



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2015**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2014.

### 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 להשתתף באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן נותנת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים ע"י החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות המס הניתנות למשקיעים בקרן להשקעות במקרקעין.

בפקודה נכללו תנאים שונים החלים על חברה שהיא קרן להשקעות במקרקעין, והוראות שונות בנוגע להתנהלות קרן להשקעות במקרקעין, לרבות כללים על פיהם: המיסוי מתבצע ברמת בעלי המניות בלבד, קיימות מחויבות לחלוקה של לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד וכן מחויבות לשמירה על רמת מינוף שלא תעלה על 60% משווי נכסיה המניבים ופיזור משקיעים.

במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים וכן משכירה, מתחזקת ומשביחה 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.

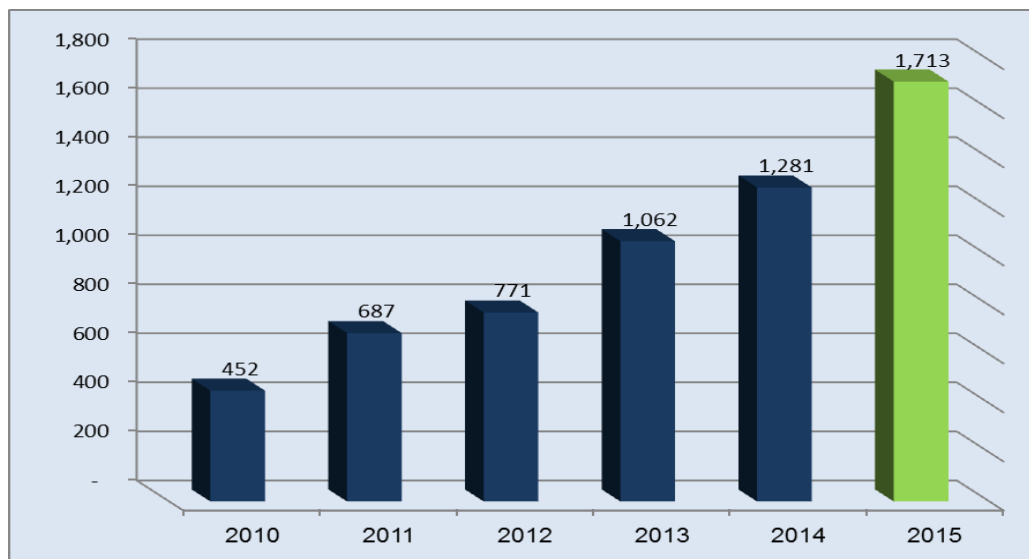
## 1.2 פרטים על פעילות החברה

- ליום 30 בספטמבר 2015, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה **ב- 24 נכסים מניבים**, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, תעשייה, תחנות תדלוק ומלון, ששוים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 1.71 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 330 שוכרים, בשטח כולל של 168,000 מ"ר וכן 100,000 מ"ר שטחי חניה.

- **שיעור התפוסה** הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד פרסום דוח זה **עמד על 93.5%**.

- ליום 30 בספטמבר 2015 לחברה **נכסים שאינם משועבדים בסך של 1.27 מיליארד ש"ח**, המהווים 67% מהיקף נכסי החברה.

### גידול בהיקף הנכסים המניבים במליוני ש"ח



## (Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		גידול	
	2014	2015		
40.0	29.6	39.8	34%	רווח נקי
1.9	0.5	5.1		התאמות לרווח הנקי:
0.1	0.1	2.3		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
				הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
42.0	30.2	47.2		FFO נומינלי
(0.8)	-	(0.3)		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
2.1	2.1	0.3		עמלת פרעון מוקדם של הלוואות
0.4	0.3	0.5		פחת והפחתות
43.7	32.6	47.7	47%	FFO ריאלי
49.2	36.9	40.4	10%	FFO ריאלי למניה (באגורות)
88,946	88,008	118,254		מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(\*) הוצאה שאינה תזרימית.

## תחזית לשנים 2015-2016

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנים 2015-2016, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

- מצבת הנכסים של החברה למועד הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים וצפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנים 2015-2016.
- ביחס לשנת 2016 – רכישת נכסים מניבים בסך מצטבר של 350 מיליון ש"ח וגיוס אשראי בסך של 200 מיליון ש"ח (עד למינוף בשיעור של 56%).
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

<b>תחזית 2016</b> (מיליוני ש"ח)	<b>אומדן 2015</b> (מיליוני ש"ח)	<b>בפועל 2014</b> (מיליוני ש"ח)	
133-135	112-113	79.6	<b>NOI</b>
81-84	63-64	43.7	<b>FFO</b>
58-60	53-54	49.2	<b>FFO/למניה</b> <b>באגורות</b>
(**)	(*) 43	35	<b>חלוקת דיבידנד</b>

(\*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2015 לפי החלטת דירקטוריון החברה.  
(\*\*) יוחלט בתחילת 2016.

המידע בדבר התחזית לשנת 2016 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

### 1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

#### א. רכישת נדל"ן מניב

בתקופת החשבון השלימה החברה רכשה של 7 נכסים מניבים (ברמת-גן, באילת, בלוד, באור יהודה וברמלה) בהיקף כספי כולל של 553 מיליון ש"ח, אשר צפויים להניב הכנסה שנתית נטו (NOI) בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר רכישת הנכסים המניבים - ראה באור 5א. לדוחות הכספיים 30 בספטמבר 2015.

#### ב. הנפקת הון מניות וכתבי אופציות

בחודש מאי 2015, השלימה החברה הנפקה של 48,221,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב ו- 24,110,700 כתבי אופציה (סדרה 3) במסגרת דוח הצעת מדף. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בכ- 308.5 מיליון ש"ח - ראה גם ביאור 5ב. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

#### ג. הנפקת אגרות חוב

בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך של כ- 251 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה.

לפרטים נוספים - ראה ביאור 5ו. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

#### ד. העלאת דירוג אשראי

לאחר תאריך הדוח, בחודש אוקטובר 2015 העלתה מיזרוג בע"מ את הדירוג לסדרות אגרות החוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א' וסדרה ב') מ- A2 ל- A1 עם אופק יציב.

**ה. דיבידנדים**

בדבר תשלומי דיבידנד ראה באור 5ג. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

**ו. התקשרויות פיננסיות**

בדבר קבלת מימון ממוסד פיננסי ראה ביאור 15ד. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

**ז. הקצאה פרטית לחברת הניהול**

בדבר הקצאה פרטית לחברת הניהול ראה באור 5ה. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

**ח. הארכת הסכם הניהול עם חברת הניהול**

בדבר הארכת הסכם הניהול ראה ביאור 15ז. לדוחות הכספיים 30 בספטמבר 2015.

ט. ביום 25 ביוני 2015 נתכנסה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, הובא לאישור **עדכון** מדיניות התגמול של החברה וכן אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה. האסיפה הכללית החליטה שלא לאשר את ההחלטות המפורטות לעיל. לאחר דיון בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש יולי 2015, הוחלט לאשר את עדכון מדיניות התגמול וכן את אישור תנאי העסקתו של המנכ"ל שהינם על-פי מדיניות התגמול המאושרת.

י. בדבר הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת ע"י חברה המחזיקה במניות החברה כנגד חברת הניהול וכנגד דירקטורים בחברה – ראה באור 5יא' לדוחות הכספיים.

**1.4 הסביבה העסקית**

התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדליין המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך ליציבות שאפיינה את הענף כולו בשנת 2014.

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

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

## 1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2015 מסתכם ב- 1,886 מליון ש"ח לעומת סך של 1,335 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

### א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2015, מסתכם לסך של כ- 169 מליון ש"ח לעומת כ- 54 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים כתוצאה מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה, ראה גם ביאור ב'5 לדוחות הכספיים.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2015 מסתכם בכ-1,712 מליון ש"ח לעומת כ-1,282 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים מניבים ברמת גן, בלוד, באילת, בהוד השרון, באור יהודה וברמלה.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו בכ- 77 מליון ש"ח לעומת סך של כ-85 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב, הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2015 בכ- 901 מליון ש"ח לעומת כ- 663 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעקרו מגיוס אגרות חוב סדרה ב' בסך של כ- 251 מליון ש"ח ומנטילת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של 65 מליון ש"ח ובניכוי פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 70 מיליון ש"ח.

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכם בכ- 908 מליון ש"ח (מהווה כ- 48% מנכסי החברה) לעומת סך של כ-588 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהנפקת הון וכתבי אופציה בסך של כ- 308 מיליון ש"ח.

## ההון העצמי למניה ליום 30/09/2015 הינו כ- 6.48 ש"ח.



## 1.6 תוצאות הפעולות

### הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 95.6 מיליון ש"ח לעומת סך של 70.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 36% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2015.

### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח לעומת סך של 11.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 9% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים במהלך 2015. 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 5.1 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח הופחתו סכומים של כ- 36 מיליון ש"ח כתוצאה מעלויות של רכישת נכסים בתקופה. מנגד, נזקפו שערוכים חיוביים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח בחלק מהנכסים המניבים של החברה כתוצאה מעלייה בשכר הדירה ומירידה בשיעור ההיוון בנכסים אלה.

### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 15.7 מיליון ש"ח לעומת סך של 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב גידול במצבת הנכסים של החברה וכן כתוצאה מהקצאת כתבי אופציה בשווי של 2.35 מיליון ש"ח לחברת הניהול, כתוצאה מגיוס הון של החברה בחודש מאי 2015.

### הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו, הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 22.5 מיליון ש"ח לעומת 18.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון הושפעו מהעלייה בהיקף החוב של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אולם עלייה זו קוזזה ברובה כתוצאה מירידה בעלות החוב הממוצעת של החברה. למועד הדוחות הכספיים עלות החוב השנתית האפקטיבית הינה 3.09%.

### הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 39.8 מיליון ש"ח לעומת סך של 29.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של 34%.

## נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2015, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 153 מליון ש"ח לעומת סך של 31 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2014.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 48 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 25 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של 92%.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

<b>במיליוני</b>	
<b>ש"ח</b>	
	<b><u>מקורות:</u></b>
48.1	מפעילות שוטפת
65.0	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסד פיננסי
308.5	הנפקת הון מניות
248.9	הנפקת אגרות חוב
0.1	שינויים בסעיפי חייבים ופקדונות
<b>670.6</b>	<b><u>סך מקורות:</u></b>
	<b><u>שימושים:</u></b>
30.1	תשלום דיבידנד
6.0	פרעון אשראי זמן קצר
448.2	רכישת נדל"ן השקעה
64.5	פרעון אשראי ואגרות חוב
<b>548.8</b>	<b><u>סך השימושים</u></b>
<b>121.8</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;

- 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:

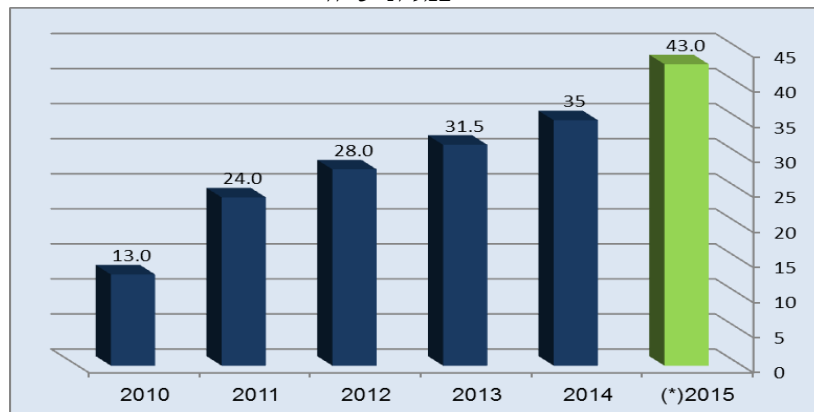
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרלי.
- ד. בהתחשב 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 מארס 2015 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2015 לא יפחת מסך של 43 מליון ש"ח.**

### חלוקת דיבידנד

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

**גידול בתשלומי דיבידנד  
במליוני ש"ח**



(\*) דיבידנד מינימלי

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

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

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 19(ב). לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2014. 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 30.09.15	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(3.0)	(1.3)	215.3	1.1	2.6	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
(3.2)	(1.5)	237.3	1.3	2.9	אגרות חוב סדרה א'
(6.2)	(2.9)	430.6	2.6	5.6	אגרות חוב סדרה ב'

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.06.15	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
4.4	2.2	215.3	(2.2)	(4.4)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)
4.8	2.4	237.3	(2.4)	(4.8)	אגרות חוב סדרה א'
8.6	4.3	430.6	(4.3)	(8.6)	אגרות חוב סדרה ב'

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

### ממשל תאגידי (3)

#### 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 דיון בהמלצות 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 וחשבת החברה ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 28 באוקטובר 2015. 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 2015 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 1 בנובמבר 2015. 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 7 חברי דירקטוריון וכן רואי החשבון המבקרים.

### פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' נכון ליום 30 בספטמבר 2015 :

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.	227.3 מליוני ש"ח ע.ג.	1.4 מליוני ש"ח	229.6 מליוני ש"ח	237.3 מליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(1)	(2)	(3)
ב'	439.88 מליוני ש"ח ע.ג.	427.2 מליוני ש"ח ע.ג.	2.5 מליוני ש"ח	427.2 מליוני ש"ח	430.6 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, 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. דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג בע"מ

#### בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג את דירוג האג"ח ל- A1 עם אופק יציב.

בחודש ינואר 2015 שינתה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' מאופק יציב לאופק חיובי.

בחודש יולי 2014 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל- A2 עם אופק יציב. בחודש מאי 2013 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב 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 2015 נכסי הנדל"ן המניב מהווים שיעור של כ- 142% 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 2015 היחס האמור הינו כ-7.6.

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 2015 הינו 907.7 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'). בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה.

1. לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו. לא קיימת אפשרות להמרה כפויה.

2. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.

### **3. דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג בע"מ**

### **בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג את דירוג האג"ח ל-A1 עם אופק יציב.**

בחודש ינואר 2015 שינתה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה ב' ל-A2 עם אופק חיובי.

בחודש יולי 2014 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.

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

א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבדים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 30 בספטמבר 2015 נכסי הנדל"ן המניב מהווים שיעור של כ- 145% 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 2015 היחס האמור הינו כ-7.6.

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 2015 ההון העצמי עומד על 907.7 מליון ש"ח והוא מהווה שיעור של 48% 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 ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

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

**רמת-גן: מגדל פז 2**

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%	רבעון 3 שנת 2015	רבעון 2 שנת 2015	רבעון 1 שנת 2015
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	215.8	211.4	211.2
NoI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	3.9	4.1	3.8
רווח (הפסד) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	4.3	-	(13.6)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	97	97	98
שיעור תשואה (%)	7.3	7.7	7.4
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח): משרדים מסחר	81 105	81 105	81 105
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח): משרדים מסחר	80 158	81 לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי

**רעננה - מרכז תיא**

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%	רבעון 3 שנת 2015	רבעון 2 שנת 2015	רבעון 1 שנת 2015	שנת 2014
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	164.4	164.0	163.2	163
NoI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.4	2.4	2.5	10.9
רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	-	-	3.6
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) (*)	74	74	74	74
שיעור תשואה (%)	5.9	6.0	6.2	6.7
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	לא רלוונטי לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי	53.0 לא רלוונטי

(\*) בתום שנת 2014 התקשרה החברה בהסכם שכירות להשכרת שטח של כ- 2,000 מ"ר עם אסותא בע"מ. הסכם השכירות הינו לתקופה של 10 שנים עם אופציות להארכת התקופה עד 25 שנה והוא יכנס לתוקף בתום שנת 2015 בכפוף לקבלת אישורים כפי שנקבע בהסכם.

לשוכרת ניתנה אופציה להגדלת שטח המושכר עד ל- 3,800 מ"ר. בתקופת הדוח מימשה אסותא את האופציה. השכרת השטח הנוסף תיכנס לתוקף במהלך שנת 2016.

## ירושלים

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%	רבעון 3 שנת 2015	רבעון 2 שנת 2015	רבעון 1 שנת 2015	שנת 2014
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	144.1	143.3	138.8	138.5
Net בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.4	2.7	2.7	11.0
רווח (הפסד) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	4.2	-	(0.5)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	90(*)	95	100	95
שיעור תשואה (%)	6.7	7.5	7.8	7.9
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):	64	64	64	64
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):	לא רלוונטי	לא רלוונטי	64	64

(\*) לאחר תאריך המאזן – הנכס מושכר במלואו.

**1 בנובמבר 2015**

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח  
הדירקטוריון

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
152,584	-	-	152,584	מזומנים ושווי מזומנים
2,250	-	-	2,250	לקוחות
14,188	-	-	14,188	חייבים ויתרות חובה
<u>169,022</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>169,022</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
1,712,504	1,712,504	-	-	נדל"ן להשקעה
4,700	-	-	4,700	חייבים ויתרות חובה
223	223	-	-	רכוש קבוע
<u>1,717,427</u>	<u>1,712,727</u>	<u>-</u>	<u>4,700</u>	
<u>1,886,449</u>	<u>1,712,727</u>	<u>-</u>	<u>173,722</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות לזמן ארוך
42,583	-	38,426	4,157	ואגרות חוב
34,747	5,854	-	28,893	זכאים ויתרות זכות
<u>77,330</u>	<u>5,854</u>	<u>38,426</u>	<u>33,050</u>	
276,697	-	194,860	81,837	הלוואות למימון נדל"ן
				להשקעה
624,747	-	624,747	-	אגרות חוב, נטו
<u>978,774</u>	<u>5,854</u>	<u>858,033</u>	<u>114,887</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>907,675</u>	<u>1,706,873</u>	<u>(858,033)</u>	<u>58,835</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר 2015**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2015

### 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
8-16	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 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים 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), התש"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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זר ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל-אביב, 1 בנובמבר 2015**

### **תל אביב - משרד ראשי**

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

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

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טרוגר פורטיט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה 3105502	קרית המדע 3 מודל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	אלמנות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקוה, 4959368	גיבור ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושוי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

30,810	164,538	152,584
5,888	7,310	2,250
16,913	5,015	14,188
<u>53,611</u>	<u>176,863</u>	<u>169,022</u>

**נכסים לא שוטפים**

נדל"ן להשקעה  
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
כוש קבוע

1,281,379	1,120,677	1,712,504
-	-	4,700
235	262	223
<u>1,281,614</u>	<u>1,120,939</u>	<u>1,717,427</u>

**סה"כ נכסים**

<u>1,335,225</u>	<u>1,297,802</u>	<u>1,886,449</u>
------------------	------------------	------------------

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

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

37,867	31,798	42,583
47,120	15,738	34,747
<u>84,987</u>	<u>47,536</u>	<u>77,330</u>

**התחייבויות לא שוטפות**

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

253,816	256,433	276,697
408,862	409,353	624,747
<u>662,678</u>	<u>665,786</u>	<u>901,444</u>

**הון**

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

91,758	91,758	139,979
481,018	480,736	743,362
-	(1,150)	
14,784	13,136	24,334
<u>587,560</u>	<u>584,480</u>	<u>907,675</u>

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>1,335,225</u>	<u>1,297,802</u>	<u>1,886,449</u>
------------------	------------------	------------------

**1 בנובמבר, 2015**

דרור יהודה סמנכ"ל כספים	גדי אליקים מנהל כללי	שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	מועד אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------------------

הביאורים לדוחות 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		
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
94,900	24,300	33,800	70,550	95,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(15,350)	(3,950)	(4,100)	(11,550)	(12,500)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
79,550	20,350	29,700	59,000	83,100	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(1,950)	-	3,700	(500)	(5,100)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
77,600	20,350	33,400	58,500	78,000	
(14,700)	(3,690)	(4,400)	(10,950)	(15,700)	הוצאות הנהלה וכלליות
62,900	16,660	29,000	47,550	62,300	<b>רווח תפעולי</b>
500	80	30	320	60	הכנסות מימון
(23,400)	(6,640)	(9,230)	(18,270)	(22,560)	הוצאות מימון
40,000	10,100	19,800	29,600	39,800	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.45	0.11	0.14	0.34	0.34	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
88,946	91,524	139,979	88,008	118,254	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)</b>

הביאורים לדוחות 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 2015 (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	תקבולים על חשבון אופציות (בלתי מבוקר)		
587,560	14,784	3,136	-	477,882	91,758
(30,250)	(30,250)	-	-	-	-
-	-	(3,036)	-	3,036	-
308,215	-	200	10,500	249,294	48,221
2,350	-	2,350	-	-	-
39,800	39,800	-	-	-	-
<u>907,675</u>	<u>24,334</u>	<u>2,650</u>	<u>10,500</u>	<u>730,212</u>	<u>139,979</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2015**

דיבידנד ששולם

פקיעת אופציות

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה סדרה 3(\*)

תשלום מבוסס מניות(\*\*)

רווח נקי לתקופה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2015**

**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	מניות		
451,041	8,536	(1,150)	3,136	371,362	69,157
(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 1 בינואר 2014**

דיבידנד ששולם

הנפקת הון מניות

תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות

רווח נקי לתקופה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2014**

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

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

**יתרה ליום 1 ביולי 2015**

דיבידנד ששולם

רווח נקי לתקופה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2015**

(\*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה של כ-7.8 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 5ב'.

(\*\*) ראה ביאור 5ה'.

הביאורים לדוחות 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	מבוסס 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

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	מבוסס מניות אלפי ש"ח		
<b>מבוקר</b>						
451,041	8,536	(1,150)	3,136	371,362	69,157	
122,483	-	-	-	100,959	21,524	
(33,752)	(33,752)	-	-	-	-	
120	-	-	120	-	-	
6,236	-	-	(120)	5,279	1,077	
1,432	-	1,150	-	282	-	
40,000	40,000	-	-	-	-	
<u>587,560</u>	<u>14,784</u>	<u>-</u>	<u>3,136</u>	<u>477,882</u>	<u>91,758</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2014  
הנפקת הון מניות (\*)  
דיבידנד ששולם  
תשלום מבוסס מניות  
מימוש כתבי אופציה למניות  
מכירת מניות באוצר  
רווח נקי לשנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

(\*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 3 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות 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	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

40,000	10,100	19,800	29,600	39,800
2,156	(684)	(9,573)	(4,723)	8,309
<u>42,156</u>	<u>9,416</u>	<u>10,227</u>	<u>24,877</u>	<u>48,109</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת (נספח א')  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(42)	(33)	(12)	(44)	(63)
21,358	(3,024)	8,522	18,334	72
(213,593)	(41,058)	(77,532)	(63,007)	(448,225)
<u>(192,277)</u>	<u>(44,115)</u>	<u>(69,022)</u>	<u>(44,717)</u>	<u>(448,216)</u>

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
שינוי בחיובים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקדמות על חשבון נדל"ן  
להשקעה)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

-	-	-	-	65,000
(2,000)	-	-	(8,000)	(6,000)
(126,223)	(4,765)	(34,662)	(123,969)	(41,738)
(33,656)	(8,750)	(9,701)	(24,928)	(30,085)
(11,631)	(5,031)	(13,884)	(11,631)	(22,682)
187,747	187,644	-	187,644	248,856
122,483	-	-	122,483	308,530
6,236	-	-	6,236	-
1,432	-	-	-	-
<u>144,388</u>	<u>169,098</u>	<u>(58,247)</u>	<u>147,835</u>	<u>521,881</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים נטו  
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
תשלום דיבידנד  
פרעון אגרות חוב  
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה  
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
תמורה ממכירת מניות החברה שהוחזקו באוצר  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו  
לפעילות מימון)

(5,733)	134,399	(117,042)	127,995	121,774
36,543	30,139	269,626	36,543	30,810
<u>30,810</u>	<u>164,538</u>	<u>152,584</u>	<u>164,538</u>	<u>152,584</u>

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

##### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

1,950	-	(3,700)	500	5,100
120	-	-	120	2,350
(878)	1,155	1,336	(37)	(344)
430	184	171	303	511

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

##### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

476	305	(356)	(946)	(1,062)
(140)	(310)	485	(492)	(1,007)
198	(2,018)	(7,509)	(4,171)	2,761
2,156	(684)	(9,573)	(4,723)	8,309

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

#### נספח ב' - פעילות שלא במזומן

12,000	1,188	-	1,188	-
896	872	1,044	872	1,044

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים  
דיבידנד שהוכרז

#### נספח ג' - מידע נוסף

23,315	7,186	13,760	21,720	24,738
500	80	30	320	60

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

הביאורים לדוחות 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 2014 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 2014, 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 2015 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 2015 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
119.5	119.1
120.0	119.7
119.8	119.8
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

30 בספטמבר 2015  
 30 בספטמבר 2014  
 31 בדצמבר 2014

**שיעור השינוי לתקופה של:**

0.3	0.2	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(0.6)	0.3	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(0.3)	0.1	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
(0.3)	0.3	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
(0.2)	(0.1)	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

• תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014, או לאחריו.

• תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)

התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 ואילך. ישנה אפשרות ליישם למפרע, על בסיס עסקה בודדת, ובתנאי שהמידע הנדרש לכך הינו נגיש.

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

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

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

שווי הוגן		שווי הוגן		<b>התחייבויות פיננסיות</b> הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1) אגרות חוב נטו (2)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2014	אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2015	אלפי ש"ח	
159,651	147,811	215,332	205,506	
441,903	429,900	667,926	652,972	

(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.

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

**א. רכישת נכסים מניבים:**

**1. רכישת נכס מניב ברמת גן מגדל פז 2 -**

ביום 22 בדצמבר 2014 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בלתי קשורים ("המוכרים") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות וזכויות הניהול בבניין משרדים (כולל חלק מסחרי) בן 16 קומות בשטח של 14,600 מ"ר וכן 220 מקומות חניה ב- 4 קומות מרתפים, הממוקם ברחוב שוהם 2 ברמת-גן (הידוע כחלקה 879 בגוש 6207) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

**א. התמורה -** סכום התמורה נקבע לסך של 211.18 מיליון ש"ח, מתוכם שילמה החברה ביום 23 בדצמבר 2014 סך של 135 מיליון ש"ח והיתרה שולמה ביום 20 בינואר 2015 כנגד מסירת החזקה בנכס. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הנכס שילמה החברה, מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח.

**ב. תפוסה -** הנכס מושכר במועד הרכישה בתפוסה של 98% ל-12 שוכרים בחוזי שכירות עיקריים של 2-4 שנים ובתוספת אופציות להארכת הסכמי השכירות לתקופות של עד 11 שנה.

**ג. NOI -** ה-NOI השנתי החזוי בגין הנכס בתפוסה מלאה במועד השלמת העסקה מסתכם לסך של 16.35 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-7.75%. דמי השכירות צמודים 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 33.3% ממלון רימונים באילת -

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 ואיסתא, 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 ביום 9 במארס 2015, מחזיקים כל אחד מהצדדים (החברה, איסתא והמוכרת) בשליש מהזכויות בנכס. במועד השלמת העסקה, זכויות החכירה ממינהל מקרקעי ישראל מהוונות עד לשנת 2063.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 100 מיליון ש"ח (7.5 מיליון ש"ח הופקדו בנאמנות במועד ההתקשרות והיתרה שולמה במועד השלמת העסקה). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה ו- NOI** - 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 (NOI) 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. לפרטים ביחס למימון ממוסד פיננסי שהועמד לחברה – ראה ביאור 5ד. להלן.

3. רכישת 2 קומות משרדים במגדל משה אביב רמת גן -

ביום 16 בפברואר 2015 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בלתי קשורים ("המוכרים"), בהסכם לפיו רכשה 2 קומות משרדים (קומה 16 ו-19), בשטח של 2,880 מ"ר וכן 34 מקומות חניות, במגדל משה אביב הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן (הידוע כחלק מחלקה 451 בגוש 6109) (להלן: "הנכס"). רכישת הקומה מתווספת ל-3 קומות נוספות במגדל משה אביב אשר בבעלות החברה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 36.8 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס החברה שילמה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 2.3 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** - למועד הרכישה, הנכס מושכר בתפוסה של 72% ל-3 שוכרים, בחוזי שכירות לתקופות של 2-3 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכת הסכמי השכירות לתקופות של עד 4 שנים נוספות. למועד הדוחות הכספיים, הנכס מושכר בתפוסה של 100%.

ג. **NOI** - ה- NOI השנתי החזוי בגין הנכס (בתפוסה מלאה) במועד השלמת העסקה מסתכם בסך של כ-2.75 מיליון ש"ח, המהווה שיעור תשואה שנתי של כ- 7.47%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. רכישת נכסים מניבים (המשך):

4. רכישת נכס מניב בהוד השרון -

ביום 25 בפברואר 2015 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, בהסכם לפיו השלימה רכישת 65% מזכויות הבעלות בבניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע בשטח של 6,255 מ"ר וכן 249 מקומות חניה ב-2 קומות מרתפים בחניון פתוח (השטחים שנרכשו בבניין הינם בבעלות מלאה של החברה). הנכס ממוקם, ברח' הנגר 22 בהוד השרון ( הידוע גם כחלקה 404 בגוש 674) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 60.25 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.2 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה ו- NOI** - למועד הרכישה, הנכס מושכר בתפוסה של 96% ל-7 שוכרים (בעיקר כ-65%) לחברת אלוט תקשורת בע"מ, בחוזי שכירות לתקופות של עד 2-4 שנים. לשוכרים קיימת אופציה להארכת הסכמי השכירות לתקופות של עד 3 שנים נוספות. דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מסתכמים לסך של כ-5 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.3%. מחצית מדמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומחצית לשער החליפין של הדולר.

5. רכישת נכס מניב בלוד -

בחודש פברואר 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות במבני תעשייה ולוגיסטיקה, הממוקמים ברחוב ישראל זמורה באזור התעשייה הצפוני בלוד (הידועים כחלקות 87,85 ו-88 בגוש 3992) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **הנכס הנרכש** - שני מבנים בשטח של 4,780 מ"ר וכן מתקנים סולריים על גגות המבנים.

ב. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 27.55 מיליון ש"ח. החברה שילמה מקדמה בסך של 8.3 מיליון ש"ח והיתרה שולמה ביום 18 במאוס 2015 כנגד קבלת הזכויות בנכס. בגין הרכישה שילמה החברה מס רכישה והוצאות נלוות בסך של כ-2.0 מיליון ש"ח.

ג. **תפוסה** - נכון למועד הדוח, הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%) ל-6 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-17 שנים (בעיקר לקופת חולים כללית ולחברת החשמל לתקופות של 10-17 שנה). לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכת הסכמי השכירות לתקופות של עד חמש שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

ד. **NOI** - ה-NOI השנתי החזוי בגין הנכס במועד השלמת העסקה מסתכם לסך של 2.32 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה של כ-8.40%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. רכישת נכסים מניבים (המשך):

6. רכישת נכס מניב באור יהודה -

בחודש מאי 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות בבניין הממוקם ברחוב יוני נתניהו 6 באור יהודה (הידוע כחלקה 134 בגוש 6483) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **הנכס הנרכש** - בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 6,070 מ"ר וכן כ- 150 מקומות חניה ב- 2 קומות מרתפים.

ב. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 48 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.

ג. **תפוסה** - נכון למועד הדוח, הנכס מושכר בתפוסה של 60% ומאכלס 10 שוכרים.

ד. **NOI** - להערכת הנהלת החברה, ה-NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב (בהנחת תפוסה מלאה) נכון למועד השלמת העסקה יעמוד על כ- 4.08 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה של כ- 8.50%.

7. רכישת נכס מניב ברמלה -

בחודש אוגוסט 2015 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר") בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות הבעלות של מרכז מסחרי הממוקם ברחוב הצופית 40 ברמלה (הידוע כחלקה 4342 בגוש 3) (להלן: "הנכס").

א. **הנכס הנרכש** - 50% במושע ממרכז מסחרי בשטח כולל של 12,700 מ"ר וכן כ- 400 מקומות חניה.

ב. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 69 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

תשלום התמורה והשלמת העסקה בוצעו ביום 1 בספטמבר 2015.

ג. **תפוסה** - נכון למועד הדוח, הנכס מושכר בתפוסה של 100% ומאכלס 27 שוכרים.

ד. **NOI** - ה-NOI השנתי, החזון הנכון למועד השלמת העסקה, מסתכם בכ- 11.2 מיליון ש"ח (חלק החברה 5.6 מיליון ש"ח), המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ-8.10%.

ב. הנפקת הון מניות וכתבי אופציה סדרה 3

ביום 4 במאי 2015, השלימה החברה הנפקה של 48,221,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב ו- 24,110,700 כתבי אופציה סחירים (סדרה 3) במסגרת דוח הצעת מדף. תמורת הנפקת המניות וכתבי האופציה הסתכמה בכ-308.2 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של 7.8 מיליון ש"ח).

התמורה כאמור יוחסה למרכיבי החבילה לפי שווים ההוגן, אשר נקבע בהתבסס על מחירי השוק של אותם מרכיבים בסמוך למועד תחילת המסחר בהם, בסך של כ- 300 מיליון ש"ח ו- 10.5 מיליון ש"ח להון מניות (כולל פרמיה על מניות) ולתקבולים על חשבון אופציות, בהתאמה.

כל כתב אופציה סדרה 3 ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה עד ליום 2 במאי 2018 תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 7.2 ש"ח. תוספת המימוש האמורה תותאם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד שתבצע החברה.

תוספת המימוש, נכון ליום 30 בספטמבר 2015 לאחר התאמות הינה 7.05 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 2015**

דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במארס 2015 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2015 סכום הדיבידנד בגין שנת 2015 לא יפחת מסך של 43 מיליון ש"ח.

**(2) דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2015**

ביום 1 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2015 בסך של 10.75 מיליון ש"ח, המהווים כ- 7.7 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש דצמבר 2015.

**(3) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2015**

ביום 2 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2015 בסך של 10.75 מיליון ש"ח, המהווים כ- 7.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוגוסט 2015.

**(4) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2015**

ביום 27 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2015 בסך של 10.75 מיליון ש"ח, המהווים כ- 7.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2015.

**(5) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2014**

ביום 18 במארס 2015 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2014 בסך של 8.75 מיליון ש"ח, המהווים כ- 9.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש באפריל 2015.

**ד. מימון ממוסד פיננסי:**

בחודש מארס 2015 התקשרה החברה בהסכם עם מוסד פיננסי לפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך של 65 מיליון ש"ח וזאת במסגרת רכישת הנכס באילת כמפורט בביאור 5א. (2) לעיל. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.65%. קרן ההלוואה תיפרע במשך 10 שנים החל מחודש יולי 2015, בתשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן ההלוואה, ובחודש יולי 2025 תיפרע יתרת ההלוואה המהווה 60% מסך ההלוואה. החברה שיעבדה לטובת הגוף המממן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את זכויותיה בנכס באילת. כמו-כן, התחייבה החברה לעמוד במספר התניות פיננסיות וביניהן: יחס חוב שלא יעלה על 70% משווי הנכס, יחס כיסוי מינימלי של 1.2 והון עצמי מינימלי של 400 מיליון ש"ח.

למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

**ה. הקצאה פרטית לחברת הניהול**

כתוצאה מהנפקת המניות בחודש מאי 2015 ובהתאם להסכם הניהול כמפורט בבאור 5ז' להלן, זכאית חברת הניהול להקצאת 2,411,070 כתבי אופציה לא סחירים לרכישת מניות החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש במשך תקופה של 6 שנים (עד ליום 2 במארס 2021) בתמורה לתוספת מימוש בסך של 6.55 ש"ח לכל מניה (אשר מותאמת, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד שתבצע החברה).

השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" מוערך בכ- 2.35 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על ההנחות הבאות: (1) שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 3 במאי 2015 (6.32 ש"ח) (2) מחיר מימוש של 6.55 ש"ח לכל אופציה; (3) סטיית תקן שנתית של 14.0%; (4) שיעור היוון שנתי של 1.35%; (5) תקופת מימוש עד ליום 2 במארס 2021; במהלך חודש אוגוסט 2015 השלימה החברה את הקצאת כתבי האופציה כאמור.

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

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

**1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה קיימת**

בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 251.25 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה (ראה גם ביאור 11 (ד) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014). לאחר השלמת הרחבת הסדרה כאמור, סך הערך הנקוב של אגרות החוב מסתכם בכ- 436 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב הונפקו לראשונה על-פי דוח הצעת מדף מחודש יולי 2014 וזאת מכח שטר נאמנות אשר נחתם בין החברה לבין ש.א. נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב. תנאי אגרות החוב, שהוקצו במסגרת הרחבת הסדרה, הינם זהים לכל דבר ועניין לתנאי אגרות החוב כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לרבות ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר. למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

**2. 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 החל מיום 18 במארס 2015 (להלן: "הסכם הניהול החדש" ו-"חברת הניהול", בהתאמה), לתקופה נוספת בת 7 שנים, שסיומה בחודש מארס 2022 (מועד סיומו של הסכם הניהול המקורי חל 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:

1. 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.
2. 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%

**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 ההסכם (המשך):

3. 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 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 2014.

ח. בחודש מאי 2015 הודיעה חברת הניהול לחברה כי היא מוותרת על דמי ניהול בגין הרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2015 בגין נכסים בהיקף של 130 מיליון ש"ח. הוויתור האמור נאמד בכ-0.5 מיליון ש"ח.

ט. בחודש יוני 2015 הסתיים הסכם הניהול בו היתה קשורה החברה עם יו"ר הדירקטוריון מר שמואל סלבין. יחד עם זאת, התחייב יו"ר הדירקטוריון להעניק לחברה שירותי ניהול למשך 3 שנים נוספות בהיקף דומה, כאשר התמורה תשולם באמצעות חברת הניהול. לפרטים נוספים – ראה באור 12.א(4) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2014.

י. בחודש מארס 2015 פקעו כ- 1,041 אלפי כתבי אופציה לא סחירות אשר הוענקו בעבר לחברת הניהול מבלי שמומשו.

יא. ביום 6 בספטמבר 2015 נתקבלה בקשה לאישור תביעה נגזרת על-ידי חברה המחזיקה במניות החברה ("המבקשת"). במסגרת הבקשה מתבקש כי בית המשפט יתיר למבקשת להגיש תביעה בשם החברה כנגד חברת הניהול, סלע קפיטל אינווסטמנט, וכנגד דירקטורים בחברה. החברה צורפה כמשיבה פורמאלית לבקשה. עניינה של הבקשה הינה השבת סכומים ששולמו לחברת הניהול בסך של 42.4 מיליון ש"ח החל מחודש נובמבר 2011 היות ולטענת המבקשת היה על החברה להביא את הסכם הניהול לאישור אסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד, וזאת לאור תיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט 1999, וכן כי החברה לא היתה רשאית לחדש את הסכם הניהול בחודש מארס 2015. בית המשפט הורה למשיבים ובהם החברה ונושאי המשרה להגיש את תשובתם לבקשה עד ליום 13 בדצמבר 2015.

על-פי הערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התובענה והבקשה לאישורה כתובענה נגזרת, אך על-פי המידע המצוי, סבורים יועציה המשפטיים של החברה כי לחברה קיימות טענות הגנה עובדתיות ומשפטיות טובות בקשר עם האמור בבקשה.

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

## **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 שנתיימה ביום ה- 30 ביוני 2015 (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 2015 (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 2015) 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 2015 (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 2015) 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.