



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 ביוני 2014**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

### הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (1)

#### 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.

תיקון 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן "הפקודה"), אשר נכנס לתוקף בחודש ינואר 2006, הסדיר את מעמדה ופעילותה של קרן להשקעות במקרקעין בישראל, בהתבסס על המודל הבינלאומי של - Real Estate Investment Trusts.

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.

בנוסף, על פי הוראות הפקודה, ייסוד קרן להשקעות במקרקעין יבוצע באמצעות הקמת חברה חדשה שיעודה העיקרי הינו רכישה, החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח.

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. אגרות החוב סדרה א' של החברה רשומות למסחר החל מחודש יוני 2013 ואגרות החוב סדרה ב' של החברה רשומות למסחר החל מחודש יולי 2014.

## 1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2014, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 17 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 1,064 מליון ש"ח, המושכרים לכ- 265 שוכרים, בשטח כולל של 116,800 מ"ר וכך 70,000 מ"ר שטחי חניה.

ביחס להשלמת העסקה לרכישת נכס נוסף בחודש יולי 2014 ראה באור 5א. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 ביוני 2014 ולמועד פרסום דוח זה עמד על כ-91%.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 ביוני 2014:

NOI לתקופה 1-6/14	הכנסות מדמי שכירות 1-6/14 (2)	שטח (1)	שימושים	מיקום הנכס
במיליוני ש"ח		במ"ר		
5.5	6.5	16,750	משרדים ומסחר	רעננה
5.1	5.4	12,525	משרדים	ירושלים
4.1	5.7	(3) 9,350	משרדים	תל אביב (5)
3.4	4.6	(3)12,440	משרדים ומסחר	נתניה
3.0	3.1	8,335	משרדים	כפר-סבא (4)
2.4	2.9	4,600	מסחר	ראש העין-אפק
2.7	3.5	15,800	לוגיסטיקה ותעשייה	יבנה
12.5	14.5	36,606	מסחר משרדים ואחרים	נכסים אחרים
<b>38.7</b>	<b>46.2</b>	<b>(1)116,800</b>		<b>סה"כ</b>

(1) לא כולל כ- 2,200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 70 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

(3) חלק החברה.

(4) שני נכסים.

(5) אשדר 2000.

**תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 הינה כ- 7.38%.**

## (Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאים 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
20.0	1.6	6.7	9.5	19.5	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
7.6	4.5	0.5	4.8	0.5	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.2	0.1	-	0.2	0.1	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
27.8	6.2	7.2	14.5	20.1	FFO נומינלי
5.9	1.8	2.2	1.8	(1.2)	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
-	-	2.1	-	2.1	נוסף - עמלת פרעון מוקדם של הלוואות
<b>33.7</b>	<b>8.0</b>	<b>11.5</b>	<b>16.3</b>	<b>21</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>50</b>	<b>11.7</b>	<b>12.6</b>	<b>24.6</b>	<b>24.4</b>	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
67,452	68,128	91,500	66,282	86,200	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(\*) הוצאה שאינה תזרימית.

## תחזית לשנת 2014

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2014, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

- מצבת הנכסים של החברה ליום 17 באוגוסט 2014 (כולל מזומנים בסך של כ-170 מליון ש"ח).
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2014.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 1.0%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2013 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2014 (מיליוני ש"ח)	
67.8	80-82	NOI
34	43.5-44.5	(**) FFO
49	48-49	FFO/למניה באגורות
30	(*) 35	חלוקת דיבידנד

(\*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2014 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

(\*\*) לא כולל עמלת פרעון מוקדם של הלוואות בסך של כ-2.1 מליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2014 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

### 1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

#### א. רכישת נדל"ן מניב

בדבר רכישת נכס בפתח תקווה ראה באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

#### ב. הנפקת הון

בחודש פברואר 2014, השלימה החברה הנפקה של 21,524,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב במסגרת דוח הצעת מדף. תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ-122.7 מליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של 3.2 מליון ש"ח).

**ג. דיבידנדים**

בדבר תשלומי דיבידנד ראה באור 5ג. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

**ד. התקשרויות פיננסיות**

בדבר פרעון מוקדם של הלוואות ראה באור 5ד. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

**ה. הקצאה פרטית לחברת הניהול**

בדבר הקצאה פרטית לחברת הניהול ראה באור 5ה. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

**ו. הנפקת אגרות חוב**

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2014, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 2.75%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 190 מליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2 מליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.87% לשנה). לפרטים נוספים - ראה באור 5ו' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

**ז. הארכת הסכם הניהול עם חברת הניהול**

בדבר הארכת הסכם הניהול ראה באור 5ז לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 ודיווח מיידי מיום 29 ביולי 2014 (אסמכתא: 2014-01-122919).

## **1.4 הסביבה העסקית**

התקופה של ששת החודשים הראשונים של שנת 2014 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך ליציבות שאפיינה את הענף כולו בשנת 2013.

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

יצוין, כי לא ניכרת עד כה השפעה משמעותית של המשבר העולמי על שוק הנדל"ן בישראל ועל פעילותה של החברה. יחד עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי העולמי טרם חלף וקצב ההתאוששות ממנו עדיין איטי, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל, לרבות על תוצאות החברה, מצב נכסיה ועסקיה. כמו-כן, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

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 ביוני 2014 מסתכם ב- 1,121 מליון ש"ח לעומת סך של 1,127 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

### א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2014, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 42 מליון ש"ח לעומת כ- 65 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2014 מסתכם בכ- 1,078 מליון ש"ח לעומת כ-1,063 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול נובע בעיקרו ממקדמות לרכישת נכס בפתח תקווה.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2014 הסתכמו בכ- 43 מליון ש"ח לעומת סך של כ-78 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מפרעון הלוואות.

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 צרכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר החברה פורעת תשלומי קרן בעיקר בתום תקופת כל הלוואה ולא באופן שוטף לאורך תקופת הלוואה, אלא בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2014 מורכב מנכסים שוטפים בסך של 42 מליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של 43 מליון ש"ח.

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 מורכב מנכסים שוטפים בסך של 65 מליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של 78 מליון ש"ח. ההתחייבויות השוטפות כללו בעיקר חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב בסך של 53 מליון ש"ח.

החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים.

ליום 31 בדצמבר 2013 וליום 30 ביוני 2014 בחן דירקטוריון החברה 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 ליום 31 בדצמבר 2013 וליום 30 ביוני 2014 כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ה. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב, הסתכמו ליום 30 ביוני 2014 בכ- 494 מליון ש"ח לעומת כ- 599 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הקיטון נובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב.

ו. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני 2014 הסתכם בכ- 583 מליון ש"ח (מהווה כ- 52% מנכסי החברה) לעומת סך של כ-451 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. ההון העצמי גדל בתקופת המדווחת כתוצאה מגיוס הון בסך של כ-122 מליון ש"ח ומרווחי החברה בסך של 19.5 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 16.2 מליון ש"ח.

### **ההון העצמי למניה ליום 30/06/2014 הינו כ- 6.37 ש"ח.**

## **1.6 תוצאות הפעולות**

### **הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 46.2 מליון ש"ח לעומת סך של 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2013.

### **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 7.6 מליון ש"ח לעומת סך של 5.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים במהלך 2013. 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**

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הסתכמו בהפסד בסך של 0.5 מליון ש"ח. לעומת הפסד של 4.8 מש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 7.3 מליון ש"ח לעומת סך של 6.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

### **הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 11.4 מליון ש"ח לעומת 11.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



## **הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 19.5 מליון ש"ח לעומת סך של 9.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## **נזילות ותזרימי מזומנים**

ליום 30 ביוני 2014, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 30 מליון ש"ח לעומת 37 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2013.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ-15 מליון ש"ח לעומת סך של כ-15 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת :

<b>במיליוני</b>	
<b>ש"ח</b>	
	<b><u>מקורות:</u></b>
15.4	מפעילות שוטפת
122.5	הנפקת הון מניות
6.2	מימוש כתבי אופציה
21.4	שינויים בסעיפי חייבים ופקדונות
<b>165.5</b>	<b><u>סך מקורות:</u></b>
	<b><u>שימושים:</u></b>
16.2	תשלום דיבידנד
21.9	רכישת נדל"ן השקעה
133.8	פרעון אשראי ואגרות חוב
<b>171.9</b>	<b>סך השימושים</b>
<b>6.4</b>	<b>קיטון במזומנים</b>

## **1.7 דיבידנדים**

### **פללי**

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

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

### **מדיניות חלוקת דיבידנד**

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן :

א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.

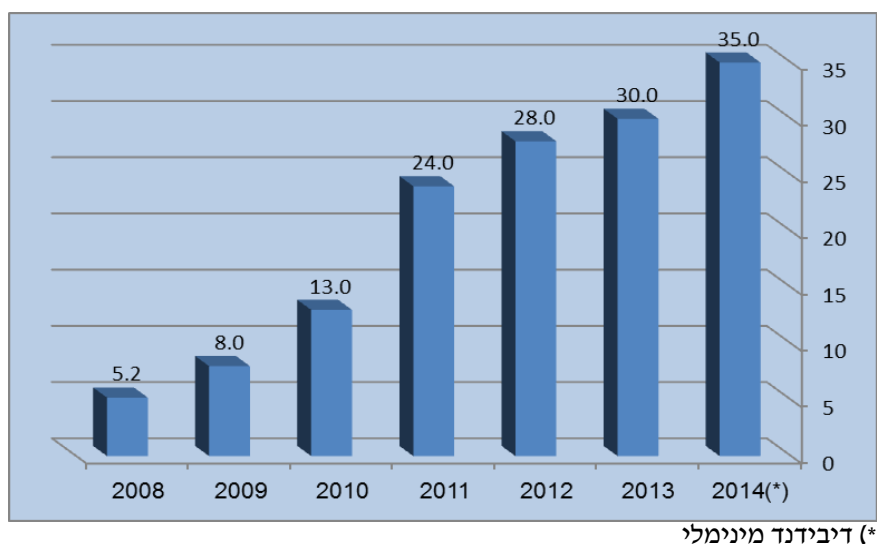
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרלי.
- ד. בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, יהיה דירקטוריון החברה רשאי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

במסגרת זו החליט דירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2013 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2014 לא יפחת מסך של 35.0 מליון ש"ח.

### חלוקת דיבידנד

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

**גידול בתשלומי דיבידנד  
במליוני ש"ח**



## **פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם** (2)

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

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 19(ב). לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013. החברה מממנת את רכישת הנדליץ להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

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

**מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)**

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.06.14	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(3.0)	(1.4)	283.3	1.3	2.8	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
(3.4)	(1.6)	258.3	3.3	6.6	אגרות חוב סדרה א'

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.06.14	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
5.7	2.8	283.3	(2.8)	(5.7)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
5.2	2.6	258.3	(2.6)	(5.2)	אגרות חוב סדרה א'

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

**(3) ממשל תאגידי**

**תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה**

ביום 24 באוקטובר, 2013 החליטה ועדת התגמול להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול כפי שהתגבשה על ידי הוועדה. ביום 29 באוקטובר, 2013 אישר דירקטוריון החברה והמליץ לאסיפה הכללית לאשר את מדיניות התגמול. האסיפה הכללית של החברה התכנסה ביום 15 בדצמבר 2013 ואישרה את מדיניות התגמול כפי שהתגבשה ע"י הוועדה. לפרטים נוספים – ראה דיווח החברה מיום 15 בדצמבר 2013 (אסמכתא: 2013-01-097186).

**גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים**

למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה 7 דירקטורים. חברי הדירקטוריון הינם: שמואל סלבין (יו"ר הדירקטוריון), יהושע כסלו, דוד בועז (דירקטור חיצוני), יהודית טיטלמן (דירקטורית חיצונית), ד"ר נתי נוישטיין, אלי בן חמו וגלית אחיעזרא סקרביץ, אשר חמישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

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 ה"ה דוד בועז (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הועדה, יהושע כסלו (דירקטור בלתי תלוי) וד"ר נתי נוישטיין (דירקטור בלתי תלוי). כל שלושת חברי הועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים וה"ה דוד בועז וד"ר נתי נוישטיין נקבעו על-ידי הדירקטוריון כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה. כל 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 13 באוגוסט 2014. בישיבתה של הועדה השתתפו כל 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 שישמו 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 ביוני 2014 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 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 17 באוגוסט 2014. 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 שישה חברי דירקטוריון.

## פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

### אגרות חוב סדרה א'

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

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב סדרה א' נכון ליום 30 ביוני 2014 :

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
247.07 מליון ש"ח ע.נ.	242.13 מליון ש"ח ע.נ.	3,098 אלפי ש"ח	244.8 מליון ש"ח	258.3 מליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(*)	(**)	(***)

(\*) 14 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן האג"ח (כ-4.9 משי"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 משי"ח) ביום 13/01/21.

(\*\*) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021.

(\*\*\*) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אפריל 2013.

נתונים נוספים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה א'):

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 מדרוג 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). ביום 13 ביולי 2014 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל-A2 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.
- ליום 30 ביוני 2014 נכסי הנדל"ן המניב מהווים שיעור של כ- 165% מסך ההתחייבויות הפנויות.
- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 13 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 ביוני 2014 היחס האמור הינו כ-6.34.
- 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 ביוני 2014 הינו 583 מליון 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 ובניהם, 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).

#### **נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.**

### אגרות חוב סדרה ב'

בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ב' ואמות מידה הפיננסיות ראה באור 15' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' נכון למועד פרסום הדוח :

מועדי תשלום ריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך שווי נקוב במועד ההנפקה במליוני ש"ח	דירוג במועד ההנפקה ולמועד פרסום הדוח	החברה המדרגת	מועד ההנפקה
ראה באור 15' לדוחות הכספיים	2.87%	2.75%	קבועה צמודה	190	A2 עם אופק יציב	מידרוג בע"מ	13.07.14

### (4) הנפקת הון מניות

ראה ביאור 5. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.



**(5) גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה**

**רעננה - מרכז תיא**

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%	רבעון 2 שנת 2014	רבעון 1 שנת 2014	שנת 2013
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	159	159	159
Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.7	2.7	11.4
הפסד שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	-	(1.5)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	75	73	74
שיעור תשואה (%)	6.8	6.7	7.2
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח): משרדים מסחר	53.6 91.5	53.6 91.5	53.6 91.5
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח): משרדים מסחר	53.0 לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי	53.0 לא רלוונטי

**ירושלים**

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%	חציון 1 שנת 2014	רבעון 1 שנת 2014	שנת 2013
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	137.5	137.5	137.1
Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.7	2.4	10.7
רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	-	1.2
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	(*)100	(*)100	95
שיעור תשואה (%)	7.8	6.9	7.8
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח): משרדים	64	64	64
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח): משרדים	64	64	64

(\*) ביחס לכ-12% משטח הנכס ניתן לשוכר פטור מתשלום שכר דירה (גרייס) בתקופת הרבעון הראשון ובחלק מתקופת הרבעון השני לשנת 2014.

**17 באוגוסט 2014**

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2014 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
30,139	-	-	30,139	מזומנים ושווי מזומנים
7,615	-	-	7,615	לקוחות
4,319	-	-	4,319	חייבים ויתרות חובה
42,073	-	-	42,073	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
1,078,231	1,078,231	-	-	נדל"ן להשקעה
254	254	-	-	רכוש קבוע
1,078,485	1,078,485	-	-	
1,120,558	1,078,485	-	42,073	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות ממוסדות
				פיננסיים למימון נדל"ן
24,017	-	17,961	6,056	להשקעה
19,109	-	3,098	16,011	זכאים ויתרות זכות
43,126	-	21,059	22,067	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן</b>
260,856	-	143,623	117,233	להשקעה
233,446	-	233,446	-	אגרות חוב, נטו
537,428	-	398,128	139,300	<b>סה"כ התחייבויות</b>
583,130	1,078,485	(398,128)	(97,227)	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

נספח ב'

תאריך: 17 באוגוסט, 2014

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

א.ג.נ.,

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

לבקשתכם וכרואי חשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2014 מתמלאים בחברה התנאים שנקבעו בסעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים (בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 ביוני 2014**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2014

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-13	באורים 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 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, 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), התשל"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל-אביב, 17 באוגוסט 2014**

<b>משרד ראשי - תל אביב</b>	<b>טריגר פורסייט</b>	<b>משרד רמת-גן</b>	<b>משרד ירושלים</b>	<b>משרד חיפה</b>	<b>משרד באר-שבע</b>	<b>משרד אילת</b>
מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	המרכז העירוני
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	בניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593				חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402
תל-אביב 6116402						
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2013	2014 אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
36,543	37,469	30,139	מזומנים ושוי מזומנים
6,364	6,764	7,615	לקוחות
22,006	16,269	4,319	חייבים ויתרות חובה
<u>64,913</u>	<u>60,502</u>	<u>42,073</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,062,627	929,139	1,078,231	<b>נדל"ן להשקעה</b>
<u>293</u>	<u>246</u>	<u>254</u>	<b>רכוש קבוע</b>
<u>1,127,833</u>	<u>989,887</u>	<u>1,120,558</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
52,547	61,503	24,017	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
25,141	29,517	19,109	זכאים ויתרות זכות
-	7,500	-	דיבידנד לשלם
<u>77,688</u>	<u>98,520</u>	<u>43,126</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
360,310	336,708	260,856	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
238,794	103,556	233,446	אגרות חוב, נטו
<u>599,104</u>	<u>440,264</u>	<u>494,302</u>	
			<b>הון</b>
69,157	68,361	91,758	הון מניות
374,498	370,856	480,736	קרנות הון
(1,150)	(1,150)	(1,150)	מניות באוצר
8,536	13,036	11,786	יתרת רווח
<u>451,041</u>	<u>451,103</u>	<u>583,130</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>1,127,833</u>	<u>989,887</u>	<u>1,120,558</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			<b>17 באוגוסט, 2014</b>
דרור יהודה סמנכ"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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
80,480	19,420	23,420	38,000	46,250	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(12,640)	(3,220)	(3,800)	(5,660)	(7,600)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
67,840	16,200	19,620	32,340	38,650	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(7,560)	(4,520)	(500)	(4,790)	(500)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
60,280	11,680	19,120	27,550	38,150	
(13,320)	(3,140)	(3,430)	(6,420)	(7,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
46,960	8,540	15,690	21,130	30,890	<b>רווח תפעולי</b>
660	200	90	490	240	הכנסות מימון
(27,620)	(7,140)	(9,080)	(12,120)	(11,630)	הוצאות מימון
20,000	1,600	6,700	9,500	19,500	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.30	0.02	0.07	0.14	0.23	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
67,452	68,128	91,500	66,282	86,200	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)</b>

הביאורים 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 2014 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות				הון מניות אלפי ש"ח	
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
<b>(בלתי מבוקר)</b>							
451,041	8,536	(1,150)	3,136	371,362	69,157	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2014</b>	
(16,250)	(16,250)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם	
122,483	-	-	-	100,959	21,524	הנפקת הון מניות (*)	
120	-	-	120	-	-	תשלום מבוסס מניות	
6,236	-	-	(120)	5,279	1,077	מימוש כתבי אופציה למניות (**)	
19,500	19,500	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה	
<b>583,130</b>	<b>11,786</b>	<b>(1,150)</b>	<b>3,136</b>	<b>477,600</b>	<b>91,758</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2014</b>	

(\*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח – ראה באור 5.ב.

(\*\*) ראה ביאור 5.ה.

**לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות				הון מניות אלפי ש"ח	
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
374,432	19,536	(1,150)	2,938	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>	
(8,500)	(8,500)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם	
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז	
82,953	-	-	-	67,043	15,910	הנפקת הון מניות (*)	
218	-	-	218	-	-	תשלום מבוסס מניות	
9,500	9,500	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה	
<b>451,103</b>	<b>13,036</b>	<b>(1,150)</b>	<b>3,156</b>	<b>367,700</b>	<b>68,361</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2013</b>	

(\*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום				הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	
<b>(בלתי מבוקר)</b>						
578,944	13,836	(1,150)	3,256	472,321	90,681	
(8,750)	(8,750)	-	-	-	-	
6,236	-	-	(120)	5,279	1,077	
6,700	6,700	-	-	-	-	
<u>583,130</u>	<u>11,786</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,136</u>	<u>477,600</u>	<u>91,758</u>	

**יתרה ליום 1 באפריל 2014**  
דיבידנד ששולם  
מימוש כתבי אופציה למניות (\*\*)  
רווח נקי לתקופה  
**יתרה ליום 30 ביוני 2014**  
(\*\*) ראה ביאור 5ה'

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום				הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	
456,905	18,936	(1,150)	3,058	367,700	68,361	
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	
98	-	-	98	-	-	
1,600	1,600	-	-	-	-	
<u>451,103</u>	<u>13,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,156</u>	<u>367,700</u>	<u>68,361</u>	

**יתרה ליום 1 באפריל 2013**  
דיבידנד שהוכרז  
תשלום מבוסס מניות  
רווח נקי לתקופה  
**יתרה ליום 30 ביוני 2013**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום				הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	
<b>מבוקר</b>						
374,432	19,536	(1,150)	2,938	300,657	52,451	
82,953	-	-	-	67,043	15,910	
4,338	-	-	(120)	3,662	796	
(31,000)	(31,000)	-	-	-	-	
318	-	-	318	-	-	
20,000	20,000	-	-	-	-	
<u>451,041</u>	<u>8,536</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,136</u>	<u>371,362</u>	<u>69,157</u>	

**יתרה ליום 1 בינואר 2013**  
הנפקת הון מניות  
מימוש כתבי אופציה למניות  
דיבידנד ששולם  
תשלום מבוסס מניות  
רווח נקי לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2013**

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
20,000	1,600	6,700	9,500	19,500	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
17,973	5,337	3,236	5,923	(4,039)	רווח נקי לתקופה
37,973	6,937	9,936	15,423	15,461	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
					<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(118)	(10)	(5)	(21)	(11)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
4,250	-	-	4,250	-	רכישת רכוש קבוע
(16,298)	(5,048)	-	12	21,358	פקדון בנאמנות בגין התקשרות לרכישת נדל"ן להשקעה
(293,528)	(91,448)	(15,841)	(156,617)	(21,949)	שינוי בחיובים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(305,694)	(96,506)	(15,846)	(152,376)	(602)	רכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)
					<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
90,600	-	-	58,000	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(96,111)	(54,352)	(113,784)	(59,251)	(119,204)	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
-	-	-	-	(6,600)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
8,000	-	-	-	(8,000)	פרעון אגרות חוב
(36,700)	(6,500)	(15,378)	(15,000)	(16,178)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
249,146	105,685	-	105,685	-	תשלום דיבידנד
82,953	-	-	82,950	122,483	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
4,338	-	6,236	-	6,236	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
302,226	44,833	(122,926)	172,384	(21,263)	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
34,505	(44,736)	(128,836)	35,431	(6,404)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
2,038	82,205	158,975	2,038	36,543	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
36,543	37,469	30,139	37,469	30,139	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
7,560	4,520	500	4,790	500
318	98	-	218	120
5,857	1,810	2,220	1,810	(1,192)
195	25	22	50	119
(1,646)	(1,642)	(104)	(2,044)	(1,251)
516	441	962	(56)	(182)
5,173	85	(364)	1,155	(2,153)
<u>17,973</u>	<u>5,337</u>	<u>3,236</u>	<u>5,923</u>	<u>(4,039)</u>

### נספח א'

#### התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

#### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

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

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

### נספח ב' – פעילות שלא במזומן

דיבידנד שהוכרז  
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

### נספח ג' – מידע נוסף

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

800	7,500	-	7,500	872
<u>4,845</u>	<u>5,498</u>	<u>-</u>	<u>5,498</u>	<u>-</u>
<u>18,499</u>	<u>4,582</u>	<u>5,366</u>	<u>9,782</u>	<u>14,534</u>
<u>660</u>	<u>200</u>	<u>90</u>	<u>490</u>	<u>240</u>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

באור 1 - כללי

### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, 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.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013, 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 2014 ולתקופות של שישה 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 ביוני 2014 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:

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

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

באור 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
119.7	120.0
118.5	119.4
119.9	120.0
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

30 ביוני 2014  
 30 ביוני 2013  
 31 בדצמבר 2013

**שיעור השינוי לתקופה של:**

(0.2)	-	שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014
0.5	0.5	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014
0.7	1.3	שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013
0.7	1.3	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013
1.9	1.8	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

- תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות ואשר עשויה להיות להם השפעה בעתיד:

**IFRIC 21 - "היטלים"**

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות מיושמת החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2014. הוראות הפרשנות ייושמו למפרע במועד היישום לראשונה.

יישום הפרשנות לא גרם להשפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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

**4 באור - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות ממוסדות פיננסיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1) אגרות חוב נטו(2)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2013	אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2014	אלפי ש"ח	
414,091	402,847	283,332	274,931	
257,175	248,804	258,351	243,388	

(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 ע"פ מחיר מצוטט בבורסה.

**5 באור - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

**א. רכישת נכס מניב בפתח תקווה:**

ביום 26 ביוני 2014 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות בקרקע בשטח של 2,452 מ"ר הכוללת תחנת תדלוק בשטח של 1,180 מ"ר וכן חנות נוחות ומבנה דו קומתי המשמש למשרדים ומסחר בשטח מבונה של כ-1,105 מ"ר בתוספת מקומות חניה, הממוקם ברחוב גיסין 63 קריית אריה בפתח תקווה (הידוע כחלקה 105 בגוש 6365) (להלן: "הנכס"). העסקה הושלמה, לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש יולי 2014.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

**(א)** בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ-34.5 מיליון ש"ח מתוכם שילמה החברה מקדמה בסך 13.8 מיליון ש"ח בחודש יוני 2014 והיתרה שולמה בחודש יולי 2014. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.

**(ב)** תחנת התדלוק מושכרת לחברת סונול ישראל בע"מ בחוזה שכירות עד לחודש מארס 2016 וכן 2 אופציות לתקופות של 5 שנים נוספות כל אחת. יתרת השטחים מושכרים במלואם ל-6 שוכרים לתקופות שכירות של שנה עד 5 שנים בתוספת תקופות אופציה. דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לכ-2.8 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.13%. דמי השכירות צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.

**(ג)** החברה מימנה את העסקה באמצעות כספי הון עצמי.

**(ד)** רכישת הנכס אינה משפיעה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

**ב. הנפקת הון**

בחודש פברואר 2014, השלימה החברה הנפקה של 21,524,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב במסגרת דוח הצעת מדף. תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ-122.7 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של 3.2 מיליון ש"ח).

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

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

**ג. דיבידנדים**

**(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2014**

דירקטוריון החברה החליט ביום 29 בדצמבר 2013 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2014 סכום הדיבידנד בגין שנת 2014 לא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח.

**(2) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2014**

ביום 17 באוגוסט 2014 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2014 בסך של 8.75 מיליון ש"ח, המהווים כ-9.5 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש ספטמבר 2014.

**(3) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2014**

ביום 25 במאי 2014 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2014 בסך של 8.75 מיליון ש"ח, המהווים כ-9.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2014.

**(4) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2013**

ביום 18 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ-8.3 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2014.

**ד. פרעון מוקדם של הלוואות ממוסד פיננסי:**

בחודש אפריל 2014 ביצעה החברה פירעון מוקדם של הלוואות ממוסד פיננסי בסך של כ-100 מיליון ש"ח, אשר נשאו ריבית קבועה (ממוצעת) בשיעור של כ-5% לשנה (צמוד למדד). מועד הפירעון המקורי של הלוואות על פי הסכמי הלוואה היה קבוע בעיקרו לחודש דצמבר 2017. בגין הפירעון המוקדם כאמור, שילמה החברה עמלה בסך של 2.1 מיליון ש"ח.

בעקבות הפרעון המוקדם כאמור, הוסרו שעבודים על נכסים אשר ערכם בדוחות הכספיים מסתכמים בכ-182 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2014 היקף נכסי הנדל"ן של החברה אשר אינם משועבדים מסתכמים ב-561 מיליון ש"ח.

**ה. הקצאה פרטית לחברת הניהול**

כתוצאה מהנפקת המניות בחודש פברואר 2014 ובהתאם להסכם הניהול (ראה גם ביאור 12.א.1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013), הקצתה החברה בחודש אפריל 2014 לחברת הניהול 1,076,220 אופציות לא סחירות לרכישת מניות החברה. האופציות ניתנות למימוש עד לחודש מארס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.84 ש"ח לכל מניה. השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" הינו כ-120 אלפי ש"ח וזאת בהתבסס על ההנחות הבאות: (1) שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 9 בפברואר 2014 (5.82 ש"ח) (2) מחיר מימוש של 5.84 ש"ח לכל אופציה; (3) סטיית תקן שנתית של 11.17%; (4) שיעור היוון שנתי של 1.00%; (5) תקופת מימוש עד ליום 12 במארס 2015; (6) שיעור דיבידנד שנתי של 8%.

בחודש אפריל 2014 מומשו האופציות אשר הוענקו לחברת הניהול כמפורט לעיל, ל-1,076,220 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לתוספת מימוש של כ-6.2 מיליון ש"ח.



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

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

### 1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2014, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 2.75%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 190 מליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2 מליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.87% לשנה). אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהוו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 בינואר ויום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל)) ותשלומים 15-18 יהוו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בכל מועד פרעון קרן בעד התקופה שעד למועד כל תשלום. כמו-כן, נקבעו תנאים לפיהם יעלה שיעור הריבית המשולם, וזאת ככל שדירוג החברה ירד מתחת ל- A3. במועד ההנפקה לראשונה אגרות החוב דורגו בדירוג A2 על ידי חברת מידרוג בע"מ. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים.

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.

(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 400 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% 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).

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

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

**ז. הארכת הסכם עם חברת הניהול ושינויים עיקריים בתנאי הסכם**

בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 25 במאי 2014 ו- 29 ביולי 2014, בהתאמה, מומשה האופציה לפיה הוארך הסכם הניהול עם סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ (להלן: "הסכם הניהול החדש" ו-"חברת הניהול", בהתאמה), לתקופה נוספת בת 7 שנים, שסיומה בחודש מארס 2022 (מועד סיומו של הסכם הניהול המקורי יחול בחודש מארס 2015). ועדת הביקורת של החברה תהיה רשאית להאריך את תקופת הסכם הניהול החדש, בתנאים זהים, לתקופה נוספת בת 3 שנים, על-ידי מתן הודעה בכתב לחברת הניהול.

להלן השינויים העיקריים בתנאי הסכם הניהול החדש ביחס להסכם המקורי:

(א) הוספת שירותי ניהול לעומת השירותים שנקבעו בהסכם הניהול המקורי – העמדת שירותי ניהול ושיווק נכסי הנדל"ן של החברה וכן שירותי הנהלת חשבונות לרבות עלויות בגין העסקת עובדים.

(ב) הפחתת שיעור דמי הניהול שישולמו על-ידי החברה, כמפורט להלן:

נכסי החברה	דמי הניהול השנתיים	דמי הניהול הרבעוניים
מ-0 עד 850 מיליון ש"ח	1%	0.25%
מעל 850 מיליון ש"ח ועד 1,500 מיליון ש"ח	0.85%	0.2125%
מעל 1,500 מיליון ש"ח ועד 2,500 מיליון ש"ח	0.73%	0.1825%
מעל 2,500 מיליון ש"ח ועד 3,500 מיליון ש"ח	0.69%	0.1725%
מעל 3,500 מיליון ש"ח ועד 4,500 מיליון ש"ח	0.59%	0.1475%
מעל 4,500 מיליון ש"ח ועד 5,500 מיליון ש"ח	0.49%	0.1225%
מעל 5,500 מיליון ש"ח ועד 6,500 מיליון ש"ח	0.29%	0.0725%
מעל 6,500 מיליון ש"ח	0%	0%

(ג) התגמול ההוני עודכן כמפורט להלן:

במקרה בו תקצה החברה מניות, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית (להלן: "ההנפקה"), תקצה החברה לחברת הניהול, ללא כל תמורה נוספת, במועד ההנפקה כאמור, אופציה אשר תהיה ניתנת למימוש, כולה או חלקה, בכל עת במהלך תקופה בת שש (6) שנים ממועד ההנפקה, לרכישת מניות של החברה, בשיעור השווה ל-5% מסך המניות אשר יוקצו במסגרת ההנפקה.

מחיר המימוש של האופציה כאמור, יהיה המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדו"ח המידי שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה. השווי הכלכלי של האופציות שתוקצנה לחברת הניהול לרכישת מניות של החברה במהלך שנים עשר (12) חודשים עוקבים במצטבר, לא יעלה על סך השווה לדמי הניהול ששולמו לחברת הניהול ברבעון החולף.

ממועד הקצאת האופציות ועד תום תקופת המימוש של האופציות כאמור לעיל, יחולו הוראות התאמה של מספר המניות המוקצות עקב חלוקת מניות הטבה על-ידי החברה, וכן התאמה של מחיר המימוש במקרה של חלוקת דיבידנד.

לפרטים בדבר הסכם הניהול המקורי ראה באור 12(א) (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה- 31 במארכ 2014 (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 אליקם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2014 (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 31 במארס 2014) 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 2014 (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 (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במארס 2014) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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