



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2016

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב עסקי החברה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2015.

(1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

החברה הוקמה בחודש יוני 2007 במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין ("REIT"). קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן נותנת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים ע"י הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות המס הניתנות למשקיעים בקרן להשקעות במקרקעין.

בפקודה נכללו תנאים שונים החלים על חברה שהיא קרן להשקעות במקרקעין, והוראות שונות בנוגע להתנהלות קרן להשקעות במקרקעין, לרבות כללים על פיהם המיסוי מתבצע ברמת בעלי המניות בלבד - דהיינו הטלת מס בשכבת מס אחת בלבד. החברה מחויבת בחלוקה של לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד וכן מחויבת לשמור על רמת מינוף שלא תעלה על 60% משווי נכסיה המניבים. בחודש אפריל 2016 אושר חוק לתיקון פקודת מס הכנסה אשר כולל מספר תיקונים העוסקים בפעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין. להערכת החברה לתיקונים האמורים אין השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

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

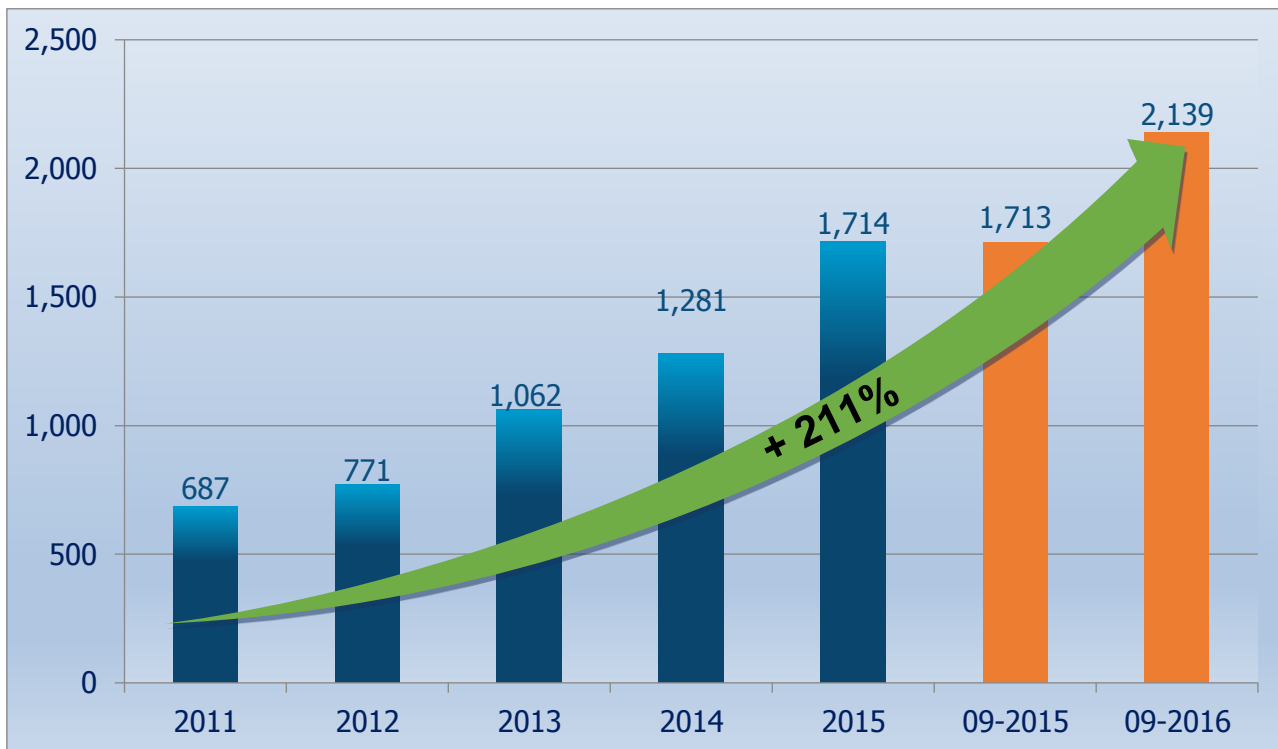
מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללות במדד יתר 50 ובמדד תל-דיב.

1.2 פרטים על פעילות החברה

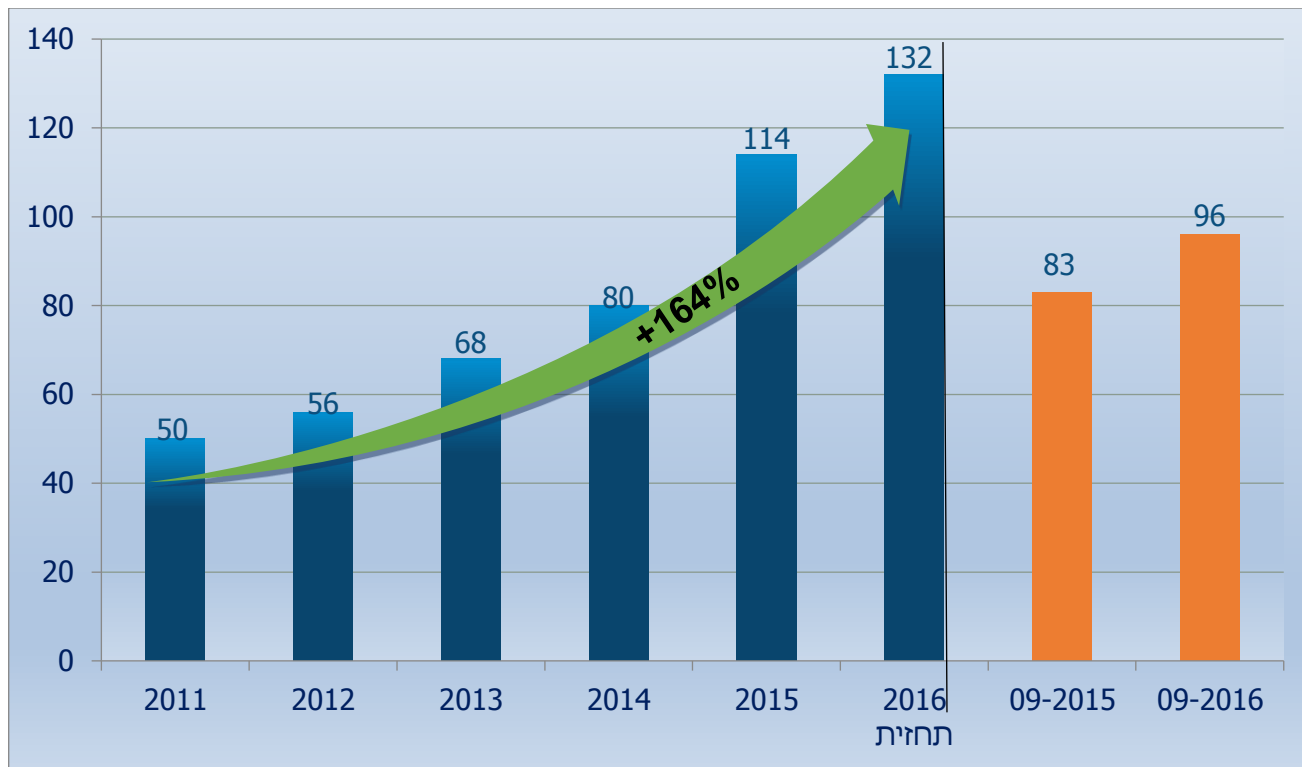
ליום 30 בספטמבר 2016, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 26 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, תחנות תדלוק ומלון, המושכרים ל- 420 שוכרים, בשטח כולל של 200,000 מ"ר וכן 120,000 מ"ר שטחי חניה.

היקף נכסים
היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם בכ- 2.14 מיליארד ש"ח.
שיעורי תפוסה
שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2016 הינו כ- 93.5%.
נכסים בלתי משועבדים
לחברה היקף נכסים בלתי משועבדים בהיקף של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 74% מהיקף הנכסים של החברה.
דירוג אשראי
סדרות אגרות החוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') הינן בדירוג A1 עם אופק יציב.
מח"מ וריבית משוקללת
הריבית האפקטיבית המשוקללת של החברה על החוב המצרפי עומדת למועד הדוחות על שיעור של 2.75%. מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד למועד הדוחות על 4.60 שנים.

גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



גידול ב-NOI (במיליוני ש"ח)



תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים, הכולל את השטחים הפנויים של החברה, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 הינה כ- 7.04%.

תמצית נתונים עיקריים לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
(במיליוני ש"ח)

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>% שינוי</u> <u>רבעון 3 – 2016</u> <u>לעומת</u> <u>רבעון 3 – 2015</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>% שינוי</u> <u>בתשעה</u> <u>חודשים –</u> <u>2016</u> <u>לעומת</u> <u>2015 –</u>	
<u>רבעון 3</u>			<u>תשעה חודשים</u>			
29.7	33.1	+11%	83.1	95.5	+15%	NOI
29.3	29.0	-1%	73.7	74.2	+1%	Same Property NOI
16.1	19.3	+20%	47.2	59.1	+25%	FFO נומינלי
17.6	20.6	+17%	47.7	59.5	+25%	FFO ריאלי
12.6	14.7	+17%	40.4	42.5	+5%	FFO ריאלי למניה (אגורות)
			1,713	2,139	+25%	נדל"ן להשקעה
			908	931	+3%	הון עצמי
			6.48	6.65	+3%	הון למניה (ש"ח)

NOI

ה-NOI לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 הסתכם לסך של 95.5 מיליון ש"ח, המהווה גידול של 15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
גידול של כ- 11.8 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים.

Same Property NOI

גידול של 1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר כתוצאה מהעלאות שכר דירה בחידושי חוזים.
הקיטון ברבעון, נובע בעיקר מתחלופת שוכרים ומתן תקופות גרייס.

FFO ריאלי

הגידול בשיעור של 25% נובע מרכישת נכסים נוספים במהלך 2015 ו-2016 וכן מהמשך קיטון בעלות המימון המשוקללת של החברה.

FFO ריאלי למניה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 – משקף את תוצאות החברה ברמת מינוף ממוצעת, נטו בשיעור של 52%.

1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה**א. רכישת נדל"ן מניב**

1. בחודש מאי 2016 הושלמה עסקה לרכישת 50% ב-2 בנייני משרדים בשטח כולל של 21,400 מ"ר וכן 660 מקומות באזור תעשייה צפוני לוד בהיקף כספי כולל של 97.65 מיליון ש"ח, הנכס מושכר בתפוסה של 97% אשר משקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.40%.
לפרטים נוספים ראה ביאור 1א5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.
2. בחודש אוגוסט 2016 הושלמה עסקה לרכישת 2 מבני תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר הממוקמים באזור התעשייה פארק המאה חבל יבנה בצמוד לאזור תעשייה אשדוד, בתמורה לסך של 67 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% אשר משקפים שיעור תשואה שנתי של 7.54%.
לפרטים נוספים ראה ביאור 2א5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

3. במהלך חודש ספטמבר השלימה החברה עסקה עם צד שלישי לרכישת זכויות החכירה של המוכר ב"קניון הפסגה", ברחוב משה דיין בשכונת פסגת זאב בירושלים, הכולל 3 קומות מסחריות בשטח של 9,000 מ"ר, בתמורה לסך של 224 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של 92%, המשקפים (בתפוסה מלאה) שיעור תשואה שנתית של 7.3%. לפרטים נוספים ראה ביאור 3א5. לדוחות הכספיים.

ב. גיוס אגרות חוב

1. בחודש באוגוסט 2016 גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 247,285,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף כספי כולל של כ- 247.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז הינו 1.96%, המשקפת ריבית אפקטיבית שנתית (כולל עלויות הנפקה) בשיעור של 2.1%. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ב5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.
2. 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 קיימת, בריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 1.65%. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ב5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

ג. דיבידנדים

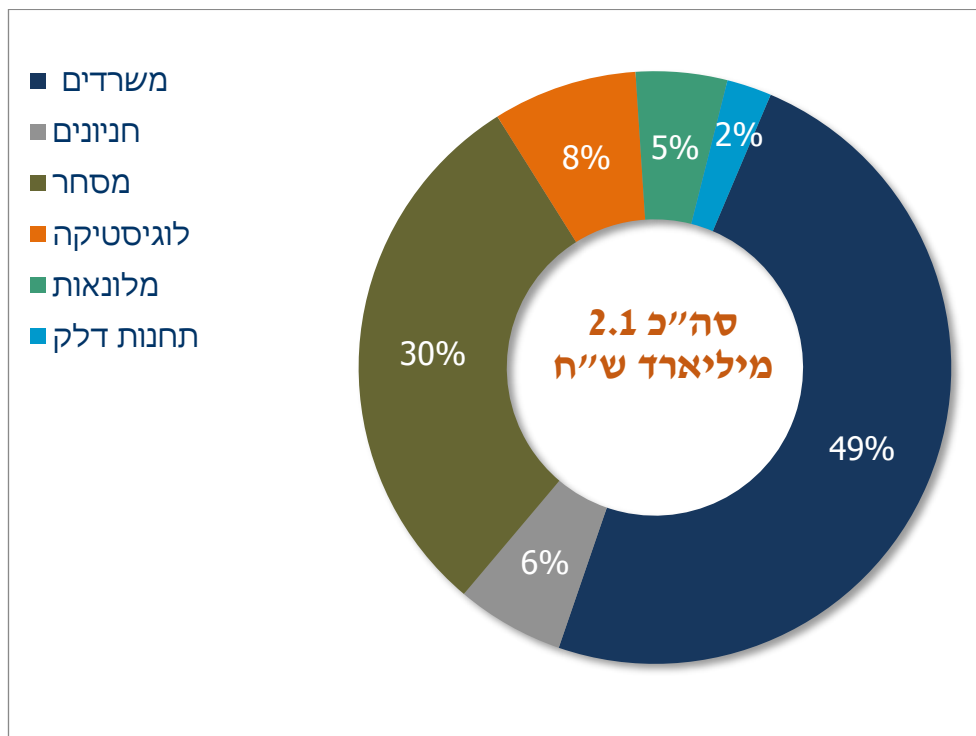
בדבר תשלומי דיבידנד ראה באור ג5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 30 בספטמבר 2016:

שיעור מהשווי ההוגן	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעורי תפוסה	שיעור מה-NOI	NOI לתקופה של תשעה חודשים 2016 במיליוני ש"ח	שטח באלפי מ"ר	שימושים
55%	1,174	94%	65%	62.3	113 (*)	משרדים כולל חניונים
30%	640	88%	18%	17.0	45	מסחר
8%	179	98%	8%	7.8	33	תעשייה ולוגיסטיקה
5%	100	100%	6%	5.7	7	מלונאות
2%	46	100%	3%	2.7	3	תחנות דלק
100%	2,139	93.5%	100%	95.5	201	סה"כ

(*) בנוסף שטח חניונים בהיקף של כ- 120 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים (במיליוני ש"ח)



תחזית לשנת 2016

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות לשנת 2016, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

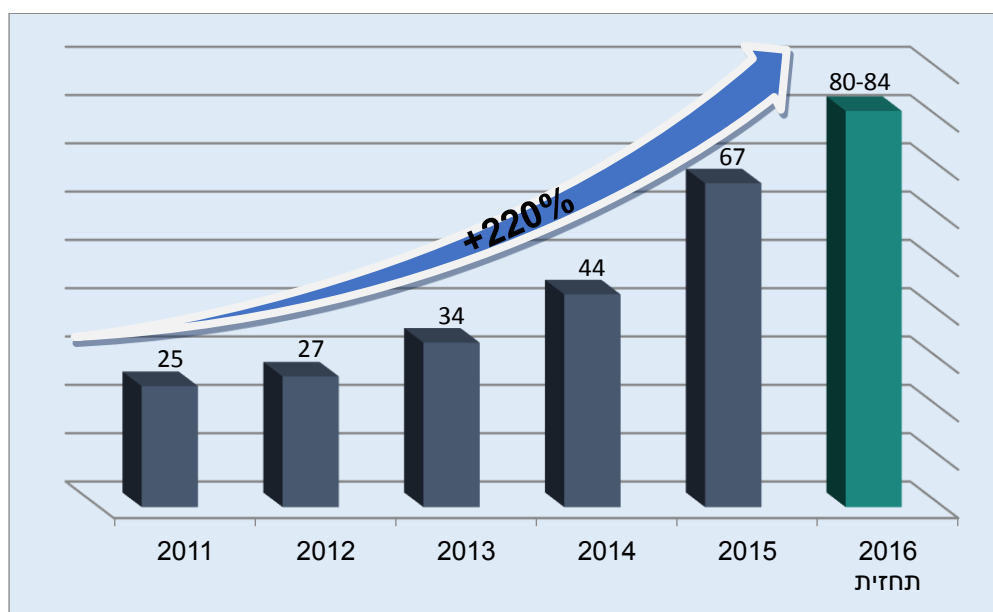
- מצבת הנכסים של החברה למועד הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים וצפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2016.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

תחזית 2016	בפועל 1-9/2016	בפועל 2015	בפועל 2014	
127-135	95.5	114	80	NOI
80-84	59.5	67	44	FFO ריאלי
57-60	42.5	54	49	FFO/למניה באגורות
53 (*)	40	43	35	חלוקת דיבידנד

(*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2016 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

המידע בדבר התחזית לשנת 2016 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.

גידול ב- FFO הריאלי (במליוני ש"ח)



1.4 הסביבה העסקית

התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך ליציבות שאפיינה את הענף כולו בשנת 2015.

גם בתקופה זו ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר ותעשייה, במרבית שטחי הפעילות של החברה, אשר התבטאו ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף ומצב נכסיה המניבים כמו גם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה ויתרות המזומנים העומדים לרשותה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2016 מסתכם ב- 2,214 מליון ש"ח לעומת סך של 1,877 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף - הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2016, מסתכם לסך של כ- 71 מליון ש"ח לעומת כ- 159 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הקיטון נובע בעיקרו מרכישת נכסים מניבים ומהחזר הלוואות ואגרות חוב בסך של 41 מליון ש"ח.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2016 מסתכם בכ- 2,139 מליון ש"ח לעומת כ- 1,715 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים מניבים בסך של כ- 389 מליון ש"ח ומהשקעות בנכסים המניבים הקיימים של החברה.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו בכ- 160 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 66 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, הגידול נובע בעיקרו מגידול בחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך.

ד. ההון החוזר - מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון מקורות המימון מבחינת מח"מ, בסיסי הצמדה, מקורות (בנקים, שוק ההון וגופים מוסדיים, כגון: קופות גמל וחברות ביטוח) ותוך התייחסות לשיקולים כגון צורכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר החברה פורעת תשלומי קרן בעיקר בתום תקופת כל הלוואה, ובאופן שוטף לאורך תקופת הלוואה בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 מורכב מנכסים שוטפים בסך של 71 מליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של 160 מליון ש"ח. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון 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.

ה. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב, הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2016 בכ- 1,123 מליון ש"ח לעומת כ- 897 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הגידול נובע בעיקרו מגיוס אג"ח סדרה ב' (הרחבת סדרה קיימת) ואג"ח סדרה ג' (ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016).

ו. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכם בכ- 931 מליון ש"ח (מהווה כ- 42% מנכסי החברה) לעומת סך של כ- 914 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

ההון העצמי למניה ליום 30/09/2016 הינו - 6.65 ש"ח.

1.6 תוצאות הפעולות

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

שנתי	רבעון 3		תשעה חודשים		
	2015	2016	2015	2016	
131,600	33,800	38,400	95,600	110,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(17,700)	(4,100)	(5,300)	(12,500)	(15,100)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
113,900	29,700	33,100	83,100	95,500	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(10,400)	3,700	(5,300)	(5,100)	(5,100)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
103,500	33,400	27,800	78,000	90,400	
(20,100)	(4,400)	(4,900)	(15,700)	(14,400)	הוצאות הנהלה וכלליות
83,400	29,000	22,900	62,300	76,000	רווח תפעולי
40	30	10	60	120	הכנסות מימון
(26,840)	(9,230)	(8,910)	(22,560)	(22,120)	הוצאות מימון
56,600	19,800	14,000	39,800	54,000	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה של תשעה חודשים הסתכמו לסך של 110.6 מליון ש"ח לעומת סך של 95.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 16% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך שנת 2015 ו-2016.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה של תשעה חודשים הסתכמה לסך של 15.1 מליון ש"ח לעומת סך של 12.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים במהלך השנים 2015 ו-2016. לחברה נובע רווח בדרך כלל, מתפעול אותם נכסים לאור הפעלתם בשיטת העלות בתוספת רווח כפי שנקבע בכל נכס.

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

היתרה נטו כוללת עליית שווי הוגן של נכסים מניבים בתקופה בסך של 21 מליון ש"ח, ומנגד הפחתת עלויות חד פעמיות (בעיקר מיסי רכישה) בגין רכישת נכסים מניבים בתקופת הדוח, בסך של 26 מליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה של תשעה חודשים לסך של 14.4 מליון ש"ח לעומת סך של 15.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מזקיפת הוצאות בסך של 2.35 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד עקב הקצאת כתבי אופציה לחברת הניהול כתוצאה מגיוס הון, סכום אשר קוּזו בחלקו כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו, הסתכמו בתקופה של תשעה חודשים לסך של 22.1 מליון ש"ח לעומת 22.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של תשעה חודשים של שנת 2016 הסתכם ב- 54 מליון ש"ח לעומת סך של 39.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2016, לחברה יתרות מזומנים בסך של 18 מליון ש"ח לעומת 156 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2015.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה של תשעה חודשים הסתכם ב- 55.4 מליון ש"ח לעומת סך של 48.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליוני ש"ח	
<hr/>	
	<u>מקורות:</u>
55.4	מפעילות שוטפת
0.4	מימוש אופציות למניות
348.2	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
404.0	<u>סך מקורות:</u>
	<u>שימושים:</u>
36.8	תשלום דיבידנד
49.0	שינוי בחייבים בגין נדל"ן להשקעה
415.7	השקעות בנדל"ן להשקעה
40.6	פרעון אשראי ואגרות חוב
542.1	סך השימושים
	<hr/>
(138.1)	קיטון במזומנים

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום

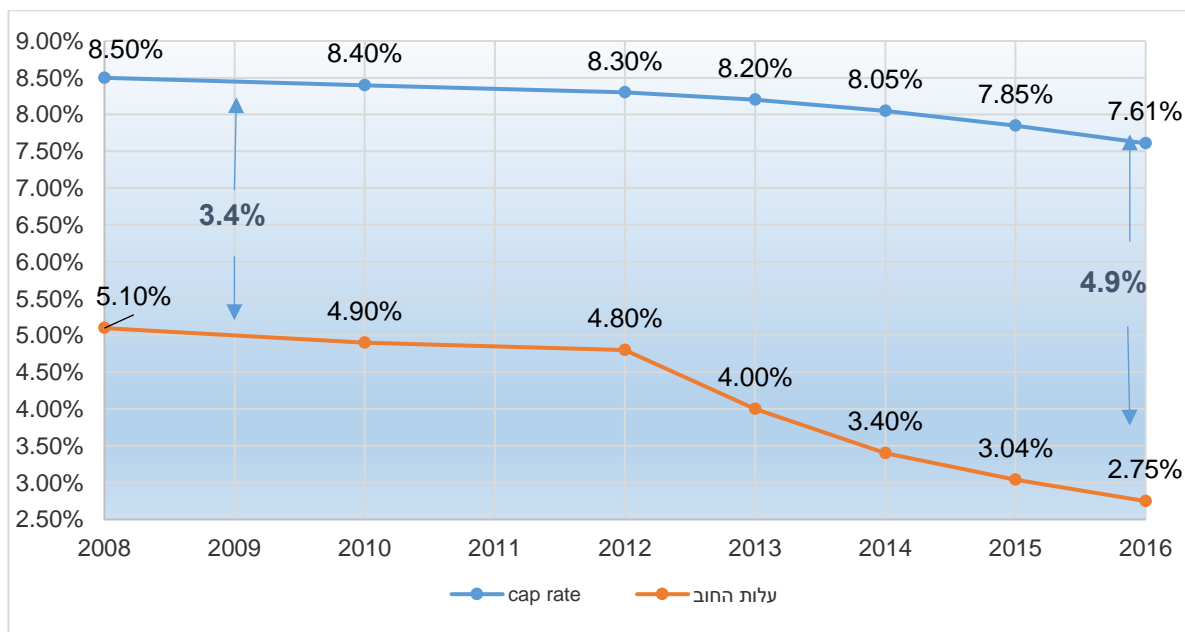
30 בספטמבר 2016 במיליוני ש"ח:

2,139	נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2016
(171)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים בתקופה של 9 החודשים הראשונים לשנת 2016
1,968	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
95.5	NOI לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.16
149.8	NOI מייצג בקצב שנתי(*)
7.61%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.

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.

מרווחי תשואה גלומה על נכסים לבין עלות החוב המשוקללת - עולה לאורך השנים



1.7 דיבידנדים

כללי

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

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

מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן :

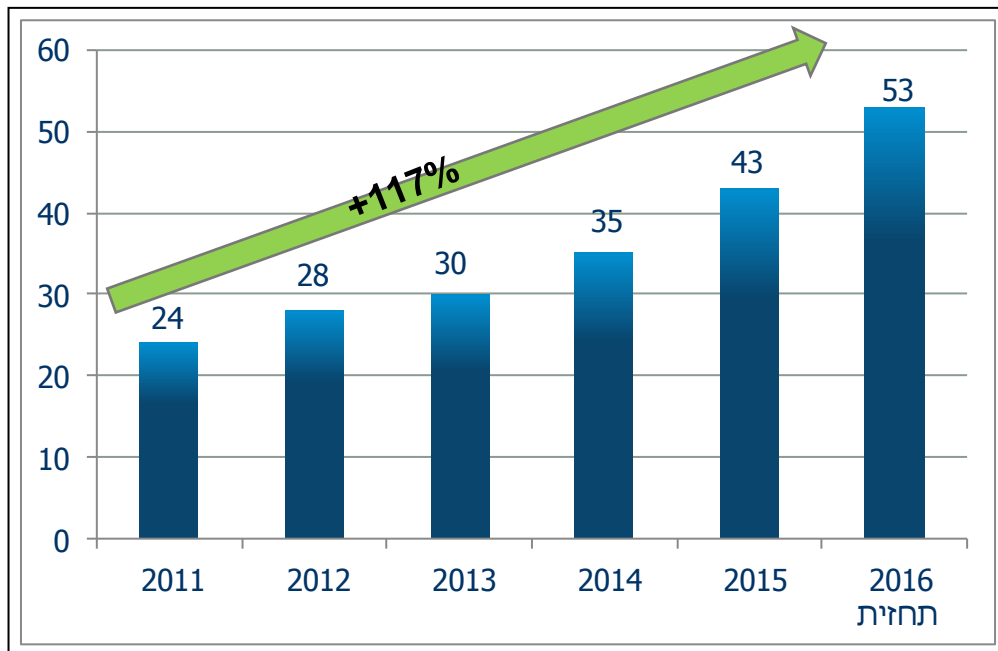
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרי.
- ד. בהתחשב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

במסגרת זו החליט דירקטוריון החברה בחודש מארס 2016 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2016 לא יפחת מסך של 52 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2016 החליט הדירקטוריון על עדכון סכום הדיבידנד המינימלי כאמור לסך של 53 מיליון ש"ח המהווים 38 אגורות למניה.

חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 5. לדוחות הכספיים.

גידול בתשלומי דיבידנד במליוני ש"ח



(*) דיבידנד מינימלי

(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים רו"ח דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק - ראה באור 19(ב). לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2015. החברה מממנת את רכישת הנדליין להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה וכן הלוואות לא צמודות הנושאות ריבית משתנה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של הלוואות כתוצאה משינוי ריבית השוק, חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל וכן חשיפה תזרימית בגין שינויים בריבית הפריים.

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.09.16	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(3.0)	(1.3)	206.8	1.1	2.2	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
(3.2)	(1.5)	230.7	1.3	2.9	אגרות חוב סדרה א'
(7.7)	(3.8)	536.1	3.0	6.8	אגרות חוב סדרה ב'
(3.5)	(1.7)	247.2	1.5	3.2	אגרות חוב סדרה ג'

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.09.16	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
4.2	2.1	206.8	(2.1)	(4.2)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
4.6	2.3	230.7	(2.3)	(4.6)	אגרות חוב סדרה א'
10.8	5.4	536.1	(5.4)	(10.8)	אגרות חוב סדרה ב'
5.0	2.5	247.2	(2.5)	(5.0)	אגרות חוב סדרה ג'

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

(3) ממשל תאגידי

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה 7 דירקטורים. חברי הדירקטוריון הינם: שמואל סלבין (יו"ר הדירקטוריון), דוד בועז (דירקטור חיצוני), יהודית טיטלמן (דירקטורית חיצונית), אלי בן חמו, עו"ד גלית אחיעזרא סקרבין, יעקב אלינב וצבי האוזר, אשר חמישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי וחמישה מהם עונים על הקריטריון של דירקטור בלתי תלוי.

הדירקטוריון הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

הועדה וחבריה – חברי הועדה הינם מר דוד בועז (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הועדה, גב' יהודית טיטלמן (דירקטורית חיצונית) ומר יעקב אלינב (דירקטור בלתי תלוי). כל שלושת חברי הועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ונקבעו כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. הדירקטורים האמורים מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, עובר למינויים לוועדה זו.

הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 2 בנובמבר 2016. בישיבתה של הועדה השתתפו 2 חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה המדווחת. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה וכן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישומו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון בקשר עם אומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון באומדנים ובהערכות אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר התייעצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים. הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 5 ימים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 8 בנובמבר 2016. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה ביחס לעיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו 6 חברי דירקטוריון וכן רואי החשבון המבקרים.

פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

להלן פרטים בקשר עם סדרות אגרות החוב של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 :

סדרה	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	סך השווי הנקוב לתאריך הדוח	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	הערך הפנקסני שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדת הקרן/ הריבית ותנאיה
א'	247.07 מליון ש"ח ע.ג.	217.4 מליוני ש"ח ע.ג.	1.3 מליוני ש"ח	218.4 מליוני ש"ח	230.7 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(1)	(2)	(3)
ב'	539.97 מליוני ש"ח ע.ג.	509.5 מליוני ש"ח ע.ג.	3.0 מליוני ש"ח	514.5 מליוני ש"ח	536.1 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(4)	(5)	(6)
ג'	247.28 מליוני ש"ח ע.ג.	247.28 מליוני ש"ח ע.ג.	0.6 מליוני ש"ח	244.5 מליוני ש"ח	244.4 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(7)	(8)	(9)

- (1) 14 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן האג"ח (כ-4.9 מש"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 מש"ח) ביום 13/01/21.
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אפריל 2013.
- (4) 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהיו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל) ותשלומים 15-18 יהיו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).
- (5) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025.
- (6) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יוני 2014.
- (7) 6 תשלומים, כאשר 2 התשלומים הראשונים יהיו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהיו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (8) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (9) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.

אגרות החוב (סדרה א') - נתונים נוספים:

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

1. לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו. לא קיימת אפשרות להמרה כפויה.
2. שם הנאמן - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
3. דרוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - ביום 13 במאי 2013 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 16 במאי 2013 (מספר אסמכתא 2013-01-062572). בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל-A2 עם שינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי.

בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג לסדרת אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א' וסדרה ב') מ-A2 ל-A1 עם אופק יציב.

4. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים והפקדונות (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה א') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הפרשי הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
 - ב. ליום 30 בספטמבר 2016 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ-111% מסך ההתחייבויות הפנויות.
 - ג. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 13 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 בספטמבר 2016 היחס האמור הינו כ-9.7.
 - ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 275 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הינו 931 מיליון ש"ח.

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, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ב') - נתונים נוספים :

ביום 16 ביולי 2014 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014. בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 251.25 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה. בחודש ספטמבר 2016, הנפיקה החברה 100,095,000 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של 105.7 מ"ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 1.65% לשנה.

1. לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו. לא קיימת אפשרות להמרה כפויה.
2. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
3. דרוג האג"ח ע"י מדרוג בע"מ - ביום 13 ביולי 2014 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה ב' ל- A2 עם שינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי.
בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A2 ל- A1 עם אופק יציב.
4. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 30 בספטמבר 2016 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 117% 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 בספטמבר 2016 היחס האמור הינו כ-9.7.
 - ג. 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 30 בספטמבר 2016 הינו 931 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 42% מהיקף המאזן.

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

אגרות החוב (סדרה 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.

1. לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו. לא קיימת אפשרות להמרה כפויה.
2. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
3. דרוג האג"ח ע"י מדרוג בע"מ - ביום 9 באוגוסט 2016 ניתן דירוג A1 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.
4. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 30 בספטמבר 2016 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 117% 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 בספטמבר 2016 היחס האמור הינו כ-9.7.
 - ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של

החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הינו 931 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 42% מהיקף המאזן.

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

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

**גילוי בדבר נכס מהותי מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות
נדל"ן להשקעה**

רמת-גן : מגדל פז 2

שנת 2015	רבעון 1 שנת 2016	רבעון 2 שנת 2016	רבעון 3 שנת 2016	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
216	216	216	216.1	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
15.9	4.0	4.2	4.2	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
(9.2)	-	-	-	הפסד שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
96	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה - %
7.4	7.5	7.7	7.7	שיעור תשואה - %
85	86	86	86	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
105	158	158	158	משרדים מסחר
84	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):
158	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	משרדים מסחר

ירושלים : קניון הפיסגה

רבעון 3 שנת 2016	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
224	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
-	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח) (*)
(16.3)	הפסד שערור בתקופה (במיליוני ש"ח) (**)
92	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה - %
-	שיעור תשואה - % (*)
140	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):
	מסחר

(*) הנכס נרכש בתום חודש ספטמבר 2016.
(**) הפחתת עלויות עסקה, בעיקר מיסי רכישה.

8 בנובמבר 2016

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2016 (באלפי ש"ח)

<u>סה"כ מאזן</u>	<u>פריטים לא כספיים</u>	<u>צמוד מדד</u>	<u>לא צמוד</u>	
				נכסים כספיים
17,796	-	-	17,796	מזומנים ושווי מזומנים
1,985	-	-	1,985	לקוחות
51,570	-	-	51,570	חייבים ויתרות חובה
<u>71,351</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,351</u>	
				נכסים לא כספיים
2,139,072	2,139,072	-	-	נדל"ן להשקעה
3,600	-	-	3,600	חייבים ויתרות חובה
165	165	-	-	רכוש קבוע
<u>2,142,837</u>	<u>2,139,237</u>	<u>-</u>	<u>3,600</u>	
<u>2,214,188</u>	<u>2,139,237</u>	<u>-</u>	<u>74,951</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
124,218	-	42,382	81,836	חלויות שוטפות של הלוואות
35,558	4,342	-	31,216	לזמן ארוך ואגרות חוב
<u>159,776</u>	<u>4,342</u>	<u>42,382</u>	<u>113,052</u>	זכאים ויתרות זכות
182,592	-	182,592	-	הלוואות למימון נדל"ן
940,472	-	940,472	-	להשקעה
<u>1,282,840</u>	<u>4,342</u>	<u>1,165,446</u>	<u>113,052</u>	אגרות חוב, נטו
				סה"כ התחייבויות
<u>931,348</u>	<u>2,134,895</u>	<u>(1,165,446)</u>	<u>(38,101)</u>	יתרת חשיפה של נכסים
				(התחייבויות)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-13	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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

תל-אביב, 8 בנובמבר, 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הטיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

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

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

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חובבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
				נכסים
				נכסים שוטפים
155,877	152,584	17,796		מזומנים ושווי מזומנים
1,145	2,250	1,985		לקוחות
1,889	14,188	51,570		חייבים ויתרות חובה
<u>158,911</u>	<u>169,022</u>	<u>71,351</u>		
				נכסים לא שוטפים
1,714,449	1,712,504	2,139,072		נדל"ן להשקעה
3,748	4,700	3,600		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
198	223	165		רכוש קבוע
<u>1,718,395</u>	<u>1,717,427</u>	<u>2,142,837</u>		
<u>1,877,306</u>	<u>1,886,449</u>	<u>2,214,188</u>		סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות
41,935	42,583	124,218		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
24,258	34,747	35,558		זכאים ויתרות זכות
<u>66,193</u>	<u>77,330</u>	<u>159,776</u>		
				התחייבויות לא שוטפות
273,453	276,697	182,592		הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
623,935	624,747	940,472		אגרות חוב, נטו
<u>897,388</u>	<u>901,444</u>	<u>1,123,064</u>		
				הון
139,979	139,979	140,109		הון מניות
743,362	743,362	743,605		קרנות הון
30,384	24,334	47,634		יתרת רווח
<u>913,725</u>	<u>907,675</u>	<u>931,348</u>		סה"כ הון
<u>1,877,306</u>	<u>1,886,449</u>	<u>2,214,188</u>		סה"כ התחייבויות והון

8 בנובמבר, 2016

דרור יהודה
מנכ"ל כספים

גדי אליקים
מנהל כללי

שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

מועד אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
131,600	33,800	38,400	95,600	110,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(17,700)	(4,100)	(5,300)	(12,500)	(15,100)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
113,900	29,700	33,100	83,100	95,500	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(10,400)	3,700	(5,300)	(5,100)	(5,100)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
103,500	33,400	27,800	78,000	90,400	
(20,100)	(4,400)	(4,900)	(15,700)	(14,400)	הוצאות הנהלה וכלליות
83,400	29,000	22,900	62,300	76,000	רווח תפעולי
40	30	10	60	120	הכנסות מימון
(26,840)	(9,230)	(8,910)	(22,560)	(22,120)	הוצאות מימון
56,600	19,800	14,000	39,800	54,000	רווח נקי לתקופה
0.46	0.14	0.10	0.34	0.39	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
123,730	139,979	140,041	118,254	140,000	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)						
913,725	30,384	2,650	10,500	730,212	139,979	
373	-	(180)	-	423	130	
(36,750)	(36,750)	-	-	-	-	
54,000	54,000	-	-	-	-	
<u>931,348</u>	<u>47,634</u>	<u>2,470</u>	<u>10,500</u>	<u>730,635</u>	<u>140,109</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2016
מימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)						
587,560	14,784	3,136	-	477,882	91,758	
(30,250)	(30,250)	-	-	-	-	
-	-	(3,036)	-	3,036	-	
308,215	-	200	10,500	249,294	48,221	
2,350	-	2,350	-	-	-	
39,800	39,800	-	-	-	-	
<u>907,675</u>	<u>24,334</u>	<u>2,650</u>	<u>10,500</u>	<u>730,212</u>	<u>139,979</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2015
דיבידנד ששולם
פקיעת אופציות
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה סדרה 3(*)
תשלום מבוסס מניות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)						
929,975	46,634	2,650	10,500	730,212	139,979	
373	-	(180)	-	423	130	
(13,000)	(13,000)	-	-	-	-	
14,000	14,000	-	-	-	-	
<u>931,348</u>	<u>47,634</u>	<u>2,470</u>	<u>10,500</u>	<u>730,635</u>	<u>140,109</u>	

יתרה ליום 1 ביולי 2016
מימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)						
898,625	15,284	2,650	10,500	730,212	139,979	
(10,750)	(10,750)	-	-	-	-	
19,800	19,800	-	-	-	-	
<u>907,675</u>	<u>24,334</u>	<u>2,650</u>	<u>10,500</u>	<u>730,212</u>	<u>139,979</u>	

יתרה ליום 1 ביולי 2015
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

(מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
587,560	14,784	3,136	-	477,882	91,758	
308,215	-	200	10,500	249,294	48,221	
(41,000)	(41,000)	-	-	-	-	
2,350	-	2,350	-	-	-	
-	-	(3,036)	-	3,036	-	
56,600	56,600	-	-	-	-	
<u>913,725</u>	<u>30,384</u>	<u>2,650</u>	<u>10,500</u>	<u>730,212</u>	<u>139,979</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2015
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה סדרה 3 (*)
דיבידנד ששולם
תשלום מבוסס מניות
פקיעת אופציות
רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח.

הביאורים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
56,600	19,800	14,000	39,800	54,000	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
15,876	(9,573)	1,629	8,309	1,420	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
72,476	10,227	15,629	48,109	55,420	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(63)	(12)	(19)	(63)	(42)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת רכוש קבוע
(150)	8,522	(33,305)	72	(48,957)	שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(455,470)	(77,532)	(302,770)	(448,225)	(415,747)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
(455,683)	(69,022)	(336,094)	(448,216)	(464,746)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
65,000	-	-	65,000	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(6,000)	-	-	(6,000)	-	פרעון אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים נטו
(43,552)	(34,662)	(5,549)	(41,738)	(12,870)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(41,878)	(9,701)	(13,000)	(30,085)	(36,750)	תשלום דיבידנד
(22,682)	(13,884)	(13,842)	(22,682)	(27,696)	פרעון אגרות חוב
-	-	373	-	373	מימוש אופציות למניות
248,856	-	348,188	248,856	348,188	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
308,530	-	-	308,530	-	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
508,274	(58,247)	316,170	521,881	271,245	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
125,067	(117,042)	(4,295)	121,774	(138,081)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
30,810	269,626	22,091	30,810	155,877	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
155,877	152,584	17,796	152,584	17,796	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

10,400	(3,700)	5,300	5,100	5,100	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,350	-	-	2,350	-	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(3,429)	1,336	1,111	(344)	(70)	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
681	171	171	511	486	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

997	(356)	174	(1,062)	(692)	קיטון (גידול) בלקוחות
(900)	485	(417)	(1,007)	(723)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
5,777	(7,509)	(4,710)	2,761	(2,681)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>15,876</u>	<u>(9,573)</u>	<u>1,629</u>	<u>8,309</u>	<u>1,420</u>	

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	1,044	-	1,044	-	דיבידנד שהוכרז
517	-	13,940	-	13,940	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף

25,894	13,760	12,722	24,738	26,901	ריבית ששולמה
40	30	10	60	120	ריבית שהתקבלה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים

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. ליום 30 בספטמבר 2016, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בעיקר במבני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה 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.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו 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 בספטמבר 2016 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

(ב) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע	מדד בגין
נקודות	נקודות
118.7	118.6
119.5	119.1
118.7	118.6
%	%
-	-
0.4	-
(0.2)	0.3
0.3	(0.6)
(0.9)	(1.0)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2016

ליום 30 בספטמבר 2015

ליום 31 בדצמבר 2015

שיעור השינוי:

לתקופה של:

תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

▪ **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים"** (בדבר גילוי של מידע במקום אחר בדיווח הכספי):

התיקון מבהיר כי מידע המופיע בדיווח הכספי ביניים אך מחוץ לדוחות הכספיים עצמם צריך להיכלל בדרך של הפנייה צולבת מהדוחות הכספיים ביניים למקום אחר בדיווח הכספי ביניים הזמין למשתמשי הדוחות באותם התנאים ובאותו הזמן כמו הדוחות הכספיים. התיקון מיושם למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2016.

ביאור 4 - 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 התמציתיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ערך		ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
211,923	202,263	206,750	195,378
681,693	651,064	1,011,249	977,394

התחייבויות פיננסיות

הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך

(כולל חלויות שוטפות) (1)

אגרות חוב נטו (2)

(1) 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 נכיון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

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

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכסים מניבים:

1. רכישת נכס מניב בלוד -

ביום 29 בפברואר 2016 התקשרה החברה בהסכם יחד עם שותף לרכישת 50% (חלק החברה) מזכויות הבעלות ב-2 בנייני משרדים בני 4 ו-5 קומות מעל קומת קרקע בשטח כולל של 21,400 מ"ר וכן 660 מקומות חניה, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני בלוד (להלן: "הנכס"). העסקה הושלמה במהלך חודש מאי 2016. עם השלמת העסקה מחזיקים החברה והשותף ("הרוכשות"), כל אחד, במחצית מהזכויות במושע בנכס.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה:** בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 97.65 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס החברה שילמה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 7- מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה:** הנכס מושכר בתפוסה של 97% לכ- 20 שוכרים לתקופות שכירות של עד 5 שנים (כ- 55% מהשטח מושכר למוסד בנקאי לתקופות שונות של עד 4.5 שנים) ובתוספת אופציות להארכת הסכמי השכירות לתקופות שונות.

ג. **NOI:** דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מסתכמים לסך של כ-7.3 מיליון ש"ח, המשקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.40%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

2. רכישת נכס מניב באשדוד -

ביום 21 באוגוסט 2016 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות ב-2 מבני תעשייה ולוגיסטיקה, הממוקמים באזור התעשייה פארק המאה חבל יבנה בצמוד לאזור תעשייה אשדוד, בשטח של כ-13,000 מ"ר (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה:** בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 67 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין הרכישה שילמה החברה מס רכישה והוצאות נלוות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה:** נכון למועד הדוח הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%) ל-2 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 2-5 שנים ובתוספת אופציות להארכת הסכמי השכירות לתקופות של עד 10 שנים נוספות.

ג. **NOI:** ה-NOI השנתי החזוי בגין הנכס במועד השלמת העסקה הינו כ- 5.05 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה של כ-7.54%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

3. רכישת נכס מניב בירושלים קניון הפסגה -

ביום 11 בספטמבר 2016 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכר ב"קניון הפסגה", הכולל שלוש קומות מסחריות בשטח עיקרי של כ-9,000 מ"ר וכן 273 מקומות חניה תת קרקעיות, הממוקם ברחוב משה דיין בשכונת פסגת זאב בירושלים (להלן: "קניון הפסגה" או "הנכס"). העסקה הושלמה ביום 28 בספטמבר 2016.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה:** תמורת הרכישה נקבעה לסך של 224 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 16 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה ו-NOI:** הנכס מושכר בתפוסה של 92% לכ- 60 שוכרים לתקופות שכירות של 1-5 שנים ובתוספת אופציות להארכת הסכמי השכירות לתקופות שונות של עד חמש שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. ה-NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) יעמוד על כ- 16.3 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-7.30%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

ב. גיוס אגרות חוב:

1. גיוס אגרות חוב סדרה ג':

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 בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 1.96%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 247 מליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.5 מליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.10% לשנה). אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.96% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 6 תשלומים, כאשר כל אחד 2 התשלומים הראשונים יהווה 15% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2018 עד 2019 (כולל)) ותשלומים 3-6 יהוו 17.5% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו 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.

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

- (א) שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב, ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
- (ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים.
- (ג) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן.

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).

למועד תקופת הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלעיל.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

ב. גיוס אגרות חוב (המשך):

2. הרחבת אגרות חוב סדרה ב':

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 קיימת, בתמורה לסך של כ- 105.7 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.65%. (ראה גם ביאור 11ד' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015).

לאחר השלמת הרחבת הסדרה כאמור, סך הערך הנקוב של אגרות החוב מסתכם בכ- 509.5 מיליון ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב הונפקו לראשונה על-פי דוח הצעת מדף מחודש יולי 2014 וזאת מכח שטר נאמנות אשר נחתם בין החברה לבין ש.א. נאמניות בע"מ בקשר עם אגרות החוב. תנאי אגרות החוב שהוקצו במסגרת הרחבת הסדרה הינם זהים לכל דבר ועניין לתנאי אגרות החוב כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לרבות ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר.

ג. דיבידנדים:

- (1) **דיבידנד צפוי בגין שנת 2016:**
דירקטוריון החברה החליט בחודש מארס 2016 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2016 סכום הדיבידנד בגין שנת 2016 לא יפחת מסך של 52 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2016 החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד המינימלי כאמור, לא יפחת מסך של 53 מיליון ש"ח.
- (2) **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2016:**
ביום 8 בנובמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2016 בסך של 14 מיליון ש"ח, המהווים כ-10.0 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש דצמבר 2016.
- (3) **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2016:**
ביום 24 ביולי 2016 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2016 בסך של 13 מיליון ש"ח, המהווים כ-9.3 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוגוסט 2016.
- (4) **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2016:**
ביום 8 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2016 בסך של 13 מיליון ש"ח, המהווים כ-9.3 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מאי 2016.
- (5) **דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2015:**
ביום 2 במארס 2016 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2015 בסך של 10.75 מיליון ש"ח, המהווים כ-7.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מארס 2016.

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 אליקם – 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום ה- 30 ביוני 2016 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג'(ד)(1)

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2016 (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 (להלן - הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016) 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 השלישי של שנת 2016 (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 הטיל 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 (להלן - הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016) 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.