



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

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 18 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, תעשייה ותחנות תדלוק, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 1,121 מיליון ש"ח, המושכרים לכ- 275 שוכרים, בשטח כולל של 119,000 מ"ר וכן 70,000 מ"ר שטחי חניה.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2014 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 91% ו-92%, בהתאמה.

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

NOI לתקופה 1-9/14	הכנסות מדמי שכירות 1-9/14 (2)	שטח (1)	שימושים	מיקום הנכס
במיליוני ש"ח		במ"ר		
8.3	10.0	16,750	משרדים ומסחר	רעננה
8.0	8.7	12,525	משרדים	ירושלים
6.0	8.2	(4) 9,350	משרדים	תל אביב (3)
5.2	6.8	(4)12,440	משרדים ומסחר	נתניה
4.6	4.7	8,335	משרדים	כפר-סבא (5)
3.6	4.5	4,600	מסחר	ראש העין-אפק
4.1	5.2	15,800	לוגיסטיקה ותעשייה	יבנה
19.2	22.4	39,200	מסחר משרדים ואחרים	נכסים אחרים
<b>59.0</b>	<b>70.5</b>	<b>(1)119,000</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) אשדר 2000.

(4) חלק החברה.

(5) שני נכסים.

**תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 הינה כ- 7.4%.**

## FFO (Funds From Operations)

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
20.0	7.5	10.1	17.0	29.6	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
7.6	(3.8)	-	1.0	0.5	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.2	-	-	0.2	0.1	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
27.8	3.7	10.1	18.2	30.2	FFO נומינלי
5.9	4.9	1.2	6.7	-	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
-	-	-	-	2.1	נוסף - עמלת פרעון מוקדם של הלוואות
<b>33.7</b>	<b>8.6</b>	<b>11.3</b>	<b>24.9</b>	<b>32.3</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>50</b>	<b>12.6</b>	<b>12.4</b>	<b>37.2</b>	<b>36.7</b>	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
67,452	68,286	91,524	66,957	88,008	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 בנובמבר 2014 (כולל מזומנים בסך של כ-160 מליון ש"ח).
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2014.
- 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 חד פעמית 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 נכסים בפתח תקווה, בתל-אביב ובאילת ראה באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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. **מימוש מניות באוצר**  
בדבר מימוש מניות באוצר ראה ביאור ב.5. (2) לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ד. **דיבידנדים**  
בדבר תשלומי דיבידנד ראה באור ג.5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ה. **התקשרויות פיננסיות**  
בדבר פרעון מוקדם של הלוואות ראה באור ד.5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ו. **הקצאה פרטית לחברת הניהול**  
בדבר הקצאה פרטית לחברת הניהול ראה באור ה.5. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ז. **הנפקת אגרות חוב**  
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 ו.15. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ח. **הארכת הסכם הניהול עם חברת הניהול**  
בדבר הארכת הסכם הניהול ראה ביאור ז.15. לדוחות הכספיים 30 בספטמבר 2014 ודיווח מידי מיום 29 ביולי 2014 (אסמכתא: 2014-01-122919).

#### **1.4 הסביבה העסקית**

התקופה של תשעת 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 בספטמבר 2014 מסתכם ב- 1,298 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 בספטמבר 2014, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 177 מליון ש"ח לעומת כ- 65 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013, הגידול נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ב' במהלך תקופת הדוח.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2014 מסתכם בכ- 1,121 מליון ש"ח לעומת כ-1,063 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכס מניב בפתח תקווה ורכישת קומה במגדל פלטינום בתל-אביב.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2014 הסתכמו בכ- 48 מליון ש"ח לעומת סך של כ-78 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מפרעון הלוואות וקיטון בחלויות השוטפות.

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 ולא באופן שוטף לאורך תקופת ההלוואה, אלא בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2014 מורכב היה 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 היה 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 בספטמבר 2014 בכ- 666 מליון ש"ח לעומת כ- 599 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול נובע בעקרו מגיוס אגרות חוב סדרה ב' אשר קוזז כתוצאה מפרעון מוקדם של הלוואות.

ו. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2014 הסתכם בכ- 584 מליון ש"ח (מהווה כ- 45% 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 29.6 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 25.0 מליון ש"ח.

### ההון העצמי למניה ליום 30/09/2014 הינו כ- 6.39 ש"ח.

## **1.6 תוצאות הפעולות**

### הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 70.5 מליון ש"ח לעומת סך של 58.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 21% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך החציון השני של 2013 ולאחריו.

### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 11.5 מליון ש"ח לעומת סך של 8.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך החציון השני של 2013 ולאחריו. 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 1.0 מש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



## **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 11.0 מליון ש"ח לעומת סך של 9.8 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**

הוצאות המימון נטו, הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 17.9 מליון ש"ח לעומת 21.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו כתוצאה משינוי בעליית מדד המחירים לצרכן בתקופת החשבון (עלייה של 0.1%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 2%), אשר גרם לקיטון בהוצאות המימון בסך של 6.7 מליון ש"ח. כמו-כן, הוצאות המימון הושפעו מהעלייה בהיקף החוב של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אולם עלייה זו קוזה ברובה כתוצאה מירידה בעלות החוב הממוצעת של החברה.

## **הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 29.6 מליון ש"ח לעומת סך של 17.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של 74% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך החציון השני של 2013 ולאחריו.

## **נזילות ותזרימי מזומנים**

ליום 30 בספטמבר 2014, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 165 מליון ש"ח לעומת 37 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2013.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 24.9 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 23.9 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>
24.9	מפעילות שוטפת
122.5	הנפקת הון מניות
6.2	מימוש כתבי אופציה
187.6	הנפקת אגרות חוב
18.3	שינויים בסעיפי חייבים ופקדונות
<b>359.5</b>	<b><u>סך מקורות:</u></b>
	<b><u>שימושים:</u></b>
24.9	תשלום דיבידנד
63.0	רכישת נדל"ן השקעה
143.6	פרעון אשראי ואגרות חוב
<b>231.5</b>	<b>סך השימושים</b>
<b>128.0</b>	<b>גידול במזומנים</b>

## **1.7 דיבידנדים**

### **כללי**

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

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

### **מדיניות חלוקת דיבידנד**

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן :

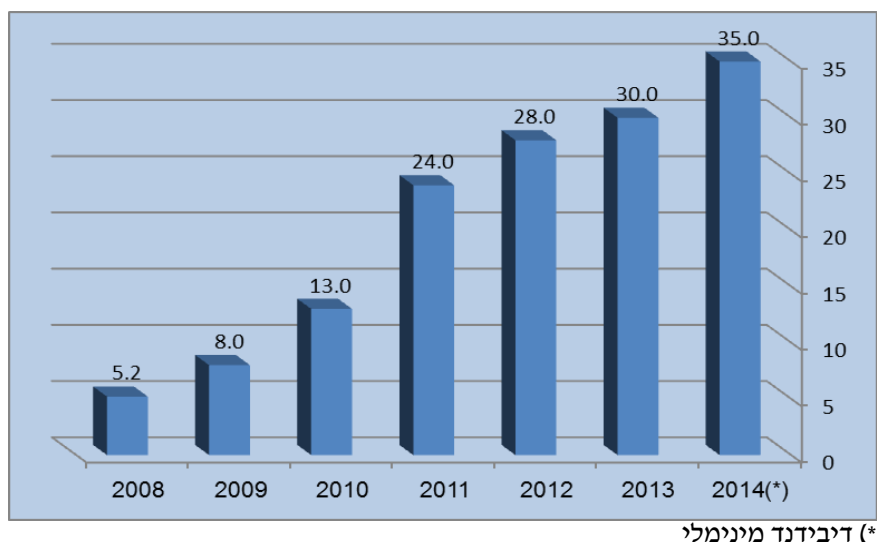
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרי.
- ד. בהתחשב 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 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 5.ג. לדוחות הכספיים.

**גידול בתשלומי דיבידנד  
במליוני ש"ח**



## (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 2013. החברה מממנת את רכישת הנדל"ן להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן 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 30.09.14	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(3.0)	(1.4)	278.9	1.3	2.8	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
(2.6)	(1.3)	253.7	1.3	2.5	אגרות חוב סדרה א'
(2.0)	(0.9)	193.7	0.9	1.9	אגרות חוב סדרה ב'

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.09.14	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
5.7	2.8	278.9	(2.8)	(5.7)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
5.0	2.5	253.7	(2.5)	(5.0)	אגרות חוב סדרה א'
3.8	1.9	193.7	(1.9)	(3.8)	אגרות חוב סדרה ב'

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

**ממשל תאגידי (3)**

**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) 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 בנובמבר 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 שיושמו 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 2014 ואלו

הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 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 בנובמבר 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 כל חברי הדירקטוריון וכן רואי החשבון המבקרים.

### פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' נכון ליום 30 בספטמבר 2014:

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.	237.18 מליון ש"ח ע.ג.	1.4 מליוני ש"ח	240.5 מליוני ש"ח	253.7 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(1)	(2)	(3)
ב'	189.88 מליוני ש"ח ע.ג.	189.88 מליוני ש"ח ע.ג.	1.7 מליוני ש"ח	189.9 מליוני ש"ח	193.7 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(4)	(5)	(6)

- (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 יהוו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל) ותשלומים 15-18 יהוו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)).
- (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.

### נתונים נוספים הנוגעים לאגרות החוב (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.

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 2013-01-2013-062572). 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 בספטמבר 2014 נכסי הנדל"ן המניב מהווים שיעור של כ- 124% 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 בספטמבר 2014 היחס האמור הינו כ-6.9.

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 2014 הינו 584 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 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).

## נתונים נוספים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה ב'):

ביום 16 ביולי 2014 הנפיקה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף, אשר פורסם בהתאם לתשקיף המדף, אגרות חוב (סדרה ב').

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. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 13 ביולי 2014 (מספר אסמכתא -01-2014-112461).

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, 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 2014 נכסי הנדל"ן המניב מהווים שיעור של כ- 125% 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 2014 היחס האמור הינו כ-6.9.

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. נכון ליום 30 בספטמבר 2014 ההון העצמי עומד על 584 מליון ש"ח והוא מהווה שיעור של 45% מסך המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא



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

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

**(4) הנפקת הון מניות**

ראה ביאור ב5 (1) לדוחות הכספיים ליום 30 ספטמבר 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 3 שנת 2014	רבעון 2 שנת 2014	רבעון 1 שנת 2014	שנת 2013
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	159	159	159	159
NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.9	2.7	2.7	11.4
הפסד שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	-	-	(1.5)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	75 (*)	75	73	74
שיעור תשואה (%)	7.3	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	53.6 91.5
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח): משרדים מסחר	53.0 לא רלוונטי	53.0 לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי	53.0 לא רלוונטי

(\*) לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם שכירות מותנה להשכרת שטח של כ- 2,000 מ"ר. הסכם השכירות הינו לתקופה של 10 שנים עם אופציות להארכת התקופה עד 25 שנה והוא יכנס לתוקף במהלך שנת 2015 בכפוף לקבלת אישורים כפי שנקבע בהסכם. לשוכרת אפשרות להגדלת שטח המושכר בכ- 2,000 מ"ר נוספים.

## ירושלים

שנת 2013	רבעון 1 שנת 2014	רבעון 2 שנת 2014	רבעון 3 שנת 2014	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
137.1	137.5	137.5	138.3	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
10.7	2.4	2.7	2.9	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.2	-	-	-	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
95	(*)100	(*)100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8	6.9	7.8	8.4	שיעור תשואה (%)
64	64	64	64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
64	64	64	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

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

### 17 בנובמבר 2014

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

<u>סה"כ מאזן</u>	<u>פריטים לא כספיים</u>	<u>צמוד מדד</u>	<u>לא צמוד</u>	
				<b>נכסים כספיים</b>
164,538	-	-	164,538	מזומנים ושווי מזומנים
7,310	-	-	7,310	לקוחות
5,015	-	-	5,015	חייבים ויתרות חובה
<u>176,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176,863</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
1,120,677	1,120,677	-	-	נדל"ן להשקעה
262	262	-	-	רכוש קבוע
<u>1,120,939</u>	<u>1,120,939</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>1,297,802</u>	<u>1,120,939</u>	<u>-</u>	<u>176,863</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות לזמן ארוך
31,798	-	25,697	6,101	ואגרות חוב
15,738	-	4,244	11,494	זכאים ויתרות זכות
<u>47,543</u>	<u>-</u>	<u>29,941</u>	<u>17,595</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן</b>
256,433	-	141,765	114,668	להשקעה
409,353	-	409,353	-	אגרות חוב, נטו
<u>713,322</u>	<u>-</u>	<u>581,059</u>	<u>129,238</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>584,480</u>	<u>1,120,939</u>	<u>(581,059)</u>	<u>44,600</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר 2014**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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
8-15	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 בספטמבר 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 בנובמבר 2014**

<b>משד ראשי - תל אביב</b>	<b>טריגר פורסייט</b>	<b>משד רמת-גן</b>	<b>משד ירושלים</b>	<b>משד חיפה</b>	<b>משד באר-שבע</b>	<b>משד 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	ליום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושוי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

36,543	42,922	164,538
6,364	6,587	7,310
22,006	1,015	5,015
<u>64,913</u>	<u>50,524</u>	<u>176,863</u>

**נכסים לא שוטפים**

**נדל"ן להשקעה**

**רכוש קבוע**

**סה"כ נכסים**

1,062,627	933,099	1,120,677
<u>293</u>	<u>224</u>	<u>262</u>
<u>1,127,833</u>	<u>983,847</u>	<u>1,297,802</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב  
זכאים ויתרות זכות  
דיבידנד לשלם

52,547	38,845	31,798
25,141	13,393	15,738
-	7,500	-
<u>77,688</u>	<u>59,738</u>	<u>47,536</u>

**התחייבויות לא שוטפות**

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

360,310	365,916	256,433
238,794	102,752	409,353
<u>599,104</u>	<u>468,668</u>	<u>665,786</u>

**הון**

הון מניות  
קרנות הון  
מניות באוצר  
יתרת רווח  
**סה"כ הון**

69,157	69,157	91,758
374,498	374,398	480,736
(1,150)	(1,150)	(1,150)
8,536	13,036	13,136
<u>451,041</u>	<u>455,441</u>	<u>584,480</u>

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>1,127,833</u>	<u>983,847</u>	<u>1,297,802</u>
------------------	----------------	------------------

17 בנובמבר, 2014

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
80,480	20,230	24,300	58,230	70,550	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(12,640)	(3,100)	(3,950)	(8,760)	(11,550)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
67,840	17,130	20,350	49,470	59,000	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(7,560)	3,820	-	(970)	(500)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
60,280	20,950	20,350	48,500	58,500	
(13,320)	(3,380)	(3,690)	(9,800)	(10,950)	הוצאות הנהלה וכלליות
46,960	17,570	16,660	38,700	47,550	<b>רווח תפעולי</b>
660	70	80	560	320	הכנסות מימון
(27,620)	(10,140)	(6,640)	(22,260)	(18,270)	הוצאות מימון
20,000	7,500	10,100	17,000	29,600	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.30	0.11	0.11	0.25	0.34	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
67,452	68,286	91,524	66,957	88,008	<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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות			פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)						
451,041	8,536	(1,150)	3,136	371,362	69,157	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2014</b> דיבידנד ששולם הנפקת הון מניות (*) תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה למניות (**) רווח נקי לתקופה
(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	
122,483	-	-	-	100,959	21,524	
120	-	-	120	-	-	
6,236	-	-	(120)	5,279	1,077	
29,600	29,600	-	-	-	-	
<u>584,480</u>	<u>13,136</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,136</u>	<u>477,600</u>	<u>91,758</u>	

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2014**

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

(\*\*) ראה ביאור 5ה.

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות			פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	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> דיבידנד ששולם דיבידנד שהוכרז הנפקת הון מניות (*) מימוש זכויות למניות תשלום מבוסס מניות רווח נקי לתקופה
(16,000)	(16,000)	-	-	-	-	
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	
82,953	-	-	-	67,043	15,910	
4,338	-	-	(120)	3,662	796	
218	-	-	218	-	-	
17,000	17,000	-	-	-	-	
<u>455,441</u>	<u>13,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,036</u>	<u>371,362</u>	<u>69,157</u>	

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2013**

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום			פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
<b>(בלתי מבוקר)</b>						
583,130	11,786	(1,150)	3,136	477,600	91,758	
(8,750)	(8,750)	-	-	-	-	
10,100	10,100	-	-	-	-	
<u>584,480</u>	<u>13,136</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,136</u>	<u>477,600</u>	<u>91,758</u>	

יתרה ליום 1 ביולי 2014  
דיבידנד ששולם  
רווח נקי לתקופה  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

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

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום			פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
451,103	13,036	(1,150)	3,156	367,700	68,361	
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	
4,338	-	-	(120)	3,662	796	
7,500	7,500	-	-	-	-	
<u>455,441</u>	<u>13,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,036</u>	<u>371,362</u>	<u>69,157</u>	

יתרה ליום 1 ביולי 2013  
דיבידנד שהוכרז  
מימוש זכויות למניות  
רווח נקי לתקופה  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום			פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
20,000	7,500	10,100	17,000	29,600	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
17,973	995	(684)	6,918	(4,723)	רווח נקי לתקופה
<u>37,973</u>	<u>8,495</u>	<u>9,416</u>	<u>23,918</u>	<u>24,877</u>	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
					<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(118)	(3)	(33)	(24)	(44)	רכישת רכוש קבוע
4,250	-	-	4,250	-	פקדון בנאמנות בגין התקשרות לרכישת נדל"ן
(16,298)	5,048	(3,024)	5,060	18,334	השקעה
(293,528)	(5,636)	(41,058)	(162,253)	(63,007)	שינוי בחיובים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
<u>(305,694)</u>	<u>(591)</u>	<u>(44,115)</u>	<u>(152,967)</u>	<u>(44,717)</u>	רכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)
					<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
90,600	32,600	-	90,600	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(96,111)	(31,889)	(4,765)	(91,143)	(123,969)	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
-	-	(5,031)	-	(11,631)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
8,000	-	-	-	(8,000)	פרעון אגרות חוב
(36,700)	(7,500)	(8,750)	(22,500)	(24,928)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
249,146	-	187,644	105,685	187,644	תשלום דיבידנד
82,953	-	-	82,953	122,483	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
4,338	4,338	-	4,338	6,236	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
<u>302,226</u>	<u>(2,451)</u>	<u>169,098</u>	<u>169,933</u>	<u>147,835</u>	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
					<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
34,505	5,453	134,399	40,884	127,995	<b>גידול במזומנים ושווי מזומנים</b>
2,038	37,469	30,139	2,038	36,543	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>36,543</u>	<u>42,922</u>	<u>164,538</u>	<u>42,922</u>	<u>164,538</u>	<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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	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:

7,560	(3,820)	-	970	500	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
318	-	-	218	120	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
5,857	4,893	1,155	6,703	(37)	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
195	25	184	75	303	פחת והפחתות

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,646)	175	305	(1,869)	(946)	קיטון (גידול) בלקוחות
516	211	(310)	155	(492)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
5,173	(489)	(2,018)	666	(4,171)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>17,973</u>	<u>995</u>	<u>(684)</u>	<u>6,918</u>	<u>(4,723)</u>	

#### נספח ב' – פעילות שלא במזומן

800	7,500	872	7,500	872	דיבידנד שהוכרז
<u>4,845</u>	<u>-</u>	<u>1,188</u>	<u>-</u>	<u>1,188</u>	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

#### נספח ג' – מידע נוסף

18,499	4,963	7,186	14,745	21,720	ריבית ששולמה
<u>660</u>	<u>70</u>	<u>80</u>	<u>560</u>	<u>320</u>	ריבית שהתקבלה

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 בספטמבר 2014 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 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:

- 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**

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
120.0	119.7
120.0	120.0
119.9	120.0
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

30 בספטמבר 2014  
 30 בספטמבר 2013  
 31 בדצמבר 2013

**שיעור השינוי לתקופה של:**

0.1	(0.3)	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
0.3	(0.3)	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
2.0	1.8	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013
1.3	0.5	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1) אגרות חוב נטו (2)
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
414,091	402,847	278,885	270,616	
257,175	248,804	447,397	426,968	

- (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 נכסים מניבים:**

**1. 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, במהלך חודש יולי 2014.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- (א) בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ-34.5 מליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-2.4 מליון ש"ח.
- (ב) תחנת התדלוק מושכרת לחברת סנוול 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 מליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.13%. דמי השכירות צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.

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

5 באור - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. רכישת נכסים מניבים (המשך):

### 2. רכישת קומת משרדים במגדל פלטינום בתל אביב -

ביום 17 בספטמבר 2014 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") (שהינו צד קשור מכח אחזקותיו כמשקיע מוסדי בחברה), בהסכם לפיו רכשה קומת משרדים, בשטח של 819 מ"ר וכן שטחי מחסנים וחניות, במגדל פלטינום הממוקם ברחוב הארבעה 21 בתל-אביב (הידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7101) (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל מהוונות עד לשנת 2044. רכישת הקומה מתווספת לשתי קומות נוספות במגדל פלטינום אשר בבעלות החברה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 16.3 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה לאחר מועד המאזן מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 1.1 מיליון ש"ח.

ב. למועד הרכישה, הנכס מושכר במלואו בחוזה שכירות עד לתום שנת 2015 בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 1.38 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתית של כ- 8.49%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרת מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 2 שנים נוספות.

### 3. התקשרות מותנית לרכישת 33.3% ממלון רימונים באילת -

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2014 התקשרו החברה וחברת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא") עם חברת מלון נפטון בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("נפטון" ו/או "המוכרת") בהסכם לפיו תרכושנה החברה ואסתא, בחלקים שווים, 66.67% מזכויות החכירה של נפטון במלון הידוע כ"מלון רימונים אילת", באילת. הזכויות הינן בין היתר בית מלון הכולל 278 חדרי אירוח (כולל סוויטות) ושטחי מסחר בשטח כולל של כ- 20,000 מ"ר (שטחי המסחר העיקריים הינם החזית המסחרית בהיקף של כ- 1,600 מ"ר), הממוקמים ברחוב תרשיש 6 בחוף הצפוני באילת (מגרשים 6-7 בגוש 40008 בשטח קרקע של 10.56 דונם) (להלן: "הנכס"). עם השלמת העסקה יחזיקו כל אחד מהצדדים (החברה, איסתא והמוכרת) בשליש מהזכויות בנכס.

נכון למועד החתימה על הסכם המכר, קיימות למוכרת זכויות חכירה בלתי מהוונות בנכס, עד לשנת 2014, כאשר באחריות המוכרת להאריך את תקופת החכירה בהסכם מהוון בתקופה של 49 שנים.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ב. במקביל, התקשרה החברה יחד עם איסתא בהסכם שכירות וניהול עם המוכרת, במסגרתו תשכור המוכרת מהחברה ומאיסתא את חלקן בנכס ותפעיל את הנכס עבור עצמה במסגרת רשת מלונות "רימונים" (להלן: "הסכם השכירות") וזאת לתקופה בסיסית של 10 שנים (ובתוספת אופציות לצדדים להאריך את תקופת השכירות בעד 7 שנים נוספות) בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח (חלק החברה). דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשקפים תשואה של 7.8% ברוטו בגין הנכס. בנוסף התחייבה המוכרת להקצות סכומים מינימליים לקרן לחידוש וציוד וכן התקבלו בטוחות, כפי שנקבע בהסכם.

ג. העסקה כפופה, בין היתר, לתנאים מתלים ובכללם להסדרים כפי שייקבעו עם הבנק המממן של הצדדים, אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיימו במלואם.

ד. החברה צפויה לממן את העסקה באמצעות כספי הון עצמי בשיעור של כ- 40% ובהלוואה ממוסד פיננסי בשיעור של 60%.



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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

**ב. שינויים בהון**

1. 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).
2. לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אוקטובר 2014 מימשה החברה כ-195 אלפי מניות באוצר בתמורה לסך של 1.2 מיליון ש"ח (יתרת מניות באוצר למועד אישור הדוחות – כ-38 אלפי מניות).

**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 השלישי לשנת 2014**

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

**(3) 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 חולק בחודש ספטמבר 2014.

**(4) 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.

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

ביום 18 במארס 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.

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

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

**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 בספטמבר 2014 היקף נכסי הנדל"ן של החברה אשר אינם משועבדים מסתכמים ב- 599 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 0.8%.

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**

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

**1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')**

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, ברטו 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 וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל)) ותשלומים 15-18 יהוו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם בכל מועד 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).

למועד תקופת הדוח החברה עומדת בכל האמות מידה פיננסיות.

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

באור 5 - 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, שסיימה 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 שתוקצינה לחברת הניהול לרכישת מניות של החברה במהלך שניים עשר (12) חודשים עוקבים במצטבר, לא יעלה על סך השווה לדמי הניהול שישולמו 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, בפיקוח הדירקטוריון של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון המתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת קבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט 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 שנתיימה ביום ה- 30 ביוני 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 השלישי 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 30 ביוני 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 השלישי 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 30 ביוני 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.