



סלע נדל"ן

דוח תקופתי
לשנת 2022





תוכן העניינים:

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' - שאלון ממשל תאגידי

חלק ו' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א' תיאור עסקי התאגיד



תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל בחודש יוני 2007 כחברה פרטית. בחודש מארס 2008 הפכה החברה לחברה ציבורית.

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצורכי רווח ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה החברה, 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 מסוימות. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן להשקעות במקרקעין ומדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן להשקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיפים 2, 5.2 ו-13 להלן.

בחודש מארס 2022 התקשרה החברה עם סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ (להלן: "חברת הניהול") בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול לספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: "הסכם הניהול") וזאת לתקופה של 3 שנים נוספות. בהתאם לתנאי הסכם הניהול, חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול - ראו באור 12.א.1 (1) לדוחות הכספיים.

במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות.

ממועד הקמתה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, פעילותה העסקית של החברה כוללת התקשרויות לרכישת 45 נכסים מניבים בשטח כולל של 341,000 מ"ר וכן 184,000 מ"ר שטחי חניה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם ב- 5.13 מיליארד ש"ח ואשר מושכרים ל- 555 שוכרים.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 96%.

2. דיבידנדים

לפרטים אודות הוראות החוק החלות על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד וכן ביחס למדיניות החברה וחלוקת דיבידנדים בפועל - ראו ביאור 13 ט' לדוחות הכספיים.

3. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים ולהסברים בקשר עם פעילות החברה וכן ביחס להתפתחויות שחלו בנתונים אלה, ראה בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח זה בחלקים ב' ו-ג'.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל על ענפיו השונים חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

מצב המשק

מגמת הצמיחה שאיפיינה את המשק הישראלי בשנת 2021 המשיכה גם בתחילת שנת 2022 אולם התמתנה החל מהרבעון השני לאור מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים וביניהם: פרוץ המלחמה של רוסיה באוקראינה והתפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בסין. כתוצאה מכך ועל רקע תהליך היציאה ממשבר הקורונה והעלייה בביקושים, עלו מחירי הסחורות ומחירי האנרגיה בעולם באופן משמעותי. גורמים אלו הובילו לעלייה חדה בשיעורי האינפלציה בעולם ולהאטה בקצב הצמיחה.

לאור האמור, התגבר הסיכון למיתון בסביבה העולמית לקראת תום 2022 ולאחריה, כמו גם לאור ההידוק המוניטרי בעולם והירידות בשווקים הפיננסיים.

מבחינת נתוני המקרו, בולטת ישראל ביחס למדינות ה-OECD לטובה וזאת למרות שהאינפלציה גבוהה מהיעד של בנק ישראל, היא נמוכה מאשר במדינות מפותחות אחרות, שוק העבודה הדוק והצמיחה בפעילות הכלכלית יחסית חזקה.

שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בעליה של 5.2% וזאת לאחר שבמשך מספר שנים שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו בטווח של עד 1%. שיעור האינפלציה החזוי לשנת 2023 הינו בגבולות של 2.8%-3.0%.

בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות ריבית של בנקים מרכזיים באירופה ובארצות הברית, החליט בנק ישראל להעלות את הריבית החל מחודש אפריל 2022 במספר פעימות משיעור אפסי עד לרמתה הנוכחית בשיעור של 4.25% (נכון למועד פרסום הדוחות).

בשנת 2022 עלה התוצר המקומי הגולמי בכ- 6.5% בשנת 2022 (לעומת שיעור עליה של 8.6% בשנת 2021) כשהתחזית לשנת 2023 הינה עליה בשיעור של 2.8% בלבד.

שיעור האבטלה בשנת 2022 המשיך לרדת עד לשיעור של כ-3.2 וחברות הדירוג הבינלאומיות אישרו את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה.

השפעת התמתנותה של הצמיחה העולמית על המשק הריאלי נראית נכון לסוף 2022 מוגבלת. נתוני המקרו כאמור עודם טובים. ישראל כמשק קטן ופתוח חשופה עם זאת להשפעתו של מיתון עולמי. התגברות העלייה באינפלציה בעולם או התמשכותה עלולים להביא גם לעליית מדרגה של האינפלציה גם בישראל שחשופה להתפתחויות בעולם דרך מגוון רחב של ערוצים. הסיכונים המקומיים כוללים בין היתר את הסכמי השכר הצפויים להיחתם במגזר הציבורי בשנת 2023.

בחודשים ינואר-פברואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים, אשר בחלקם כבר עברו בקריאה ראשונה בכנסת, מעוררים מחלוקות רבות, אשר על פי הערכות ופרסומים שונים, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. התכנית עלולה להוביל, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל, לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

לאור האמור, ככל שההערכות או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה.

החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה, איכות השוברים, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בשיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים ככל שיקרו וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם האטה כלכלית.

בשנת 2022 נמשך ביקוש יציב לשטחים להשכרה וזאת לאחר ששנת 2021 התאפיינה בביקושים חסרי תקדים לשטחי משרדים באיזור תל-אביב והמעגל הראשון של תל-אביב, בעיקר – רמת-גן והרצליה, אשר הביאו לעליית מחירי ההשכרה למ"ר בשיעורים של 10%-30% (ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך). ההתייצבות בביקושים ובשיעורי התפוסה הינה בעיקר לאור התמתנות הביקושים מצד חברות ההיי-טק. ואולם, נמשך בשנת 2022 הגידול בשכר הדירה הממוצע למ"ר בנכסי החברה מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן. אימוץ המודל ההיברידי על-ידי חברות, המשלב בין עבודה מהמשרד והעבודה מהבית, התפוגג במידה מסוימת ולא גרם לצמצום משמעותי של שטחי המשרדים אותם הן שוכרות.

באזור תל-אביב והסביבה הקרובה עדיין קיים מחסור מסוים בשטחי משרדים פנויים להשכרה (בהיקף של 1,000 מ"ר ומעלה) ואולם בטווח הנראה לעין (4-1 שנים) צפוי סיום בנייתם ושיווקם של פרויקטים רבים בהיקף מצטבר של כ- 1.25 מיליון מ"ר ורמות המחירים תהיינה תלויות בקצב צמיחת המשק ובעיקר בקצב צמיחת ענף ההיי-טק.

בשנת 2022 חוותה החברה המשך ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות שלה שהתבטאו בדרך כלל בעלייה בדמי השכירות אם כי בירידה מסוימת בשיעורי התפוסה עד לכ-96%.

להערכת החברה, קיים חשש כי במידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה ובפעילות העסקית אזי בנייתם של שטחי משרדים רבים יצור עודף היצע אשר יפגע בשיווי המשקל הקיים ועשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות. כאמור לעיל, בשנים הקרובות צפוי שיווקם של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעלול להשפיע על מגמה זו.

מגמה נוספת שנמשכת הינה עליה בביקושים לשטחי מסחר, ובעיקר עליה בביקושים למרכזים שכונתיים. במהלך 2022 המשיכה החברה לפעול להמשך אכלוס שטחים ושיווי תמהיל השוכרים במרכזים המסחריים שלה, אשר רובם הינם מרכזים פתוחים (מקומיים ושכונתיים) כשבמקביל רמת פדיונות השוכרים המשיכה להיות גבוהה.

יצויין כי, 56% משטחי המסחר של החברה מושכרים לשוכרי עוגן ועסקים חיוניים, שמשך חוזי השכירות הממוצע שלהם הוא 5 שנים. כאמור לעיל, הצליחה החברה לשמור על שיעורי תפוסה גבוהים, להאריך הסכמי שכירות קיימים רבים, וכן לבצע שינוי בתמהיל השוכרים בחלק מנכסיה באופן יזום תוך עליה בדמי השכירות.

לאור סביבת ריבית נמוכה בשנים האחרונות והעדר אלטרנטיבות השקעה, הורגש במשך השנים האחרונות מחסור בנכסים מניבים למכירה, מחסור שהביא לירידת תשואות ועלייה במחירי הנכסים המניבים. מגמה זו נובעת גם בשל העובדה כי מחד גיסא מרבית השחקנים הגדולים בשוק מחפשים נכסים לרכישה ומאידך חברות ויזמים פרטיים אינם מעוניינים לממש נכסיהם לאור העדר חלופות השקעה. יצויין, כי למרות עליית הריבית בתקופה האחרונה טרם נצפו עסקאות ואינדיקציות לשינויים במחירי הנדל"ן המניב.

שוק ההון

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקבותיה על רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

בשנת 2022 התאפיין המסחר בבורסה בתל-אביב בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שערים בשוקי המניות ואיגרות החוב בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם, כשהשוק הישראלי הפגין חוסן והמדדים בתל-אביב ירדו בשיעור מתון יחסית לעולם. ואולם, בתחילת 2023 המשיכו הירידות בתל-אביב בניגוד למגמת המסחר בעולם וזאת לאור החששות מהשפעתה השלילית של הרפורמה המשפטית שמקדמת ממשלת ישראל, כמפורט לעיל.

ירידות השערים הושפעו מהתפרצות אינפלציונית שהביאה להעלאת ריבית אגרסיבית מתמשכת על-ידי בנקים מרכזיים בעולם ולהאטה בפעילות הכלכלית.

מדדי המניות המובילים בתל-אביב, ובראשם מדד ת"א 35, ירד בשנת 2022 בשיעור של 8% לאחר שהגיע לשיא כל הזמנים בחודש דצמבר 2021 כאשר עלה בשנה זו בשיעור של 32%. מדד ת"א נדל"ן רשם ירידה בשיעור של 28%.

בשנת 2022 נרשמה התמתנות מסוימת בסכומי הגיוס של מניות וניירות ערך הממרים אשר הסתכמו בכ- 22 מיליארד ש"ח לאחר שבשנת 2021 גויסו במסגרת זו סכומי שיא בסך של כ- 26 מיליארד ש"ח. הירידה בהיקפי הגיוס השנה, מקורה בגל ההנפקות הראשוניות שנבלם כמעט לחלוטין החל מחודש אפריל 2022.

היקף גיוס החוב הקונצרני שבר את השיא אליו הגיע בשנה הקודמת והסתכם ב- 83 מיליארד ש"ח בשנת 2022 בהמשך לגיוס בסך של 78 מיליארד ש"ח 2021.

החדשות הטמונה בקרנות להשקעה במקרקעין

תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. למיטב ידיעתה של החברה, קיימות 6 קרנות להשקעה במקרקעין נוספות הפועלות בשוק ההון הישראלי. הקמת קרנות להשקעה במקרקעין נוספות תשפר ותגווון את מקורות המימון העומדים לרשות ענף הנכסים המניבים. בהיותה קרן להשקעות במקרקעין תספק החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם רווחים בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרן להשקעה במקרקעין:

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

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

(3) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע רכישת תיק נדל"ן מניב מנוהל בפיזור גבוה תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין הנה השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב הודות לכך שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

(4) מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגדול של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים. סכומי הדיבידנד אשר החברה נוהגת לחלק בפועל במשך שנים רבות הינם אף מעבר לסכומים המינימליים (90% מההכנסה החייבת של החברה), אשר נדרשים ע"פ החוק. להרחבה בנושא מדיניות חלוקת דיבידנדים ראו ביאור 13 ט' לדוחות הכספיים.

ההכנסה החייבת של החברה בשנים 2021 ו-2020 הסתכמה בסך של 31 מיליון ש"ח ו-64 מיליון ש"ח, בהתאמה. בשנת 2022 לא נבעה לחברה הכנסה חייבת על-פי החוק.

עם זאת, המגבלות החוקיות המוטלות על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מונעות מהחברה לנצל הזדמנויות עסקיות שאינן עומדות במגבלות הפקודה, כמפורט בסעיף 5.2, כגון ביצוע עסקאות ביחס מינוף של למעלה מ-60% או בקשר לרכישת נכסים שממוקמים מחוץ למדינת ישראל בהיקף העולה על 25% מנכסי קרן ההשקעות במקרקעין או ביצוע עסקאות יזום ובניה של נדל"ן, והן עשויות להוות חסרון מנקודת הראות של המשקיע.

5. מידע כללי

החברה עוסקת ברכישה, ניהול והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל של מבני משרדים, מבנים מסחריים ולוגיסטיים ותחנות תדלוק. המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות, חברות היי-טק ומוסדות ממשלתיים.

5.1 מבנה התחום ושינויים שחלו בו

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות ההקמה או הרכישה ממקורות עצמיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים.

עוד יצוין, כי בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים בידן.

ביום 1 בינואר 2006 נכנס לתוקפו תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות מקרקעין בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investment Trust). התיקון יצר מכשיר השקעה חדש בנכסים מניבים, באמצעות השקעה במניות קרנות להשקעה במקרקעין, אשר יאפשר למשקיעים שונים, שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשקיע בנדל"ן מניב בסכומים נמוכים יחסית, תוך פיזור הסיכון הכרוך בהשקעה וגיוון תיק ההשקעות שלהם. התיקון לפקודה נועד להעלות את כדאיות ההשקעה בקרנות אלו, בין השאר, בשל הטבות המס הניתנות למשקיעים בהן ובכך לתרום לצמיחת ענף הנדל"ן כולו. בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים, אשר בעיקרם מתייחסים לקרן להשקעות במקרקעין אשר תרכוש מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה, וכן תיקונים נוספים אשר ברובם אינם רלוונטיים לחברה. להוראות תיקון 222 לפקודת מס הכנסה כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

5.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום הנכסים המניבים (במסגרת סעיף זה להלן לא מובאות ההוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי דיוור להשכרה מאחר והן אינן רלוונטיות לחברה):

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
 - (2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
 - (3) ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות הפרק השני לפקודה לגביה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
 - (4) לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח), מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינויי מבנה בחברות ואו להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וממס מכירה; קרי, בהתאם לתנאי זה לא היה ניתן להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינויי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין.
- בהתאם לתיקון 222 בוטל התנאי האמור וכי בתנאים מסוימים, כפי שנקבעו, ניתן להעביר נכסי מקרקעין לחברה שהפכה לאחר מכן לקרן להשקעות במקרקעין, ואולם הוראה זו אינה רלוונטית לחברה;
- כמו-כן, נקבעו הוראות ביחס להעברת מקרקעין לקרן להשקעות במקרקעין לאחר הרישום למסחר.

(1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, לקוחות, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי סעיפים 12(א) או 6 לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט: (1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול של אותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה; (2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה, לפי אחד מאלה (1) שווי הרכישה של הנכס, כשהסכום צמוד למדד המחירים לצרכן למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

(2) החל ממועד הרישום למסחר - שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל מלווה מדינה, פיקדון או מזומנים שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות:

(א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;

(ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה;

(ג) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה.

(* יצוין כי בהתאם לתיקון 222 ניתנה אפשרות לקרן להשקעות במקרקעין להחזיק גם באיגוד מקרקעין בכפוף להוראות שנקבעו.

(3) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים; דהיינו קרן השקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי מקרקעין מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי המקרקעין המניבים של הקרן.

(4) החל ממועד הרישום למסחר - סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

(6) ההחזקה, במישרין או בעקיפין, ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בקרן, היא בידי יותר מחמישה בעלי מניות ולעניין זה (יובהר כי בהתאם לתיקון 222 ולגבי קרנות להשקעה במקרקעין חדשות נקבע כי: מתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו 5 בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן - המועד השני) - ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה: ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום 3 שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה):

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

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד. המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן :

- (1) בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן- הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;
- (2) צאצא של אח או של אחות ואח או אחות של הורה;
- (3) חבר-בני-אדם שבהחזקת אדם או קרובו, אדם המחזיק בו וחבר-בני-אדם המוחזק בידי אדם המחזיק בו. לעניין הגדרה זו, "החזקה" - במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, ב- 25% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (אמצעי שליטה הינם הזכות לרווחים, או הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי בחברה או מקביליהם בחבר בני אדם אחר, או הזכות להצבעה כללית בחברה או בגוף מקביל לה חבר בני אדם אחר, או זכות לחלק ביתרת הנכסים לאחר פירוק, או הזכות להורות למי שמחזיק באחת הזכויות המנויות לעיל על הדרך להפעלת זכותו); גם שיתוף פעולה על דרך של קבע על פי הסכם בעניינים מהותיים של חבר בני האדם, במישרין או בעקיפין, נחשב להחזקה משותפת "יחד עם אחר" באמצעי השליטה בחבר בני האדם.
- (4) נאמן המחזיק נכסים ו/או הזכאי לקבל הכנסות עבור אחרים (להלן: "נאמן"), ייחשב "קרוב" של יוצר הנאמנות במקרה שבמועד יצירת הנאמנות היו לפחות יוצר נאמנות אחד ולפחות נהנה אחד תושבי ישראל, ובתנאי שבשנת המס הרלוונטית היו לפחות יוצר אחד או נהנה אחד תושבי ישראל.

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה¹.

- (7) כקרה להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה.
- (8) לדוח השנתי אשר תגיש החברה לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בס"ק (1) עד (7) לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה-30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה-31 בדצמבר של כל שנת מס. החברה תפרסם דוחות מיידיים בדבר אישורי רואה החשבון כאמור במועד פרסום הדוח התקופתי והדוח הכספי החצי שנתי שלה, או שתציין את קבלת אישור רואה החשבון בדוחות האמורים.
- (9) אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים האמורים בס"ק 5 לעיל, באחד מהמועדים הקבועים בו, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והתקיים במשך שנה ברציפות.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 13.4 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 13.4 להלן.

¹ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

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

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

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 13 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי החברה עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: "יום הסיום") ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 13 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

לשר האוצר הוענקה סמכות לקביעת תקנות בכל הנוגע לתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד דוח זה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה-90 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

10 בהתאם לסעיף 2 לתקנון החברה, הקובע בין היתר כי מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, הרי שבכוונת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן התואם את דרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, גם אם תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין וכן להמשיך ולקיים את יתר המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין כאמור בפקודה וכמפורט לעיל בסעיף 5.2 זה.

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

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

11 ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עמדה בכל התנאים והמגבלות המפורטים לעיל והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין. אישור רואי החשבון של החברה בדבר התקיימות התנאים ליום 31 בדצמבר 2022 מצורף להלן. רואי החשבון של החברה נתנו את הסכמתם להכללת האישור בדוח זה.

לכבוד

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

,א.ג.ב.,

הנדון: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2022 מתמלאים בחברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על-פי סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בפברואר 2023

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
מרני 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 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
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

12) לפירוט נוסף בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 14 להלן.

5.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים וברוחיותו

לפרטים ביחס לרכישת נכסים מניבים בשנת 2022 – ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

5.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים ולגבי קרן להשקעות במקרקעין

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

- 1) מיקומם של שטחיה המניבים של החברה;
- 2) איתנותה הפיננסית של החברה והקפדתה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם תספק ללקוחותיה;
- 3) התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם תקיים החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- 4) הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים;
- 5) התקשרות מראש עם שוכרים טרם רכישת הנכס המניב;
- 6) שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.

5.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גופים הפועלים בענף הנכסים המניבים נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את הפעילות בתחום בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף.

מחסומי כניסה נוספים, הייחודים לקרן להשקעה במקרקעין, מקורם בתנאים בהם צריכה קרן להשקעות במקרקעין לעמוד על פי הוראות הפקודה, על מנת להיחשב כזו וליהנות מהקלות המס וההטבות הכרוכות במעמד זה. לפרוט התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 5.2 לעיל.

לאור אופי הפעילות של החברה, יציאה מתחומי פעילותה אינה גמישה ותלויה ביכולת מימוש הנכסים, אשר עלולה לארוך זמן רב ולרוב כרוכה בעלויות גבוהות.

5.6 תחליפים לנכסי הנדל"ן המניב של החברה ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין

התחליפים לשטחי השכרה מבוססים על שטחי תעשייה ולוגיסטיקה, מסחר ומשרדים המיועדים למכירה. להערכת החברה קיומו של שוק שטחים המיועד למכירה, הנו בעל השפעה מועטה, אם בכלל, על פעילותה של החברה שכן מאפייני הביקוש לכל אחד מסוגי השטחים (השכרה ומכירה) שונים במהותם.

כמו כן, השקעה בחברת נדל"ן הנסחרת בבורסה מהווה תחליף מסוים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, שכן גם במקרה של השקעה בחברת נדל"ן נסחרת ייחנה המשקיע מהאפשרות להחזיק, בעקיפין, בנדל"ן מניב באמצעות השקעת סכומים נמוכים יחסית ותוך פיזור הסיכונים בתיק ההשקעות של המשקיע, בעלויות עסקה נמוכות יחסית, אם כי ימנעו ממנו הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין. בנוסף, על פי הוראות הפקודה מחויבת קרן להשקעות במקרקעין לחלק דיבידנדים וכן קיים פיזור גבוה של מניות הקרן, ביחס למרבית החברות הנסחרות בבורסה.

5.7. תמהיל שוכרים

למועד הדוח לחברה 555 שוכרים. החברה אינה תלויה בשוכר כלשהו אשר מהווה 5% או יותר מהיקף פעילותה, מלבד השוכר בנק מזרחי טפחות אשר הכנסות החברה השנתיות מהשוכר מהוות 5.5% מכלל הכנסות החברה. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור שוכרים ופיזור מגזרי הפעילות. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

5.8. מבנה התחרות בתחום הנכסים המניבים ושינויים החלים בו ופרטים לגבי התחרות בהיותה של החברה קרן להשקעות במקרקעין

בישראל קיימות חברות רבות העוסקות בתחום הייזום והפיתוח של נכסים מניבים בישראל לצורכי השכרה, ביניהן, חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות, הפועלות בפרישה ארצית. כמו כן, קיימים גופים רבים קטנים (או יחידים) הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים.

להערכת החברה, בתחום הנכסים המניבים נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם :

- (1) מיקומם הגיאוגרפי של השטחים המיועדים להשכרה ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור ;
- (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה ;
- (3) איכות הבניה של השטחים המושכרים ורמת השירותים הנלווים ;
- (4) המוניטין של המשכיר והשוכר.

בנוסף לכך, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעה במקרקעין נוספות וכן מהשקעות כספים של גופים מוסדיים (כגון חברות ביטוח, קופות גמל וכו').

5.9. מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עימו תוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת.

5.10. תמצית תוצאות הפעילות ופרמטרים מאקרו כלכליים

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2021 ו- 2020 :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
באלפי ש"ח			
237,600	260,600	315,300	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(24,300)	(27,600)	(27,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם (*)
213,300	233,000	288,300	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם - NOI
6,700	230,800	171,000	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
220,000	463,800	459,300	סך רווחי הפעילות

(*) בעיקר הוצאות קבועות באופיין.

פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	פרמטרים מאקרו כלכליים
(4.6%)	8.1%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
(0.7%)	2.8%	5.4%	שיעור אינפלציה
0.10%	0.10%	3.25%	ריבית בנק ישראל
-AA	-AA	-AA	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (**)
3.215	3.11	3.519	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

(**) על-פי דירוג Standard & Poors

5.11

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020. הנתונים הכלולים במסגרת תיאור תחום הפעילות של החברה יוצגו ביחס לנכסיה של החברה בישראל, בפילוח בהתאם לשימוש העיקרי של הנכסים (לא כולל שטחי חניה). ככון למועד הדוח, החברה פועלת בישראל ללא העדפה כלשהי לפעילות באזורים מסוימים. רוב נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ (באזור הגיאוגרפי שבין נתניה ליבנה, כולל ירושלים), וליום 31 בדצמבר 2022, עמד שיעור שווים של נכסים אלה על כ- 90% משווי כלל נכסי החברה.

(1) להלן פילוח שטחי הנכסים המניבים של החברה לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2022:

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	155,600	80,000	77,400	28,000	341,000
אחוז מסך שטח הנכסים	45	24	23	8	100

ליום 31 בדצמבר 2021:

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	143,000	80,600	68,000	24,400	316,000
אחוז מסך שטח הנכסים	45	26	22	7	100

ליום 31 בדצמבר 2020 :

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	139,530	71,635	67,916	14,919	294,000
אחוז מסך שטח הנכסים	47	25	23	5	100

(2) להלן פילוח השווי ההוגן של הנכסים המניבים לפי שימושים:

ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	2,795	553	1,370	411	5,129
אחוז מסך שווי הנכסים	54	11	27	8	100

ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	2,041	528	1,102	344	4,015
אחוז מסך שווי הנכסים	51	13	28	8	100

ליום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	1,800	409	1,021	210	3,440
אחוז מסך שווי הנכסים	52	12	29	7	100

(3) להלן פילוח Net Operating Income (NOI) של החברה לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	146.5	36.9	80.9	24	288.3
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	51	13	28	8	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	118	31	67	17	233
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	51	13	29	7	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	118.4	28.2	55.7	8	213.3
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	55	13	26	6	100

(4) להלן פילוח רווחי שערך לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מלונאות	סה"כ
	58.7	20.1	55.1	37.1	171.0
אחוז מסך רווחי השערך	34	12	32	22	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מלונאות	סה"כ
	123.7	41.5	81.5	-15.9	230.8
אחוז מסך רווחי השערך	54	18	35	-7	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	-13.2	-	29.8	-9.9	6.7
אחוז מסך רווחי השערך	-197	-	444	-147	100

(5) להלן פילוח דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש לפי שימושים (בש"ח)

מסחר			תעשייה			משרדים			שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	ממוצע
89	94	98	40	42	45	75	78	85	
252	255	300	53	53	56	130	200	265	מקסימום
40	40	40	22	23	27	24	26	30	מינימום

(6) להלן פילוח שיעורי התפוסה הממוצעים לפי שימושים

מסחר			תעשייה				משרדים				שימושים	
ב- %												
לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	
95	97	96	96	97	98	96	96	96	97	96	96	

אחרים				שימושים
ב- %				
לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	
100	100	100	100	

(7) להלן פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים

אחרים			מסחר			תעשייה			משרדים			שימושים
ליום 31 בדצמבר												
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
4	6	7	10	10	12	7	9	9	17	18	21	סה"כ מספר נכסים מניבים (*)

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 – לחברה 2 נכסים המשמשים למשרדים ומסחר, נכס אחד המשמש למשרדים ותעשייה ונכס אחד המשמש למשרדים, מסחר ומלון. ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 לחברה 2 נכסים המשמשים למשרדים ומסחר ונכס אחד המשמש למשרדים ותעשייה.

(8) להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) בפועל לפי שימושים

אחר			מסחר			תעשייה ולוגיסטיקה			משרדים		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר:											
ב- %											
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
7.01	6.98	6.23	5.46	6.08	6.36	6.90	6.44	6.73	6.58	5.82	5.80

(9) להלן פירוט ההכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים					תקופת הכרה בהכנסה	
שטח (באלפי מ"ר)	% מסך החוזים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימי ם	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
8	3	15	1,000	85,000	1 רבעון	2023
16	6	31	1,000	77,000	2 רבעון	
11	5	26	1,000	71,000	3 רבעון	
30	10	59	1,000	69,000	4 רבעון	
80	30	168	2,000	240,000		2024
68	22	123	ל"ר	155,000		2025
46	11	64	ל"ר	89,000		2026
82	13	69	ל"ר	131,000		2027 ואילך
341	100	555	6,000	915,000		סה"כ

(10) רכישת נכסים

להלן נתונים בדבר נכסים שנרכשו על-ידי החברה בכל אחת מהשנים 2022, 2021 ו-2020 (החברה לא מכרה נכסים בשנים אלו):

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022		
3	6	4	מספר נכסים שנרכשו בתקופה (*)	נכסים שנרכשו
105	323	697	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במיליוני ש"ח)	
4.0	6.3	17.1	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)	
6.2	16.5	39.5	NOI מייצג של נכסים שנרכשו לשנה מלאה (במיליוני ש"ח)	
8.5	21.3	25.6	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)	

(*) לא כולל מקדמה ששולמה על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-209 מיליון ש"ח

5.12. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים - להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים של החברה:

נכס א':

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש(4)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)				
(3)	(2)	(1)	73	100%	24,600	6.35%	6.26%	13,400	14,250	213.8	2022	משרדים: (מושכר למדינת ישראל ולבזק)	שימוש עיקרי	ירושלים
(3)	(2)	(1)	70	100%	-	6.82%	6.40%	12,100	13,200	189.2	2021			
(3)	(2)	(1)	66	100%	20,000	6.51%	6.23%	11,760	12,570	188.8	2020			
<p>(1) רפאל קונפורטי - שמאי מקרקעין (24 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (2) גישת היוון תזרימי המזומנים. (3) שיעור היוון השימש בבסיס הערכת השווי - 6.25% (בשנים 2020-2021: 6.40%). (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%.</p>											121 מיליון ש"ח	עלות מקורית		
											100	חלק התאגיד [%]		
											12,525 (*)	שטח [מ"ר]		

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (4)	שיעור התפוסה לתום תקופה (5) (%)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)				
(3)	(2)	(1)	135	92%	-	6.71%	6.71%	14,600	15,300	217.6	2022	מסחר	שימוש עיקרי	ירושלים - קניון הפסגה
(3)	(2)	(1)	128	99%	15,100	6.51%	6.18%	13,440	14,800	217.3	2021			
(3)	(2)	(1)	123	97%	(9,300)	6.95%	5.16%	10,360	11,500	200.8	2020			
<p>(1) ארז כהן (יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר) – שמאי מקרקעין (24 שנה), מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק.</p> <p>(2) גישת היוון תזרימי מזומנים וגישת השוואה.</p> <p>(3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.7% (בשנת 2020 – 7.25%). מספר נכסי השוואה – 10 (בשנת 2020 – 5).</p> <p>טווח מחירים למ"ר של נכסי השוואה: 18,750-26,300 (בשנת 2020 – 18,000-21,750).</p> <p>(4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה.</p> <p>(5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכת השווי הינם 99% (לשנת 2020 – 95%).</p>											240.5 מליון ש"ח	עלות מקורית		
											100%	חלק התאגיד		
											9,020 (*)	שטח [מ"ר]		

(* בנוסף, 273 מקומות חניה בשטח של כ- 9,000 מ"ר (ובשווי ליום 31/12/2022 של כ- 13 מליון ש"ח).

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שם הנכס ומאפייניו	שנה	משרדים	שימוש עיקרי	מגדל משה - אביב - 8.5 קומות (*)
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)					
(3)	(2)	(1)	104	100%	-	7.17%	7.03%	17,800	17,800	253.1	2022				
(3)	(2)	(1)	99	100%	700	6.87%	6.80%	17,200	17,200	253.1	2021	295 מליון ש"ח	עלות מקורית		
(3)	(2)	(1)	98	100%	(10,800)	6.77%	6.77%	17,100	17,100	252.4	2020				
<p>(1) רפאל קונפורטי – שמאי מקרקעין (24 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (2) גישת היוון תזרימי מזומנים. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.60% (בשנת 2021 – 6.60% ובשנת 2020 – 6.77%) מספר נכסי השוואה – 9 (בשנת 2021 – 9 ובשנת 2020 – 14). טווח מחירי השכרה חודשיים למ"ר של נכסי השוואה: משרדים – 87-125 (בשנת 2021 – 87-125 ובשנת 2020 : 85-130). (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%. (** בנוסף, 148 מקומות חניה בשטח של כ- 5,000 מ"ר (ובשווי ליום 31/12/2022 של כ- 23.75 מליון ש"ח).</p>											100%	חלק התאגיד			
											12,420 (**)	שטח [מ"ר]			

(*) השטח מושכר לבנק מזרחי טפחות לתקופת שכירות בסיסית עד לחודש יוני 2025 ובתוספת אופציות להארכת הסכם השכירות עד לשנת 2041.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שם הנכס ומאפייניו	שנה	משרדים	שימוש עיקרי	מגדל משה אביב - 9 קומות
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)					
(3)	(2)	(*)	85	84%	14,000	6.27%	5.83%	14,400	15,500	247.0	2022				
(3)	(2)	(1)	79	96%	15,500	6.07%	4.70%	10,840	12,200	230.9	2021				
(3)	(2)	(1)	76	87%	(2,600)	6.30%	5.48%	11,625	12,720	212.0	2020				
<p>(1) גזעון פרלמן – שמאי מקרקעין (47 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (*) במהלך שנת 2022 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור ההיוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2021, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה ועליית המדד. (2) גישת ההשוואה וגישת היוון תזרימי מזומנים. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.75% (בשנת 2020 – 6.85%). טווח מחירי השכרה חודשיים למ"ר של נכסי ההשוואה: משרדים – 65-80 ש"ח (ליום 31/12/2020 – 60-90 ש"ח). (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 93% (לשנת 2020 – 100%). (**) בנוסף, ליום 31/12/2022 – 160 מקומות חניה בשווי של 21.5 מליון ש"ח.</p>											208 מליון ש"ח	עלות מקורית			
											100%	חלק התאגיד			
											14,400 מ"ר (**)	שטח [מ"ר]			

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (4)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)												
(3)	(*)	(*)	משרדים - 110 מסחר - 158	100%	30,600	6.86%	5.32%	17.6	18.3	330.7	2022	משרדים	שימוש עיקרי	רמת-גן (מגדל פז 2)
(3)	(2)	(1)	משרדים - 90 מסחר - 158	100%	44,200	6.33%	4.92%	14.0	15.1	284.3	2021			
(3)	(2)	(1)	משרדים - 86 מסחר - 158	100%	(12,900)	6.89%	6.96%	16.44	16.7	236.1	2020	225 מיליון ש"ח	עלות מקורית	
<p>(1) רפאל קונפורטי - שמאי מקרקעין (24 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (*) במהלך שנת 2022 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור היוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2021, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה, עליית המדד וכן בוצעו השקעות בהתאם להתחייבות חוזית בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. (2) גישת היוון תזרימי מזומנים וגישת ההשוואה. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי - 6.3% (בשנת 2020 - 7.0%). מספר נכסי השוואה - 9 (בשנת 2020 - 13). טווח מחירים למ"ר של נכסי ההשוואה: משרדים - 15,400-25,100 (בשנת 2020 - 14,000-23,500 ש"ח למ"ר). (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%. (***) בנוסף, 220 מקומות חניה בשטח של כ- 7,000 מ"ר (ובשווי ליום 31/12/2022 של כ- 30 מיליון ש"ח).</p>											100%	חלק התאגיד		
											14,600 (**) משרדים-14,100 מסחר-500	שטח [מ"ר]		

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
			זיהוי מודל הנחות	מערך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)				
(3)	(*)	(*)	92	100%	18,500	6.64%	6.27%	16,420	16,870	261.7	2022	מסחר	שימוש עיקרי	ראשל"צ – מרכז מסחרי "חונים קונים"
(3)	(2)	(1)	85	100%	18,400	6.80%	6.27%	14,440	15,560	243.0	2021			
(3)	(2)	(1)	80	100%	23,600	6.75%	5.03%	10,780	11,680	223.6	2020			
<p>(1) ארז כהן (יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר) – שמאי מקרקעין (24 שנה), מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק.</p> <p>(*) במהלך שנת 2022 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור ההיוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2021, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה ועליית המדד.</p> <p>(2) גישת ההשוואה וגישת היוון תזרימי מזומנים.</p> <p>(3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.7% (ליום 31/12/2020 – 6.9%). מספר נכסי השוואה – 5 (לשנת 2020 – 3).</p> <p>(4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה.</p> <p>(5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%.</p> <p>(**) בנוסף, 462 מקומות חניה בשטח של כ- 15,000 מ"ר.</p> <p>(***) הסכום כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי ליום 31.12.2022 של 12.8 מיליון ש"ח.</p>											100%	חלק התאגיד		
											15,500 (**)	שטח [מ"ר]		

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) (*)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)										משרדים	שימוש עיקרי	מגדל פלטינום רחוב הארבעה תל-אביב 14.5 קומות
(3)	(2)	(*) (1)	128	98%	11,100	6.25%	5.52% (*)	17,300 (*)	18,000 (*)	360.0	2022			
<p>(*) חלק מהנכס (בשווי של 148 מיליון ש"ח) נרכש בחודש מאי 2022 ולפיכך ההכנסה בפועל ממנו מייצגת הנבה לתקופה חלקית בלבד. כמו-כן, השווי של החלק הנרכש מוצג בהתאם לעלות הרכישה, לא כולל הוצאות נלוות וכי נתוני השומה המוצגית בטבלה זו מתייחסים לנכס שהיה בבעלות החברה בתחילת שנת 2022.</p> <p>(1) ארז כהן (יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר) – שמאי מקרקעין (24 שנה), מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק.</p> <p>(2) גישת ההשוואה וגישת היוון תזרימי מזומנים.</p> <p>(3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.7%. מספר נכסי השוואה – 15.</p> <p>(4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה.</p> <p>(5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכת השווי הינם 100%.</p> <p>(**) בנוסף 279 מקומות חניה בשווי של כ- 45 מיליון ש"ח וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי ליום 31.12.2022 של 7 מיליון ש"ח.</p>												311 מיליון ש"ח (*)	עלות מקורית	
												100%	חלק התאגיד	
												12,200 (**)	שטח [מ"ר]	

נכס ח':

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש 1)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) (*)				
186	100%	(17,700)	5.85%	5.64% (*)	6,900 (*)	6,900 (*)	295.0	2022	משרדים	שימוש עיקרי	מגדל הארבעה (צפוני) רחוב הארבעה תל-אביב 6 קומות
<p>(*) הנכס נרכש בתום חודש יולי 2022 ועל כן מוצג בהתאם לעלות הרכישה, לא כולל הוצאות נלוות. כמו-כן, ההכנסה בפועל ממנו מייצגת הנבה לתקופה חלקית בלבד.</p> <p>(1) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה.</p> <p>(**) בנוסף 90 מקומות חניה בעלות של כ- 25 מיליון ש"ח.</p>								313 מיליון ש"ח (*)	עלות מקורית		
								100%	חלק התאגיד		
								7,000 (**)	שטח [מ"ר]		

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה:

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
161,000	356,500	266,000	רווח נקי
			התאמות לרווח הנקי:
(6,700)	(230,800)	(171,000)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>3,840</u>	<u>4,175</u>	<u>5,340</u>	תשלום מבוסס מניות לנותני שירותים
158,140	129,875	100,340	FFO נומינלי (לפי הוראות הרשות לניירות ערך)
			התאמות נוספות:
110	80	60	פחת והפחותות
3,800	-	-	עמלות פרעון מוקדם של אשראי והוצאות אחרות
<u>(9,180)</u>	<u>42,265</u>	<u>119,740</u>	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (הוצאות שאינן תזרימיות)
152,870	172,220	220,140	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
79.5	83.7	101.5	FFO ריאלי למניה (באגורות)
192,227	205,815	216,958	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה- FFO למניה

(1) FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבוונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחותות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו לעיל.

ככלל שיווק השטחים המניבים של החברה מתבצע ברובו באופן עצמאי באמצעות אנשי שיווק המועסקים על-ידי חברת הניהול ובאמצעות מתווכי נדל"ן.

7. תחרות

לתחרות הקיימת בתחום הפעילות של החברה ראה סעיף 5.8 לעיל.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

- 7.1. באמצעות רכישת מסה קריטית של נכסים מניבים והגעה להיקף פעילות שהינו משמעותי בתחום.
- 7.2. החברה מתעתדת לנצל את הייחודיות שלה כקרן השקעות במקרקעין ולהוות אפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאלי.
- 7.3. החברה מתעתדת להתמודד עם התחרותיות גם באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה עם ענף הנדל"ן, נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים.

8. הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה

נכון למועד דוח זה, בחברה לא מועסקים עובדים באופן ישיר, למעט המנהלת האדמיניסטרטיבית של החברה וסמנכ"ל הכספים. כמו כן, החברה נושאת בעלות העסקתם של היועצת המשפטית של החברה וב-70% מעלות שכרה של מנהלת הפתוח העסקית של החברה. המנהל הכללי של החברה, מר גדי אליקם, מועסק על ידי חברת הניהול אשר העמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה.

להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו בביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח זה. בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל השיווק, סמנכ"ל התפעול, חשבת ושירותי יתר העובדים המעניקים שירותים לחברה, ונושאת בעלות שכרם במלואה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

לפרטים בנוגע לדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וכן למדיניות התגמול של החברה, ראו תקנה 26 ותקנה 26א, בהתאמה, בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 וסמוך למועד פרסום דוח זה:

31.12.2021	31.12.2022	סמוך למועד דוח זה	
6	7	7	הנהלה בכירה
4	5	5	מחלקת כספים
2	2	2	מחלקת תפעול ושירות
6	5	5	מחלקת שיווק
18	19	19	סה"כ

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במבנה הנהלת החברה כמפורט לעיל.

הכשרת עובדים: הנהלת החברה וצוות העובדים עוברים מעת לעת ובהתאם לצורך הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחום עיסוקם.

תלות בעובדים: להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מעובדיה ו/או נושאי המשרה בה למעט בחברת הניהול, בין היתר וכאמור לעיל משום ומרבית העובדים בחברה מועסקים באמצעותה.

תנאי העסקה: ככלל, ההתקשרות עם עובדי החברה נושאי המשרה המכהנים בה, נעשית בחוזה עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם.

9. ספקים

9.1. החברה התקשרה עם חברות לתחזוקה, אבטחה, ניקיון וכיו"ב, לצורך הענקת שירותי הניהול והאחזקה לחלק מהנכסים המניבים שברשותה.

9.2. כמו-כן, החברה משווקת את השטחים המניבים, בין היתר, גם באמצעות מתווכי נדל"ן.

9.3. בנוסף, החברה מקבלת שרותי ניהול מחברת הניהול, כאמור ביתר פירוט בבאור א.12. (1) לדוחות הכספיים.

10. הון חוזר

10.1. אשאי לקוחות

נכון למועד דוח זה, דמי השכירות המשולמים בגין השכרת נכסי החברה משולמים בדרך כלל לתקופה של חודש עד שלושה חודשים מראש. להבטחת התשלומים כאמור הועמדו לטובת החברה בטחונות ובהם ערבויות בנקאיות.

10.2. אשאי ספקים

בגין שירותי הניהול המסופקים לחברה על ידי חברת הניהול משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול כאמור בבאור א.12. (1) לדוחות הכספיים.

11.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, שמקורו מכספי תמורת הנפקות ניירות הערך של החברה לציבור ובאמצעות הנפקת אגרות חוב, גיוס אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות החברה, לרבות מגבלות והתניות פיננסיות ודירוג אשראי - ראו ביאורים 10 ו-11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.

11.2. מגבלות בקבלת אשראי

על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה, בהתאם להוראות בפקודת מס הכנסה, שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד דוח זה, החברה עומדת במגבלה האמורה.

11.3. מסגרות אשראי

לחברה הועמדו מסגרות אשראי על-ידי בנקים בישראל בסך כולל של 280 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה של שנה החל ממועד העמדתן (בתוקף עד לחודשים מאי ויולי 2023). תקופות הפרעון הינן לזמן קצר עד ולא יאוחר מתום תוקף המסגרות, כאשר שיעור הריבית יקבע בין הצדדים בעת ניצול המסגרות, בדרך-כלל – בריבית פריים בתוספת 0.5%-0.8%.

כמו-כן, נקבעו תנאים כלליים מקובלים לניצול מסגרות האשראי וכן התניות פיננסיות לפיהן, בין היתר: החברה התחייבה לשמור על מעמדה כקרן להשקעה במקרקעין. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.1 מיליארד ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 במשך 2 רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה את קווי האשראי האמורים והיא עומדת בהתניות שנקבעו.

שעבודים: לצורך מימון רכישת נכס נדל"ן של החברה באילת התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בהסכם הלוואה, על פיו הועמדה לחברה הלוואה בסכום כולל של כ- 50 מיליון ש"ח. כנגד העמדת המימון כאמור, שיעבדה החברה נכס נדל"ן להשקעה בשווי של 124 מיליון ש"ח, בשעבודים קבועים ראשונים בדרגה. כמו-כן, במסגרת שטרי הנאמנות לבעלי אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') התחייבה החברה שלא לשעבד נכסי נדל"ן בשיעורים כפי שנקבעו – לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

12. גיוס מקורות נוספים

בכוונת החברה לגייס את ההון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסי הון, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים מהציבור בבורסה לניירות ערך ובאמצעות גיוס מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת. בחודש ינואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף (בתוקף עד לחודש ינואר 2025) אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון וחוב מהציבור.

13. מיסוי

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין כמשמעות מונח זה בפקודה. על קרן להשקעות במקרקעין חלים הסדר מיסוי ייחודים כפי שיפורטו בפרק זה להלן:

13.1. סיווג החברה כקרן להשקעות במקרקעין מותנה בקיומם של מספר של תנאים מצטברים, כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.

13.2. כללי

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר מס אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו בעלי המניות בחברה היו משקיעים בעצמם ישירות במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בהתאם לחריגים ולתנאים אשר יפורטו להלן. על אף האמור לעיל, הפסדים אשר החברה תצבור, לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם.

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

לפיכך, לצורך חישוב המס, לרבות מס השבח, שיעורי המס וקיזוז הפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה או שחולקה לבעל המניות במועד ובתנאים כאמור בסעיף 3 לעיל, כאילו היא הכנסתם החייבת (לרבות שבח מקרקעין של בעלי המניות (להלן: "ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא ייוחסו לבעלי המניות והם יועברו לשנים הבאות לקיזוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיזוז ההפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, השקיפות כאמור תחול רק לגבי סכומים אשר חולקו בפועל במועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 3 לעיל. לגבי הכנסות חייבות שוטפות, אשר ניתן לפי סעיף 3 לעיל שלא לחלקן עד ל-30 באפריל של השנה העוקבת, הכנסות חייבות אלה יתחייבו במס, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) מועד החיוב במס בידי בעלי המניות - מועד החיוב במס בידי בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן ההשקעות במקרקעין.

לדוגמא, במקרה של הכנסה חייבת שהפיקה קרן ההשקעות במקרקעין במהלך שנת מס מסוימת ואשר הועברה לבעלי המניות בשנה שלאחר מכן (עד 30 באפריל של השנה העוקבת), הרי שמועד החיוב במס של בעלי המניות, לכל דבר ועניין, יהיה בשנה שבה הועברה אליהם ההכנסה החייבת, קרי, בשנת המס שלאחר השנה שבה הופקה בקרן ההשקעות במקרקעין.

(3) סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות -

(א) הכלל: סיווג ההכנסות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן - ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן.

כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 12(1) או 62(6) לפקודה), הכנסות מרווח הון (ממכירת מקרקעין בחו"ל למשל) ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית - "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות ליחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיור (סעיף 9(5) לפקודה).

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

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

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (בעת ניכוי מס במקור ינוכה שיעור המס המרבי החל על יחיד, ויחיד אשר שיעור המס השולי נמוך יותר, יפנה למס הכנסה בבקשה לקבלת החזרי מס). שיעור המס השולי בשנת 2022 ואילך הינו 47%. שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת 2022, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 663,240 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף (מס יסף בשיעור של 3%) על הכנסתו החייבת, מכל מקור, העולה על 663,240 ש"ח.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - שיעור המס החל הינו מס חברות. שיעור מס החברות בשנת 2022 ואילך הינו 23%.

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

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

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - פטור.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - פטור.

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

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

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

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

4. קרן נאמנות פטורה – 23%.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

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

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות (הכנסות חריגות בהתאם לפקודת מס הכנסה הינן: (1) הכנסות ממכירת מלאי עסקי; ו- (2) הכנסות למעט ההכנסות שלהלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס: (א) הכנסות ממקרקעין מניבים והכנסות ממכירת זכויות בניה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; (ב) הכנסות מניירות ערך סחירים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון) -

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

5) ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות על ידי קרן להשקעות במקרקעין והעברתו לפקיד השומה -

באחריות קרן להשקעות במקרקעין לנכות את המס כפי שפורט לעיל, במועד שבו חילקה הקרן את ההכנסה החייבת של בעלי המניות לרבות את שבח המקרקעין, ולהעביר את ניכוי המס לפקיד השומה. לפקיד השומה קיימת סמכות לקבוע שלא ינוכה מס כאמור לעיל או שינוכה מס בשיעור הנמוך מהשיעור הנקוב, אם הוא סבור שההכנסה החייבת של בעל המניות אינה חייבת במס או שהמס שיחול עליה הוא פחות מהשיעורים שנקבעו לעיל. אישור כאמור יינתן על ידי פקיד השומה בכתב.

6) טבלה מסכמת

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

1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - אשר ניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן כאמור בסעיף 3.1 לעיל) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כבכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד.

בכל הנוגע להכנסות הקרן, היא תתחייב במס כחברה רגילה ולפי כל דין, בכפוף לאמור להלן (I) הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה (II) הכנסה חריגה תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

2) מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/ חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך כאמור בסעיף 3 לעיל ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן להשקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

13.5. מיסים ששולמו בחו"ל - מיסי חוץ ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

13.6. ניכוי במקור

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות, תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

- 1) משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ-4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;
- 2) מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%, למעט קרן נאמנות פטורה לה ינוכה 60% מס.
- 3) יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעורי המס השוליים, המפורטים לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו על ידי שר האוצר הוראות כאמור.

בעלי מניות שביקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד השומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

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

למועד אישור דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין.

האמור לעיל אינו התיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. יודגש, כי ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005. התיקון האמור נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006 וקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. כמו כן, במועד דוח זה טרם התפרסמו תקנות חדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון האמור. כמו-כן, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. יצויין כי, בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות. כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך. מוצע כי רוכשי ניירות ערך יפנו לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש.

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום, לרבות בהיבטים שונים כמקובל לגבי הפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים, ובין היתר, בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה ביחס לפיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דיני איכות הסביבה וכן בקשר להתקשרויות עם שוכרים. בנוסף, בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), מספר נכסים. נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על הגבלות או תנאים כלשהן אשר הוטלו על ידי הרשות ביחס לנכסים אלה. בנוסף, לאור היותה חברה ציבורית, החברה כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות הערך.

לדיון נרחב במגבלות ובתנאים החלים על החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין, ראו סעיף 5.2 לעיל.

להערכת החברה כל נכסיה עומדים באופן מהותי בדרישות החוקיות להפעלתם.

15. הסכמים מהותיים

הסכם הניהול - לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול, להסכם הניהול ולשינויים העיקריים בתנאי הסכם הניהול המתוקן - ראו באור 12א. (1) לדוחות הכספיים. סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול (לא כולל תגמול הוני) בשנים 2021, 2022 ו-2020 הסתכמו לסך של 25,350 אלפי ש"ח, 21,790 אלפי ש"ח ו- לסך של 20,260 אלפי ש"ח, בהתאמה.

16. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים, אשר החברה הינה צד להם – ראו באור 12ב. לדוחות הכספיים.

17. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, מבני מסחר ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים. בכפוף להיצע הנכסים המניבים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, הרי שבכוונת החברה להתמקד ברכישת נכסים מניבים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

17.1. שווי כל אחד מהנכסים לא יפחת מסכום של 20 מיליוני ש"ח.

17.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים באזורים בעלי ביקוש מבוסס או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר מסופקים בהם שירותים שונים לנוחות עובדי המשרדים, כגון מקומות חנייה, מסעדות ושטחי מסחר.

17.3. הנכס המניב יירכש על ידי החברה במלואו, אם כי החברה אינה פוסלת רכישת חלק מזכויות בנכס מסוים בהינתן תנאים מסחריים מתאימים.

17.4. הנכס המניב יהיה במצב תקין המאפשר שימוש סביר.

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

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט לעיל בסעיף 5.2, החברה מעריכה כי תידרש לגייס הון בבורסה באופן שוטף על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

בהתאם להוראות הפקודה, כפי שהן במועד דוח זה, אין בכוונת החברה לעסוק באופן מהותי ביזום נכסים מניבים.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

18. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

במהלך השנה הקרובה תפעל החברה במגמה לאתר הזדמנויות רכישה בישראל ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים שבעלותה.

19. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

19.1 מדדי ביצוע השוואתיים

FFO (Funds From Operations)

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 חשבונאים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת הפחתות (בגין נדל"ן) ובנטרול מיסים נדחים.

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 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.

ביחס לחישובי ה- FFO של החברה לשנים 2020-2022 ראה טבלת התאמה בסעיף 5.13 לעיל.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול (לא כולל תגמול הוני) בשנים 2021, 2022 ו-2020 הסתכמו לסך של 25,350 אלפי ש"ח, 21,790 אלפי ש"ח ו-20,260 אלפי ש"ח, בהתאמה ושיעורם מתוך ה-FFO לשנים אלו הינם כ- 11.5%, כ- 12.6% וכ- 13.2%, בהתאמה. שיעור זה יקטן בעתיד עם גידול במצבת הנכסים של החברה וכן לאור תנאי הסכם הניהול העדכני. FFO הוא מדד ביצוע מקובל אשר אינו מייצג את הרווח הנקי הרווח או ההפסד שמיוחס לבעלים של החברה או את תזרימי המזומנים שלו המחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים.

19.2 נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2021

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 99% (ליום 31 בדצמבר 2021 - כ-91%). כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות הרשומות בדוח רווח והפסד של החברה, בסך של 315.3 מליון ש"ח לשנת 2022 (ובסך של 260.6 מיליון ש"ח לשנת 2021) הינן מנכסים מניבים.

השווי ההוגן של הנכסים, לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, הינו 5,129 מליון ש"ח וכ- 4,015 מיליון ש"ח, בהתאמה.

19.3. חמשת בעלי המניות העיקריים

למייטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון בסמוך לתאריך פרסום הדוח ואשר נלקחות בחשבון בחישוב ההחזקה ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בחברה, בהתאם להוראות פקודת מס ההכנסה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, מחזיקים יחדיו בפחות מ- 15% מהון החברה.

19.4. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 5.2 לדוח זה. לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים, ראה סעיף 5.2.11 לדוח זה.

20. דיון בגורמי סיכון

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

סיכונים מקרו

20.1. **מצב כלכלי** - מיתון במשק ובשוק הנדל"ן בישראל, עשוי להביא לירידה בשווי נכסי המקרקעין של החברה ולירידת התשואות בגינם, ומשכך גם על ביצועיה של החברה.

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

20.3. **מצב בטחוני** - החמרה של המצב הביטחוני בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

20.4. **שינויים במדד המחירים לצרכן** – לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע על רווחי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול למדד המחירים לצרכן ולפיכך שינויים במדדים אלה עשויים להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה.

סיכונים ענפיים

20.5. **ייקור עלויות הבנייה** - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבנייה וכן ברמת הריבית במשק, עשויים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה של נכסים, ובעקיפין על הכנסות החברה מדמי שכירות.

20.6. **עודפי היצע של שטחי השכרה** - ירידה בקצב הצמיחה במשק הישראלי, וגידול בעודפי היצע של שטחים המיועדים להשכרה, עשויים להשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.

20.7. **עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה** - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה עשויה לגרום לעליית מחירים ולפיכך להשפיע על התשואה שתפיק החברה מנכסים אשר תרכוש.

20.8. **שינויי חקיקה ותקינה** - לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת הנכסים, ובהם שינויים בחוקי הארנונה, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

סיכונים ייחודיים לחברה

20.9. חדשנות החקיקה ושינויים בה - תיקון 147 לפקודה שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו בתחילת שנת 2006 ונכון למועד דוח זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי וודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעה במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, ובכלל זאת שינויים בקשר עם מספר המחזיקים המינימאלי הנדרש באמצעי השליטה בקרן ו/או שינויים בנוגע למיסוי העברת נכסים לקרן ו/או שינויים אחרים, עשויים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

20.10. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין - במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.2 לעיל.

להלן פילוח גורמי הסיכון על פי טיבם ושיעור השפעתם על עסקי החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו			
		√	מצב כלכלי
		√	תנאי מימון ומצב שוק ההון
	√		מצב בטחוני
	√		שינויים במודד המחירים לצרכן
סיכונים ענפיים			
	√		ייקור עלויות הבנייה
		√	עודפי היצע של שטחי השכרה
	√		עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה
	√		שינויי חקיקה ותקינה
סיכונים ייחודיים לחברה			
	√		חדשנות החקיקה ושינויים בה
		√	איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין



חלק ב'

דוח דירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2022



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "התקופה המדווחת").

(1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 פרטים על פעילות החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין - קרן REIT.

היתרונות הבולטים לבעלי המניות בהשקעה בחברה הינם:

- **דיבידנד שוטף** – תשלום דיבידנד רבעוני שוטף של לפחות 90% מההכנסה החייבת
 - **סחירות גבוהה** – סחירות גבוהה במניה ופיזור גבוה בין בעלי מניות
 - **יציבות** – השקעה בנכסים **מניבים** בישראל בלבד במינוף מוגבל של עד 60% משווי הנכסים
 - **דירוג אשראי גבוה** – גבוה יותר בהשוואה לחברות דומות
 - **מיסוי** – החברה פטורה מתשלום מס חברות
- מניות החברה נכללות מזה מספר שנים במדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן ומדד תל-דיב. למועד הדוחות פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 45 נכסים מניבים, במגוון שימושים כגון: בנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, מלונות, בית חולים סיעודי ומקבץ דיר. הנכסים המניבים מושכרים ל- 555 שוכרים, בשטח כולל של 525,000 מ"ר הכולל 184,000 מ"ר שטחי חניה.

חוזי שכירות חדשים ומימושי אופציה במהלך 2022:

שיעור עליה בשכ"ד	שטח באלפי מ"ר	מס' חוזים	תחום
+12%	43	86	משרדים
+10%	12	42	מסחר
+8%	11	20	תעשייה ולוגיסטיקה
	66	148	סה"כ

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **5.13** מיליארד ש"ח

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים למועד פרסום הדוח הינו **96%**

נכסים בלתי משועבדים

היקף נכסי הנדל"ן הבלתי משועבדים הינו בסך של **5.0** מיליארד ש"ח, המהווים **98%** מהיקף נכסי החברה.

דירוג אשראי

מעלות - החברה מדורגת בדירוג של **iLAA-** וסדרות אגרות החוב המונפקות מדורגות בדירוג **iLAA** עם תחזית דירוג יציבה.
מידרוג - החברה וסדרות אגרות החוב המונפקות מדורגות בדירוג **Aa3\Stable**

מח"מ וריבית משוקללת

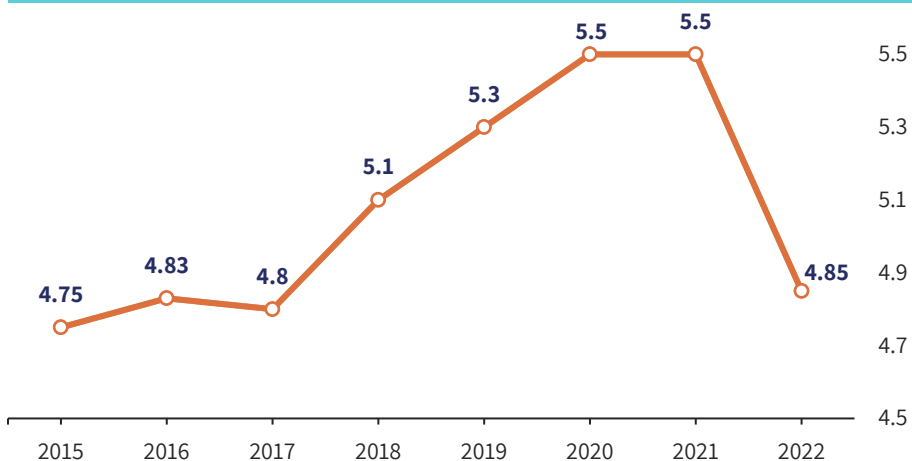
הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי במח"מ 4.85 שנים עומדת על שיעור של **1.69%**
הריבית השולית למח"מ של 6.05 שנים הינה **2.55%** (נכון ליום 13/02/2023).

איתנות ויציבות פיננסית

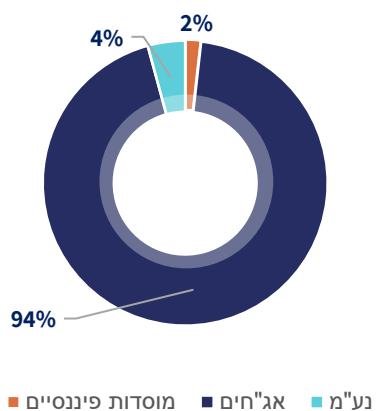
עסקי	
פיזור	פיזור נדל"ן במגוון ענפים
מגוון שוכרים	555 שוכרים במגוון תחומים
חוסן הפורטפוליו	נכסים איכותיים במיקומים בולטים
שיעור תפוסה	96%
תקופת החוזים	בעיקר - ארוכי טווח 3-10 שנים
צמיחה	רכישת נכסים: 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2022
פיננסי	
FFO למניה	תחזית 2023: 103-106 אג' למניה
מינוף נמוך	56% חוב נטו לסך נכסים
נכסים לא משועבדים	5.0 מיליארד ש"ח (98%)
חוב	מח"מ ארוך עם פריסה מגוונת
שיעור ריבית אפקטיבי	1.69%

חוסן פיננסי

משך חי החוב הממוצע



פילוח חוב לפי מלווים



מינוף פיננסי

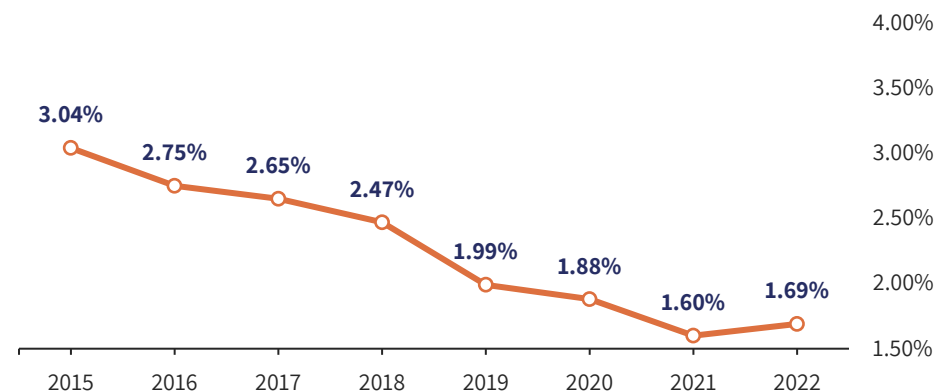
נמוך - 56%

הון עצמי למאזן 43%

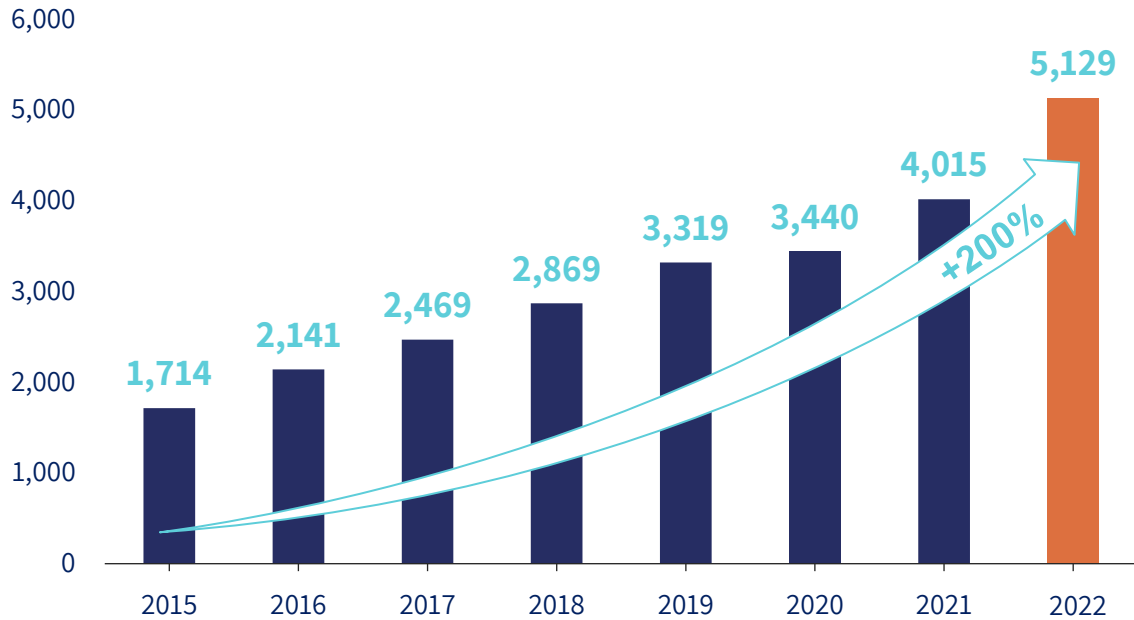
קווי אשראי מאושרים - 280 מיליון ש"ח

נכסים לא משועבדים - 5.0 מיליארד ש"ח, 98% מנכסי החברה

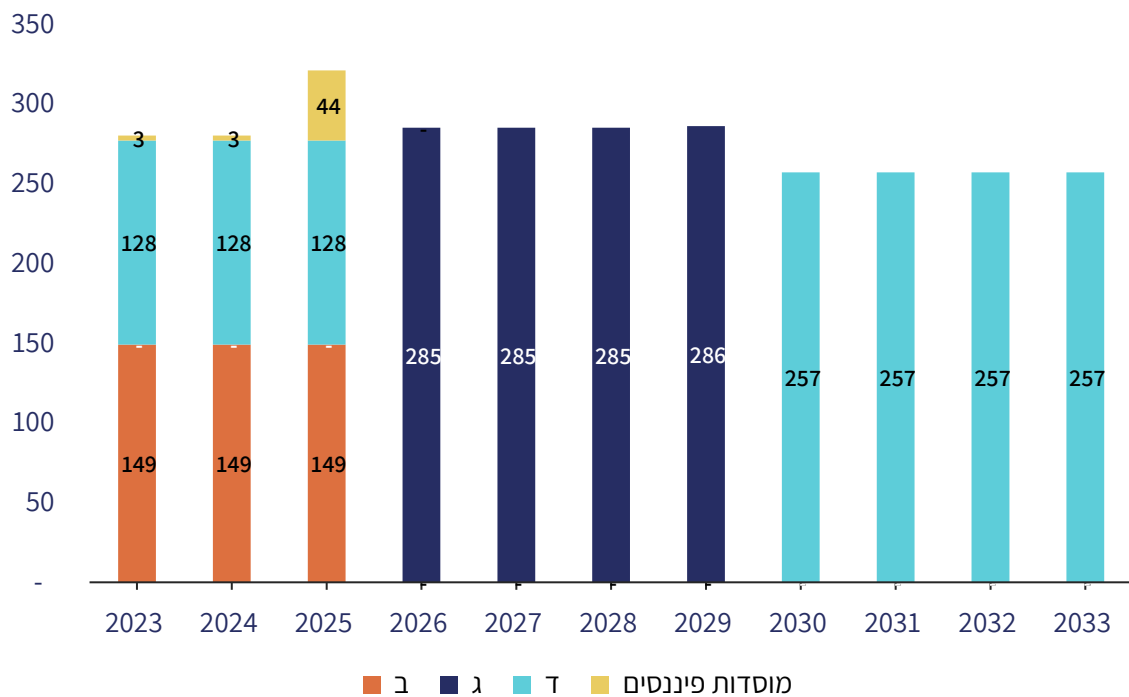
ריבית האפקטיבית הממוצעת לאורך השנים



גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



אשראי לזמן ארוך - לוח סילוקין (קרן בלבד) (במיליוני ש"ח) (נכון למועד פרסום הדוח)



נתונים לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.22 (במיליוני ש"ח)

לשנת			
2021	2022	% שינוי	
233.0	288.3	+24%	NOI
226.7	255.4	+13%	NOI Same Property
356.5	266.0	-25%	רווח נקי
172.2	220.1	+28%	FFO ריאלי
83.7	101.5	+21%	FFO ריאלי למניה (אג')

10-12			
2021	2022	% שינוי	
66.0	78.8	+19%	NOI
66.1	69.5	5.1%	NOI Same Property
214.5	101.0	-53%	רווח נקי
50.2	60.2	+20%	FFO ריאלי
23.7	27.9	+18%	FFO ריאלי למניה (אג')

נתונים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

נתונים ליום			
31.12.2021	31.12.2022	% שינוי	
4,015	5,129	+28%	נדל"ן להשקעה
2,065	2,230	+8%	הון עצמי
9.58	10.27	+7%	הון למניה (ש"ח)

עיקר תוצאות הפעילות לשנת 2022

NOI

ה- NOI הסתכם לסך של 288 מיליון ש"ח, גידול של 24% לעומת אשתקד.
תחזית NOI לשנת 2023 בסך של כ- **310-316** מיליון ש"ח

FFO ריאלי

FFO ריאלי בסך של 220 מיליון ש"ח, גידול של 28% לעומת אשתקד.
תחזית FFO לשנת 2023 בסך של כ- **226-230** מיליון ש"ח

FFO ריאלי למניה

FFO ריאלי למניה – 101.5 אג' למניה. גידול של 21% לעומת אשתקד.
תחזית FFO למניה לשנת 2023 בסך של **103-106** אג'

מגמת הצמיחה שאיפיינה את המשק הישראלי בשנת 2021 המשיכה גם בתחילת שנת 2022 אולם התמתנה החל מהרבעון השני לאור מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים וביניהם: פרוץ המלחמה של רוסיה באוקראינה והתפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בסין. כתוצאה מכך ועל רקע תהליך היציאה ממשבר הקורונה והעלייה בביקושים, עלו מחירי הסחורות ומחירי האנרגיה בעולם באופן משמעותי. גורמים אלו הובילו לעלייה חדה בשיעורי האינפלציה בעולם ולהאטה בקצב הצמיחה.

לאור האמור, התגבר הסיכון למיתון בסביבה העולמית לקראת תום 2022 ולאחריה, כמו גם לאור ההידוק המוניטרי בעולם והירידות בשווקים הפיננסיים. מבחינת נתוני המקרו, בולטת ישראל ביחס למדינות ה-OECD לטובה וזאת למרות שהאינפלציה גבוהה מהיעד של בנק ישראל, היא נמוכה מאשר במדינות מפותחות אחרות, שוק העבודה הדוק והצמיחה בפעילות הכלכלית יחסית חזקה.

שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בעליה של 5.2% וזאת לאחר שבמשך מספר שנים שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו בטווח של עד 1%. שיעור האינפלציה החזוי לשנת 2023 הינו בגבולות של 2.8%-3.0%. בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות ריבית של בנקים מרכזיים באירופה ובארצות הברית, החליט בנק ישראל להעלות את הריבית החל מחודש אפריל 2022 במספר פעימות משיעור אפסי עד לרמתה הנוכחית בשיעור של 4.25% (נכון למועד פרסום הדוחות).

בשנת 2022 עלה התוצר המקומי הגולמי בכ- 6.3% בשנת 2022 (לעומת שיעור עליה של 8.6% בשנת 2021) כשהתחזית לשנת 2023 הינה עליה בשיעור של 2.8% בלבד. שיעור האבטלה בשנת 2022 המשיך לרדת עד לשיעור של כ-3.2 וחברות הדירוג הבינלאומיות אישרו את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה.

השפעת התמתנותה של הצמיחה העולמית על המשק הריאלי נראית נכון לסוף 2022 מוגבלת. נתוני המקרו כאמור עודם טובים. ישראל כמשק קטן ופתוח חשופה עם זאת להשפעתו של מיתון עולמי. התגברות העלייה באינפלציה בעולם או התמשכותה עלולים להביא גם לעליית מדרגה של האינפלציה גם בישראל שחשופה להתפתחויות בעולם דרך מגוון רחב של ערוצים. כמו-כן, הסיכונים המקומיים כוללים בין היתר את הסכמי השכר הצפויים להיחתם במגזר הציבורי בשנת 2023.

בחודשים ינואר-פברואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים, אשר בחלקם כבר עברו בקריאה ראשונה בכנסת, מעוררים מחלוקות רבות, אשר על פי הערכות ופרסומים שונים, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. התכנית עלולה להוביל, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל, לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

לאור האמור, ככל שההערכות או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה.

החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה, איכות השוכרים, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בשיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, ומושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים ככל שיקרו וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם האטה כלכלית.

1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

- **רכישת נכסים מניבים**
ביחס לרכישת נכסים מניבים – ראה ביאור 7. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
- **חלוקת דיבידנד**
ביחס לחלוקת דיבידנד בפועל – ראה באור 13ט. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
- **גיוס אגרות חוב**
ביחס לגיוס אגרות חוב - ראה באור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

נכסי החברה – נתונים עיקריים ליום 31 בדצמבר 2022

שיעור מהשווי ההוגן	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שיעור מה-NOI	NOI 1-12/2022 במיליוני ש"ח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שימושים
54%	(1)2,795	96%	51%	146.5	155.6	משרדים
27%	1,370	96%	28%	80.9	77.4	מסחר
11%	553	96%	13%	36.9	80.0	לוגיסטיקה
8%	(2)411	100%	8%	24.0	28.0	אחרים
100%	5,129	96%	100%	288.3	(3)341	סה"כ

(1) כולל מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של 160 מיליון ש"ח.

(2) כולל קרקע בסך של 65 מיליון ש"ח.

(3) בנוסף שטח חניונים בהיקף של 184 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים ליום 31.12.2022



תחזית לשנת 2023 (*)

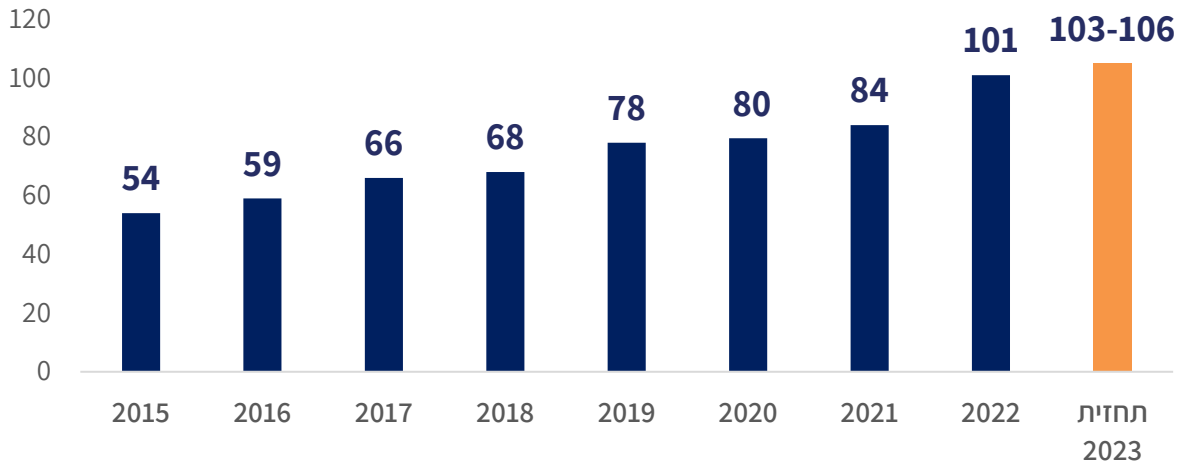
להלן תחזית לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2023, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות (במיליוני ש"ח):

- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד פרסום הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים וצפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2023.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

מיליוני ש"ח	תחזית 2023	בפועל 2022	בפועל 2021
NOI	310-316	288	233
FFO	226-230	220	172.2
FFO באג' למניה	103-106	101.5	83.7
דיבידנד מינימלי	120	113	104

(*) המידע בדבר התחזית לשנת 2023 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)



1.3 המצב הכספי

הערות	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
	במיליוני ש"ח		
	4,436	5,165	סך המאזן
הקיטון במזומנים נובע מפרעון אגרות חוב ורכישות נכסים.	418	35	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים מניבים בהיקף של כ- 860 מיליון ש"ח (ראה באור 7 לדוחות הכספיים), ומשערך נכסים מניבים נטו בסך של 171 מיליון ש"ח.	4,015	5,129	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מהרחבות סדרות אג"ח. (ראה באור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022)	336	443	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 ועוד) ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר עיקר פרעון הקרן הינו בתום תקופת כל הלוואה ופרעונות הקרן השוטפים לאורך חיי הלוואה הינם בשיעורים נמוכים יחסית. למועד הדוחות מרבית האשראי של החברה גויס באמצעות איגרות חוב לציבור צמודות מדד, וזאת בין היתר, לאור הכדאיות אותה העריכה הנהלת החברה במועד כל גיוס. הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-35 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-443 מיליון ש"ח, (אשר כוללות קרן וריבית של הלוואות ואיגרות חוב בסך של כ-258 מיליון ש"ח). החברה מפיקה באופן קבוע תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים ממגוון מקורות. במסגרת זו גייסה החברה לאחר מועד המאזן, סך של 315 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת איגרות החוב סדרה ד'. כמו-כן, עומדים לרשות החברה קווי אשראי בנקאיים לא מנוצלים בסך של 280 מיליון ש"ח. 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.			ההון החוזר
הגידול נובע בעיקרו מגיוס אג"ח.	2,035	2,492	ההתחייבויות לזמן ארוך
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון עצמי כ-43% מסך נכסי החברה. הגידול נובע מרווחי החברה בסך של 266 מיליון ש"ח, בניכוי תשלומי דיבידנד לבעלי המניות בסך של 112 מיליון ש"ח.	2,065	2,230	הון עצמי

תמצית נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

ליום			
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	
3,571	4,436	5,164	סך המאזן
3,440	4,015	5,129	נדל"ן להשקעה
1,641	2,065	2,230	הון עצמי
1,930	2,371	2,870	סך התחייבויות

1.4 תוצאות הפעולות

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

שנת 2021	שנת 2022	2022				
		1-3	4-6	7-9	10-12	
260,600	315,300	71,400	74,600	82,700	86,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(27,600)	(27,000)	(5,400)	(6,600)	(7,200)	(7,800)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
233,000	288,300	66,000	68,000	75,500	78,800	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
230,800	171,000	20,000	49,000	37,000	65,000	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
463,800	459,300	86,000	117,000	112,500	143,800	
(29,300)	(34,000)	(7,700)	(8,000)	(9,100)	(9,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
434,500	425,300	78,300	109,000	103,400	134,600	רווח תפעולי
(78,000)	(159,300)	(33,300)	(49,000)	(43,400)	(33,600)	הוצאות מימון
356,500	266,000	45,000	60,000	60,000	101,000	רווח נקי לתקופה

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הסברים	2021	2022	
	חודשים 1-12		
הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול במצבת הנכסים וכן מהשכרות וחיידוש הסכמי שכירות קיימים בעליית מחיר, לרבות כתוצאה מעליית המדד. כמו-כן, בתקופה המקבילה אשתקד קטנה ההכנסה בהיקף של 6 מיליון ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה.	260.6	315.3	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
הגידול נובע מעלייה בהכנסות ומצמצום בהוצאות התפעוליות.	233.0	288.3	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
העלייה הינה כתוצאה מגידול בהכנסות מהשכרה לאור עלייה בדמי השכירות בחידוש הסכמים ומעליית מדד המחירים לצרכן.	251.2	259.8	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה שערוך נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות עסקה נובע מרכישת נכסים בהיקף של כ- 1,278 מיליון ש"ח במהלך 2022.	(20.4)	(88.8)	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
	230.8	171.0	סה"כ
הגידול נובע מעלייה בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול לאור הגידול במצבת הנכסים של החברה.	(29.3)	(34.0)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהוצאות הריבית נובעת מגידול בהיקף האשראי של החברה.	(35.7)	(39.6)	<u>הוצאות מימון</u> הוצאות ריבית ועמלות
הגידול נובע מעליה במדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח בשיעור של 5.3% לעומת עלייה בשיעור של 2.2% בלבד אשתקד וכן מגידול בהיקף האשראי.	(42.3)	(119.7)	הוצאות הפרשי הצמדה
	(78.0)	(159.3)	סה"כ
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
	356.5	266.0	רווח נקי

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרות מזומנים בסך של 25.3 מיליון ש"ח לעומת 408.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שנבע לחברה בתקופת הדוח הסתכם ב-227.0 מיליון ש"ח לעומת סך של 179.8 מיליון ש"ח אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח עבור פעילות נמשכת:

במיליוני ש"ח

מקורות:

227.0	מפעילות שוטפת
-	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
	תמורה מהנפקת אג"ח ומימוש כתבי
605.9	אופציות

סך מקורות:

832.9	רכישות, השקעות ושינוי בחייבים בגין בנדל"ן
(942.8)	להשקעה
(111.7)	תשלום דיבידנד
(161.7)	פירעון אשראי ואגרות חוב

סך השימושים:

(1,216.2)

קיטון במזומנים

(383.3)

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות 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	שנת	שנת	2022				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
2020	2021	2022					
161.0	356.5	266.0	45.0	60.0	60.0	101.0	רווח נקי
התאמות לרווח הנקי:							
(6.7)	(230.8)	(171.0)	(20.0)	(49.0)	(37.0)	(65.0)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3.8	4.2	5.3	1.1	1.3	1.4	1.5	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
158.1	129.9	100.3	26.1	12.3	24.4	37.5	FFO נומינלי לפי גישת הרשות לניירות ערך
3.8	-	-	-	-	-	-	עמלת פרעון מוקדם של אשראי והוצאות חד פעמיות
(9.1)	42.3	119.7	24.0	41.2	31.8	22.7	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
152.8	172.2	220.0	50.1	53.5	56.2	60.2	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
79.5	83.7	101.4	23.1	24.6	25.8	27.9	FFO ריאלי למניה (באגורות)
192.227	205,815	216,958	216,568	217,086	217,085	217,085	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

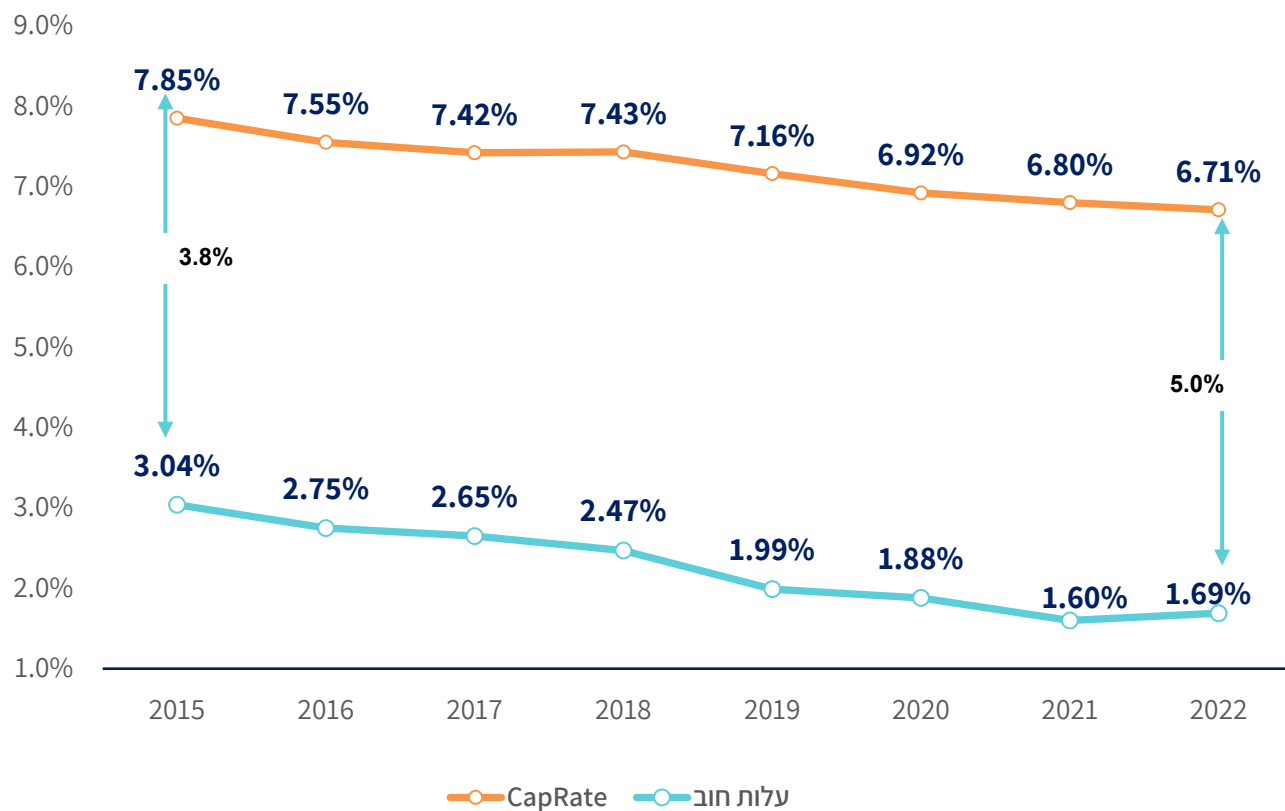
שיעור התשואה המשוקלל

תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) ליום 31 בדצמבר 2022 במיליוני ש"ח:

5,129.1	נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2022
(180)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(253.4)	שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
4,695.7	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
78.8	NOI בפועל לרבעון ה-4 לשנת 2022
315.2	NOI מייצג בקצב שנתי
6.71%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

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 צמודת מדד של 2.45% (תשואת אג"ח סדרה ד' במח"מ של 6.05 שנים) (ליום 09/02/2023)

1.5 דיבידנדים

כללי

כקן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסתה החייבת 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:

- מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרי.
- 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 2015-2022 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2023:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
43	53	62	75.2	82	94	104	113	120	דיבידנד שנתי - מיליוני ש"ח
30.8	37.9	38.5	39.6	42.7	47.8	49.6	52.0	55.0	דיבידנד למניה (באגורות) (*)
5.38%	5.84%	5.75%	6.00%	5.35%	7.20%	7.10%	6.0%	7.50%	תשואת דיבידנד (*)

(*) על-פי מספר המניות הקיימות ושער המניה במועד כל חלוקת דיבידנד (בשנת 2023: על-פי מספר המניות ושער המניה במועד פרסום החלוקה המינימלית בחודש פברואר 2023).

שיעור המס במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד שחולק בשנים 2020-2022

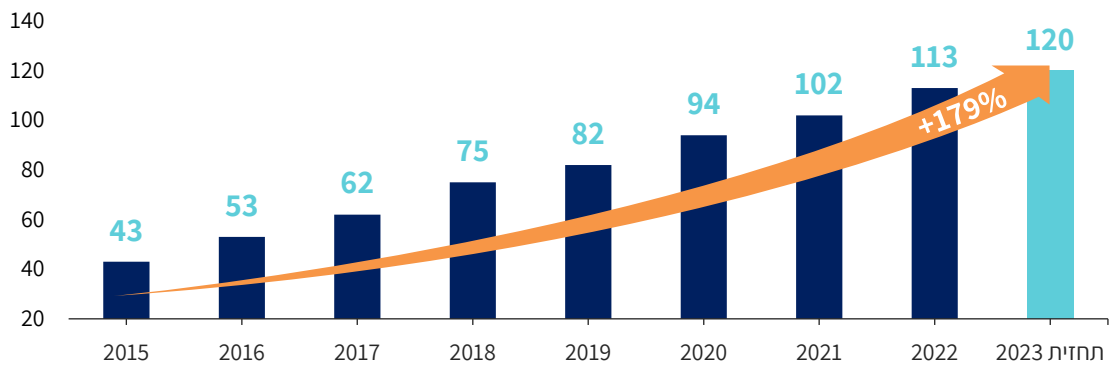
שיעור מס ב-%	
פטור	קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה
23.0	חברות
25-30.5	יחידים
25-30.5	קרן נאמנות חייבת
0-5.75	קרן נאמנות פטורה

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.

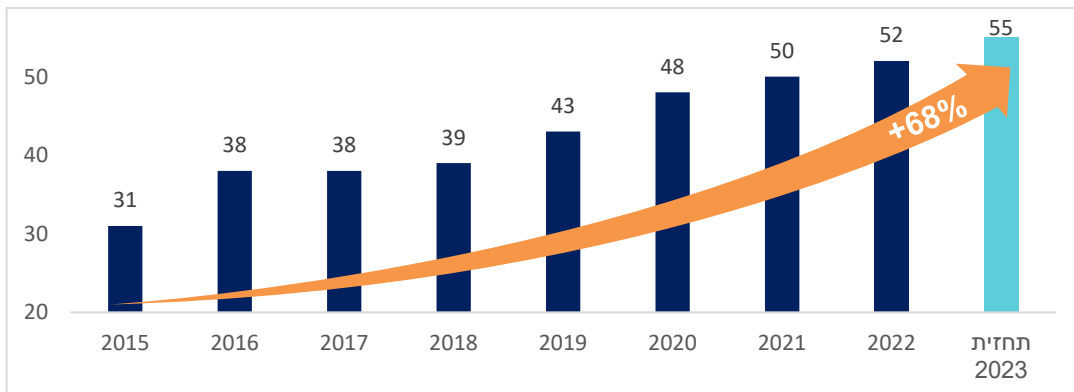
חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 13ט. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

גידול בתשלומי דיבידנד (במיליוני ש"ח)



גידול בתשלומי דיבידנד (באגורות למניה)



(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 2022. 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 נדל"ן להשקעה, ניירות ערך מסחריים, ואג"ח צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של הלוואות, ניירות הערך המסחריים ואגרות חוב כתוצאה משינוי ריבית השוק, חשיפה לשינויים באינפלציה וכן חשיפה תזרימית בגין שינויים בריבית הפריים.

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במיליוני ש"ח)

הפסד מהשינויים		רווח מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)		עליה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)		
שוי הוגן ליום 31.12.22	שוי הוגן ליום 30.09.22	שוי הוגן ליום 31.12.22	שוי הוגן ליום 30.09.22	
-0.25%	-0.5%	0.25%	0.5%	הלוואות לזמן ארוך
(0.6)	(0.3)	52	0.3	למימון נדל"ן להשקעה
(0.6)	(0.3)	120	0.3	ניירות ערך מסחריים
(4.6)	(2.3)	461	2.3	אגרות חוב סדרה ב'
(26)	(13)	1,117	13	אגרות חוב סדרה ג'
(30)	(15)	1,007	15	אגרות חוב סדרה ד'

(*) יובהר כי הרווחים (ההפסדים) שלעיל לא יזקפו בדוחות הכספיים של החברה

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

רווח מהשינויים		הפסד מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור המדד		עליה בשיעור המדד		
שוי הוגן ליום 30.09.22	שוי הוגן ליום 31.12.22	שוי הוגן ליום 30.09.22	שוי הוגן ליום 31.12.22	
2%	1%	1%	2%	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
1.1	0.5	51	(0.5)	אגרות חוב סדרה ב'
9.2	4.6	461	(4.6)	אגרות חוב סדרה ג'
22.6	11.3	1,117	(11.3)	אגרות חוב סדרה ד'
20.2	10.1	1,007	(10.1)	

(3) פרטים בדבר תעודות התחייבות פיננסיות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

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 ב'	16.7.14 14.1.15 19.9.16 18.5.22	655.7	414.7	442.5	11.8	449.3	461.2	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(1)	(2)	(3)	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 31.7.22	1,325.4	1,051	1,139.8	4.8	1,163.0	1116.7	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(4)	(5)	(6)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
אג"ח ד'	29.6.20 21.8.16 18.5.22 31.7.22	1,052.5	997.6	1,076.6	4.4	1,087.7	1,007.6	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.58%	(10)	(11)	(12)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
נע"מ סדרה 1	17.3.19	120	120	120	0.4	120	-	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42%	(7)	(8)	(9)	למשקיעים זכות לדרוש מהחברה את פירעון ניירות הערך המסחריים בכפוף להתראה של שבעה ימי עסקים מראש

- (1) 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהוו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל)) ותשלומים 15-18 יהוו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יוני 2014.
- (4) 6 תשלומים, כאשר 2 התשלומים הראשונים יהוו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהוו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב כל אחד ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (5) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (6) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.
- (7) בתום 5 שנים (20 תחנות יציאה של 90 יום) או בעת פרעון (בהתראה של 7 ימי עסקים) או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.
- (8) כל 90 יום.
- (9) הקרן והריבית אינן צמודות למדד.
- (10) 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 יהוו 16.67% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל).
- (11) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).
- (12) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש מאי 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 לקרן 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%.

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה 115,682,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 128.4 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמניות בע"מ.
2. א. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2022 חברה מעלות בע"מ דירגה את סדרות אגרות החוב בדירוג של ilAA Stable
- ב. דרוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש נובמבר 2022 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג של 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 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ-9.9.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך מאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומהווה כ- 43% מסך 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 כקרבן 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 (קרבן 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%. בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה 64,730,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 72.1 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.29%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.

2. א. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2022 חברה מעלות בע"מ דירגה את סדרות אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA

ב. דרוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש נובמבר 2022 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג של 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 בשעבדים 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 שיקללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ-9.9.

ד. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומהווה כ- 43% מסך 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 כקרבן 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, ברוטו 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 (קרבן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020. קרבן 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).

בחודש אוגוסט 2021 הנפיקה החברה 377,547,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 424 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0.4%.

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה 228,228,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 231.6 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 2.25%.

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה 165,270,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 175.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.68%

1. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
2. א. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2022 חברה מעלות בע"מ דירגה את סדרות אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA
 ב. דרוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש נובמבר 2022 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג של 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 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 31 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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 31 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ- 9.9.
 - ה. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 900 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומהווה כ- 43% מסך 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).

(4) ממשל תאגידי

פרטים על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כל הדירקטורים בחברה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. כמו-כן, מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה הינו 5 מתוך 7 דירקטורים.

סקר ממשל תאגידי

בשנת 2020 פנתה החברה לחברת הדירוג הבינלאומית "ISS CORPORATE SOLUTIONS" לצורך קבלת דוח דירוג ממשל תאגידי בחברה. בחודש נובמבר 2020 קיבלה החברה דוח סופי לעניין הממשל התאגידי בחברה הכולל התייחסות והשוואה לממשל תאגידי בעולם, במסגרתו נקבע כי החברה מצויה בסיכון נמוך בכל הנוגע לממשל תאגידי ("דירוג ה-ISS").

בהמשך לכך, התקשרה החברה עם חברת אנטרופי יעוץ ממשל תאגידי בע"מ ("אנטרופי"), על מנת שתסקור את איכות הממשל התאגידי של החברה בהשוואה לחברות ציבוריות בעלי מאפיינים דומים בישראל, על בסיס מודל הממשל התאגידי של אנטרופי ותוך בחינה של תוצאות הדירוג שניתנו לחברה במסגרת דירוג ה-ISS. בנוסף התבקשה חברת אנטרופי להציג להנהלה תכנית עבודה מסודרת לצורך המשך חיזוק הממשל התאגידי בחברה בכדי להביאו לרמה הגבוהה ביותר ביחס לחברות ציבוריות בעלי מאפיינים דומים בישראל.

במסגרת עבודתה זו, ערכה אנטרופי סקר הערכת סיכון ממשל תאגידי יסודי, מפורט ומקצועי, קיימה פגישות עם מרבית נושאי המשרה, דירקטורים ויועצים של החברה ועיינה בחומרים רלוונטים.

עם השלמת התהליך, הגישה אנטרופי לועדת הביקורת של החברה, ובהמשך לכך לדירקטוריון החברה, את תוצאות סקר הערכת סיכון ממשל תאגידי אשר כלל מספר המלצות שמטרתן המשך חיזוק ושיפור הממשל התאגידי וכן את המלצתה לתוכנית עבודה מסודרת לצורך חיזוק הממשל התאגידי בחברה. החברה החלה ליישם את המלצות אנטרופי במספר נושאים, בהם: חיזוק תהליך שקוף למינוי דירקטורים חיצוניים, חיזוק וגיוון תמהיל הדירקטוריון, מיסוד תהליכי התקשורת מול שוק ההון וחיזוק השקיפות, מיסוד תהליכי עבודת הדירקטוריון וועדותיו, הגדרה ומיסוד תחומי האחריות של נושאי המשרה ותהליך זרימת המידע בארגון, הגדלת היקף הביקורת, עיגון האסטרטגיה הקיימת בתהליך פורמלי בליווי הדירקטוריון וכיוצ"ב.

כמו כן, במסגרת התהליך, המלצות אנטרופי הובאו לדיון בדירקטוריון החברה, שהחליט לאמץ ולבצע את יתר המלצות במסגרת תכנית עבודה מסודרת. המלצות אלה נוגעות לנושאים כגון: בחינת משך כהונת "שומרי הסף" של החברה, עיגון מדיניות השקעות פורמאלית, שיפור עצמאות הדירקטוריון, חיזוק תהליכי ניהול סיכונים ועיגון פורמלי של תהליכי זרימת מידע בחברה.

בהתבסס על הממצאים החיוביים שעלו בסקר ולאור החלטת הדירקטוריון לאמץ את מרבית המלצות כאמור לעיל, אנטרופי מעריכה את איכות הממשל התאגידי של החברה בדירוג "Reasonable" לאחר יישומן.

דירקטוריון החברה הסמיך את יו"ר ועדת הביקורת לפקח על המשך תהליך הטמעת המלצות אנטרופי והמשך חיזוק הממשל התאגידי של החברה. החברה מתעתדת להמשיך ולחזק מספר מרכיבים בממשל התאגידי, לרבות בהתאם להמלצות אנטרופי בסקר.

מיסוד תהליך מינוי דירקטורים חיצוניים בחברה

ביום 27.02.2020 החליטו חברי דירקטוריון החברה, על הקמתה של ועדה אד-הוק בלתי תלויה, שתפקידה לנהל תהליך סדור לצורך איתור ומינוי דירקטורים חיצוניים לחברה, בין היתר, לצורך הרחבה והעמקה של הליך איתור הדירקטורים החיצוניים ("הועדה המייעצת").

למועד זה הרכב הועדה המייעצת הינו כדלקמן: מר גילי כהן – דירקטור חיצוני ויו"ר הועדה, ד"ר אביטל שטיין – דירקטורית בלתי תלויה, מר יעקב אלינב – דירקטור בלתי תלוי ועו"ד ליאור וילנסקי – היועצת המשפטית של החברה, כמשקיפה בועדה בלבד וללא זכות הצבעה.

תפקידה של הועדה המייעצת הינו בניית פרופיל לדירקטור החיצוני הרצוי, בין היתר תוך בחינת תמהיל הדירקטוריון הקיים, מיון פניות המגיעות לחברה וליועציה מטעם מועמדים שונים, ואיתור מועמדים פוטנציאליים לרבות באמצעות פניה לגופים מוסדיים ולמאגרי דירקטורים שונים.

במסגרת תהליך האיתור והמיון נבחנו המועמדים השונים על-ידי חברי הועדה, וזאת בין היתר, על מנת להעריך את ניסיונם המקצועי, בקיאותם והיכרותם בתחום פעילות החברה, השכלתם, ובחינת כישוריהם ועמידתם בתנאי תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, ודרישות דין נוספות ביחס לדירקטור חיצוני, לצורך גיבוש המלצה לדירקטוריון בדבר המועמדים המתאימים.

אימוץ תכנית אכיפה

בחודש ינואר 2011 פורסם תיקון לחוק ניירות ערך במסגרת חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, אשר במסגרתו נקבעה לרשות ניירות ערך סמכות הטלת עיצום כספי וכן אפשרות להטלת אמצעי אכיפה מנהליים, בידי ועדת אכיפה מנהלית, וזאת בגין הפרה של הוראות מסוימות של חוק ניירות ערך. בהמשך לכך, אימץ דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2019 תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך, הנבחנת מעת לעת ומעודכנת בהתאם לצורך.

אחריות תאגידית (ESG)

החברה פועלת בהתאם לחוקים ותקנות בנושאי אתיקה, הגבלים עסקיים, איכות הסביבה, העסקה הוגנת ושוויונית ובטיחות. בנוסף, רואה החברה בהיבטים אלו כחלק אינטגרלי מפעילותה העסקית, הן בהשקעת משאבים בנכסים קיימים והן בשילוב שיקולים חברתיים וסביבתיים בבחינת נכסים ופרויקטים עתידיים. בשנה האחרונה החברה פעלה לקדם כחלק מפעילותה תהליך מתודולוגי בהיבטי אחריות תאגידית (ESG), וכחלק מכך החברה מקדמת ומגבשת מנגנוני דיווח ואיסוף נתונים מנכסיה. מנגנונים אלו יאפשרו לחברה לנהל ולבחון את השפעותיה הסביבתיות והחברתיות.

כמו כן, כחלק מהשלמת התהליך, בכוונת החברה לפרסם את היבטי ה- Environmental, Governance - ESG Social and של החברה לפי מתודולוגיות מקובלות.

גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

שם המבקר – שמי חגואל.

כהונת המבקר הפנימי החלה בחודש נובמבר 2008 לאחר שמינויו אושר בישיבת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה באותו מועד. מינויו של המבקר אושר לאחר שנמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בתחום פעילותה של החברה, בהיקף פעילותה ובמורכבות פעילותה. המבקר בעל רישיון רואה חשבון ועוסק בביקורת פנימית משנת 1985. למבקר, שהינו בעל משרד המתמחה בביקורת פנים ולצוותו ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים ומוסדות בענפי המשק השונים, כגון: חברות ציבוריות (לרבות בחברות בתחום עיסוקה של החברה), רשויות מקומיות, עמותות ומלכ"רים. תוכנית הביקורת שנקבעה הינה תוכנית שנתית הנגזרת מתוכנית ביקורת דו-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת עדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מסקר הסיכונים שערך המבקר הפנימי וכן מהגורמים הבאים:

- המשמעות הניהולית תפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי החברה.
- החשיפה לסיכונים של נושאים ופעולות.
- ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים.
- נושאים המתחייבים ע"פ דין.
- קיום בקורות רלוונטיות אחרות בחברה והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם.

ועדת הביקורת דנה ומאשרת את תוכנית העבודה השנתית ואת הנושאים שיבדקו על-ידי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 146(ב) לחוק החברות ולפי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**").

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה או קרוב של אחד מאלה ולא של רואי החשבון המבקר של החברה ומי מטעמו. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה וכן אין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה. למבקר הפנים ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים. במהלך שנת 2022 הוגשו על-ידי המבקר הפנימי ארבעה דוחות ביקורת בכתב בנושאים שונים בהתאם לתוכנית הביקורת שנקבעה ואשר נערך דיון לגביהם בוועדת הביקורת של החברה. היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בביקורת פנים בחברה בשנת 2022 היה כ- 285 שעות ובתמורה לעבודתו בשנת הדוח, זכאי המבקר הפנימי לתגמול בסך של כ- 70 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

שכר רואי החשבון המבקרים

רואה החשבון המבקר של החברה הינו בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות תשקיף מדף והצעות מדף) בשנת 2022 הינם בסך של כ- 500 אלפי ש"ח. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות הצעות מדף) בשנת 2021 הינם בסך של כ- 400 אלפי ש"ח. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן, בהתחשב בהערכת שעות העבודה הנדרשות לביקורת החברה ובהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה וכן על-פי המלצת ועדת הביקורת.

גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

החברה מבצעת הערכות שווי באמצעות מספר מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים לנדל"ן להשקעה שבבעלותה. החברה מעניקה במקרים מסוימים, כתב שיפוי למעריכי השווי ואולם כתב השיפוי, ככל שניתן, מותיר בידי מעריך השווי חשיפה משמעותית בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נדל"ן להשקעה בהיקף של 5.129 מיליארד ש"ח (המהווה 99% מהיקף נכסי החברה), אשר מבוסס בעיקרו על הערכות שווי חיצוניות כאמור. לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, אשר ביצע עבור החברה מספר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי.

להלן פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2022:

- זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - מר ארז כהן (באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ), משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין.
- ניסיונו של מעריך השווי - שמאי מקרקעין (מעל 25 שנה), יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, מ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר וכן יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי המקרקעין, מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק.
- היקף הנדל"ן להשקעה אשר הוערך על ידי מעריך השווי - 2,294 מיליון ש"ח, המהווים 45% מהיקף נכסי החברה.
- סך התאמות שווי הוגן שנזקפו בדוח רווח והפסד בשנת 2022 בגין הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך השווי - 144 מיליון ש"ח.
- החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

(5) גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי - כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלה החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מהערכות שנעשו לגביהם.

שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת על ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-Rented), או מתחת למחירי



השוק (Under-Rented), השלכות הנובעות מהשקעות שידרשו לפיתוח ו/או לשמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות ששימשו את מומחי הנדל"ן יכולים להביא לשינויים בשווי ההוגן, אשר נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

ככלל, הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מבוצעות אחת לשנה עד שנה וחצי. בכל תקופת דיווח בוחנת החברה האם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי להשפיע באופן מהותי על שווי ההוגן של הנכסים, כגון, שינויים בשיעורי ההיוון בשוק, עליה או ירידה מהותיים בשיעורי התפוסה או בגובה דמי השכירות, שינוי מהותי במצב הנכס, שינויים בשיעור הריבית וכד'. במידה ולהערכת החברה מתקיימות נסיבות כאמור לגבי נכסים מסוימים, מבוצעת לגביהם הערכת שמאי גם בתקופה בה התרחש השינוי.

26 בפברואר 2023

**תאריך אישור דוח
הדירקטוריון**

**מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון**

**מר גדי אליקם
מנהל כללי**

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-51	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורת ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות; (3) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 26 בפברואר 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בפברואר 2023

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
מרכז אבן עמר 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 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
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6% וכ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן פעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 26 בפברואר 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני 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 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

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2022:

אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2.1. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של 5,129 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן בסך של 171 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר חלקן נערכו על-ידי שמאי מקרקעין חיצוניים וחלקן נערכו על ידי שמאי פנימי בסיוע שמאי חיצוני של החברה. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, את דמי השכירות הראויים מהנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 22.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה, ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי וחישובים פנימיים, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, דמי שכירות ראויים, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; 7. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בפברואר 2023

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
מרני 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 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 מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
408,617	25,347	4	מזומנים ושווי מזומנים
5,952	6,556	5	לקוחות
3,080	3,241	6	חייבים ויתרות חובה
<u>417,649</u>	<u>35,144</u>		
נכסים לא שוטפים			
4,015,424	5,129,132	7	נדל"ן להשקעה
2,517	-	6	לקוחות לזמן ארוך
154	229		רכוש קבוע
<u>4,018,095</u>	<u>5,129,361</u>		
<u>4,435,744</u>	<u>5,164,505</u>		סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
288,085	378,163	8,10,11	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
48,087	64,295	9	זכאים ויתרות זכות
<u>336,172</u>	<u>442,458</u>		
התחייבויות לא שוטפות			
47,687	47,153	10	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
1,987,216	2,444,827	11	אגרות חוב, נטו
<u>2,034,903</u>	<u>2,491,980</u>		
215,610	217,086	13	הון
1,196,804	1,206,434		הון מניות
652,255	806,547		קרנות הון
<u>2,064,669</u>	<u>2,230,067</u>		יתרת רווח
<u>4,435,744</u>	<u>5,164,505</u>		סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון
דרור יהודה	גדי אליקים	שמואל סלבין	26 בפברואר 2023
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	שמואל סלבין
			התאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
237,600	260,600	315,300	14	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(24,300)	(27,600)	(27,000)	15	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,300	233,000	288,300		רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
6,700	230,800	171,000	7	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
220,000	463,800	459,300		
(28,700)	(29,300)	(34,000)	16	הוצאות הנהלה וכלליות
191,300	434,500	425,300		רווח תפעולי
(30,300)	(78,000)	(159,300)	17	הוצאות מימון
161,000	356,500	266,000		רווח נקי לשנה
				רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח):
0.84	1.73	1.23	21	בסיסי
0.83	1.71	1.22		מדולל
				מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים):
192,227	205,815	216,958	21	בסיסי
194,904	208,473	218,543		מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<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
12,449	-	(2,733)	12,267	2,915	מימוש אופציות למניות
(89,643)	(89,643)	-	-	-	דיבידנד ששולם
4,122	-	3,840	-	282	תשלומים מבוססי מניות
161,000	161,000	-	-	-	רווח נקי לשנה
1,640,566	397,406	10,793	1,037,407	194,960	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
163,716	-	-	143,466	20,250	הקצאה פרטית של מניות ומימוש כתבי אופציה - ראה
1,363	-	(142)	1,224	281	ביאור 13.ג.
(101,651)	(101,651)	-	-	-	מימוש אופציות למניות
4,175	-	4,056	-	119	דיבידנד ששולם
356,500	356,500	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
					רווח נקי לשנה
2,064,669	652,255	14,707	1,182,097	215,610	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
5,766	-	(8,864)	13,310	1,320	מימוש אופציות למניות
(111,708)	(111,708)	-	-	-	דיבידנד ששולם
5,340	-	5,184	-	156	תשלומים מבוססי מניות
266,000	266,000	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,230,067	806,547	11,092	1,195,342	217,086	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
161,000	356,500	266,000
(15,393)	(176,662)	(38,953)
145,607	179,838	227,047
(185)	-	(135)
24,176	-	-
-	-	(208,776)
(111,191)	(344,402)	(733,933)
(87,200)	(344,402)	(942,844)
(2,621)	(2,691)	(2,868)
(89,643)	(101,651)	(111,708)
(211,645)	(22,283)	(158,797)
278,124	417,314	600,134
12,732	164,089	5,766
(13,053)	454,778	332,527
45,354	290,214	(383,270)
73,049	118,403	408,617
118,403	408,617	25,347

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
 התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 שינוי בחיובים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
 מקדמה ע"ח נדל"ן להשקעה (*)
 רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
 תשלום דיבידנד
 פרעון אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 תמורה מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה למניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) כולל עלויות עסקה ומס רכישה בסך של 37.5 מיליון ש"ח

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

(6,700)	(230,800)	(171,000)
3,840	4,175	5,340
(9,181)	42,266	119,736
(3,675)	(5,189)	(9,850)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

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

(3,957)	1,364	1,913
469	(107)	(392)
3,811	11,629	15,300
<u>(15,393)</u>	<u>(176,662)</u>	<u>(38,953)</u>

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

-	990	-
<u>3,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

מימוש כתבי אופציה כנגד חייבים

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף:

<u>43,204</u>	<u>41,528</u>	<u>43,415</u>
---------------	---------------	---------------

ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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 [נוסח חדש], 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, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

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

ניירות הערך של החברה (מניות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

מניות החברה נסחרות במדד ת"א 125, במדד ת"א 90, במדד ת"א נדל"ן ובמדד תל-דיב.

ב. הגדרות:

- החברה - סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
- חברת הניהול - סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, אשר התקשרה עם החברה בהסכם לצורך מתן שירותי ניהול (ראה ביאור 12א. (1) לדוחות הכספיים).
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, החברה לא צרפה לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות האמורות.

החברה לא כללה במסגרת הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2022 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה במידע הכספי הנפרד 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 החברה המאוחדת מתוך נכסי החברה במאוחד.
- שיעור התחייבויות החברה המאוחדת מתוך התחייבויות החברה במאוחד.
- שיעור תזרים מפעילות שוטפת של החברה המאוחדת מתוך התזרים מפעילות שוטפת של החברה במאוחד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים. כמו-כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בש"ח שהוא המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים באלפי ש"ח.

ד. מתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי; תקופת המחזור התפעולי:

החברה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידיית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות העוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה, עלויות עסקה ומסי רכישה מופחתים לדוח רווח והפסד בסעיף התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

ז. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן:

- מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת.
- מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(2) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

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

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

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה מבוססים על ניסיון העבר של החברה לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי.

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהחברה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

(4) גריעה של נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

ח. ישויות בשליטה משותפת:

תקן IFRS 11 "הסדרים משותפים" קובע כי הסדר משותף הוא הסכמה חוזית לפיה החברה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. בנוסף, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים והטיפול החשבונאי בהם.

פעילות משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, החברה מכירה בדוח על המצב הכספי של החברה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של החברה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקה משותפת הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, החברה תציג את השקעתה בה לפי שיטת השווי המאזני.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלה.

(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן ראה ביאור 10 ו-11 להלן.

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

(4) כתבי אופציה לרכישת מניות החברה:

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי במסגרת "תקבולים על חשבון כתבי אופציה".

י. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים, ככל שהיוון כאמור מביא להשלכות מהותיות. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, ככל שהיא מהותית, לדוח רווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

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

הכנסות בגין מתן שירותי ניהול מוכרות באופן יחסי על פני תקופת השירות.

יב. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולנותני שירותים בגין שירותים מקצועיים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק אנד שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים ונותני שירותים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות".

בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

יג. מסים על הכנסה:

החברה אינה יוצרת מסים שוטפים ומסים נדחים מאחר והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי מס ומאחר ובהתאם למדיניות החברה סכום הדיבידנד השנתי אשר מחולק לבעלי המניות לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת לצורכי מס, אשר משורשרת לבעלי המניות.

למידע נוסף בדבר משטר המס של קרנות ריט - ראה ביאור 20.

יד. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

טו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית שהתקבלה בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית שהתקבלה בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר נבעו או שימשו לפעילות שוטפת. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט.ז. חכירות:

החברה כמחכיר:

החברה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר, לדוגמה כאשר:

- הבעלות על נכס הבסיס מועברת לחוכר בתום תקופת החכירה;
 - לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס הבסיס במחיר שחזוי להיות נמוך מספיק מהשווי ההוגן במועד בו ניתן לממש את האופציה כך ששוודאי באופן סביר במועד ההתקשרות שהאופציה תמומש;
 - תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס;
 - במועד ההתקשרות סכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה הוא למעשה כל השווי ההוגן של נכס הבסיס ולא פחות מזה; וכן
 - נכס הבסיס הינו בעל מהות כה ייחודית כך שרק החוכר יכול להשתמש בו ללא צורך בתיקונים ניכרים.
- יתר החכירות מסווגות כחכירה תפעולית. כל הסכמי החכירה בהם התקשרה החברה כמחכיר מסווגים כחכירה תפעולית.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

י.ז. 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 העיסקה.

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות
110.1	110.4
104.5	104.8
102.1	102.0
%	%
5.1	5.4
2.4	2.8
(0.6)	(0.7)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2022
ליום 31 בדצמבר 2021
ליום 31 בדצמבר 2020

שיעור השינוי:

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2022
ביום 31 בדצמבר 2021
ביום 31 בדצמבר 2020

(3) הפרשי הצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, יועצים חיצוניים, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף על ידי ההנהלה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להרחבה בדבר שימוש באומדנים ראה ביאור 3 להלן.

יט. תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

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

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

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2, הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים וכן באמצעות שמאי פנימי בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי הוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי הוגן של נכסים אלו.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות חזויות לשיפורים בנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 5.13 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 4.015 מיליארד ש"ח). לעניין השפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי הוגן של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ראה ביאור 22.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2022 - היתרה מופקדת בבנקים בישראל, אינה צמודה ונושאת ריבית שקלית בשיעור של 3.25%.

ביאור 5 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
502	3,461
5,450	3,095
<u>5,952</u>	<u>6,556</u>

חשבונות פתוחים והכנסות לקבל
שיקים לגביה

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,435	2,239
553	913
990	-
102	89
<u>3,080</u>	<u>3,241</u>

חייבים:
הכנסות לקבל
הוצאות מראש
חייבים בגין מימוש כתבי אופציה למניות
אחרים

<u>2,517</u>	<u>-</u>
--------------	----------

לקוחות לזמן ארוך - הכנסות לקבל

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה במאזן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
3,440,222	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021
	התנועה בשנת 2021:
320,930	רכישות
23,472	השקעות נוספות בנכסים קיימים
251,200	התאמות שווי הוגן
(20,400)	הפחתת עלויות לרכישת נכסים
<u>4,015,424</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
	התנועה בשנת 2022:
696,559	רכישות
208,776	מקדמה על חשבון נדל"ן מניב
37,373	השקעות נוספות בנכסים קיימים
259,800	התאמות שווי הוגן
(88,800)	הפחתת עלויות לרכישת נכסים
<u>5,129,132</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ב. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה:

1. רכישת נכס מניב בתל אביב: מגדל הפלטינום ("פלטינום"):

בחודשים אפריל-מאי 2022, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בלתי קשורים ("המוכרים"), ב-2 הסכמים לפיו רכשה חלק מקומת הקרקע, ומקומות 1, 2, וכן את קומות 12, 22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר במגדל פלטינום ברח' הארבעה 21 בתל-אביב. כמו-כן, נרכשו 102 מקומות חניה, כ-1,000 מ"ר שטחי מחסנים וזכויות בניה. זכויות החכירה בנכס מהוונות עד לשנת 2044 להלן: ("הנכס"). רכישת הקומות מתווספת ל-9 קומות נוספות במגדל פלטינום אשר נרכשו בעבר על ידי החברה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 148 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
2. **תפוסה** - הנכס מושכר בתפוסה של 94% ל-8 שוכרים לתקופות שכירות של עד שנתיים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות.
3. **NOI** - דמי השכירות השנתיים נטו (בתפוסה מלאה) צפויים להסתכם לסך של כ-8.8 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה שנתית בשיעור של 6.25% ביחס לסכום הרכישה (לא כולל שווי זכויות הבניה המוערכות בשווי של כ-6 מיליון ש"ח).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה: (המשך)

2. רכישת נכס מניב בתל אביב (בית מאני):

ביום 26 באפריל 2022 זכתה החברה בהתמחרות מכוחה תרכוש מבנק לאומי, שהינו צד בלתי קשור לחברה, 100% מזכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומות הקרקע ו- 5 קומות מרתפי חניה, הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בשטח בנוי כולל של 22,100 מ"ר (כולל 208 חניות תת קרקעיות) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 623 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** - נכון למועד זה, הנכס משמש בשלמותו כמבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. על-פי תנאי ההצעה, הנכס יימסר לידי החברה עד ליום 30 בספטמבר 2023, לאחר פינוי על-ידי בנק לאומי, וזאת בכפוף לזכותו של בנק לאומי לדחות את מועד המסירה כאמור לתקופה של עד שנה (במקרה זה ידחה גם תשלום יתרת התמורה) או לשכור את הנכס מאת החברה החל מיום 1 באוקטובר 2023 לתקופה של עד 12 חודשים, במהלכה ישלם בנק לאומי לחברה דמי שכירות שנתיים בשיעור של 6% בגין סכום התמורה לעיל.

ג. **תנאי תשלום** - במעמד החתימה על הסכם המכר (בחודש מאי 2022), העבירה החברה לידי בנק לאומי סכום בשיעור של 20% מהתמורה כנגד רישום הערת אזהרה. 7.5% מסכום העסקה שולם בתוך 45 יום ממועד החתימה על הסכם המכר, ועד ליום 30 בספטמבר 2023 (או במועד מאוחר יותר כאמור לעיל) תשולם מלוא יתרת התמורה לבנק לאומי, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, וזאת כנגד מסירת הנכס לידי החברה ורישום כלל הזכויות בנכס על שם החברה ("המועד הקובע"). יצוין, כי הנכס יניב לחברה לאחר המועד הקובע.

למועד הדוחות שילמה החברה סך כולל של 171.3 מיליון ש"ח על חשבון התמורה ובנוסף מיסי רכישה ועלויות נלוות בסך של 37.5 מיליון ש"ח.

3. רכישת נכס מניב בתל אביב (מגדלי הארבעה):

בחודש יולי 2022, התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו רכשה 6 קומות משרדים (קומות 30-35) במגדל ברחוב הארבעה 28 תל אביב, הידוע כמגדל הצפוני ב"מגדלי הארבעה", בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר, וכן 90 מקומות חניה. זכויות החכירה בנכס מהוונות עד לשנת 2044 להלן: ("הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 294.7 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** - הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%) ל-3 שוכרים לתקופות שכירות של עד שנתיים עם אופציה לשוכרים להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות.

ג. **NOI** - דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של כ-17.25 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה שנתית בשיעור של 5.85% ביחס לסכום הרכישה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה: (המשך)

4. רכישת נכס מניב בחיפה (סיטי סנטר)

בחודש מאי 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), לפיו רכשה נכס מניב הידוע בשם "סיטי סנטר" הממוקם בחיפה ("הנכס"), הכולל שטחי מסחר בהיקף של 4,510 מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של 2,397 מ"ר, מלון בשטח של 3,618 מ"ר (הכולל 88 חדרי אירוח) ו-315 מקומות חניה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 76 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** - הנכס מושכר בתפוסה של 95% לתקופות שכירות של עד 5 שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות.

ג. **NOI** - דמי השכירות השנתיים נטו (בתפוסה מלאה) צפויים להסתכם לסך של כ-5.9 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה שנתית בשיעור של 7.8% ביחס לסכום הרכישה.

5. רכישת נכס מניב בחולון (My Mall)

בחודש אוגוסט 2022, התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו רכשה 79.5% מזכויות הבעלות במרכז מסחרי המצוי ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, על שטח בנוי של 3,878 מ"ר המשמש למסחר (כולל 528 מ"ר שטחי מחסנים) ו-2 קומות חניה ("הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 136.5 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** - הנכס מושכר בתפוסה של 94% ל-22 שוכרים שונים לתקופות שכירות של עד 4 שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות.

ג. **NOI** - דמי השכירות השנתיים נטו (בתפוסה מלאה) צפויים להסתכם לסך של 8.2 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה שנתית בשיעור של 6.00% ביחס לסכום הרכישה.

ג. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הכולל בעיקר שטחי משרדים, מסחר, מלונאות, תעשייה, לוגיסטיקה ומקבץ דיור בישראל, מבוסס בעיקר על הערכות של מערכי שווי בלתי תלויים וכן באמצעות שמאי פנימי, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעל ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערכים.

השווי ההוגן הוערך באמצעות שילוב של גישות שונות לניתוח שווי נדל"ן להשקעה. במסגרת זו נלקחו בחשבון לצורך ההערכות, בין היתר, עסקאות נדל"ן אחרות המתייחסות לנכסים דומים. כמו-כן, בוצע שימוש בשיטת הייון של תחזיות תזרימי המזומנים, הצפויים להתקבל בגין דמי שכירות מהנכסים המוערכים המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של הסכמי שכירות או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב ובניכוי הוצאות מיוחדות, במידה ורלוונטי.

שיעורי ההיוון משקפים את הסיכון הספציפי הגלום במיקום ובסוג של הנדל"ן להשקעה כמו גם הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום ועיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון ששימשו בחישוב השווי ההוגן בשנים 2021 ו-2022 הינם בטווח של 5.5%-7.9%, ראה גם ביאור 22, לעניין מידע נוסף על השווי ההוגן וניתוחי רגישות.

ד. **שעבודים:** ראה ביאור 12.ג.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2021	2022	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	%
2,823	3,052	10	ראה ביאור 10
120,000	120,000	0.42%	ריבית בנק ישראל +0.42%
165,262	255,111	11	ראה ביאור 11
288,085	378,163		

(1) **מסגרות אשראי:** לחברה הועמדו מסגרות האשראי על-ידי בנקים בישראל בסך כולל של 280 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה של שנה החל ממועד העמדתן (בתוקף עד לחודשים מאי ויולי 2023). תקופות הפרעון הינן לזמן קצר עד ולא יאוחר מתום תוקף המסגרות, כאשר שיעור הריבית יקבע בין הצדדים בעת ניצול המסגרות, בדרך כלל: בריבית פריים בתוספת 0.5%-0.8%.

כמו-כן, נקבעו תנאים כלליים מקובלים לניצול מסגרות האשראי וכן התניות פיננסיות לפיהן, בין היתר: החברה התחייבה לשמור על מעמדה כקרן להשקעה במקרקעין. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.1 מיליארד ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 במשך 2 רבעונים רצופים ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה את קווי האשראי האמורים והיא עומדת בהתניות שנקבעו.

ב. ניירות ערך מסחריים:

בחודש מארס 2019 גייסה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.נ. לאחר שמידרוג דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של p-1.

קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42% (ליום 31 בדצמבר 2022 – 3.67%) ותשולם בתום כ- 5 שנים (20 תקופות המתחדשות כל 90 ימים) או בעת פירעון או בתחנת יציאה (בהתראה של 7 ימי עסקים), המוקדם מביניהם.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,184	8,670	זכאים בגין השקעות בנדל"ן להשקעה (1)
3,317	5,607	הכנסות מראש
2,270	3,760	צדדים קשורים (2)
12,976	21,814	ריבית לשלם
11,414	13,318	נותני שירותים
9,413	9,458	פקדונות שוכרים
1,466	1,588	מוסדות
47	80	עובדים ומוסדות בגין שכר
48,087	64,295	
564	3,904	(1) כולל הפרשות לתביעות ודרישות בקשר עם נדל"ן להשקעה - ראה ביאור 12ב'

(2) ראה ביאור 12א'.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית שנתית</u>
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>2022</u>
		<u>%</u>
50,510	50,205	2.65
(2,823)	(3,052)	
<u>47,687</u>	<u>47,153</u>	

אשראי ממוסדות פיננסיים:
בהצמדה למדד בריבית קבועה (ראה ד. להלן)
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי פרעון למועד אישור הדוחות הכספיים:

<u>אלפי ש"ח</u>	
3,052	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
3,133	שנה שניה
44,020	שנה שלישית
<u>50,205</u>	

ג. בטחונות: ראה ביאור 12.ג.

ד. אמות מידה פיננסיות ושינויים מהותיים בהלוואות ממוסדות פיננסיים:

בחודש מארס 2015 התקשרה החברה בהסכם עם מוסד פיננסי לפיו הועמדה לחברה הלוואה לרכישת בית מלון באילת בסך של 65 מיליון ש"ח, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 50.2 מיליון ש"ח. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.65%. קרן הלוואה תיפרע במשך 10 שנים החל מחודש יולי 2015, בתשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן הלוואה, ובחודש יולי 2025 תיפרע יתרת הלוואה המהווה 60% מסך הלוואה. החברה שיעבדה לטובת הגוף המממן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את זכויותיה בנכס באילת.

כמו-כן, התחייבה החברה לעמוד במספר התניות פיננסיות וביניהן:

- יחס חוב שלא יעלה על 70% משווי הנכס. יחס החוב ליום 31 בדצמבר 2022 הוא 41%
- הון עצמי מינימלי של 400 מיליון ש"ח. ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח.
- יחס כיסוי מינימלי של 1.2 לתקופה של ארבעה רבעונים קלנדריים רצופים. יחס הכיסוי ליום 31 בדצמבר 2022 הוא 2.1.

ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בהתניות לעיל.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
407,464	449,304	אגרות חוב סדרה ב'
1,042,882	1,162,960	אגרות חוב סדרה ג'
702,132	1,087,674	אגרות חוב סדרה ד'
2,152,478	2,699,938	סך הכל
(165,262)	(255,111)	בניכוי - חלויות שוטפות
1,987,216	2,444,827	סה"כ (*)

(*) מוצג בתוספת פרמיה, שטרם הופחתה ליום 31 בדצמבר 2022 בסך כולל נטו של כ- 37.4 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 53.8 מיליון ש"ח).

ב. דירוג אגרות החוב:

בחודש אוקטובר 2022 אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה הקיימות בדירוג של Aa3 עם אופק יציב. בחודש מאי 2022, קבעה חברת הדירוג מעלות דירוג חדש לחברה של ilAA עם תחזית דירוג יציבה וכן דירוג של ilAA לסדרות אגרות החוב של החברה.

ג. אגרות חוב סדרה ב':

ריבית אפקטיבית משוקללת	תנאים נוספים	תנאי פירעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב באלפים	תעודת התחייבות
2.20%	ראה להלן	ראה להלן	2.75%	צמוד מדד	414,724	סדרה ב'

בחודש יולי 2014, הנפיקה החברה לראשונה במסגרת דוח הצעת מדף 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 190 מיליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014.

בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 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, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 100,095,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 105.7 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.65%.

בחודש מאי 2022, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 115,682,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 128 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0%.

תנאי פירעון:

קרן אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהוו 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 יהוו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בכל מועד פירעון קרן בעד התקופה שעד למועד כל תשלום. כמו-כן, נקבעו תנאים לפיהם יעלה שיעור הריבית המשולם, וזאת ככל שדירוג החברה ירד מתחת ל-A3. במועד ההנפקה לראשונה אגרות החוב דורגו בדירוג A2 על ידי חברת מידרוג בע"מ. אגרות החוב אינן מובטחות

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

בשעבודים.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב סדרה ב': (המשך)

תנאים נוספים:

יתרת פרמיה שטרם הופחתה מסתכמת לסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

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

(1) 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 שיכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI השנתי של החברה על בסיס מאוחד לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ- 9.9.

(3) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 43.2% 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).

ד. אגרות חוב סדרה ג':

תעודת התחייבות	יתרת ערך נקוב באלפים	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פירעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית משוקללת
סדרה ג'	1,051,042	צמוד מדד	1.96%	ראה להלן	ראה להלן	1.53%

בחודש אוגוסט 2016, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 247,285,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 247 מיליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016.

הרחבת אגרות חוב סדרה ג':

בחודש יוני 2017 גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 260,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך של כ- 260 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה בסך של 2.5 מיליון ש"ח), המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.90%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב סדרה ג': (המשך)

בחודש פברואר 2018, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263.2 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.30%.

בחודש אפריל 2019, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 264.5 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.45%.

בחודש דצמבר 2019, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 279.5 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0.73%.

בחודש יולי 2022, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 64,730,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 72 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.29%.

תנאי פרעון:

קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 6 תשלומים, כאשר כל אחד מ- 2 התשלומים הראשונים יהווה 15% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2018 עד 2019 (כולל) ותשלומים 3- 6 יהוו 17.5% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר שולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל)). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 13 באפריל ו- 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 (כולל) וכן ביום 13 באפריל 2029. כמו-כן, נקבעו תנאים לפיהם יעלה שיעור הריבית המשולם, וזאת ככל שדירוג החברה ירד מתחת ל- A3. במועד ההנפקה לראשונה אגרות החוב דורגו בדירוג A1 עם אופק יציב על ידי חברת מידרוג בע"מ. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים.

יתרת פרמיה שטרם הופחתה מסתכמת לסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

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

(1) 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 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI השנתי של החברה על בסיס מאוחד לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ- 9.9.

(3) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 43.2% 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 ח' 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

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב סדרה ד':

תעודת התחייבות	יתרת ערך נקוב באלפים	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פירעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית משוקללת
סדרה ד'	997,620	צמוד מדד	1.58%	ראה להלן	ראה להלן	1.66%

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- 3.4 מיליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 1.70% לשנה).

בחודש אוגוסט 2021, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 377,547,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 417 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0.40%.

בחודש מאי 2022, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 228,228,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 230 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 2.25%.

בחודש יולי 2022, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף של 165,270,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 175 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.68%.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2023, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף של 308,408,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 315 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 2.45%.

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 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:

(1) 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 שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, הרבעוניים או השנתיים אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן - "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבויות 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 בדצמבר 2022 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב סדרה ד': (המשך)

יתרת פרמיה שטרם הופחתה מסתכמת לסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

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

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2022 היחס האמור הינו כ- 9.9.

(3) 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 31 בדצמבר 2022 הינו 2,230 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 43.2% 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 עסקי ח' 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).

למועד תקופת הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלעיל וביחס לכל סדרות אגרות החוב.

ו. מועדי פרעון ליום 31 בדצמבר 2022 (*):

אלפי ש"ח	
246,558	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
246,558	שנה שניה
246,557	שנה שלישית
284,952	שנה רביעית
1,637,953	שנה חמישית ואילך
<u>2,662,578</u>	

(*) לא כולל תוספת פרמיה בסך של כ-37.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים

א. התקשרויות:

(1) הסכם הניהול:

בחודש מארס 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול, בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול לספק לחברה שירותים למשך תקופה של 3 שנים נוספות, כדלקמן:

איתור השקעות בעבור החברה; בדיקת כדאיותן וניהול משא ומתן להתקשרות בהסכמים בקשר עם השקעות אלו, מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה; ייעוץ בקשר עם התקשרות בהסכמים בנוגע להשקעות של החברה; ליווי, פיקוח וניהול ההשקעות של החברה ודיווח אודות מצב ההשקעות; ליווי ההתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש בכל דרך אחרת של השקעות החברה; ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה; העמדת שירותי ניהול ושיווק נכסי הנדל"ן של החברה וכן שירותי הנהלת חשבונות לרבות עלויות בגין העסקת עובדים.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

במסגרת השירותים שתעניק חברת הניהול לחברה, יועמדו לחברה שירותים של מנכ"ל. המנכ"ל יהיה בעל מומחיות וניסיון בתחום ההשקעות בנדל"ן והוא יקדיש את מיטב זמנו וניסיונו בכדי לקדם השקעות עבור החברה.

החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט העניינים הנמצאים תחת אחריותה של חברת הניהול כאמור לעיל. החברה תישא בכל העלויות הכרוכות בפעילותה השוטפת ובכל ההוצאות הכרוכות בדרישות החלות על-פי דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות גיוס דירקטורים ועובדים ותשלום שכרם, הוצאות ניהול כספי החברה, הוצאות ניהול ספרי החשבונות של החברה, הוצאות בקשר עם גיוס כספים, שכר טרחת רואי חשבון ומבקר פנים, שכר דירה, הוצאות תחזוקת נכסי החברה וכו'.

כמו-כן, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות ברכישה, מכירה והשבחת הנכסים ובהן שכ"ט עו"ד, מתווכים, שמאים ויועצים.

הסכם הניהול קובע, כי חברת הניהול תחשב כנושא משרה של החברה, דהיינו שיחולו עליה כל הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות, אשר קובעות, בין היתר, את חובות הזהירות והאמונים של נושא משרה כלפי החברה.

חברת הניהול מחויבת בחובת סודיות כלפי החברה וכן התחייבה כי היא ומנהליה לא יתחרו בעסקי החברה כל עוד הסכם הניהול בתוקף ובמשך שישה חודשים לאחר סיומו מכל סיבה שהיא. לעניין זה עסקי החברה הינם השכרת נכסי נדל"ן מניבים מאותו סוג של נכסי נדל"ן המרכיב את מרבית נכסיה של החברה באותו מועד. הוראות סעיף אי התחרות לא תחולנה על נדל"ן לשימוש עצמי.

ככל וחברת הניהול תהיה בעלת מניות בחברה, לא יספרו מניות החברה שבבעלותה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי בהצבעה באסיפה הכללית (ככל ותידרש) לעניין הארכת הסכם הניהול ולא תובאנה במניין קולות המצביעים בעניין זה בלבד. החברה זכאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במידה וחברת הניהול הפרה הוראה מהוראות הסכם הניהול הפרה יסודית, ולא תיקנה את ההפרה האמורה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההתראה על קיום ההפרה האמורה, או במידה וקיים חשש מהותי כי חברת הניהול לא תוכל להמשיך ולקיים את התחייבויותיה על פי הסכם הניהול. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, היה והחברה או מי מטעמה יפר הוראה מהוראות הסכם הניהול הפרה יסודית.

במסגרת הסכם ההשקעה הצהירה חברת הניהול בפני המשקיעים, כי קבלה את התחייבות כל אחד מבעלי מניותיה, לכך כי כל עוד הוא בעל מניות בחברת הניהול, בשיעור העולה על 15% מההון המונפק של חברת הניהול, ובמשך שישה חודשים לאחר מכן, לא יתחרה בחברת הניהול או בחברה, בכל דרך שהיא ו/או יהיה מעורב בכל פעילות אשר תתחרה במי מהן. תחום עיסוקן של חברת הניהול ושל החברה לעניין זה הוגדר כרכישת והשכרת נכסי נדל"ן מניבים מאותו סוג של נכסי נדל"ן המרכיב את מרבית נכסי החברה באותה עת. הוראות סעיף אי התחרות לא תחולנה על עסקאות נדל"ן לשימוש עצמי ולא תחולנה על רכישת נדל"ן ו/או השקעה בקרנות ריט בידי קרנות נאמנות ו/או קופות גמל ו/או תאגידים דומים המשקיעים עבור ציבור לקוחות.

בכפוף לאישור ועדת התגמול תהיה החברה רשאית להאריך את תקופת הסכם הניהול בהודעה בכתב לחברת הניהול, 180 יום מראש, בתנאים כפי שיוסכמו בין הצדדים, לתקופה נוספת בת 3 שנים.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול העדכנית ביחס לתגמול חברת הניהול:

בהתאם למדיניות התגמול, על פי הסכם הניהול העדכני תהיה חברת הניהול זכאית; (1) לדמי ניהול בשיעורים קבועים משווי נכסי החברה; (2) למענק תלוי ביצועים בסכום שייגזר משווי נכסי החברה; (3) לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות אשר שוויין ייקבע לפי שיעורים קבועים שייגזרו משווי נכסי החברה (להלן - "המניות החסומות"); וכן (4) לתגמול הוני בדרך של הקצאת אופציות למניות בשווי קבוע של 2.7 מיליון ש"ח לשנה, אשר לפחות מחצית ממנו יחולק על ידי חברת הניהול לעובדיה הנותנים מטעמה שירותים לחברה (להלן - "האופציות למניות החברה"), כמפורט להלן:

(א) רכיב כספי תלוי שווי נכסים - דמי ניהול:

השיעורים שישולמו לחברת הניהול הינם שיעור באחוזים מסך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

שיעור ב- % של דמי הניהול השנתיים	נכסי החברה
1.00%	מ-0 עד 0.85 מיליארד ש"ח
0.56%	מעל 0.85 מיליארד ש"ח ועד 2 מיליארד ש"ח
0.26%	מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח
0.25%	מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח
0.24%	מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 8.5 מיליארד ש"ח
0%	מעל 8.5 מיליארד ש"ח

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בתחילת כל רבעון, בגין הרבעון השוטף, כשהם מחושבים לפי נכסי החברה בסוף הרבעון השוטף.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול העדכנית ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ב) רכיב כספי תלוי ביצועים - מענק שנתי:

החברה תשלם לחברת הניהול מענק שנתי משתנה על פי שווי הנכסים, תלוי ביצועים, בהיקף שלא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה להלן.

המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בהתאם לעמידה בפרמטרים שייבחנו בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים של השנה הרלוונטית. להלן פירוט הפרמטרים ומשקלם במענק:

(1) שמירה על מעמד החברה כקרן ריט בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה - 15%;

(2) דירוג החברה במהלך שנה קלנדרית שלמה לא ירד מתחת ל-A על פי דירוג מידרוג בע"מ או כל דרוג אחר מקביל - 15%;

(3) תשואת ה- FFO (Funds From Operations) הריאלי השנתי כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי בתחילת אותה שנה (להלן - "תשואת FFO") - משקל של עד 40%, אשר יחושב על בסיס גידול ליניארי כדלקמן: בגין תשואת FFO שבין 6.5% ל-9.5% תהא חברת הניהול זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 10% ל-40% מסכום המענק השנתי המרבי כמפורט בטבלה להלן;

(4) עמידה של לפחות 100% מה- NOI (Net Operating Income) כפי שייקבע במסגרת התקציב השנתי שיאושר על ידי הדירקטוריון בתחילת השנה הרלוונטית (להלן - "מדד ה- NOI") - 30%. בגין עמידה של בין 80% ל-100% בתחזית העדכנית של ה- NOI כפי שאושרה תהא חברת הניהול זכאית ל-80% עד 100% מהסך המקסימלי של רכיב זה במענק. בגין עמידה של מתחת ל-80% בתחזית ה- NOI כפי שאושרה לא תהא חברת הניהול לרכיב זה במענק בגין אותה שנה.

חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק בגין כל שנה קלנדרית בתקופת הסכם הניהול, בהתאם לפרמטרים שנקבעו כאמור. המענק ישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות הסכם הניהול.

הסכום המרבי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה בתום כל שנה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

נכסי החברה	סכום מענק שנתי מירבי (במיליוני ש"ח)
מ-0 עד 1 מיליארד ש"ח	0
מעל 1 מיליארד ש"ח ועד 2 מיליארד ש"ח	0
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	1.8
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	2.6
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 5 מיליארד ש"ח	3.4
מעל 5 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח	4.2
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 7 מיליארד ש"ח	5
מעל 7 מיליארד ש"ח	5

יובהר, כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ-100% מסכום המענק המרבי בהתאם לטבלה לעיל. לדירקטוריון החברה לא יהא שיקול דעת בהפחתה ו/או הגדלה של סכום המענק שיסולם לחברת הניהול.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול העדכנית ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני:

החברה תעניק לחברת הניהול מניות חסומות אותן תהיה רשאית חברת הניהול להקצות לעובדיה, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכן תעניק החברה לחברת הניהול אופציות למניות החברה עבור עובדי חברת הניהול, על-פי הכללים המפורטים להלן.

המניות החסומות:

החברה תקצה לחברת הניהול מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תהיינה בעלות זכויות זהות למניות הרגילות האחרות הקיימות בהונה המונפק של החברה, ואשר תוחזקנה בנאמנות ותהיינה חסומות כמפורט להלן.

המניות החסומות תוקצינה לחברת הניהול על בסיס רבעוני בכפוף לעמידה באחד הפרמטרים, כמפורט בס"ק 1 להלן.

כל המניות החסומות תוקצינה על-ידי החברה לחברת הניהול, אשר תהא רשאית להקצות לעובדיה, אשר נותנים מטעמה שירותים לחברה (כפי שיהיו מעת לעת), את המניות החסומות כולן או חלקן, על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

השווי השנתי של המניות החסומות ייגזר מסך שווי נכסי החברה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

שווי נכסי חברה	שווי שנתי מירבי של המניות החסומות במיליוני ש"ח
מ-0 עד 2 מיליארד ש"ח	0
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	1.2
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	2.4
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 5 מיליארד ש"ח	3.6
מעל 5 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח	4.8
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 7 מיליארד ש"ח	6
מעל 7 מיליארד ש"ח	6

(1) המניות החסומות תוקצינה לחברת הניהול בכל רבעון קלנדר, בסמוך לאחר פרסום דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי של החברה (לפי העניין), בגין הרבעון הקודם, לפי החישוב המפורט בטבלה לעיל. הקצאת המניות בגין כל רבעון תהא כפופה לעמידה באחד מהפרמטרים הבאים (אשר ייבחנו על פי הנתונים המפורטים בדוח הדירקטוריון כאמור): (1). תשואת FFO המשתקפת ברבעון לא תפחת מ-8% על בסיס שנתי; או, (2) ה-NOI ברבעון משקף עמידה של 90% לפחות ממדד ה-NOI על בסיס שנתי.

(2) כמות המניות המוקצות בגין כל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות החסומות (כשהוא מחושב לפי נכסי החברה בסוף אותו רבעון שבגינו מבוצע התשלום), כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של מניית החברה, כפי שנקבע בבורסה, בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו לתום אותו הרבעון אשר בגינו מבוצע התשלום (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיים).

(3) המניות החסומות תוחזקנה בנאמנות על ידי נאמן, ותהיינה חסומות עד לתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד למועד סיום הסכם ניהול המעודכן ו/או ההסכם המוארך (ככל שיוארך), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול או לידי עובדי חברת הניהול, לפי העניין (כנגד תשלום הערך הנקוב לחברה).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול העדכנית ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני: (המשך)

המניות החסומות: (המשך)

במקרה שחברת הניהול הקצתה מניות חסומות לעובד חברת הניהול, אזי, בכל מקרה של סיום העסקתו על ידי חברת הניהול, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין על פי דין, חלק יחסי (אשר יחושב באופן לינארי) של המניות החסומות שתוחזקנה על ידי הנאמן עבור אותו עובד והבשילו באותו מועד תשתחררנה מהחסימה ותועברנה לידי העובד, ובלבד שהוא מועסק על ידי חברת הניהול לפחות שנה. יתרת המניות החסומות שטרם הבשילו במועד סיום ההעסקה כאמור, או כל המניות החסומות שתוחזקנה על ידי הנאמן עבור העובד במקרה של סיום העסקה בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין כאמור, תועברנה לבעלות חברת הניהול והיא תהיה רשאית לעשות בהן כל פעולה לפי שיקול דעתה.

חברת הניהול תהא רשאית להצביע מכוח המניות החסומות באסיפה הכללית של החברה וכן תהא זכאית לדיבידנדים ו/או כל זכות אחרת בה תזכינה המניות החסומות בתקופת הנאמנות. סעיף זה יחול גם ביחס לעובדי חברת הניהול ככל שתוקצינה להם המניות החסומות על ידי חברת הניהול.

אופציות למניות החברה:

(1) שווי האופציות שתוקצינה לחברת הניהול עבור עובדי חברת הניהול הינו סכום קבוע של 2.7 מיליון ש"ח בשנה.

(2) הקצאת האופציות לעובדי חברת הניהול תהא בדרך של הקצאת אופציות למניות החברה.

(3) לפחות מחצית האופציות שתוקצינה על ידי החברה לחברת הניהול יהיו עבור עובדיה. חברת הניהול תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי, את אופן החלוקה של האופציות בין עובדי חברת הניהול ובלבד שכל הקצאה של אופציות תחולק לכל הפחות למחצית מעובדי חברת הניהול.

(4) האופציות תוקצינה מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם החולפת (או חלק יחסי ממנה, לפי העניין), עד מועד סיום הסכם הניהול, וכל עוד יעמוד ההסכם בתוקפו ("חבילה").

(5) השווי ההוגן של כל חבילה (סך של 2.7 מיליון ש"ח כאמור לעיל), במועד ההענקה, יחושב על פי מודל בלק אנד שולץ, על פי סטיית תקן ומחיר הון חסר סיכון הרלוונטיים.

(6) תקופת ההבשלה של האופציות תעמוד על 36 חודשים המתחילים ממועד ההקצאה, כאשר בכל שנה יבשיל חלק יחסי מכמות האופציות המוקצות. כל מנה שתבשיל כאמור לעיל, תהיה ניתנת למימוש בתום 12 חודשים ממועד הקצאתה, הכל בכפוף לכך שמי שמחזיק באופציות במועד ההבשלה עודנו נותן שירותים לחברה מטעם חברת הניהול.

(7) מחיר המימוש של כל אופציה ייקבע לפי ממוצע של 30 ימי המסחר האחרונים טרם מועד ההקצאה. מחיר המימוש לא יהא צמוד למדד המחירים לצרכן. באפשרות מקבל האופציות לקבל את ההטבה לה הוא זכאי במניות, אשר מספרן יחושב לפי גובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציות, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מימוש נטו).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול העדכנית ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני: (המשך)

אופציות למניות החברה: (המשך)

(8) מועד פקיעה של כל חבילת אופציות – עד שש שנים ממועד ההקצאה.

(9) בכל מקרה בו עובד חדל להעניק שירותים לחברה, עקב סיום הסכם הניהול או מכל סיבה שהיא, אופציות שהבשילו שתוחזקנה על ידי העובד באותו מועד, תהיינה ניתנות למימוש בתוך 6 חודשים ממועד בו חדל העובד להעניק את השירותים לחברה.

כמות המניות שתנבענה מהאופציות תהייה כפופה להתאמות כתוצאה מחלוקת מניות הטבה על ידי החברה. מחיר המימוש של האופציות יהיה כפוף להתאמות כתוצאה מהנפקת זכויות או חלוקת דיבידנד על ידי החברה, כך שהמחיר יופחת בגובה סכום הדיבידנד למניה שיחולק על ידי החברה.

עדכון הסכם הניהול בתקופה מיום 1 בינואר 2021 ועד 18 במארס 2022:

בחודש דצמבר 2020 התקבלה בחברה הודעה מחברת הניהול לפיה החל מיום 1 בינואר 2021 ועד לתום מועד הסכם הניהול (18 במארס 2022), התמורה בגין שירותי הניהול תשתנה, ותקטן בכ- 9%. השינוי כאמור אושר בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

(2) החברה קשורה עם יו"ר הדירקטוריון מר שמואל סלבין בהסכם לפיו התחייב יו"ר הדירקטוריון להעניק לחברה שירותי ניהול, כאשר התמורה תשולם באמצעות חברת הניהול. ההסכם בתוקף עד חודש יוני 2023.

(3) הסכם שכירות:

על פי הסכם בין החברה לבין חברת הניהול, מעמידה החברה לרשות חברת הניהול שטח במשרדי החברה וכן שירותי משרד, וזאת בתמורה לסך של כ-60 אלפי ש"ח לחודש.

(4) התחייבויות ואמות מידה פיננסיות עיקריות - ראה ביאור 10ה', 11ג'-ה'. לעיל.

ב. התחייבויות מותנות:

נגד החברה תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 תביעות ודרישות בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-9 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בסכום כולל של 4 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת החברה המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות האמורות הינן מתאימות בנסיבות העניין.

ג. שעבודים:

להבטחת אשראי ממוסדות פיננסיים בסך של 50.2 מיליון ש"ח שיעבדה החברה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, זכויות בנדל"ן להשקעה, ששווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לכ- 124 מיליון ש"ח.

יצוין כי במסגרת שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם נאמני אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג'), התחייבה החברה לשמור על היקף נכסים בלתי משועבדים כמפורט בביאור 11ג'-ה' לעיל.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		הרכב:	א.
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם		
215,609,622	1,000,000,000	217,085,719 (*)	1,000,000,000		מספר מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

(*) למועד פרסום הדוחות הכספיים – 217,431,719

ב. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו:

מספר המניות באלפים	
194,960	יתרה ליום 1 בינואר 2021
20,250	הקצאה פרטית לצד שלישי ראה ג. להלן
119	הקצאת מניות חסומות לחברת הניהול
281	מימוש כתבי אופציה למניות
215,610	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
156	הקצאת מניות חסומות לחברת הניהול
1,320	מימוש כתבי אופציה למניות
217,086	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ג. הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה:

בחודש ינואר 2021, הקצתה החברה לצד שלישי במסגרת הקצאה פרטית 10,250,000 מניות רגילות של החברה המהוות 4.99% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לאחר ההקצאה) וזאת בתמורה לסך של כ- 80.3 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של 7.831 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב וכן 10,000,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה. כתבי האופציה הוענקו ללא תמורה והם ניתנים היו למימוש למניות רגילות תמורת מחיר מימוש בסך של 8.4 ש"ח למניה רגילה עד ליום 26 ביולי 2023. כתבי האופציה לא היו זכאים להגנה בגין חלוקת דיבידנד. בחודש נובמבר 2021 מומשו כל כתבי האופציה כאמור למניות בתמורה לסך של 84 מיליון ש"ח.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - הון מניות: (המשך)

ד. במהלך 2022 מומשו 1,320 אלפי כתבי אופציה אשר הוקצו לנושאי משרה ולחברת הניהול, למניות בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח. כמו-כן, בשנת 2021 מומשו 210 אלפי כתבי אופציה, אשר הוקצו לנושאי משרה וחברת הניהול למניות החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ה. ביחס לזכויות לניירות ערך של החברה אשר הקצתה החברה - ראה ביאור 12.א.1 לעיל ו-13.ז. להלן.

ו. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ז. תשלום מבוסס מניות:

מהות והיקף הסדרי תשלומים מבוססי מניות המוענקים לחברת הניהול:

בהתאם להתקשרות החברה בהסכם הניהול כמפורט בביאור 12.א.1 לעיל, לפיו זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות, הקצתה החברה, במהלך השנים 2020-2021 לחברת הניהול 411 אלפי מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול. כמו-כן, הקצאתה החברה לחברת הניהול, לאחר תאריך המאזן, סך של 346 אלפי מניות רגילות בעבור שירותי הניהול בגין שנת 2022.

כמו-כן, החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.7 מיליון ש"ח, בגין השנה הקודמת, אשר מחולקות, ברובן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה, לרבות לנושאי משרה ולנותני שירותים לחברה. תקופת הבשלת האופציות הינה במשך שלוש שנים ממועד הקצאתן.

הקצאת כתבי אופציה לנושא משרה:

בנוסף לאמור לעיל, הקצתה החברה לנושא משרה בחברה בשנים 2017-2022 כתבי אופציה אשר ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמים ל-1,199,000 כתבי אופציה, מתוכם הבשילו 548,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב (כפוף להתאמות) וזאת כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 4.50-10.60 ש"ח לכל כתב אופציה.

להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

ליום 31 בדצמבר 2022		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות באלפים	
6.8	8,643	קיימות במחזור לתחילת 2022
11.1	1,536	הוענקו במהלך 2022
4.3	(1,320)	מומשו במהלך 2022
<u>7.3</u>	<u>8,859</u>	קיימות במחזור לתום שנת 2022
<u>6.1</u>	<u>6,680</u>	ניתנות למימוש בתום שנת 2022

ח. במהלך 2022, מומשו 1,320 אלפי כתבי אופציה למניות החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך ממוצע של 4.36 ש"ח לכל כתב אופציה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - הון מניות (המשך)

ט. דיבידנדים:

(1) כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה כמינימום את הכנסתה החייבת לצורכי מס כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס ההכנסה ("הפקודה"), כמפורט להלן:

(א) 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של החברה לצורכי מס, למעט שבח מקרקעין או רווח הון ממכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי, וזאת עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

(ב) 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).

(ג) על אף האמור בהגדרת "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, החברה רשאית לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות, וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין.

(2) מדיניות חלוקת דיבידנד:

להלן מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כפי שנקבעה על-ידי דירקטוריון החברה:

(א) מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת לצורכי מס.

(ב) בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכונת החברה לחלק באותה שנה.

(ג) סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדררי.

(ד) בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, יהיה דירקטוריון החברה רשאי בכל עת לשנות את המדיניות ולבצע התאמות בגובה הסכום המחולק.

(3) חלוקת דיבידנדים:

להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה החל מחודש פברואר 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

מועד אישור הדירקטוריון	מועד חלוקה	בגין רווחי החברה לשנת	סכום (במיליוני ש"ח)	אגורות למניה במועד החלוקה
02/2023	03/2023	2022	28.27	13.0
11/2022	12/2022	2022	28.27	13.0
08/2022	09/2022	2022	28.27	13.0
05/2022	06/2022	2022	28.27	13.0
02/2022	03/2022	2021	27.05	12.5
10/2021	11/2021	2021	25.65	11.9
08/2021	09/2021	2021	25.65	12.5
05/2021	06/2021	2021	25.65	12.5
03/2021	04/2020	2020	24.65	12.0
11/2020	12/2020	2020	23.15	11.8
08/2020	09/2020	2020	23.0	12.0
05/2020	06/2020	2020	23.0	12.0
02/2020	02/2020	2019	20.5	10.7

(4) כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2023 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2023, סכום הדיבידנד בגין שנת 2023 לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח (כ-55 אגורות למניה) וכי הדיבידנד הסופי לשנת 2022 יעמוד על סך של כ-113 מיליון ש"ח.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הכנסות

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
215,860	234,206	283,532
21,740	26,394	31,768
<u>237,600</u>	<u>260,600</u>	<u>315,300</u>

הכנסות מדמי שכירות
הכנסות מניהול נכסים

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים (כולל דמי ניהול) על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2022 שאינם ניתנים לביטול הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח

306,000
242,000
153,000
89,000
57,000
74,000
<u>921,000</u>

הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של:

פחות משנה
שנה עד שנתיים
שנתיים עד 3 שנים
3 עד 4 שנים
4 עד 5 שנים
מעל 5 שנים

ביאור 15 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,348	22,340	22,292
1,200	1,500	1,500
2,752	3,760	3,208
<u>24,300</u>	<u>27,600</u>	<u>27,000</u>

הוצאות אחזקה ותפעול נכסים (כולל שכר עבודה)
דמי ניהול לחברת הניהול (*)
ביטוח והוצאות אחרות

(*) ראה ביאור 12א.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,060	20,289	23,848	דמי ניהול לחברת הניהול (*)
3,840	4,175	5,340	תשלומים מבוססי מניות (**)
833	1,020	944	שכר דירקטורים - ראה ביאור 18א.
262	291	180	שכר עבודה ונלוות
3,892	2,471	2,642	שירותים מקצועיים
178	362	675	שכר דירה
635	692	371	אחרות
<u>28,700</u>	<u>29,300</u>	<u>34,000</u>	

(*) כולל מענק שנתי - ראה ביאור 12א.

(**) ראה ביאור 12א וביאור 13ז.

ביאור 17 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,327	-	-	עמלת פרעון מוקדם של אשראי לזמן ארוך
1,447	1,351	1,420	הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
(9,181)	42,266	119,736	הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה בגין הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך
34,780	33,893	36,440	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
927	490	1,704	עמלות והוצאות מימון בגין הלוואות זמן קצר
<u>30,300</u>	<u>78,000</u>	<u>159,300</u>	

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין

א. הוצאות (הכנסות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,260	21,789	25,348	דמי ניהול
3,840	4,175	5,340	תשלומים מבוססי מניות לחברת הניהול
(1,156)	(533)	(889)	השתתפות בהוצאות
833	1,020	944	שכר דירקטורים (1)
<u>23,777</u>	<u>26,451</u>	<u>30,743</u>	
<u>833</u>	<u>1,020</u>	<u>944</u>	(1) שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	מספר האנשים אליהם מתייחס השכר:

ב. כתבי התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור:

החברה העניקה לדירקטורים ולנושאי משרה בה (כולל לחברת הניהול) כתב שיפוי, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 25% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים, הידועים במועד התשלום בגין סוגי האירועים המפורטים בכתבי השיפוי. כמו-כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות כל דין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב בתוקף תפקידם.

ג. החברה התקשרה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו בה בעתיד, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהינם בעלי עניין בחברה. פוליסת הביטוח הינה בגבולות אחריות של עד סך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח.

ד. בדבר הסכם הניהול עם חברת הניהול, ראה ביאור 12.א.1.

ה. בדבר הסכם לפיו החברה משכירה לחברת הניהול שטחים במשרדי החברה, ראה ביאור 12.א.3.

ו. בדבר הקצאה פרטית לחברת הניהול, ראה ביאור 12.א.1.

ז. אישור מדיניות תגמול לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה:

בחודש אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה נוסח עדכני למדיניות התגמול של החברה לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בחודש אוקטובר 2021. הסכמי העסקה של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול. כמו-כן, הותאם הסכם הניהול לנוסח העדכני של תכנית התגמול.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים

א. יתרות לפי בסיס הצמדה:

סה"כ מאזן אלפי ש"ח	פריטים לא כספיים אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
25,347	-	-	25,347
9,797	-	-	9,797
<u>35,144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,144</u>
5,129,132	5,129,132	-	-
229	229	-	-
<u>5,129,361</u>	<u>5,129,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>5,164,505</u>	<u>5,129,361</u>	<u>-</u>	<u>35,144</u>
378,163	-	258,163	120,000
64,295	5,607	31,272	27,416
<u>442,458</u>	<u>5,607</u>	<u>289,435</u>	<u>147,416</u>
47,153	-	47,153	-
2,444,827	37,361	2,407,466	-
<u>2,491,980</u>	<u>37,361</u>	<u>2,454,619</u>	<u>-</u>
<u>2,934,438</u>	<u>42,968</u>	<u>2,744,054</u>	<u>147,416</u>
<u>2,230,067</u>	<u>5,086,393</u>	<u>(2,744,054)</u>	<u>(112,272)</u>

ליום 31 בדצמבר 2022:

נכסים כספיים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה

נכסים לא כספיים:

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן
להשקעה
אגרות חוב, נטו

סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סה"כ מאזן אלפי ש"ח	פריטים לא כספיים אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
408,617	-	-	408,617
9,032	-	-	9,032
<u>417,649</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>417,649</u>
4,015,424	4,015,424	-	-
154	154	-	-
<u>4,015,578</u>	<u>4,015,578</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>4,435,744</u>	<u>4,015,578</u>	<u>-</u>	<u>420,166</u>
288,085	7,100	160,985	120,000
48,087	3,317	22,389	22,381
<u>336,172</u>	<u>10,417</u>	<u>183,374</u>	<u>142,381</u>
47,687	-	47,687	-
1,987,216	46,405	1,940,811	-
<u>2,034,903</u>	<u>46,405</u>	<u>1,988,498</u>	<u>-</u>
<u>2,371,075</u>	<u>56,822</u>	<u>2,171,872</u>	<u>142,381</u>
<u>2,064,669</u>	<u>3,958,756</u>	<u>(2,171,872)</u>	<u>277,785</u>

ליום 31 בדצמבר 2021:

נכסים כספיים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה

נכסים לא כספיים:

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן
להשקעה
אגרות חוב, נטו

סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים:

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (סיכון שווי הוגן), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן.

ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה ובכללן:

- (1) החברה עתידה לממן את רכישת נכסיה, ככל שניתן, במטבע בנקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס, או לבצע הגנות מתאימות ככל שתמצא לנכון.
- (2) החברה נמנעת מלעסוק בפעילות ספקולטיבית בשוק הנגזרים.
- (3) עודפי המזומן של החברה יושקעו בהשקעות שקליות סולידיות לטווחים קצרים.
- (4) הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על צעדי ההגנה הנדרשים.
- (5) דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום המימון.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

סיכון אשראי:

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לחברה מדיניות אשר על פיה נעשית התקשרות עם לקוחות תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים של לקוחותיה.

סיכון שווי הוגן:

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים האמורים כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

סיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן (סיכון תזרימי מזומנים):

החברה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן וזאת בשל הלוואות שנטלה ואגרות חוב שהנפיקה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת בכ- 2,750 מיליון ש"ח. לפיכך, כל שינוי בשיעור של 1% במדד המחירים לצרכן משפיע על רווחי (הפסדי) החברה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח לשנה.

סיכון נזילות:

החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות ועל-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים וכן התאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים: (המשך)

סיכון נזילות: (המשך)

הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים עתידיים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2022:

סה"כ	מעל 4 שנים	אלפי ש"ח			שנה	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
124,400	-	-	-	-	-	-	-	124,400	3.67	ניירות ערך מסחריים
53,506	-	-	44,782	4,362	4,362			4,362	2.65	הלוואות שקליות צמודות מדד בריבית קבועה
2,917,131	1,724,950	316,873	286,133	291,770	297,405			1,724,950	1.58-2.75	אגרות חוב צמודות בריבית קבועה
<u>3,095,077</u>	<u>1,724,950</u>	<u>316,873</u>	<u>330,915</u>	<u>296,132</u>	<u>426,167</u>					

ליום 31 בדצמבר 2021:

סה"כ	מעל 4 שנים	אלפי ש"ח			שנה	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
120,624	-	-	-	-	-	-	-	120,624	0.42%	בנק ישראל+
54,966	-	42,536	4,144	4,143	4,143			4,143	2.65	הלוואות שקליות צמודות מדד בריבית קבועה
2,319,117	1,548,848	188,424	192,125	195,816	193,904			1,548,848	1.58-2.75	אגרות חוב צמודות בריבית קבועה
<u>2,494,707</u>	<u>1,548,848</u>	<u>230,960</u>	<u>196,269</u>	<u>199,959</u>	<u>318,671</u>					

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן:

(1) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, נותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה.

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

(א) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות וחייבים ויתרות חובה) ובמסגרת ההתחייבויות השוטפות (נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ואשראי לזמן קצר) - היתרה במאזן ליום 31 בדצמבר 2022 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך - השווי ההוגן של ההתחייבויות (ההלוואות למימון נדל"ן להשקעה) הלא סחירות בריבית קבועה, נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. השווי ההוגן של ההלוואות האמורות ליום 31 בדצמבר 2022 חושב לפי שיעור ריבית של כ- 2.55%.

שווי הוגן		ערך בספרים (3)	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,378,223	2,585,542	2,164,816	2,674,415
56,385	52,007	51,149	50,838
<u>2,434,608</u>	<u>2,637,549</u>	<u>2,215,965</u>	<u>2,725,253</u>

התחייבויות פיננסיות:
(1) אגרות חוב
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתום תקופת הדיווח (רמה 1).

(2) ראה 2.19 ג. (ב) לעיל (נמדד לפי רמה 3).

(3) כולל ריבית לשלם.

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה

א. בחודש אוגוסט 2005 התקבל תיקון 147 לפקודה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות מקרקעין בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investments Trusts). הפקודה הסמיכה את שר האוצר להתקין תקנות באישור ועדת הכספים של הכנסת, לעניין ההכנסות של קרן להשקעות במקרקעין ולעניין ההכנסות המועברות לבעלי מניות בה. תקנות כאמור טרם הותקנו. כמו-כן, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים, אשר בעיקרם מתייחסים לקרן להשקעות במקרקעין אשר תרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (ואשר אינם מפורטים בסעיף זה להלן), וכן תיקונים נוספים אשר ברובם אינם רלוונטיים לחברה. להוראות תיקון 222 לפקודת מס הכנסה כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

ב. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד הכנסתה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת של החברה לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה בביאור 13 ט'.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה, בין היתר, התנאים המפורטים להלן:

- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
- (2) ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה לגביה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
- (3) ביום 30 ביוני בכל שנת מס וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה;

(ב) שווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד מקרקעין) אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה: מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה, מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלה ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה", רק במשך התקופות הבאות:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה.

- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;

- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה;

(ג) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים;

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

(4) ההחזקה, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בקרן, היא בידי יותר מחמישה בעלי מניות ובעל מניות אחד לא יחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לעניין זה -

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

(ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה, בין היתר, התנאים המפורטים להלן: (המשך)

(5) חלוקת רווחי הקרן למשקיעים:

(א) הכנסה חייבת בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי (שאינן נובעות ממכירת מקרקעין) - חובה לחלק לפחות 90% כדיבידנד, עד ה-30 באפריל של השנה העוקבת.

(ב) הקרן רשאית לחלק את מרכיב הפחת כדיבידנד.

(ג) רווחי הון/שבח מקרקעין - חובה לחלק 100% כדיבידנד אלא אם נרכש נדל"ן חלופי תוך שנה מיום המכירה (ובניכוי הפחת שחולק).

ד. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:

(1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות מהקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן להשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.

(2) הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה הקצרה מארבע שנים תחשב כהכנסה מעסק ותחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.

(3) הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

(4) מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן להשקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ה. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה.

ו. בהתאם לסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין.

למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודת מס ההכנסה לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין.

ז. לחברה שומות הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת 2018.

ח. שיעור מס החברות הינו 23%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - רווח למניה

להלן פירוט המכשירים אשר יכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.

בשנים 2021-2022 המכשירים כאמור, לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
<u>2,792,000</u>	<u>3,634,000</u>	<u>1,536,000</u>

סך האופציות לעובדים ולחברת הניהול

ביאור 22 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

שווי הוגן מוגדר בתקן חשבונאות IFRS13 כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

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

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

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

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

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

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2022:

<u>רמה 2 (**)</u>	<u>רמה 3</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
		נדל"ן להשקעה בישראל לפי שימושים:
		מבני משרדים
586,295	2,208,825	מרכזים מסחריים
203,600	1,166,787	מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים
-	552,881	אחרים
26,401	384,343	
<u>816,296</u>	<u>4,312,836</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

(**) נכסים שנרכשו בשנת 2022 הכוללים מקדמה עבור נדל"ן להשקעה – ראה גם באור 27ב'.

ליום 31 בדצמבר 2021:

<u>רמה 2 (*)</u>	<u>רמה 3</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
		נדל"ן להשקעה בישראל לפי שימושים:
		מבני משרדים
93,600	2,040,884	מרכזים מסחריים
-	1,101,806	מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים
-	527,826	אחרים
186,400	344,908	
<u>280,000</u>	<u>4,015,424</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

(*) נכסים שנרכשו בשנת 2021.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - שווי הוגן (המשך)

ב. תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>אחרים(*)</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבנים</u> <u>לוגיסטיים</u> <u>ותעשייתיים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מרכזי</u> <u>מסחר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבני</u> <u>משרדים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
3,440,222	210,876	408,571	1,020,832	1,799,943	יתרה ליום 1 בינואר 2021
					רווחים או הפסדים שהוכרו:
					סך רווחים (הפסדים) בגין שערורי שווי הוגן המסווגים ברמה 3 רכישות והשקעות
230,800	(11,798)	41,500	77,398	123,700	
344,402	145,830	77,755	3,576	117,241	
4,015,424	344,908	527,826	1,101,806	2,040,884	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
					רווחים או הפסדים שהוכרו:
					סך רווחים (הפסדים) בגין שערורי שווי הוגן המסווגים ברמה 3 השקעות
259,824	38,700	20,066	64,308	136,750	
37,588	735	4,989	673	31,191	
<u>4,312,836</u>	<u>384,343</u>	<u>552,881</u>	<u>1,166,787</u>	<u>2,208,825</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) כולל: מלונאות, תחנות דלק, מקבץ דיור, קרקע ומבנה לדיור סיעודי.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - שווי הוגן (המשך)

ג. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד שווי הוגן על פי רמה 3:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	תיאור המכשיר הנמדד
ליום 31 בדצמבר 2022:				
143,039	85 7.0%-5.5% 96%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מבני משרדים
67,916	98 7.75%-6.2% 96%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מרכזים מסחריים
80,024	45 7.0%-6.5% 96%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מבנים לוגיסטיים תעשייתיים
24,419	7.2%-6.25% 100%	שיעור ההיוון שיעור תפוסה	תזרימי מזומנים (DCF)	אחרים
ליום 31 בדצמבר 2021:				
143,039	78 7.2%-5.75% 98%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מבני משרדים
67,916	94 7.2%-6.7% 97%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מרכזים מסחריים
80,024	42 7.5%-6.7% 98%	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	מבנים לוגיסטיים תעשייתיים
24,419	7.2%-6.25% 100%	שיעור ההיוון שיעור תפוסה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אחרים

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - שווי הוגן (המשך)

ד. ניתוח רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של 288.3 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמות השווי ההוגן הינו כ- 158 מיליון ש"ח.

ה. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן על פי רמה 3:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והנהלת החברה. הנהלת החברה מדווחת לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים על ממצאי מדידות השווי ההוגן אשר הפיקה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המהימנה ביותר האפשרית לדעת החברה - ראה גם ביאור 3ב'.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק - גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות, כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, דמי שכירות ראויים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, עלויות לשמירה על הקיים, ניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

בתשקיף המדף של החברה מחודש ינואר 2023, נקבע כי בכפוף להוראות פקודת מס ההכנסה בקשר עם קרן להשקעות במקרקעין ובפרט בנוגע ליחס שבין נכסיה המניבים של החברה לכלל נכסיה, השימוש בתמורת ההנפקה יהיה בהתאם להחלטות הדירקטוריון כפי שתהיינה מעת לעת, ובפרט לשם רכישת נכסים מניבים.

תקנה 20:

מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר:

מניות רגילות:

בשנת 2022 נרשמו למסחר 1,476,000 מניות רגילות, כתוצאה מהקצאת 156,000 מניות חסומות לחברת הניהול, וכך 1,320,000 מניות כתוצאה ממימוש כתבי אופציה למניות.

אגרות חוב סדרה ב'

בחודש מאי 2022, נרשמו למסחר 115,682,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף.

אגרות חוב סדרה ג'

בחודש אוגוסט 2022, נרשמו למסחר 64,730,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף.

אגרות חוב סדרה ד':

בחודש מאי 2022 נרשמו למסחר 228,228,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף.

בחודש אוגוסט 2022, נרשמו למסחר 165,270,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף. בחודש ינואר 2023, נרשמו למסחר 308,408,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף.

א. להלן פירוט עלות השכר ששילמה **החברה** וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, בתקופת הדיווח, לכל אחד ממקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בה:

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התקבול			
תשלום מבוסס מניות	סה"כ	אחר	מענק	שכר ודמי ניהול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
5,340	25,348	-	3,160	22,188	0.83% (בדילול מלא (0.96%	מלאה	חברת הניהול	סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ (1)
450	1,920	-	1,850	1,070	0.36% (בדילול מלא – (0.83%	מלאה	סמנכ"ל כספים	דרור יהודה (2)
170	704	-	170	534	בדילול מלא בלבד – 0.10%	מלאה	יועצת משפטית	ליאור וילנסקי (3)
-	944	-	-	944	-	-	-	דירקטורים

(1) לפרטים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול ראו באור 12א. (1) לדוחות הכספיים. חברת הניהול התחייבה להחיל את עיקרי מדיניות התגמול של החברה, גם על תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, אשר יכהן בחברה מטעמה בכפוף לאישורם באספה הכללית של בעלי מניות החברה כנדרש על-פי כל דין, וכן על נושאי המשרה בחברה המועסקים על ידי חברת הניהול, כמפורט בהסכם הניהול.

(2) מר יהודה החל את עבודתו בחודש דצמבר 2007. רכיב התשלום הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות, הוצאות רכב והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 30 יום מראש. על פי ההסכם זכאי מר יהודה לתנאים, כגון ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור.

(3) עו"ד וילנסקי מעניקה לחברה שירותים משפטיים משנת 2019 באמצעות עוסק מורשה, בהתאם להסכם לתקופה בלתי קצובה כפי שנחתם בין הצדדים, ובכפוף לזכותו של כל אחד

¹ המענק השנתי של סמנכ"ל הכספים לעיל, מורכב ממענק שנתי תלוי יעדים בהיקף של 6.8 חודשי שכר, וממענק מיוחד בשיקול דעת, בהיקף של 2.8 חודשי שכר.

מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום מראש. על פי ההסכם זכאית עו"ד וילנסקי לתנאים, כגון ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור.

לבקשת החברה, נאותה חברת הניהול להציג את פירוט התשלומים ששילמה **חברת הניהול** (סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ) וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, בתקופת הדיווח, לכל אחד מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, לרבות הכפופים למנכ"ל, כמפורט להלן (יובהר כי שכר עובדי חברת הניהול משולם במלואו על-ידי חברת הניהול וכי תנאי השכר המוצגים בטבלה שלהלן נמסרו לחברה על-ידי חברת הניהול):

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התקבול			
תשלום מבוסס מניות	סה"כ	אחר	מענק	שכר ודמי ניהול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
550	2,727	-	² 800	1,927	0.40% (בדילול מלא – 0.68%)	מלאה	מנכ"ל	גדי אליקם (1)
-	516	-	-	516	0.87% (בדילול מלא – 0.1.72%)	60%	יו"ר דירקטוריון	שמואל סלבין (2)
350	1,135	-	³ 350	785	0.03% (בדילול מלא – 0.21%)	מלאה	סמנכ"ל שיווק	זהר סגל (3)
150	726	-	150	576	בדילול מלא בלבד- 0.08%	מלאה	סמנכ"ל תפעול	שלומי סוננט (4)
55	426	-	60	366	0.001% (בדילול מלא – 0.07%)	מלאה	חשבת	ליאת ברדה פשה (5)

(1) מנכ"ל החברה מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה והיא אשר נושאת בעלות שכרו, למעט ביחס למענק המיוחד אשר ישולם, ככול וישולם, על חשבון החברה, וכמפורט להלן. מר אליקם מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש אוקטובר 2010. בהתאם לתנאי הסכם העסקתו, מיום 1 בנובמבר 2016, מעניק מר אליקם לחברה שירותי ניהול באמצעות "חברה פרטית" שבבעלותו (להלן: "**הסכם שירותי מנכ"ל**").

² המענק השנתי של המנכ"ל לעיל, מורכב ממענק שנתי תלוי יעדים בהיקף של 4.37 חודשי דמי ניהול, וממענק מיוחד בשיקול דעת, בהיקף של 0.625 חודשי דמי ניהול המשולם על חשבון החברה.

³ המענק השנתי של סמנכ"ל השיווק לעיל, מורכב ממענק שנתי תלוי יעדים בהיקף של 3.8 חודשי שכר, וממענק מיוחד בשיקול דעת, בהיקף של 2.5 חודשי שכר המשולם על חשבון החברה.

נתוני השכר של מר אליקם הכלולים בטבלה לעיל, הינם כפי שנמסר לחברה על ידי חברת הניהול. בחודש ספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את המשך תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ברוב הנדרש על-פי כל דין.

תנאי העיקריים של הסכם כהונתו והעסקתו של מנכ"ל הינם כדלקמן:

- א. החל מיום 6 בספטמבר 2022 יוארך אוטומטית ההסכם בשנה אחת בכל פעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים שלושה חודשים לפני תום תקופת ההעסקה הרלוונטית על אי רצונו בחידוש ההסכם.
- ב. החברה והחברה הפרטית רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב אשר תינתן שלושה חודשים מראש. כמו כן, החברה רשאית לסיים לאלתר את העסקתו של המנכ"ל, באמצעות מתן הודעה בכתב, וזאת אם הורשע המנכ"ל בעבירה שיש עימה קלון, ובכפוף לקיום ישיבת דירקטוריון בה ניתנה למנכ"ל זכות שימוע וטיעון בפני דירקטוריון החברה.
- ג. עם סיום הסכם שירותי מנכ"ל לפני תום תקופת ההסכם, תהא זכאית החברה הפרטית לתשלום של שני חודשי דמי ניהול (כמפורט להלן), אשר ישולמו לו בתשלום חד פעמי.
- ד. דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברה הפרטית על ידי חברת הניהול עומדים על כ- 160 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (להלן: "דמי ניהול"), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, בהתאם להסכם שירותי מנכ"ל, בתום כל שנה קלנדרית, ובכפוף לכך כי לא תתקיים ירידה בשיעור ההכנסות מדמי השכירות המשולמים לחברה (ב-%) בשנה הנוכחית ביחס לשנה החולפת, כל גידול של 150 מיליון ש"ח בנכסי הנדל"ן להשקעה הכלולים במאזן החברה ביחס לשנה החולפת, יזכה את החברה הפרטית לתוספת דמי ניהול של 3,000 ש"ח לחודש (גידול יחסי בנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה יזכה את החברה הפרטית בגידול יחסי בשכר).
- ה. בכפוף לתנאי מדיניות התגמול, חברת הניהול תהא רשאית להעניק לחברה הפרטית מענק שנתי בגובה של עד 8 חודשי דמי ניהול, אשר יחושב על פי עמידה במדדים ויעדים תוצאתיים (לפחות 50%), וכן על פי שיקול דעת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (עד 50%). המדדים התוצאתיים לצורך קביעת המענק ייבחרו מתוך הרשימה שלהלן:
 1. רווח נקי שנתי;
 2. היקף הדיבידנד שחולק בשנה הרלוונטית;
 3. היקף נכסי החברה;
 4. היקפי גיוס ההון בשנה הרלוונטית.המדדים התוצאתיים, היעדים והמשקולות המשמשים לצורך קביעת המענק השנתי כאמור, ייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון מדי שנה ולא יאוחר מתום חודש מרץ של השנה הרלוונטית, ויפורסמו במסגרת הדוח השנתי של החברה לכל שנה.
- ו. בהתאם להסכם, המנכ"ל יהיה זכאי לקבלת מענק הוני ארוך טווח, בגובה של עד 15% מהמניות החסומות ו/או האופציות למניות החברה, שתקבל חברת הניהול.

תנאי זכאות המימוש של האופציות יהיו מקבילים לתנאי המימוש של חברת הניהול.

ז. בהתאם להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להעניק למנכ"ל החברה, מענק כספי מיוחד בגין מעורבותו ותרומו של המנכ"ל לעסקי החברה במקרים מיוחדים כגון: התמודדות עם משברים כלכליים, פיתוח עסקי מיוחד, גיוס הון ו/או חוב מהותי וכדומה, בגובה של עד 5 חודשי דמי ניהול מנכ"ל, והוא ישולם למנכ"ל על חשבון החברה. יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך, כפי שנמסרה לחברה במסגרת תשקיף מדף שפרסמה החברה בחודש ינואר 2023, יש לראות במענק המיוחד לעיל כמענק בשיקול דעת, ולפיכך לא יעלה המענק המיוחד על 3 חודשי דמי ניהול מנכ"ל, ובכפוף לכך כי המענק השנתי המצוין בס"ק ה' לעיל, שהוענק באותה שנה, מבוסס במלואו על יעדים תוצאתיים.

ח. הסכם ההעסקה כולל התחייבויות לאי תחרות ושמירת סודיות כמקובל.

להלן המדדים התוצאתיים אשר נקבעו לצורך קביעת המענק לנושאי המשרה לשנת הדוח:

א. FFO ריאלי שנתי ביחס לשווי הון שנתי בתחילת השנה כשהוא גבוה מ- 8.5% - משקל של 25%.

ב. סכום הדיבידנד שחולק גבוה בלפחות ב- 5% ביחס לשנה החולפת – משקל של 25%.

ג. גידול ליניארי בהיקף נכסי הנדל"ן המניב של החברה מעל 100 מיליון ש"ח 10% ועד 250 מיליון ש"ח – משקל של 25%.

ד. היקפי גיוס (הון, אג"ח, הלוואות ומיחזור הלוואות) מעל סך של 250 מיליון ש"ח - משקל של 25%.

ה. על-פי שיקול דעת דירקטוריון החברה – בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה, למעט ביחס למנכ"ל החברה, אשר זכאותו למענק בשיקול דעת מוגבלת לעד שלושה חודשי דמי ניהול.

(2) החברה קשורה עם יו"ר הדירקטוריון מר שמואל סלבין בהסכם לפיו התחייב יו"ר הדירקטוריון להעניק לחברה שירותי ניהול, כאשר התמורה תשולם באמצעות חברת הניהול. ההסכם בתוקף עד חודש יוני 2023 עם אופציה להארכה בשנה נוספת לכל פעם. בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמול המשולם ליו"ר הדירקטוריון על-ידי חברת הניהול כולל תמורה נוספת בגין שירותים הניתנים על-ידו לחברת הניהול עצמה. תמורה זו אינה נכללת בטבלה לעיל.

(3) מר סגל החל את עבודתו בחודש אוקטובר 2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות והוצאות נלוות כמקובל. ההסכם ההעסקה עם מר סגל הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. על פי ההסכם זכאי מר סגל לתנאים סוציאליים והטבות אחרות כגון אחזקת רכב, ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור, קרן השתלמות וטלפון.

- (4) מר סוננט החל את עבודתו בחודש יולי 2018. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות, אחזקת רכב והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה עם מר סוננט הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. על פי ההסכם זכאי מר סוננט לתנאים סוציאליים והטבות אחרות כגון ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור, קרן השתלמות, רכב וטלפון.
- (5) גב' ברדה פשה החלה את עבודתה בחודש אפריל 2013. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה עם גב' ברדה פשה הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 45 יום מראש. על פי ההסכם זכאית גב' ברדה פשה לתנאים סוציאליים והטבות אחרות כגון אחזקת רכב, ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור, קרן השתלמות וטלפון.

תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה ונושאי המשרה בחברה, כמפורט לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

ב. אימוץ מדיניות תגמול – ראה באור 18. לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, אין אדם המחזיק למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה, ולפיכך אין בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968).

תקנה 21א:

מניות וני"ע המירים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בחברה.

תקנה 24:

לפירוט מניות וניירות הערך המירים של החברה המוחזקים על-ידי בעלי עניין בחברה - ראה דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 08.01.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003622), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון ליום 26 בפברואר 2023

תקנה 24א:

1,000,000,000	הון מניות רשום
217,431,719	הון מניות מונפק
7,588,078	אופציות לא רשומות

תקנה 24: מרשם בעלי המניות

שם המחזיק	מספר זיהוי	כמות בהון מונפק ונפרע
החברה לרישומים של בנק הפועלים	51-009806-4	217,085,719

תקנה 25: מען רשום

רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 52520
טלפון: 03-5759222. פקס: 03-6131659

כתובת הדואר האלקטרוני: lior@sellacapital.com

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד נכון למועד הדוח:

פרטים אישיים	עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידיים אחרים
1	<p>שם: שמואל סלבין, יו"ר הדירקטוריון שנת לידה: 1953 מספר ת.ז.: 051657252 מען: ויסמן 6, ירושלים נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: לא תחילת כהונתו כיו"ר דירקטוריון: 20 ביוני 2007. תפקיד: יו"ר הדירקטוריון השכלה: תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינלאומיים (האוניברסיטה העברית בירושלים), תואר שני במנהל עסקים ומימון (האוניברסיטה העברית בירושלים), לימודים לתואר בהיסטוריה ופילוסופיה. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן משמש כדירקטור חיצוני: לא</p>

פרטים אישיים עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים		
<p>מנכ"ל ודירקטור בסלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ; יועץ כלכלי ודירקטור בניכסף השקעות בע"מ.</p>	<p>שם: אלי בן חמו שנת לידה: 1953 מספר ת.ז.: 062398342 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: לא תחילת כהונתו כדירקטור: 20 ביוני 2007 תפקיד: דירקטור</p> <p>השכלה: תואר B.sc בהנדסה כימית (אוניברסיטת בן גוריון) תואר B.sc בהנדסה גרעינית (אוניברסיטת בן גוריון), לימודי תואר שני במנהל עסקים ומימון (האוניברסיטה העברית בירושלים). בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: מנכ"ל סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ. בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא משמש כדירקטור חיצוני: לא</p>	<p>2</p>

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	פרטים אישיים	
<p>דח"צית בחברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ, דח"צית במנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, דחצ"ית בחברת איסת"א ליינס, דחצ"ית במידרוג בע"מ, מנכ"לית המועצה להשכלה גבוהה (מל"ג), מנכ"לית הטכניון ומשנה לנשיא ומנכ"לית ומשנה לנשיא עזריאלי המכללה להנדסה.</p>	<p>שם: ד"ר אביטל שטיין שנת לידה: 1961 מספר ת.ז.: 056794944 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית. חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת מאזן, ועדת ביקורת וועדה למינוי דירקטורים. תחילת כהונה: 19 במארס 2020. תפקיד: דירקטורית השכלה: דוקטורט בהוראת המדעים, אוניברסיטת ת"א. תואר שני במימון, בנקאות ושוק ההון (האוניברסיטה העברית), בוגרת במתמטיקה שימושית ובמתמטיקה וחקר ביצועים (אוניברסיטת ת"א). עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.</p>	<p>3</p>
<p>מרצה לכלכלה, המיכללה למינהל. דח"צ בי.ח. דימרי בע"מ, דח"צ בנופר אנרגיה בע"מ, דח"צ בטכנופלס וונצ'רס בע"מ, דח"צ בסיגמא קרנות נאמנות בע"מ, יו"ר פליינג ספארק בע"מ ודירקטור בהכשרת היישוב בע"מ, חברה בוועדת השקעות במנורה מבטחים.</p>	<p>שם: גילי כהן שנת לידה: 1966 מספר ת.ז.: 022648786 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת-גן נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדה למינוי דירקטורים. תחילת כהונה: 24 בספטמבר 2020 תפקיד: דירקטור חיצוני השכלה: תואר ראשון בכלכלה וגיאוגרפיה ותואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.</p>	<p>4</p>

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	פרטים אישיים	
<p>יועצת בכירה למימון תאגידי, דח"צ בויליפוד השקעות בע"מ, דירקטורית בחברת וידאה מקבוצת בנק לאומי, דב"ת באלמוגים השקעות בע"מ, דב"ת בלודג'יה רוטקס השקעות בע"מ, דח"צית בבוליבו קפיטל בע"מ, דב"ת בפאי סיאם בע"מ.</p>	<p>שם: אביטל בר דיין שנת לידה: 1967 מספר ת.ז.: 023583206 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול. תחילת כהונה: 3 במארס 2021. תפקיד: דירקטורית חיצונית השכלה: מוסמכת במינהל עסקים, התמחות במימון, אוניברסיטת בר-אילן. בוגרת בכלכלה וחקלאות, האוניברסיטה העברית. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.</p>	5
<p>שותף מייסד של משרד עו"ד בר ציון שוורץ ושות', שותף מייסד בקרן אירופה ישראל, מפרק מפריט של בית הספר המרכזי למלונאות בע"מ (תדמור) (בפירוק מרצון); מנהל מיוחד של רשות השידור (בפירוק); מנהל ובעלים ב-י.ב. בר-ציון ניהול ויעוץ בע"מ; מייסד וחבר בוועד המנהל של עמותת ניצנים; דירקטור, יו"ר וועדת מאזן, יו"ר וועדת עסקים, חבר וועדת שכר ו- וועדת ביקורת ברותם תעשיות בע"מ.</p>	<p>שם: ברי בר ציון שנת לידה: 7.2.1965 מס' ת.ז.: 012439238 מען: רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית חברות בוועדות דירקטוריון: וועדת ביקורת וועדת תגמול. תחילת הכהונה: 7 במאי, 2019 תפקיד: דירקטור השכלה: בוגר תואר שני במינהל ציבורי (MPA) ב- Harvard University, Kennedy School; בוגר תואר שני (MBA) במנהל עסקים. התמחויות: מימון ובנקאות באוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטה העברית בירושלים, ובוגר תואר ראשון במשפטים במכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא.</p>	6

פרטים אישיים	עיסוק בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן דירקטור בלתי תלוי
<p>7</p> <p>שם: יעקב אלינב שנת לידה: 1944 מספר ת.ז.: 006287338 מען: רח' הדודאים 10, הרצליה נתינות: ישראלית חברות בוועדות דירקטוריון: וועדת מאזן, ועדת תגמול וועדה למינוי דירקטורים. תחילת כהונה: 6 באוקטובר 2016 תפקיד: דירקטור. השכלה: בוגר (B.A) בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן. דירקטור בלתי תלוי.</p>	<p>יו"ר זאפ גרופ; יו"ר דש בית השקעות ויו"ר דש קופות גמל; חבר הנהלה ומשנה למנכ"ל של בנק הפועלים בע"מ וקודם לכן מנהל החטיבה העסקית. תאגידים בהם משמש כדירקטור: לסיכו בע"מ, סאפינס בע"מ, אלינב ייעוץ ושירותים בע"מ, גלובלבוקס בע"מ ודי"צ בנקסטייג' בע"מ.</p>

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (שפריטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל)

פרטים אישיים	עיסוק בחמש השנים האחרונות
<p>שם: גדי אליקם שנת לידה: 1959 מס ת.ז.: 055649503 מען: אמנון ותמר 2, ראש העין נתינות: ישראלית</p>	<p>דירקטור בחברת מגדל משה אביב ניהול בע"מ.</p>

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים
	<p>תחילת כהונה : 15 באוקטובר 2010 תפקיד : מנכ"ל השכלה : הנדסאי - התמחות במערכות הנדסיות במבנים. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא. בעל עניין בחברה : לא.</p>
<p>דירקטור בחברת מגדל משה אביב ניהול בע"מ.</p>	<p>שם : דרור יהודה שנת לידה : 1969 מס' ת.ז. : 024215063 מען : ז'בוטינסקי 7, רמת-גן. נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 30 בדצמבר 2007 תפקיד : סמנכ"ל כספים השכלה : רואה חשבון, תואר ראשון במינהל עסקים (המכללה למינהל בתל אביב), התמחות במימון. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, סמנכ"ל הכספים בחברה. בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא. בעל עניין בחברה : לא.</p>

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים
מנהל מחלקת בינוי ואחזקה - קסטרו	<p>שם : שלומי סוננט שנת לידה : 1958 מס ת.ז. : 055327092 מען : ת.ד. 69 ראשלי"צ נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 18 ביולי 2018 תפקיד : סמנכ"ל תפעול השכלה : קצין חשמל ראשי - טכניון עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.</p>
סמנכ"ל בקבוצת נתמ בע"מ	<p>שם : זהר סגל שנת לידה : 1977 מס ת.ז. : 034277079 מען : שדרות ההשכלה 17א' תל-אביב נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 15 באוקטובר 2017 תפקיד : סמנכ"ל שיווק השכלה : תואר ראשון במינהל עסקים המכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.</p>

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים
	<p>שם: ליאור וילנסקי שנת לידה: 1986 מס ת.ז.: 300019684 מען: דרך מנחם בגין 150, תל אביב נתינות: ישראלית תחילת כהונה: 1 בינואר 2022 תפקיד: יועצת משפטית ומזכירת חברה השכלה: תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, המכללה האקדמית נתניה. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: כן. יועצת משפטית של החברה. בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא בעל עניין בחברה: לא.</p>
	<p>שם: ליאת ברדה פשה שנת לידה: 1978 מס ת.ז.: 032916330 מען: צה"ל 24, גבעתיים נתינות: ישראלית תחילת כהונה: 1 בינואר 2022 תפקיד: חשבת השכלה: תואר ראשון בראיית חשבון ותואר ראשון במנהל עסקים המכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: כן, שכרה משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא בעל עניין בחברה: לא.</p>
	<p>שם: דוראל אמסלם וינברג שנת לידה: 1981 מס ת.ז.: 043146877 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית תחילת כהונה: 17.07.2022 תפקיד: מנהלת פיתוח עסקי. השכלה: תואר ראשון בניהול וכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה; תואר שני במנהל עסקים המכללה האקדמית קרית אונו; הסמכה כשמאית מקרקעין מכללת רמת גן.</p>

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים
	<p>עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: מועסקת באמצעות סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חברת הניהול של החברה.</p> <p>בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p> <p>בעל עניין בחברה: לא.</p>
<p>שותף מנהל במשרד רו"ח שמי חגואל ושות'.</p>	<p>שם: שמי חגואל</p> <p>שנת לידה: 1951</p> <p>מס ת.ז.: 050069087</p> <p>מען: הארבעה 8, תל-אביב</p> <p>נתינות: ישראלית</p> <p>תחילת כהונה: 11 בנובמבר 2008</p> <p>תפקיד: מבקר פנים</p> <p>השכלה: רואה חשבון, בוגר חשבונאות וכלכלה במיכללה למינהל עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא</p> <p>בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p> <p>בעל עניין בחברה: לא.</p>

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

חלוקת דיבידנד: לפרטים אודות החלטות בדבר חלוקת דיבידנדים, ראה באור 13ט' לדוחות הכספיים.

שינוי ההון המונפק של החברה: לפרטים ראה תקנה 20 לעיל.

תקנה 29א':

החלטות החברה

**פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות,
שבתוקף בתאריך הדוח:**

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

למועד הדוח החברה קשורה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו בה בעתיד, עם הראל חברה לביטוח בע"מ וזאת עד ליום 14 באפריל 2023. פוליסת הביטוח הינה בגבולות אחריות של עד סך של 10,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח. דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו את ההתקשרות בפוליסת הביטוח, אשר איננה טעונה את אישור האסיפה הכללית בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס - 2000, ואת חידוש הפוליסה, מעת לעת, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

פוליסת הביטוח הינה בעלת תחולה רטרואקטיבית החל מיום 1.6.2007. ההשתתפות העצמית של החברה הינה בסך של 10,000 דולר ארה"ב למקרה, 35,000 דולר ארה"ב בארה"ב וקנדה ו- 35,000 דולר ארה"ב לתביעות בדיני ניירות ערך בישראל בלבד. יצוין כי אין השתתפות עצמית לדירקטורים ונושאי המשרה. הפוליסה מורחבת לכלול את אחריות נושאי המשרה בגין ההליכים המקדמיים להנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך, בחודש מארס 2008. כמו כן, הורחבה הגדרת נושא משרה כך שתכלול את חברת הניהול כדירקטור תחת הפוליסה. הפוליסה כוללת חרגות שונות כמקובל, ובכללן חרחה לפיה המבטח לא יהיה חייב בתשלום בגין נזק בקשר עם תביעות כנגד המבוטחים ע"י או בשם מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין ב- 10% או יותר מהון המניות המונפק של החברה. החרחה זו לא תחול בנוגע לתביעות של בעלי מניות כאמור אשר לא מינו למעלה ממחצית חברי הדירקטוריון.

כתבי התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה וכתבי פטור: ראה באור 18ב.
לדוחות הכספיים.

תאריך אישור הדוח: 26 בפברואר 2023

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

תפקיד החותמים:

שמות החותמים:

יושב ראש הדירקטוריון

1. שמואל סלבין

מנהל כללי

2. גדי אליקם



סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

חלק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': מר גילי כהן – מכהן מיום 24.09.2020. דירקטור ב': גב' אביטל בר דיין – מכהנת מיום 03.03.2021. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>2</u>.</p>
—	—	<p>2. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/7. שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון: 4.</p>
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	√	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים¹ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	.4
	√	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא, השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון"</p> <p>א. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278 (א) סיפה: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>ב. יצוין שיעור הישיבות בהם הדירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א'.</p>	.5
		נמחק – אין בחברה בעל שליטה	.6

¹ עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	√	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	7.
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: מנגנון מדורג (Staggered Board) ולכן משך כהונת הדירקטורים משתנה בהתאם לקבוצה אליה משייך כל דירקטור.	
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:	
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:	
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:	
	√	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: כן <input checked="" type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	8.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
		<i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
	√	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u>.</p>	א.	9.
—	—	<p>מספר הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 7. בעלי כשירות מקצועית: 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
	√	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>	א.	10.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.	ב.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)			
לא נכון	נכון		
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2022): 3 רבעון שני: 5 רבעון שלישי: 3 רבעון רביעי: 2	א.
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): <i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i>	ב.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
		שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לאיתור דירקטורים חיצוניים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור
						100%	שמואל סלבין
		לא רלוונטי	100%	100%	100%	100%	אביטל בר דיין
						100%	אלי בן חמו
		לא רלוונטי		100%	100%	100%	ד"ר אביטל שטיין

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון									
		לא רלוונטי	100%	100%		91%	יעקב אלינב			
			100%		100%	100%	ברי בר ציון			
		לא רלוונטי	100%	100%	100%	100%	גילי כהן			
	√	<p>בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.</p>								.12

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	13.
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.
	√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון					
לא נכון	נכון				
		(יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
		<p>בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.</p> <p>√ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>			.17

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			.18
		<p>א. בעל השליטה או קרובו.</p> <p>√ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>			
	√	ב. יו"ר הדירקטוריון.			
	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.			

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. √ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
	√	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
	√	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: 3 ימי עסקים.	25. א.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 3 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	ב.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
—	—	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד אישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 3 ימי עסקים דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים דוח שנתי: 3 ימי עסקים
	√	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
—	—	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:
	√	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).
	√	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	√	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.
	√	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	√	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
	√	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	√	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.
—	—	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____.	

ועדת תגמול			
לא נכון	נכון		
	√	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	28.
		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	

ועדת תגמול

לא נכון	נכון		
	√	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.
—	—	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
		א. בעל השליטה או קרובו. √ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	30.
	√	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
			✓	לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. לא רלוונטי – בתאגיד אין בעל שליטה		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	√	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: - ניהול ותפעול נכסים (שני דוחות). - עסקאות עם בעלי עניין. - אגרות חוב.
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 285
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) √ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>
		<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : <input type="checkbox"/> כן</p>

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
		<input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הדירקטוריון: שמואל סלבין

יו"ר ועדת הביקורת: גילי כהן

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: אביטל בר דיין

תאריך החתימה: 26 בפברואר 2023

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח 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 אליקס – 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה 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 שהצהגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקרות ברמת הארגון (Entity Level Control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי כוללים: בקרות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות ובקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי ליום 31 בדצמבר 2022 הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, גדי אליקס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.