



דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון בהקשר לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022.

(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.

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **5.2** מיליארד ש"ח

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים הינו **95%**

נכסים בלתי משועבדים

היקף נכסי הנדל"ן הבלתי משועבדים הינו בסך של **5.1** מיליארד ש"ח,
המהווים **98%** מהיקף נכסי החברה.

דירוג אשראי

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

מח"מ וריבית משוקללת

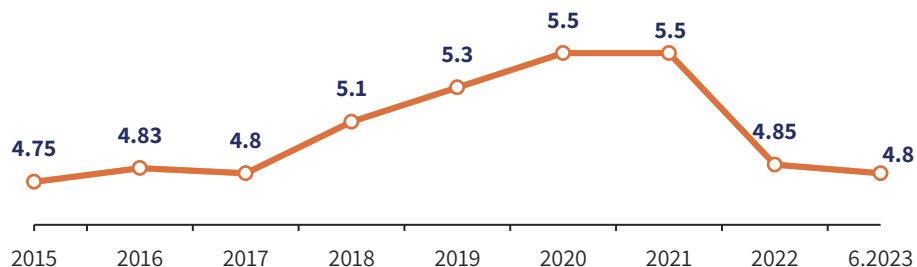
הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי במח"מ 4.80 שנים עומדת על
שיעור של **1.70%**
הריבית השולית למח"מ של 6.26 שנים הינה **2.85%** (נכון ליום 17/07/2023).

איתנות ויציבות פיננסית

עסקי	
פיזור	פיזור נדל"ן במגוון ענפים
מגוון שוכרים	555 שוכרים במגוון תחומים
חוסן הפורטפוליו	נכסים איכותיים במיקומים בולטים
שיעור תפוסה	95%
תקופת החוזים	בעיקר - ארוכי טווח 3-10 שנים
צמיחה	רכישת נכסים: 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2022
פיננסי	
FFO למניה	תחזית 2023: 107-108 אג' למניה
מינוף נמוך	56% חוב נטו לסך נכסים
נכסים לא משועבדים	5.1 מיליארד ש"ח (98%)
חוב	מח"מ ארוך עם פריסה מגוונת
שיעור ריבית אפקטיבי	1.70%

חוסן פיננסי

משך חי החוב הממוצע



מינוף פיננסי

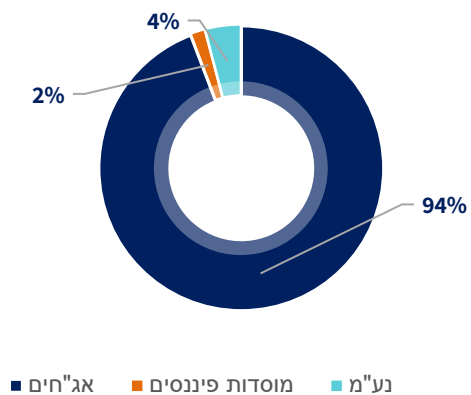
מינוף נמוך - 56%

הון עצמי למאזן 43%

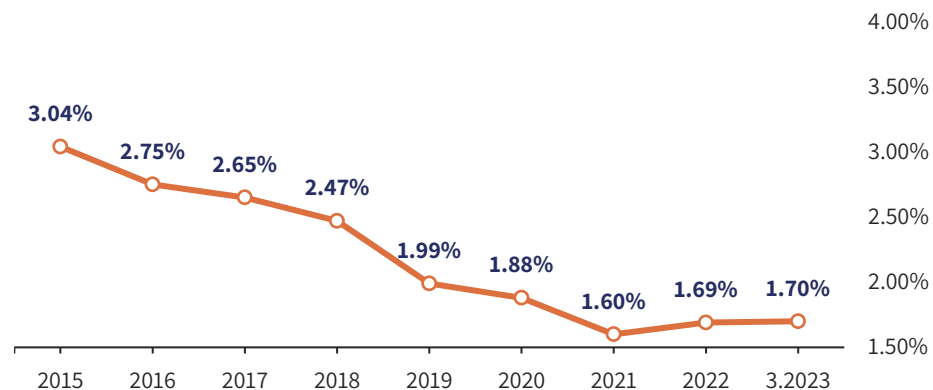
קווי אשראי מאושרים - 430 מיליון ש"ח

נכסים לא משועבדים - 5.1 מיליארד ש"ח, 98% מנכסי החברה

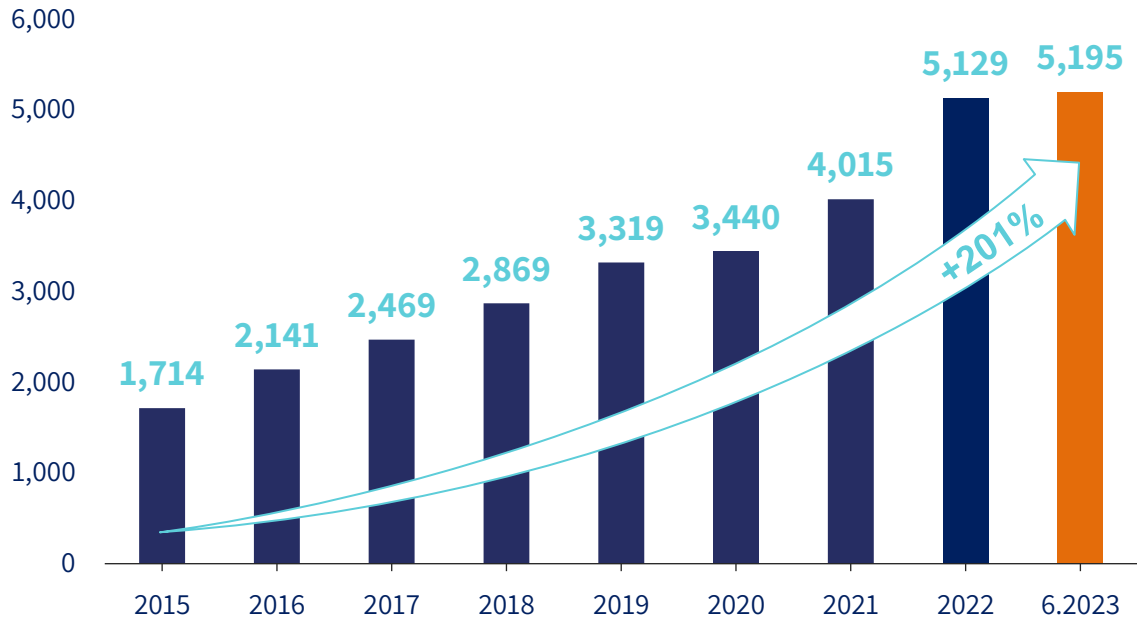
פילוח חוב לפי מלווים



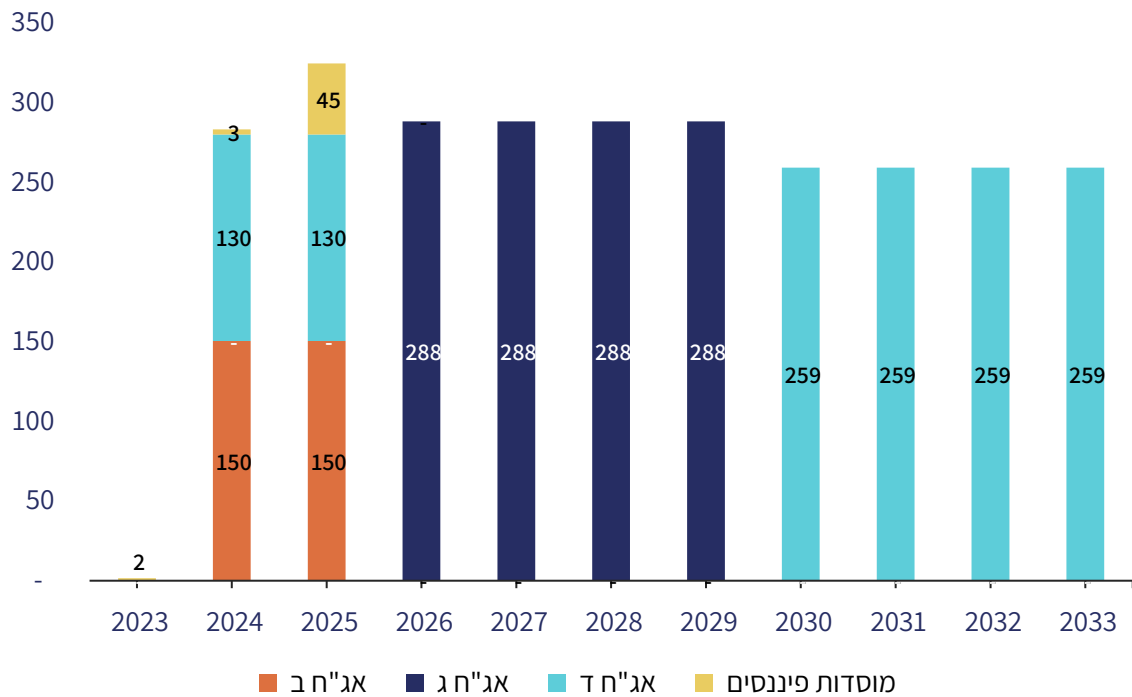
הריבית האפקטיבית הממוצעת לאורך השנים



גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



אשראי לזמן ארוך - לוח סילוקין (קרן בלבד) (במיליוני ש"ח) (30.6.2023)



נתונים לתקופות שהסתיימו ב- 30.06.23 (במיליוני ש"ח)

חודשים 4-6			
2022	2023	% שינוי	
68.0	80.4	+18%	NOI
66.5	70.9	+6.6%	NOI - Same Property
60.0	47.0	-21%	רווח נקי
53.5	60.3	+13%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
24.6	27.7	+13%	FFO ריאלי למניה (אג')

חודשים 1-6			
2022	2023	% שינוי	
134.0	160.0	+19%	NOI
132.4	141.0	+6.5%	NOI - Same Property
105.0	100.0	-5%	רווח נקי
103.7	119.6	+15%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
47.8	54.9	+15%	FFO ריאלי למניה (אג')

נתונים ליום 30 ביוני 2023 (במיליוני ש"ח)

נתונים ליום			
30.06.2022	30.06.2023	% שינוי	
4,546	5,195	+14%	נדל"ן להשקעה
2,123	2,280	+7%	הון עצמי
9.78	10.44	+7%	הון למניה (ש"ח)

עיקר תוצאות הפעולות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

NOI

ה- NOI הסתכם לסך של 160 מיליון ש"ח, גידול של 19% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

העלאת תחזית NOI לשנת 2023 בטווח של 318-320 מיליון ש"ח

FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)

FFO ריאלי בסך של 119.6 מיליון ש"ח, גידול של 15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

העלאת תחזית FFO לשנת 2023 בטווח של 235-236 מיליון ש"ח

FFO ריאלי למניה

FFO ריאלי למניה – 54.9 אג' למניה. גידול של 15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

העלאת תחזית FFO למניה לשנת 2023 בטווח של 107-108 אג'

1.2 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

- **גיוס אגרות חוב**
ביחס לגיוס אגרות חוב - ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.
- **חלוקת דיבידנד**
ביחס לחלוקת דיבידנד - ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.
- **דירוג אשראי**
ביחס לדירוג אשראי - ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

נכסי החברה – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2023

שיעור מהשווי ההוגן	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	שיעור מה-NOI	NOI 1-6/2023 במיליוני ש"ח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שימושים
54%	(1)2,830	95%	53%	85.5	155.6	משרדים
27%	1,385	95%	27%	43.4	77.4	מסחר
11%	565	95%	12%	18.8	80.0	לוגיסטיקה
8%	(2)415	100%	8%	12.3	28.0	אחרים
100%	5,195	95%	100%	160.0	(3)341	סה"כ

(1) כולל מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של 146 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 30.06.2023



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 מעודכנת (*) 2023	בפועל 2022	בפועל 2021
NOI	318-320	288	233
FFO	235-236	220	172.2
FFO באג' למניה	107-108	101.5	83.7
דיבידנד מינימלי	120	113	104

(*) החברה מעדכנת את תחזית ה- NOI וה- FFO לשנת 2023 לאור גידול בתוצאות הפעילות של החברה:

אומדן ה- NOI המעודכן לשנת 2023 הינו 318-320 מיליון ש"ח, לעומת

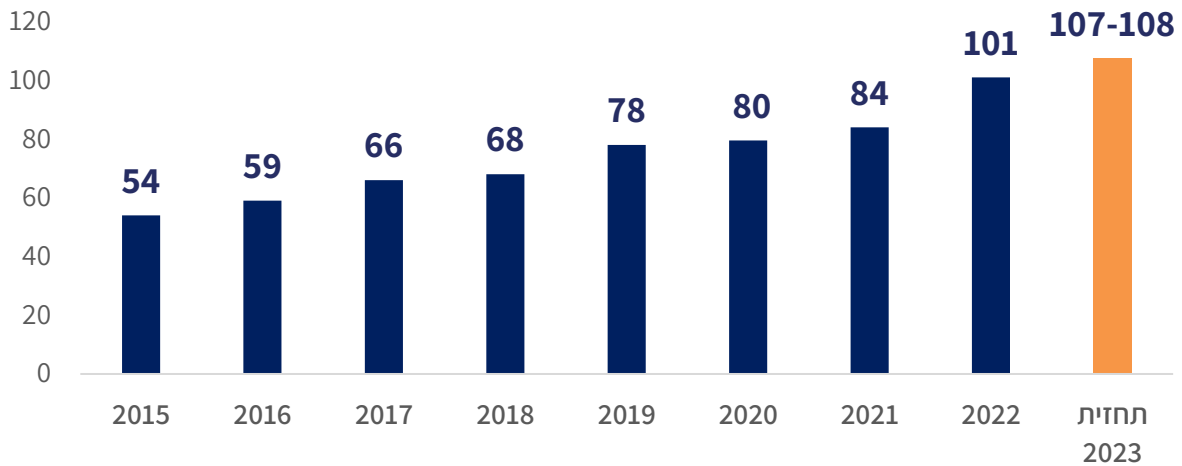
אומדן מקורי של 310-316 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO המעודכן לשנת 2023 הינו 235-236 מיליון ש"ח, לעומת

אומדן מקורי של 226-230 מיליון ש"ח.

(*) 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 2022	30 ביוני 2023	
	במיליוני ש"ח		
	5,165	5,302	סך המאזן
הגידול במזומנים נובע מהרחבת אג"ח סדרה ד' ראה באור 4 לדוחות הכספיים בניכוי פרעון חלקי של אג"ח.	35	106	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקר משערוך נכסים מניבים נטו בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח.	5,129	5,195	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מגידול בחלויות השוטפות כתוצאה מגידול בהיקף האשראי.	443	468	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 צורכי 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 30 ביוני 2023 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-106 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-468 מיליון ש"ח, (אשר כוללות קרן וריבית של הלוואות ואיגרות חוב בסך של כ-309 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 בתקופת הדוח סך של 313 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת איגרות החוב סדרה ד'. כמו-כן, עומדים לרשות החברה קווי אשראי בנקאיים לא מנוצלים בסך של 430 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
	2,492	2,555	ההתחייבויות לזמן ארוך
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון עצמי כ-43% מסך נכסי החברה. הגידול נובע מרווחי החברה בסך של 100 מיליון ש"ח, בניכוי תשלומי דיבידנד לבעלי המניות בסך של 58 מיליון ש"ח.	2,230	2,280	הון עצמי

תמצית נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

ליום			
31/12/2022	30/06/2022	30/06/2023	
5,164	4,749	5,302	סך המאזן
5,129	4,546	5,195	נדל"ן להשקעה
2,230	2,123	2,280	הון עצמי
2,870	2,626	3,022	סך התחייבויות

1.4 תוצאות הפעולות

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

שנת 2022	4-6		1-6		
	2022	2023	2022	2023	
315,300	74,600	87,500	146,000	174,800	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
<u>(27,000)</u>	<u>(6,600)</u>	<u>(7,100)</u>	<u>(12,000)</u>	<u>(14,800)</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
288,300	68,000	80,400	134,000	160,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
<u>171,000</u>	<u>49,000</u>	<u>26,300</u>	<u>69,000</u>	<u>52,800</u>	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
459,300	117,000	106,700	203,000	212,800	
<u>(34,000)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>(9,800)</u>	<u>(15,700)</u>	<u>(19,500)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
425,300	109,000	96,900	187,300	193,300	רווח תפעולי
<u>(159,300)</u>	<u>(49,000)</u>	<u>(49,900)</u>	<u>(82,300)</u>	<u>(93,300)</u>	הוצאות מימון נטו
<u>266,000</u>	<u>60,000</u>	<u>47,000</u>	<u>105,000</u>	<u>100,000</u>	רווח נקי לתקופה

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הסברים	2022	2023	
	חודשים 1-6		
הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול במצבת הנכסים וכן מהשכרות וחידוש הסכמי שכירות קיימים בעליית מחיר, לרבות כתוצאה מעליית המדד.	146.0	174.8	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
הגידול נובע מעלייה בהכנסות ומצמצום בהוצאות התפעוליות.	134.0	160.0	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
העלייה הינה כתוצאה מגידול בהכנסות מהשכרה לאור עלייה בדמי השכירות בחידוש הסכמים ומעליית מדד המחירים לצרכן.	123.0	52.8	<u>התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה</u> שערוך נדל"ן להשקעה
	<u>(54.0)</u>	<u>(-)</u>	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
	69.0	52.8	סה"כ
הגידול נובע מעלייה בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול לאור הגידול במצבת הנכסים של החברה.	(15.7)	(19.5)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהוצאות הריבית נובעת בעיקר מגידול בהיקף האשראי של החברה.	(17.1)	(23.9)	<u>הוצאות מימון</u> הוצאות ריבית ועמלות
הגידול נובע בעיקרו מגידול בהיקף האשראי של החברה. השינוי במדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח הינו כ- 2.5% לעומת השינוי במדד בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לכ-3.2%	<u>(65.2)</u>	<u>(69.4)</u>	הוצאות הפרשי הצמדה
	(82.3)	(93.3)	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
	105.0	100.0	רווח נקי

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרות מזומנים בסך של 97 מיליון ש"ח לעומת 25.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שנבע לחברה בתקופת הדוח הסתכם ב- 104.5 מיליון ש"ח לעומת סך של 96.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח עבור פעילות נמשכת:

במיליוני ש"ח	
	מקורות:
104.5	מפעילות שוטפת
4.7	תמורה מימוש כתבי אופציות למניות
313.7	תמורה מהנפקת אג"ח נטו
422.9	סך מקורות:
	סך השימושים:
(13.3)	רכישות, השקעות ושינוי בחייבים בגין בנדל"ן להשקעה
(58.3)	תשלום דיבידנד
(279.7)	פירעון אשראי ואגרות חוב
(351.3)	
71.6	גידול במזומנים

(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	רבעון 2		חציון 1		
	2022	2023	2022	2023	
266.0	60.0	47.0	105.0	100.0	רווח נקי
התאמות לרווח הנקי:					
(171.0)	(49.0)	(26.3)	(69.0)	(52.8)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5.3	1.3	1.5	2.5	3.0	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
100.3	12.3	22.2	38.5	50.2	FFO נומינלי לפי גישת הרשות לניירות ערך
119.7	41.2	38.1	65.2	69.4	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
220.0	53.5	60.3	103.7	119.6	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
101.4	24.6	27.7	47.8	54.9	FFO ריאלי למניה (באגורות)
216,958	217,086	217,991	216,828	217,629	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

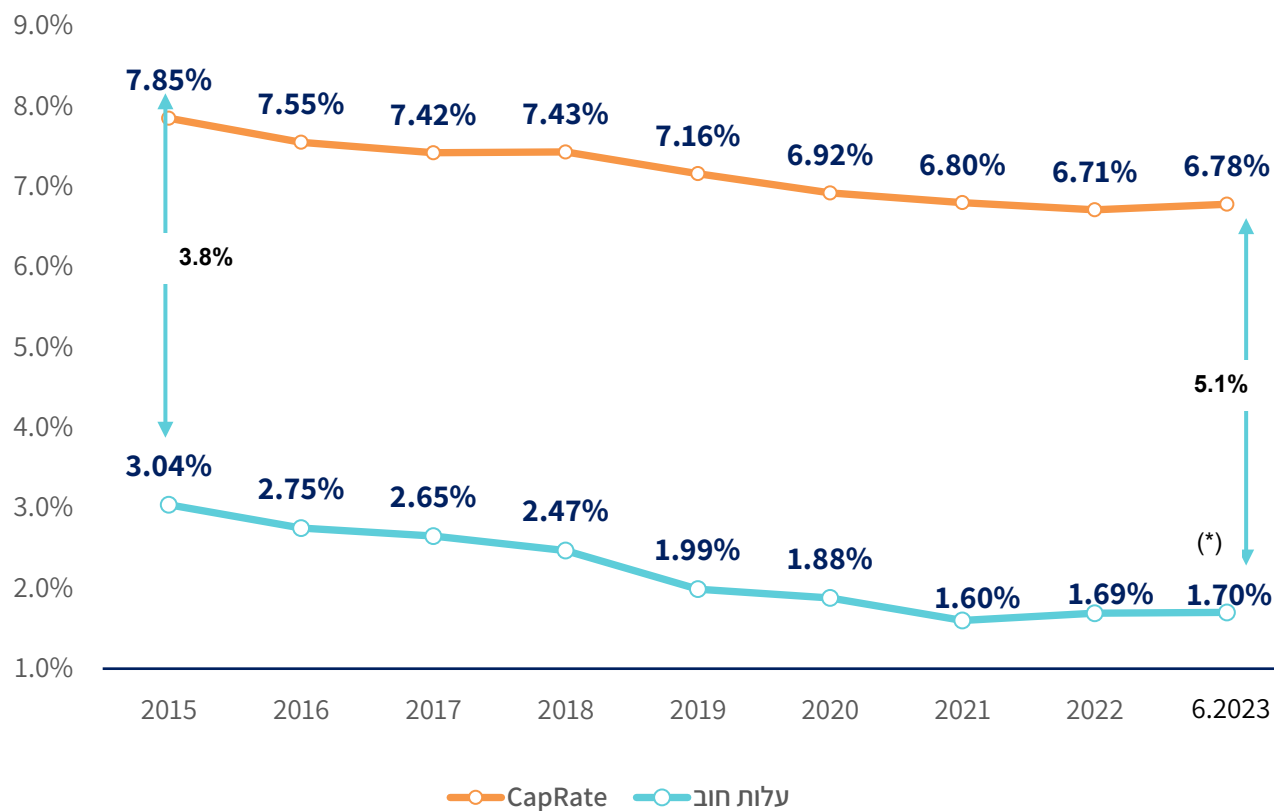
שיעור התשואה המשוקלל

תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) ליום 30 ביוני 2023 במיליוני ש"ח:

5,195	נדל"ן להשקעה ליום 30.06.2023
(239)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(216)	שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
4,740	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
80.4	NOI בפועל לרבעון ה-2 לשנת 2023
321.6	NOI מייצג בקצב שנתי
6.78%	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 המשמשים 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 2.85% (תשואת אג"ח סדרה ד' במח"מ של 6.26 שנים) (ליום 17/07/2023)

1.5 דיבידנדים

כללי

כקרה 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 ממכירת 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 קלנדרלי.
- 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 2020-2023

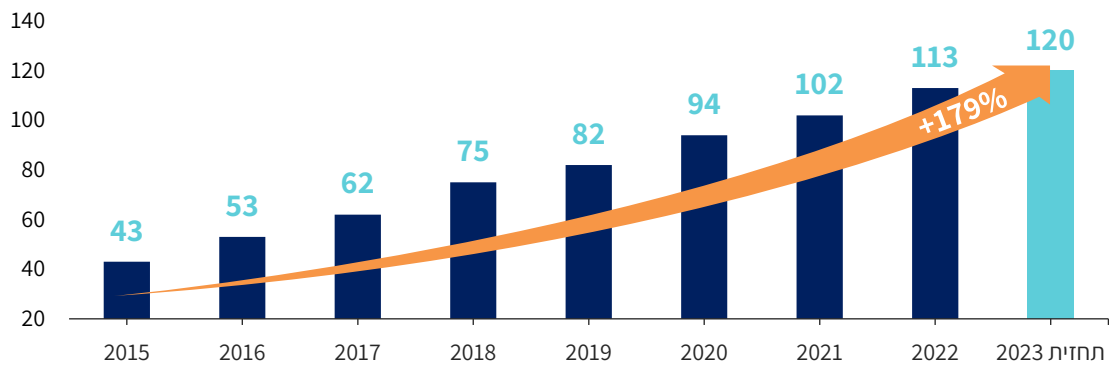
שיעור מס ב-%	
פטור	קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה
23.0	חברות
25-30.5	יחידים
25-30.5	קרן נאמנות חייבת
0-5.75	קרן נאמנות פטורה

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.

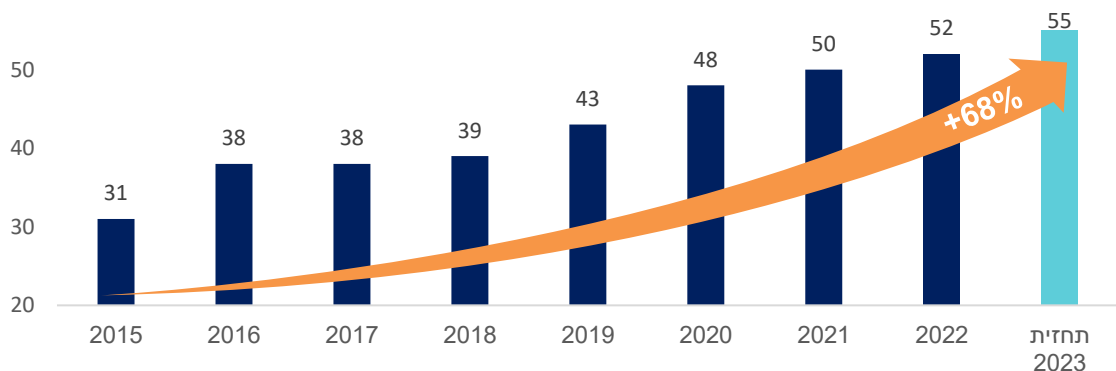
חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 4. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

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	שווי הוגן		רווח מהשינויים		המכשיר הרגיש
	ליום 30.6.2023	מיליוני ש"ח	ליום 30.6.2023	מיליוני ש"ח	
ירידה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)			עליה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)		
-0.25%	-0.5%		0.25%	0.5%	

(0.6)	(0.3)	51	0.3	0.6	הלוואות לזמן ארוך
(0.6)	(0.3)	120	0.3	0.6	למימון נדל"ן להשקעה
(3.0)	(1.5)	309	1.5	3.0	ניירות ערך מסחריים
(28)	(14)	1,132	14	28	אגרות חוב סדרה ב'
(33)	(16.5)	1,208	16.5	33	אגרות חוב סדרה ג'
					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	שווי הוגן		הפסד מהשינויים		המכשיר הרגיש
	ליום 30.6.2023	מיליוני ש"ח	ליום 30.6.2023	מיליוני ש"ח	
ירידה בשיעור המדד			עליה בשיעור המדד		
2%	1%		1%	2%	

1.1	0.5	51	(0.5)	(1.1)	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
6.2	3.1	309	(3.1)	(6.2)	אגרות חוב סדרה ב'
22.6	11.3	1,132	(11.3)	(22.6)	אגרות חוב סדרה ג'
24.2	12.1	1,208	(12.1)	(24.2)	אגרות חוב סדרה ד'

(3) פרטים בדבר תעודות התחייבות פיננסיות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2023 (במיליוני ש"ח):

מקדם	אפשרות לבצע פדיון	בסיס הצמדת הקרן/ הריבית ותנאיה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	סוג הריבית	השווי הבורסאי (שווי הוגן)	הערך הפנקסני שנכלל בדוחות הכספיים	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	סך השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה	סך השווי הנקוב לתאריך הדוח	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	מועד הנפקה	סדרה
	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	(3)	(2)	(1)	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	309.0	306.3	1.7	304.8	276.5	655.7	16.7.14 14.1.15 19.9.16 18.5.22	אג"ח ב'
	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	(6)	(5)	(4)	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	1,132.2	1,188.3	4.9	1,167.8	1,051.5	1,322.5	14.8.16 12.6.17 5.2.18 1.4.19 22.12.19 31.7.22	אג"ח ג'
	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	(12)	(11)	(10)	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.58%	1,208.4	1,304.2	0.2	1,312.8	1,187.3	1,360.9	29.6.20 21.8.16 18.5.22 31.7.22 15.1.23	אג"ח ד'
	למשקיעים זכות לדרוש מהחברה את פירעון ניירות הערך המסחריים בכפוף להתראה של שבעה ימי עסקים מראש	(9)	(8)	(7)	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42%	-	120	0.4	120	120	120	17.3.19	נע"מ סדרה 1

- (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. נאמנויות בע"מ.

1. א. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2023 לאחר תקופת הדוח אישרה חברה מעלות בע"מ 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.

2. 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 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 שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 30 ביוני 2023 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 30 ביוני 2023 היחס האמור הינו כ-9.1.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך מאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2023 הינו 2,280 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 כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ג') - נתונים נוספים:

ביום 14 באוגוסט 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 247,285,000 ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.96% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בחודש יוני 2017 הנפיקה החברה 260,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.9%. בחודש פברואר 2018 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.3%. בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 264.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.45%. בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 279.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0.73%. 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 2023 לאחר תקופת הדוח אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרות אגרות החוב בדירוג של Stable iAA

ב. דרוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש נובמבר 2022 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג של Aa3 עם אופק יציב.

2. 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 30 ביוני 2023 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 30 ביוני 2023 היחס האמור הינו כ-9.1.

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 30 ביוני 2023 הינו 2,280 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 כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ד') - נתונים נוספים:

ביום 29 ביוני 2020, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 281,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 1.58%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 281 מיליון ש"ח, 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 (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים יהווה 8.33% מערכן הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהיו 16.67% מערכן 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%.

בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה 308,408,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 314 מיליון ש"ח נטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 2.45%.

3. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

4. א. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2023 לאחר תקופת הדוח אישרה חברה מעלות בע"מ 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.

5. 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 30 ביוני 2023 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 30 ביוני 2023 היחס האמור הינו כ- 9.1.

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 30 ביוני 2023 הינו 2,280 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).

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
96,962	-	-	96,962	מזומנים ושווי מזומנים
6,701	-	-	6,701	לקוחות
2,580	-	-	2,580	חייבים ויתרות חובה
<u>106,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,243</u>	
				נכסים לא כספיים
5,195,192	5,195,192	-	-	נדל"ן להשקעה
316	316	-	-	רכוש קבוע
<u>5,185,508</u>	<u>5,195,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>5,301,751</u>	<u>5,195,508</u>	<u>-</u>	<u>106,244</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של הלוואות לזמן
414,105	7,330	286,775	120,000	ארוך ואגרות חוב
53,555	5,307	15,343	32,905	זכאים ויתרות זכות
<u>467,660</u>	<u>12,637</u>	<u>302,118</u>	<u>152,905</u>	
				הלוואות לזמן ארוך
46,717	-	46,717	-	אגרות חוב, נטו
<u>2,507,851</u>	<u>13,354</u>	<u>2,494,497</u>	<u>-</u>	
<u>3,022,228</u>	<u>25,991</u>	<u>2,843,332</u>	<u>152,905</u>	סה"כ התחייבויות
<u>2,279,523</u>	<u>5,169,517</u>	<u>(2,843,332)</u>	<u>(46,662)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)
				18 ביולי 2023
מר גדי אליקים מנהל כללי	מר שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	מועד אישור דוח הדירקטוריון		



נספח ב'

18 ביולי 2023

לכבוד
סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: סיווג כקרן ריט להשקעות במקרקעין

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הריני לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2023 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 לפקודה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד 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 כספיים מאוחדים תמציתיים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-12	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2% וכ- 2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 ביולי 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
מרגי 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

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

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			נכסים
			נכסים שוטפים
25,347	143,514	96,962	מזומנים ושווי מזומנים
6,556	6,272	6,701	לקוחות נטו
3,241	50,256	2,580	חייבים ויתרות חובה
<u>35,144</u>	<u>200,042</u>	<u>106,243</u>	
			נכסים לא שוטפים
5,129,132	4,546,041	5,195,192	נדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	2,517	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
229	173	316	רכוש קבוע
<u>5,129,361</u>	<u>4,548,731</u>	<u>5,195,508</u>	
<u>5,164,505</u>	<u>4,748,773</u>	<u>5,301,751</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
378,163	359,497	414,105	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
64,295	48,753	53,555	זכאים ויתרות זכות
<u>442,458</u>	<u>408,250</u>	<u>467,660</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
47,153	47,546	46,717	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
2,444,827	2,170,338	2,507,851	אגרות חוב, נטו
<u>2,491,980</u>	<u>2,217,884</u>	<u>2,554,568</u>	
			הון
217,086	217,086	218,494	הון מניות
1,206,434	1,203,564	1,212,840	קרנות הון
806,547	701,989	848,189	יתרת רווח
<u>2,230,067</u>	<u>2,122,639</u>	<u>2,279,523</u>	סה"כ הון
<u>5,164,505</u>	<u>4,748,773</u>	<u>5,301,751</u>	סה"כ התחייבויות והון
			18 ביולי 2023
דרור יהודה ממנכ"ל כספים	גדי אליקם מנהל כללי	שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	מועד אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
315,300	74,600	87,500	146,000	174,800	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(27,000)	(6,600)	(7,100)	(12,000)	(14,800)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
288,300	68,000	80,400	134,000	160,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
171,000	49,000	26,300	69,000	52,800	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
459,300	117,000	106,700	203,000	212,800	
(34,000)	(8,000)	(9,800)	(15,700)	(19,500)	הוצאות הנהלה וכלליות
425,300	109,000	96,900	187,300	193,300	רווח תפעולי
(159,300)	(49,000)	(49,900)	(82,300)	(93,300)	הוצאות מימון נטו
266,000	60,000	47,000	105,000	100,000	רווח נקי לתקופה
1.23	0.28	0.22	0.48	0.46	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
1.22	0.27	0.21	0.48	0.46	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
216,958	217,086	217,991	216,828	217,629	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
218,543	219,738	218,958	219,481	218,595	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,230,067	806,547	11,092	1,195,342	217,086	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,998	-	2,652	-	346	תשלום מבוסס מניות
4,767	-	-	3,705	1,062	מימוש אופציות למניות
(58,309)	(58,309)	-	-	-	דיבידנד ששולם
100,000	100,000	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,279,523</u>	<u>848,238</u>	<u>13,744</u>	<u>1,199,047</u>	<u>218,494</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,064,669	652,255	14,772	1,182,032	215,610	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,470	-	2,470	-	-	תשלום מבוסס מניות
5,766	-	-	4,290	1,476	מימוש אופציות למניות
(55,266)	(55,266)	-	-	-	דיבידנד ששולם
105,000	105,000	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,122,639</u>	<u>701,989</u>	<u>17,242</u>	<u>1,186,322</u>	<u>217,086</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,064,669	652,255	14,707	1,182,097	215,610	יתרה ליום 1 בינואר 2022
5,340	-	5,184	-	156	תשלום מבוסס מניות
5,766	-	(8,864)	13,310	1,320	מימוש אופציות למניות
(111,708)	(111,708)	-	-	-	דיבידנד ששולם
266,000	266,000	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>2,230,067</u>	<u>806,547</u>	<u>11,092</u>	<u>1,195,342</u>	<u>217,086</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח
		פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,256,276	831,281	12,221	1,195,342	217,432
1,523	-	1,523	-	-
4,767	-	-	3,705	1,062
(30,043)	(30,043)	-	-	-
47,000	47,000	-	-	-
<u>2,279,523</u>	<u>848,238</u>	<u>13,744</u>	<u>1,199,047</u>	<u>218,494</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2023

תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח
		פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,089,345	670,210	20,209	1,182,032	216,894
1,340	-	1,340	-	-
175	-	-	(17)	192
(28,221)	(28,221)	-	-	-
60,000	60,000	-	-	-
<u>2,122,639</u>	<u>701,989</u>	<u>21,549</u>	<u>1,182,015</u>	<u>217,086</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2022

תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
266,000	60,000	47,000	105,000	100,000	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
(38,953)	(9,766)	4,019	(8,449)	4,548	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
227,047	50,234	51,019	96,551	104,548	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(135)	(49)	(13)	(49)	(118)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת רכוש קבוע
-	(45,855)	-	(45,855)	-	שינוי בחיובים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(208,776)	(208,776)	-	(208,776)	-	מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה
(733,933)	(245,054)	(6,877)	(252,841)	(13,260)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(942,844)	(499,734)	(6,890)	(507,521)	(13,378)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,868)	-	-	(1,402)	(1,516)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(111,708)	(28,221)	(30,043)	(55,266)	(58,309)	תשלום דיבידנד
(158,797)	-	-	(158,797)	(278,186)	פרעון אגרות חוב
600,134	355,566	-	355,566	313,689	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
5,766	175	4,767	5,766	4,767	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
332,527	327,520	(25,276)	145,867	(19,555)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(383,270)	(121,980)	18,853	(265,103)	71,615	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
408,617	265,494	78,109	408,617	25,347	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
25,347	143,514	96,962	143,514	96,962	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(171,000)	(49,000)	(26,300)	(69,000)	(52,800)
5,340	1,340	1,523	2,470	2,998
119,736	41,242	38,093	65,242	69,423
(9,850)	(2,682)	(3,019)	(4,507)	(4,851)

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,913	(2,276)	(2,110)	(320)	(144)
(392)	(1,039)	(224)	(1,322)	661
15,300	2,649	(3,944)	(1,012)	(10,739)
(38,953)	(9,766)	4,019	(8,449)	4,548

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

נספח ב' - מידע נוסף:

43,415	9,993	14,571	22,047	38,704
--------	-------	--------	--------	--------

ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2023

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמו כן, החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

- שיעור נכסי 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 כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן 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, בדרך כלל אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

ליום 30 ביוני 2023, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנקבע ביום 31 בדצמבר 2022. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי למעט נכסים בהם חל שינוי בחוזי השכירות בנכס (לרבות בגין השפעת המדד), בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בגינם ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי, באמצעות מעריכי השווי החיצוניים והפנימיים של החברה. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי הכירה החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 52.8 מיליון ש"ח נטו.

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע	מדד בגין
נקודות	נקודות
110.6	110.6
105.7	106.1
107.9	108.2
%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2023
 ליום 30 ביוני 2022
 ליום 31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי:

2.5	2.2	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
3.2	3.3	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
1.4	1.0	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
2.0	1.8	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
5.1	5.4	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2023

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023		התחייבויות פיננסיות: הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1) אגרות חוב נטו (2)
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,149	50,838	52,976	51,272	51,538	50,505	
2,164,816	2,674,415	2,412,216	2,422,306	2,649,600	2,738,083	

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

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על-פי מחיר מצוטט בבורסה.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. גיוס אגרות חוב:

בחודש ינואר 2023, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף של 308,408,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 314 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 2.45%.

ב. דיבידנדים:

(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2023:

דירקטוריון החברה החליט 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.

(2) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2023:

בחודש יולי 2023, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2023 בסך של 30 מיליון ש"ח, המהווים 13.75 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש אוגוסט 2023.

(3) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2023:

בחודש מאי 2023, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2023 בסך של 30 מיליון ש"ח, המהווים 13.75 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2023.

(4) דיבידנד בגין הרבעון רביעי לשנת 2022:

בחודש פברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2022 בסך של 28.25 מיליון ש"ח, המהווים 13 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מארס 2023.

ג. דירוג אשראי:

בחודש מאי 2023, אישרה חברת הדירוג מעלות את הדירוג לחברה של ilAA- עם תחזית דירוג יציבה וכן דירוג של ilAA לסדרות אגרות החוב של החברה.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'(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 אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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 שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2022, היא אפקטיבית.

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

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

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

אני, גדי אליקם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2022) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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