



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2013**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2012.

### 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.

## 1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2013, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 14 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 933 מליון ש"ח, המושכרים לכ- 270 שוכרים, בשטח כולל של 104,000 מ"ר וכן 64,500 מ"ר שטחי חניה.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2013 ולמועד פרסום דוח זה עמד על כ- 90%.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 בספטמבר 2013:

NOI לתקופה 1-9/13	הכנסות מדמי שכירות 1-9/13 (2)	שטח (1)	שימושים	מיקום הנכס
במיליוני ש"ח		במ"ר		
8.5	9.8	16,750	משרדים ומסחר	רעננה
8.1	8.5	12,525	משרדים	ירושלים
5.6	7.8	(3) 9,350	משרדים	תל אביב (5)
5.6	6.9	(3)12,440	משרדים ומסחר	נתניה
4.6	4.6	8,335	משרדים	כפר-סבא (4)
3.4	4.3	4,600	מסחר	ראש העין-אפק
4.0	5.1	15,800	לוגיסטיקה ותעשייה	יבנה
9.7	11.2	(6) 24,200	מסחר ומשרדים	נכסים אחרים
<b>49.5</b>	<b>58.2</b>	<b>(1)104,000</b>		<b>סה"כ</b>

(1) לא כולל כ- 2,000 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 64.5 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

(3) חלק החברה.

(4) שני נכסים.

(5) אשדר 2000.

(6) כולל חלק החברה בנכס השדרה השביעית בב"ש, אשר העסקה לרכישתו הסתיימה בסוף חודש יוני 2013.

**תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 הינה כ- 7.70%.**

## (Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על-פי נתוני ה-FFO ו-FFO למניה עשויה לתת מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן מניב וחברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה, ויכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו מייצג את הרווח הנקי של החברה המחושב על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

להלן חישובי ה- FFO מפעילות נמשכת (במיליוני ש"ח):

שנת	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
36.7	11.3	7.5	25.5	17.0	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
(12.9)	(6.6)	(3.8)	(9.2)	1.0	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.5	0.1	-	0.4	0.2	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
24.3	4.8	3.7	16.7	18.2	FFO נומינלי
2.9	1.7	4.9	4.2	6.7	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
<b>27.2</b>	<b>6.5</b>	<b>8.6</b>	<b>20.9</b>	<b>24.9</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>52</b>	<b>12.5</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
52,223	52,218	68,286	52,224	66,957	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(\*) הוצאה שאינה תזרימית.

## תחזית לשנים 2013 ו-2014

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנים 2013-2014, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

- הרכב ההון ומצבת הנכסים של החברה ליום 30/09/2013 וכן נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידוש חוזי שכירות שוטפים בשנים 2013 ו-2014.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 1.50%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2012 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2013 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2014 (מיליוני ש"ח)	
56.2	67.5	80-82	NOI
27.2	33.5	42.5-44.5	FFO
52	50	62-65	FFO/למניה באגורות
28.0	30.0 (*)	טרם נקבע	חלוקת דיבידנד

(\*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2013 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2013 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. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה

##### רכישת נכס מניב בתל-אביב – אשדר 2000 (1)

בחודש נובמבר 2012 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכרת") בהסכמים לפיהם רכשה 49.5% מזכויות החכירה ו- 50% מזכויות הניהול של מבנה ("אשדר 2000") בשטח של כ- 18,700 מ"ר וכן כ- 343 מקומות חניה, הממוקם ברחוב יגאל אלון 53-57 בתל אביב (הידוע כחלק מגוש 7108 חלקות 2-3 (חלקה חדשה 54)) ואשר משמש למשרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מעיריית תל-אביב מהוונות עד לשנת 2059.

תמורת רכישת הנכס נקבעה לסך של 93.7 מליון ש"ח. למועד הרכישה, דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 15.2 מליון ש"ח (חלק החברה – 7.55 מליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 8.0%). העסקה הושלמה ביום 7 בינואר 2013. לפרטים נוספים ראה באור 5.א.1) לדוחות הכספיים.

##### רכישת נכס מניב בתל-אביב – מגדל פלטינום (2)

ביום 7 במארס 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה שתי קומות משרדים (קומות 17 ו-18) בשטח של 1,650 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. העסקה הושלמה ביום 14 במארס 2013.

בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 31.5 מליון ש"ח. למועד הרכישה, הנכס מושכר במלואו בחוזה שכירות עד לחודש יולי 2014 בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 2.44 מליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.75%. לפרטים נוספים ראה באור 5.א.2) לדוחות הכספיים.

##### רכישת נכס מניב בבאר שבע – השדרה השביעית (3)

ביום 12 במאי 2013 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות המרכז המסחרי "השדרה השביעית" בבאר שבע (במושע) בשטח של כ- 8,500 מ"ר עיקרי וכן כ-1,600 מ"ר שרות (חלק החברה), הידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 38046 (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל מהוונות עד 2057. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ- 89 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

למועד הרכישה, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 87% בחוזי שכירות לתקופות של שנתיים עד חמש שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של כ- 14.0 מיליון ש"ח ("דמי שכירות בסיסיים"), המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.2%. ככל שההכנסות הריאליות מהנכס יגדלו בשנים 2016-2017 מעבר לדמי השכירות הבסיסיים ו/או ככל שיבנה שטח נוסף בנכס שיושכר, תשלם החברה סך נוסף אשר יחושב בהתאם לגידול בדמי השכירות, בהיוון לפי שיעור של 8.9%.

#### **רכישת נכס מניב ברמת גן – קומות במגדל משה אביב** (4)

ביום 9 באוקטובר 2013 התקשרה עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות בשלוש קומות משרדים (קומות 14, 15 ו-45) בשטח של 4,320 מ"ר וכן 52 מקומות חניה, במגדל משה אביב, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת-גן (הידוע כחלקה 451 בגוש 6109) (להלן: "הנכס"). העסקה הושלמה ביום 17 בנובמבר 2013.

בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 57.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר במלואו ל-3 שוכרים בחוזי שכירות עד לחודשים יוני-אוקטובר 2016 בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 5.07 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.80%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה עד 3 שנים נוספות.

#### **רכישת נכס מניב בפתח-תקווה** (5)

ביום 17 בנובמבר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות במבנה תעשייה ואחסנה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף וכן 68 מקומות חניה בשטח מבונה של 7,260 מ"ר, הממוקם ברחוב בלטימור 4 באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה (הידוע כחלקה 9 בגוש 6365) (להלן: "הנכס").

בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 38 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר במלואו ל-2 שוכרים (ובהם המוכרת שתשכור 40% מהנכס) בחווי שכירות לתקופות של 4 שנים ושל 10 שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 3.02 מליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.92%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרים מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 ו-15 שנים נוספות.

## **התקשרויות פיננסיות**

### **(1) הנפקת אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל-אביב**

ביום 2 ביוני 2013, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 107,070,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סחירות (סדרה א') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 107,070 אלפי ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית שנקבעה במכרז הינה 2.75%.

בחודש אוקטובר 2013, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 112,291,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 117 מליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.5% לשנה.

לאחר תקופת הדוח בחודש נובמבר 2013 התקשרה החברה עם משקיע מוסדי, שהינו בעל עניין בחברה, בדבר הקצאה פרטית של 27,709,000 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה א) בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 102.58 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 28.43 מליון ש"ח. סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.75% לשנה.

### **לפרטים נוספים ראה חלק 3 להלן – פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד.**

**(2)** בחודש דצמבר 2012 התקשרה החברה בהסכם מימון עם מוסד פיננסי, לפיו הועמדה לחברה ביום 7 בינואר 2013 הלוואה צמודה למדד בסך של 58 מליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%, אשר תשולם אחת לשלושה חודשים, החל מחודש אפריל 2013.

קרן ההלוואה תיפרע במשך 10 שנים החל מחודש אפריל 2013, בתשלומים רבעוניים בשיעור ממוצע של 1.7% מקרן ההלוואה מידי רבעון, ובחודש ינואר 2023 תיפרע יתרת ההלוואה המהווה 34% מסך ההלוואה (תקופה ההלוואה הממוצעת הינה כ- 6.7 שנים). לפרטים נוספים ראה באור 2.5(2). לדוחות הכספיים.



## ב. דיבידנדים

- (1) **דיבידנד צפוי בגין שנת 2013**  
דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במארס 2013 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2013 סכום הדיבידנד בגין שנת 2013 לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח.
- (2) **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2013**  
ביום 18 בנובמבר 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש דצמבר 2013.
- (3) **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2013**  
ביום 27 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוקטובר 2013.
- (4) **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2013**  
ביום 22 במאי 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יולי 2013.
- (5) **דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2012**  
ביום 18 במרץ 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 9.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2013.
- (6) **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012**  
ביום 19 בנובמבר 2012 וביום 21 בינואר 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012 בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12.45 אגורות למניה, אשר חולק בחודש פברואר 2013.

## ג. הנפקת הון

ביום 21 בינואר 2013 השלימה החברה הנפקה של 15,910,600 מניות במסגרת דוח הצעת מדף (מכח תשקיף מדף שפורסם בחודש פברואר 2012). תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ- 83 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.0 מיליון ש"ח).

- ד. ביום 16 במאי 2013 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג לסדרת אגורות חוב שתונפק על- ידי החברה בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח מ- A3 ל- A2.

ה. בחודש מאי 2013 ובחודש אוקטובר 2013 הגישה החברה תיקונים לתשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2012 במסגרתם גייסה החברה אגרות חוב כמפורט בבאור 5.ב.1 (1) לדוחות הכספיים.

#### **1.4 הסביבה העסקית**

התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך לעלייה המתונה שאפיינה את הענף כולו בשנת 2012. 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 2013 מסתכם ב- 983 מליון ש"ח לעומת סך של 788 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2013, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 51 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2013 מסתכם בכ- 933 מליון ש"ח לעומת 771 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהשלמת רכישת נכס "אשדר 2000", 2 קומות משרדים במגדל פלטינום בתל-אביב ונכס השדרה השביעית בבאר שבע בתקופה המדווחת.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכמו בכ- 60 מליון ש"ח לעומת סך של 112 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מקיטון בחלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך ופרעון הלוואות.

ד. ההון החוזר - מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון מקורות המימון מבחינת מח"מ, בסיסי הצמדה, מקורות (בנקים), שוק ההון וגופים מוסדיים, כגון: קופות גמל וחברות ביטוח) ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר החברה פורעת תשלומי קרן בעיקר בתום תקופת כל הלוואה ולא באופן שוטף לאורך תקופת הלוואה, אלא בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של 51 מליון ש"ח בניכוי ההתחייבויות שוטפות בסך של 60 מליון ש"ח. ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב בסך של 39 מליון ש"ח. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות וההתחייבויות הצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע הדירקטוריון כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ה. ההתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2013 בכ- 469 מליון ש"ח לעומת כ- 302 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של 58 מליון ש"ח לצורך מימון עסקת רכישת נכס מניב "אשדר 2000" ומהנפקת אג"ח בסך של 107 מליון ש"ח לצורך מימון נכסים נוספים.

ו. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכם בכ- 455 מליון ש"ח (מהווה כ- 46% מנכסי החברה) לעומת סך של 374 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. ההון העצמי גדל בתקופת המדווחת כתוצאה מגיוס הון בסך של 81 מליון ש"ח ומרווחי החברה בסך של 17 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 22.5 מליון ש"ח.

### ההון העצמי למניה ליום 30/09/2013 הינו כ- 6.60 ש"ח.

## 1.6 תוצאות הפעולות

### הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 58.2 מליון ש"ח לעומת סך של 47.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישות הנכסים "אשדר 2000", 2 קומות במגדל פלטינום בתל אביב והשדרה השביעית.

### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 8.8 מליון ש"ח לעומת סך של 5.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכס "אשדר 2000" בתל אביב.

### התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הסתכמו בהפסד בסך של 1.0 מליון ש"ח, לעומת רווח של 9.2 מ"ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד נובע בעיקר כתוצאה מהפחתת עלויות רכישת הנכסים (בעיקר מסי רכישה) השדרה השביעית בבאר שבע ו-2 קומות במגדל פלטינום בתל אביב. ההפסד קוּוּזו בחלקו כתוצאה משערוך נכסים עקב היותם מושכרים בחוזי שכירות צמודים למדד.

### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 9.8 מליון ש"ח לעומת סך של 9.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

### הוצאות מימון, נטו

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 21.7 מליון ש"ח לעומת 17.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול במצבת ההלוואות של החברה ומגיוס אגרות חוב.

### הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 17.0 מליון ש"ח לעומת סך של 25.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2013, לחברה יתרות מזומנים בסך של 43 מליון ש"ח לעומת 2 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2012.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 23.9 מליון ש"ח לעומת סך של 21.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת :

<b>במיליוני</b>	
<b>ש"ח</b>	
	<b>מקורות:</b>
23.9	מפעילות שוטפת
87.3	הנפקת הון מניות
9.3	שינויים בסעיפי חייבים ופקדונות
90.6	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
105.7	גיוס אגרות חוב
<b>316.8</b>	<b>סך מקורות: 1.7</b>
	<b>שימושים:</b>
22.5	תשלום דיבידנד
162.3	השקעות בנדל"ן להשקעה
91.1	פרעון אשראי לזמן ארוך
<b>275.9</b>	<b>סך השימושים</b>
<b>40.9</b>	<b>עלייה במזומנים</b>

## **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:

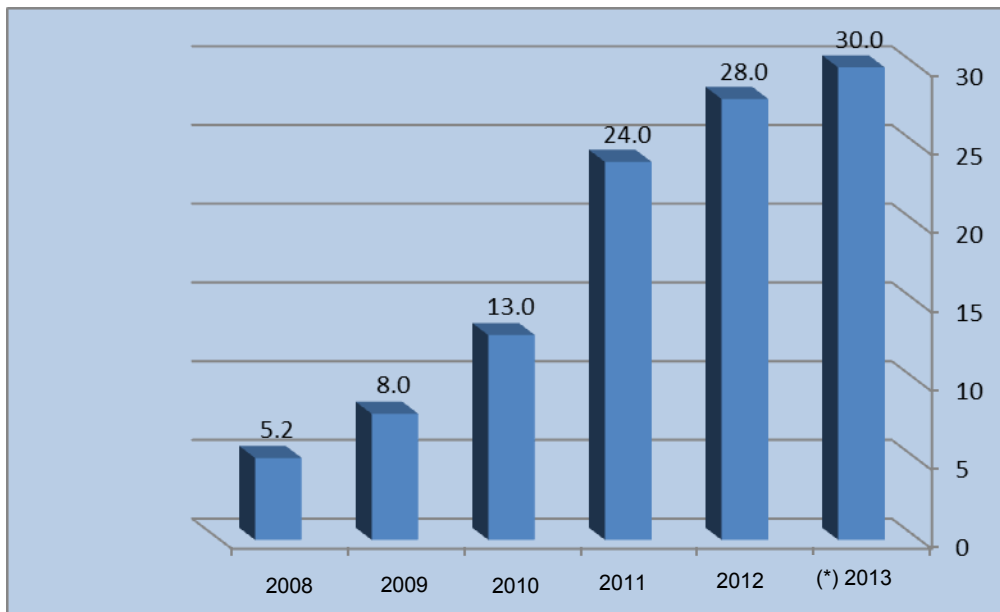
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרלי.
- ד. בהתחשב 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 2013 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2013 לא יפחת מסך של 30.0 מליון ש"ח.

## חלוקת דיבידנד

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

גידול בתשלומי דיבידנד  
(במיליוני ש"ח)



(\*) דיבידנד מינימלי

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

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

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 17. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2012. 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)

המכשיר הרגיש	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.09.13	הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	
	10%	5%		-5%	-10%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	8.5	3.8	254	(4.4)	(9.5)
אגרות חוב (*)	1.8	0.9	110.7	(1.0)	(2.0)

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

המכשיר הרגיש	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.09.13	רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	
	2%	1%		1%	2%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	(5.1)	(2.6)	254	2.6	5.1
אגרות חוב (*)	(2.2)	(1.1)	110.7	1.1	2.2

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

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 תתכנס ביום 8 בדצמבר 2013. לפרטים נוספים – ראה דיווח החברה מיום 31 באוקטובר 2013 (אסמכתא: 2013-01-180117).

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 סקרבין, 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 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע 2010, כמפורט להלן.

הוועדה וחבריה – חברי הוועדה הינם ה"ה דוד בועז (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הוועדה, יהושע כסלו (דירקטור בלתי תלוי) וד"ר נתי נוישטיין (דירקטור בלתי תלוי). כל שלושת חברי הוועדה 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), התשי"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 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 14 בנובמבר 2013. בישיבתה של הוועדה השתתפו כל חברי הוועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה ורואי החשבון המבקרים.



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

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון באומדנים ובהערכות אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר התייעצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים. הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013 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 18 בנובמבר 2013. 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.

## פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

ביום 4 ביוני 2013 הנפיקה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף, אשר פורסם בהתאם לתשקיף המדף, אגרות חוב (סדרה א').

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב נכון ליום 30 בספטמבר 2013 :

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
107.07 מליון ש"ח ע.ג.	107.07 מליון ש"ח ע.ג.	954 אלפי ש"ח	108.4 מליון ש"ח	110.7 מליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(*)	(**)	(***)

(\*) 14 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן האג"ח (כ-2.14 מ"ש"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-77 מ"ש"ח) ביום 13/01/21.

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

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

נתונים נוספים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה א'):

1. לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו. לא קיימת אפשרות להמרה כפויה.
2. שם הנאמן - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
3. דרוג האג"ח ע"י מדרוג בע"מ - ביום 16 במאי 2013 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 16 במאי 2013 (מספר אסמכתא 2013-01-062572). ביום 22 באוקטובר 2013 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב במסגרת הרחבת סדרה קיימת ל-A2 עם אופק יציב.
4. לעניין הרחבות סדרת האג"ח לאחר תאריך המאזן ראה באור 5.ב. (1) לדוחות הכספיים.
5. 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 2013 נכסי הנדליין המניב מהווים שיעור של כ- 138% 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 2013 היחס האמור הינו כ-7.4.

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 2013 הינו 455 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 בנדליין, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ- Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

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

#### **(4) הנפקת הון מניות**

ראה ד5. לדוחות הכספיים.

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

**רעננה - מרכז תיא**

שנת 2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
160.1	160.2	160.4	160.5	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
12.6	2.9	2.9	2.7	NoI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
4.3	-	-	-	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
90.0	78.0	75.0	72.0 (*)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.9	7.3	7.3	7.0	שיעור תשואה (%)
53.2	53.2	53.2	53.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח): משרדים
90.5	90.5	90.5	90.5	מסחר
55.0	55.0	55.0	55.0	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח): משרדים
100.0	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מסחר

(\*) למועד פרסום הדוחות – 0.75%.

**ירושלים**

שנת 2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
135.3	135.4	135.5	135.5	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
9.85	2.75	2.68	2.69	NoI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
5.2	-	-	-	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
84	100	96	90 (*)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.28	8.12	7.9	8.0	שיעור תשואה (%)
63	63	63	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
63	ל"ר	ל"ר	ל"ר	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

(\*) למועד פרסום הדוחות – 100%.

**נתניה – בית אדר**

שנת 2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 70%)
131.3	131.3	131.3	131.9	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
10.8	2.7	2.56	2.74	NoI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
2.5	-	-	0.59	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
96	99	99	96	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.22	8.22	7.80	8.1	שיעור תשואה (%)
52.0	52.0	52.0	52.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
53.0	53.0	53.0	53.0	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

**18 בנובמבר 2013**

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
42,922	-	-	42,922	מזומנים
6,587	-	-	6,587	לקוחות
1,015	-	-	1,015	חייבים ויתרות חובה
50,524	-	-	50,524	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
933,099	933,099	-	-	נדל"ן להשקעה
224	224	-	-	רכוש קבוע
933,323	933,323	-	-	
983,847	933,323	-	50,524	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
38,845	-	19,107	19,738	להשקעה
13,393	352	-	13,041	זכאים ויתרות זכות
7,500	-	-	7,500	דיבידנד לשלם
59,738	352	19,107	40,279	
365,916	-	245,022	120,894	<b>הלוואות למימון נדל"ן להשקעה</b>
102,752	-	102,752	-	<b>אגרות חוב, נטו</b>
468,668	-	347,774	120,894	
528,406	352	366,881	161,173	<b>סה"כ התחייבויות</b>
455,441	932,971	(366,881)	(110,649)	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר 2013**

# סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2013

## תוכן העניינים

### עמוד

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
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-17	ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים 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 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון 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 זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל-אביב, 18 בנובמבר 2013**

משרד ראשי - תל אביב	משרד פורטייט	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
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	בנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
תל-אביב 6116402				חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402
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@tfco.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		
2012	2012	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר			
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים</b>
2,038	73,095	42,922		מזומנים ושוי מזומנים
-	1,795	-		פקדון לזמן קצר
4,718	4,144	6,587		לקוחות
10,475	916	1,015		חייבים ויתרות חובה
<u>17,231</u>	<u>79,950</u>	<u>50,524</u>		
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
771,014	700,274	933,099		<b>נדל"ן להשקעה</b>
275	299	224		<b>רכוש קבוע</b>
<u>788,520</u>	<u>780,523</u>	<u>983,847</u>		<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות והון עצמי</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
93,200	94,000	38,845		חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה ואגרות חוב
11,929	12,008	13,393		זכאים ויתרות זכות
6,500	6,500	7,500		דיבידנד לשלם
<u>111,629</u>	<u>112,508</u>	<u>59,738</u>		
302,459	298,383	365,916		<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
-	-	102,752		הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
<u>302,459</u>	<u>298,383</u>	<u>468,668</u>		אגרות חוב, נטו
				<b>הון</b>
52,451	52,451	69,157		הון מניות
303,595	303,495	374,398		קרנות הון
(1,150)	(1,150)	(1,150)		מניות באוצר
19,536	14,836	13,036		יתרת רווח
<u>374,432</u>	<u>369,632</u>	<u>455,441</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>788,520</u>	<u>780,523</u>	<u>983,847</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

18 בנובמבר, 2013

דרור יהודה  
סמנכ"ל כספים

גדי אליקם  
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		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
64,110	15,470	20,230	47,870	58,230	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(7,890)	(1,640)	(3,100)	(5,340)	(8,760)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
56,220	13,830	17,130	42,530	49,470	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
12,870	6,640	3,820	9,200	(970)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
69,090	20,470	20,950	51,730	48,500	
(12,060)	(2,960)	(3,380)	(9,160)	(9,800)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,030	17,510	17,570	42,570	38,700	<b>רווח תפעולי</b>
1,180	350	70	930	560	הכנסות מימון
(21,510)	(6,560)	(10,140)	(18,000)	(22,260)	הוצאות מימון
<u>36,700</u>	<u>11,300</u>	<u>7,500</u>	<u>25,500</u>	<u>17,000</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<u>0.70</u>	<u>0.22</u>	<u>0.11</u>	<u>0.49</u>	<u>0.25</u>	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
<u>52,223</u>	<u>52,218</u>	<u>68,286</u>	<u>52,224</u>	<u>66,957</u>	<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 העצמי**

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

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>מניות באוצר</u>	<u>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
374,432	19,536	(1,150)	2,938	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>
(16,000)	(16,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
82,953	-	-	-	67,043	15,910	הנפקת הון מניות (*)
4,338	-	-	(120)	3,662	796	מימוש זכויות למניות (**)
218	-	-	218	-	-	תשלום מבוסס מניות
17,000	17,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>455,441</u>	<u>13,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,036</u>	<u>371,362</u>	<u>69,157</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2013</b>

(\*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2.1 מיליון ש"ח - ראה באור 5ד'.  
(\*\*) ראה באור 5ז'.

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012**  
**(בלתי מבוקר)**

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>מניות באוצר</u>	<u>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
364,012	9,336	(890)	2,458	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
(13,500)	(13,500)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד הוכרז
380	-	-	380	-	-	תשלום מבוסס מניות
(260)	-	(260)	-	-	-	רכישת עצמית של מניות החברה
25,500	25,500	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>369,632</u>	<u>14,836</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,838</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

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

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון מניות אלפי ש"ח	
			מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח		
451,103	13,036	(1,150)	3,156	367,700	68,361	יתרה ליום 1 ביולי 2013
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
4,338	-	-	(120)	3,662	796	מימוש זכויות למניות (**)
7,500	7,500	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<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

(\*\*) ראה באור 5'ז.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון מניות אלפי ש"ח	
			מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח		
364,732	10,036	(1,150)	2,738	300,657	52,451	יתרה ליום 1 ביולי 2012
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
100	-	-	100	-	-	תשלום מבוסס מניות
11,300	11,300	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>369,632</u>	<u>14,836</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,838</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון מניות אלפי ש"ח
			מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	
364,012	9,336	(890)	2,458	300,657	52,451
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-
(260)	-	(260)	-	-	-
480	-	-	480	-	-
36,700	36,700	-	-	-	-
<b>374,432</b>	<b>19,536</b>	<b>(1,150)</b>	<b>2,938</b>	<b>300,657</b>	<b>52,451</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2012**  
דיבידנד ששולם  
דיבידנד שהוכרז  
רכישה עצמית של מניות החברה  
תשלום מבוסס מניות  
רווח נקי לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2012**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי 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		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
36,700	11,300	7,500	25,500	17,000	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(9,114)	(6,695)	995	(4,379)	6,918	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
27,586	4,605	8,495	21,121	23,918	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(70)	(25)	(3)	(69)	(24)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(4,250)	-	-	-	4,250	רכישת רכוש קבוע פקדון בנאמנות בגין התקשרות לרכישת נדל"ן להשקעה
(5,060)	-	5,048	-	5,060	שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(74,133)	(654)	(5,636)	(7,806)	(162,253)	רכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)
(83,513)	(679)	(591)	(7,875)	(152,967)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
86,500	-	32,600	77,000	90,600	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(17,138)	(4,891)	(31,889)	(12,254)	(91,143)	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(20,000)	(6,500)	(7,500)	(13,500)	(22,500)	תשלום דיבידנד
-	-	4,338	-	87,291	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	-	-	105,685	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(260)	-	-	(260)	-	רכישה עצמית של מניות החברה
49,102	(11,391)	(2,451)	50,986	169,933	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(6,825)	(7,465)	5,453	64,232	40,884	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
8,863	80,560	37,469	8,863	2,038	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
2,038	73,095	42,922	73,095	42,922	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי 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	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת  
מזומנים:

(12,870)	(6,640)	(3,820)	(9,200)	970	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
480	100	-	380	218	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
2,853	1,703	4,893	4,193	6,703	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
100	25	25	75	75	פחת

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(686)	(224)	175	(112)	(1,869)	קיטון (גידול) בלקוחות
(378)	35	211	(129)	155	גידול בחייבים ויתרות חובה
1,387	(1,694)	(489)	414	666	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>(9,114)</u>	<u>(6,695)</u>	<u>995</u>	<u>(4,379)</u>	<u>6,918</u>	

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

<u>6,500</u>	<u>6,500</u>	<u>7,500</u>	<u>6,500</u>	<u>7,500</u>	דיבידנד שהוכרז
1,795	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת פקדונות בנאמנות
<u>1,072</u>	<u>2,124</u>	<u>-</u>	<u>2,124</u>	<u>-</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

**נספח ג' - מידע נוסף**

<u>17,130</u>	<u>6,000</u>	<u>4,963</u>	<u>13,200</u>	<u>14,745</u>	ריבית ששולמה
<u>1,180</u>	<u>350</u>	<u>70</u>	<u>930</u>	<u>560</u>	ריבית שהתקבלה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. 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 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 לתקופות של תשעה חודשים ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.9 לתקנות האמורות, ראה סעיף ד' להלן.

### ג. ישות בשליטה משותפת:

תקן IFRS 11 "הסדרים משותפים" קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:

פעילות משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות או כאשר מתקיימות נסיבות אחרות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות משותפת תכיר בחלקה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

עסקה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של העסקה. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בעסקה משותפת תציג את השקעתה בה לפי שיטת השווי המאזני.

החברה מדווחת על זכויותיה בחברה בשליטה משותפת המטופלת כפעילות משותפת לפי חלקה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים. במסגרת האיחוד היחסי, נכללים בדוח על המצב הכספי של החברה חלק יחסי בנכסים וכן חלק יחסי של ההתחייבויות של הפעילות המשותפת. דוח הרווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות בהן של הפעילות המשותפת.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ד. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:**

בחודש נובמבר 2012 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכרת") בהסכמים לפיהם רכשה, בין היתר, 50% מזכויותיה בחברה בשליטה משותפת המטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כפעילות משותפת המאוחדת באיחוד יחסי. העסקה הושלמה ביום 7 בינואר 2013.

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9g והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

למידע בדבר קשרים התקשוריות עם החברה שבשליטה משותפת - ראה באור 6.

**ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות
118.5	119.4
117.7	117.1
117.6	117.9
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

30 בספטמבר 2013	118.5	119.4
30 בספטמבר 2012	117.7	117.1
31 בדצמבר 2012	117.6	117.9

**שעור השינוי לתקופה של:**

תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013	0.7	1.3
שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013	0.7	1.3
תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012	2.1	2.1
שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012	0.8	1.1
שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	1.4	1.6

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 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:**

**IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שקובצו בתקן אחד אשר מהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כסכום שהיה מתקבל ממכירת נכס או הסכום שהיה משולם להעברת התחייבות במהלך העסקים הרגיל בין משתתפי שוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על החברה.

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

החברה בוחנת את השפעת יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, ובשלב זה נראה כי יישום הפרשנות אינו צפוי לגרום להשפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות**

200,332	205,360	253,841	259,788	הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
-	-	110,689	108,556	אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)

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 המהוונים בריבית נכיון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות בבורסה מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל למועד תום תקופת הדיווח.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה:

### (1) רכישת נכס מניב בתל-אביב – אשר 2000:

בחודש נובמבר 2012 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכרת") בהסכמים לפיהם רכשה 49.5% מזכויות החכירה ו- 50% מזכויות הניהול של מבנה ("אשר 2000") בשטח של כ- 18,700 מ"ר וכן כ- 343 מקומות חניה, הממוקם ברחוב יגאל אלון 53-57 בתל אביב (הידוע כחלק מגוש 7108 חלקות 2-3 (חלקה חדשה 54)) ואשר משמש למשרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מערייית תל-אביב מהוונות עד לשנת 2059. העסקה הושלמה ביום 7 בינואר 2013.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- (א) תמורת רכישת הנכס נקבעה לסך של 93.7 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מיליון ש"ח.
- (ב) למועד הרכישה, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 99% לכ- 30 שוכרים לתקופות של 1-6 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
- (ג) דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 15.2 מיליון ש"ח (חלק החברה – 7.55 מיליון ש"ח, המהווה שיעור תשואה שנתי של כ- 8.0%). דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

### (2) רכישת נכס מניב בתל-אביב – מגדל פלטינום:

ביום 7 במארס 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה שתי קומות משרדים (קומות 17 ו- 18) בשטח של 1,650 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. העסקה הושלמה ביום 14 במארס 2013.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- א. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 31.5 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 1.75 מיליון ש"ח.
- ב. למועד הרכישה, הנכס מושכר במלואו בחוזי שכירות עד לחודש יולי 2014 בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 2.44 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.75%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרים מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות בתוספת דמי שכירות בשיעור של 10%.

### (3) רכישת נכס מניב בבאר שבע - השדרה השביעית:

ביום 12 במאי 2013 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות המרכז המסחרי "השדרה השביעית" בבאר שבע (במושע) בשטח של כ- 8,500 מ"ר עיקרי וכן כ- 1,600 מ"ר שרות (חלק החברה), הידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 38046 (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל מהוונות עד לשנת 2057. ביום 27 ביוני 2013 התקיימו כל התנאים המתלים והעסקה הושלמה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- (א) בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ- 89 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה: (המשך)

(3) רכישת נכס מניב בבאר שבע - השדרה השביעית: (המשך)

(ב) למועד הרכישה, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 87% בחוזי שכירות לתקופות עיקריות של שנתיים עד חמש שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ("דמי שכירות בסיסיים") (חלק החברה - 7.0 מיליון ש"ח), המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.2%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרים מוענקת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-2-5 שנים נוספות.

(ג) ככל שההכנסות הריאליות מהנכס יגדלו בשנים 2016-2017 מעבר לדמי השכירות הבסיסיים ו/או ככל שיבנה שטח נוסף בנכס שיושכר, תשלם החברה סך נוסף אשר יחושב בהתאם לגידול בדמי השכירות, בהיוון לפי שיעור של 8.9%.

(4) רכישת נכס מניב ברמת גן - קומות במגדל משה אביב:

לאחר מועד הדוח, ביום 9 באוקטובר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות בשלוש קומות משרדים (קומות 14, 15 ו-45) בשטח של 4,320 מ"ר וכן 52 מקומות חניה, במגדל משה אביב, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת-גן (הידוע כחלקה 451 בגוש 6109) (להלן: "הנכס"). העסקה הושלמה ביום 17 בנובמבר 2013.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

(א) בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 57.8 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

(ב) הנכס מושכר במלואו ל-3 שוכרים בחוזי שכירות עד לחודשים יוני-אוקטובר 2016 בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 5.07 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 8.80%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה עד 3 שנים נוספות.

(5) רכישת נכס מניב בפתח תקווה:

לאחר מועד הדוח, ביום 17 בנובמבר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות במבנה תעשייה ואחסנה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף וכן 68 מקומות חניה בשטח מבונה של 7,260 מ"ר, הממוקם ברחוב בלטימור 4 באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה (הידוע כחלקה 9 בגוש 6365) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

(א) בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 38 מיליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח.

(ב) הנכס מושכר במלואו ל-2 שוכרים (ובהם המוכרת שתשכור 40% מהנכס) בחוזי שכירות לתקופות של 4 שנים ושל 10 שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 3.02 מיליון ש"ח, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ- 7.92%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרים מוקנית אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 ו-15 שנים נוספות.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. התקשרויות פיננסיות:

(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה א'):

בחודש יוני 2013, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 107,070,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 107,070 אלפי ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 3% לשנה). אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013 קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 15 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהוו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב והתשלום ה- 15 יהווה את יתרת הקרן שטרם נפרעה ואשר ישולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 13 בינואר וביום 13 ליולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 בעד התקופה שעד למועד כל תשלום. כמו-כן, נקבעו תנאים לפיהם יעלה שיעור הריבית המשולם, וזאת ככל שדירוג החברה ירד מתחת ל- A3.

לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2013, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 112,291,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה. בתמורה לסך של כ- 117 מליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה.

לאחר תקופת הדוח, בחודש נובמבר 2013 התקשרה החברה עם משקיע מוסדי, שהינו בעל עניין בחברה, בהסכם לפיו בוצעה הקצאה פרטית למשקיע של 27,709,000 ש"ח ערך נקוב אג"ח (סדרה א) בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 102.58 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג, ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 28.43 מליון ש"ח. סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.75% לשנה

בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים סך ערכם הנקוב של אגרות החוב מסתכם בכ- 247,070 אלפי ש"ח.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. התקשרויות פיננסיות: (המשך)  
(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה א') (המשך):

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 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 2013 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 138% 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 2013 היחס האמור הינו כ-7.4.

(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 2013 הינו 455 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).

(2) בחודש דצמבר 2012 התקשרה החברה בהסכם מימון עם מוסד פיננסי, לפיו הועמדה לחברה ביום 7 בינואר 2013 הלוואה צמודה למדד בסך של 58 מיליון ש"ח. הלוואה נשאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%, אשר תשולם אחת לשלושה חודשים, החל מחודש אפריל 2013.

קרן הלוואה תיפרע במשך 10 שנים החל מחודש אפריל 2013, בתשלומים רבעוניים בשיעור ממוצע של 1.7% מקרן הלוואה מידי רבעון, ובחודש ינואר 2023 תיפרע יתרת הלוואה המהווה 34% מסך הלוואה (תקופה הלוואה הממוצעת הינה כ- 6.7 שנים).

החברה שיעבדה לטובת הגוף המממן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את זכויותיה בנכס "אשדר 2000" בתל-אביב ("הנכס"), לרבות את זכויות הבעלות בנכס וכן את כל זכויותיה לגבי הנכס, לרבות זכויות עתידיות.

כמו-כן, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות העיקריות שלהלן:

- סכום האשראי בגין הנכס המשועבד לא יעלה על 65% משווי ההוגן. סכום האשראי בגין הנכס ליום 30 בספטמבר 2013 עומד על שיעור של 58% משווי ההוגן.

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מהגבוה מביין: (1) 275 מיליון ש"ח; ו-(2) 35% מסך המאזן של החברה. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013 הינו 455 מיליון ש"ח המהווה שיעור של 46% מסך המאזן.

- היחס שבין: (1) ה- NOI של החברה; ו-(2) החלויות השוטפות של כל האשראים של החברה (למעט הלוואות בלון), לא יפחת מ-1.10. היחס האמור ליום 30 בספטמבר 2013 הינו כ-2.49.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות תקום למלווה עילה להעמדת הלוואה לפרעון מיידי. כמו כן, ההסכם כולל תנאים מקובלים נוספים להעמדת הלוואה לפרעון מיידי ובהם: הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, שינוי לרעה בנכס, Cross Default או שינוי תחום הפעילות של החברה וסיכון מעמדה כקרן להשקעות בנדל"ן.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. דיבידנדים:

**(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2013**

דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במארס 2013 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2013 סכום הדיבידנד בגין שנת 2013 לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח.

**(2) דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2013**

ביום 18 בנובמבר 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש דצמבר 2013.

**(3) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2013**

ביום 27 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוקטובר 2013.

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

ביום 22 במאי 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2013 בסך של 7.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יולי 2013.

**(5) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2012**

ביום 18 במרץ 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 9.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2013.

**(6) דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012**

ביום 19 בנובמבר 2012 וביום 21 בינואר 2013 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012 בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12.45 אגורות למניה, אשר חולק בחודש פברואר 2013.

ד. הנפקת הון:

ביום 21 בינואר 2013 השלימה החברה הנפקה של 15,910,600 מניות במסגרת דוח הצעת מדף (מכח תשקיף מדף אשר פורסם בחודש פברואר 2012). תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ- 83 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח).

ה. ביום 16 במאי 2013 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג לסדרת אגרות חוב שתונפק על-ידי החברה בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח מ-A3 ל-A2. בחודש אוקטובר 2013 אישרה מידרוג את אגרות החוב במסגרת הרחבת סדרה קיימת בסך של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב בדירוג של A2 עם אופק יציב.

ו. בחודש מאי 2013 ובחודש אוקטובר 2013 הגישה החברה תיקונים לתשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2012 במסגרתם גייסה החברה אגרות חוב כמפורט בסעיף 5.ב(1) לעיל.



**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

**ז. הקצאה פרטית לחברת הניהול:**

כתוצאה מהנפקת מניות בחודש ינואר 2013 ובהתאם להסכם הניהול, הקצאתה החברה לחברת הניהול 795,530 אופציות לא סחירות לרכישת מניות החברה. האופציות ניתנות למימוש עד לחודש מארס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.35 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 22 בינואר 2013 (5.35 ש"ח); (2) מחיר מימוש של 5.35 ש"ח לכל אופציה; (3) סטיית תקן שנתי של 15.86%; (4) שיעור היוון שנתי של 1.00%; (5) תקופת מימוש עד ליום 12 במארס 2015; (6) שיעור דיבידנד שנתי של 9%.

בחודש ספטמבר 2013 מומשו האופציות אשר הוענקו לחברת הניהול בחודש ינואר 2013 כאמור, ל- 795,530 מניות רגילות בנות 1 ש"ח בתמורה לתוספת מימוש של כ- 4.3 מיליון ש"ח.

**ח. ביום 30 ביולי, 2013 אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן- "החוק").**

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

2. רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון ש"ח המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה באותו יום.

לשינויים בחוק לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

**באור 6 - פירוט החברה המאוחדת, עיסוקה העיקרי, מכלול קשרים והתקשרויות ושיעור הבעלות בה ליום 30 בספטמבר 2013:**

חברה בבעלות ובשליטה של 50%. החברה עוסקת בניהול בניין אשר 2000 בתל אביב (בניין המוחזק בחלקו על ידי החברה). החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 15% מסך עלויות ניהול הנכס על ידי חברת הבת ולפי חלקה במניות (50%). בתקופת הדוח הסתכמו דמי הניהול שהתקבלו בסך של כ- 200 אלפי ש"ח. יתרת ההשקעה בחברת הבת ליום 30 בספטמבר 2013 מסתכמת בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח.

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'(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 אליקס – 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 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 שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2012 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2012, היא אפקטיבית.

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

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

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

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

## הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2012) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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