



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במארס 2013**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2013

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 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 31 במארס 2013, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 13 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 839 מליון ש"ח, המושכרים לכ- 205 שוכרים, בשטח כולל של 95,500 מ"ר וכן 64,500 מ"ר שטחי חניה.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 במארס 2013 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 92%.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 במארס 2013:

NOI לתקופה 1-3/13	הכנסות מדמי שכירות 1-3/13 (2)	שטח (1)	שימושים	מיקום הנכס
במיליוני ש"ח		במ"ר		
2.95	3.28	16,750	משרדים ומסחר	רעננה
2.75	2.76	12,525	משרדים	ירושלים
1.90	2.28	(3)12,440	משרדים ומסחר	נתניה
1.52	1.54	8,335	משרדים	כפר-סבא (4)
1.18	1.40	4,600	מסחר	ראש העין-אפק
1.43	1.81	15,800	לוגיסטיקה ותעשייה	יבנה
1.90	2.55	(3) 9,350	משרדים	תל אביב (5)
2.51	2.96	15,700	מסחר ומשרדים	נכסים אחרים
<b>16.14</b>	<b>18.58</b>	<b>(1)95,500</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.

**תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2013 הינה כ- 8.0%.**

## (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 31 במארס		
	2012	2013	
2012	2012	2013	
36.7	7.6	7.9	רווח נקי
			התאמות לרווח הנקי:
(12.9)	-	0.3	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.5	0.1	0.1	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
24.3	7.7	8.3	FFO נומינלי
2.9	-	-	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
27.2	7.7	8.3	FFO ריאלי
52	14.7	12.9	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
52,223	52,240	64,416	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(\*) הוצאה שאינה תזרימית.

## תחזית לשנת 2013

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2013, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

- מצבת הנכסים של החברה ליום 31 במארס 2013, כולל מזומנים בסך של כ- 80 מליון ש"ח.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2013.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 1.75%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2012 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2013 (מיליוני ש"ח)	
56.2	69.0	NOI
27.2	34	FFO
52	50	FFO/למניה באגורות
28.0	30.0 (*)	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 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

א. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה

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

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

**(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.

בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 31.5 מליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו בחוזי 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.

**(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.

בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 88.75 מיליון ש"ח. החברה העבירה מקדמה בסך של 32 מיליון ש"ח לנאמנות והיתרה תשולם במועד השלמת העסקה.

הנכס בכללותו מושכר בשיעור תפוסה של כ- 90% בחוזי שכירות לתקופות של שנתיים עד חמש שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 14.9 מיליון ש"ח ("דמי שכירות בסיסיים"), המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.4%.

השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים נוספים לרבות ביטול רישום השעבודים בגין הנכס על-ידי המוכרת בתוך 90 יום ולקבלת אישור דירקטוריון המוכרת. לפרטים נוספים ראה באור 5.א. (3) לדוחות הכספיים.

## **ב. התקשרויות פיננסיות**

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. 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 5.ב. לדוחות הכספיים.

## **ג. דיבידנדים**

**1. דיבידנד בגין שנת 2013 - דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במארכ 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 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- 11.0 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש יולי 2013.

**3. 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.

4. 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- 2.0 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.

ו. בחודש מאי 2013 הגישה החברה בקשה לתיקון תשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2012 וזאת במסגרת הערכות החברה להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח.

### 1.4 הסביבה העסקית

התקופה של שלושת 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 31 במארס 2013 מסתכם ב- 928 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 31 במארס 2013, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 89 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 31 במארס 2013 מסתכם בכ- 839 מליון ש"ח לעומת 771 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהשלמת רכישת נכס "אשדר 2000" ו- 2 קומות משרדים במגדל פלטינום בתל-אביב בתקופה המדווחת.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במארס 2013 הסתכמו בכ- 118 מליון ש"ח לעומת סך של 112 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת זכאים ויתרות זכות ומגידול בחלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך.

ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים, הסתכמו ליום 31 במארס 2013 בכ- 353 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".

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 במארס 2013 הסתכם בכ- 457 מליון ש"ח (מהווה כ- 49% מנכסי החברה) לעומת סך של 374 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. ההון העצמי גדל בתקופת המדווחת כתוצאה מגיוס הון בסך של 83 מליון ש"ח ומרווחי החברה בסך של 7.9 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 8.5 מליון ש"ח.

### ההון העצמי למניה ליום 31/03/2013 הינו כ- 6.68 ש"ח.

## **1.6 תוצאות הפעולות**

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

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 18.6 מליון ש"ח לעומת סך של 16.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכס אשדר 2000.

### **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 2.4 מליון ש"ח לעומת סך של 1.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הסתכמו בהפסד בסך של 0.3 מליון ש"ח.

### **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 3.3 מליון ש"ח לעומת סך של 3.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 0.3 מליון ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

### **הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 4.7 מליון ש"ח לעומת 4.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול במצבת ההלוואות של החברה.

### **הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 7.9 מליון ש"ח לעומת סך של 7.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **נזילות ותזרימי מזומנים**

ליום 31 במארס 2013, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 82 מליון ש"ח לעומת 17 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2012.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 8.3 מליון ש"ח לעומת סך של 9.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת :

<b>במיליוני</b>	
<b>ש"ח</b>	
	<b><u>מקורות:</u></b>
8.5	מפעילות שוטפת
83.0	הנפקת הון מניות
9.3	שינויים בסעיפי חייבים ופקדונות
58.0	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
<b>158.8</b>	<b><u>סך מקורות:</u></b>
	<b><u>שימושים:</u></b>
8.5	תשלום דיבידנד
65.2	השקעות בנדל"ן להשקעה
4.9	פרעון אשראי לזמן ארוך
<b>78.6</b>	<b><u>סך השימושים</u></b>
<b>80.2</b>	<b>עלייה 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 ממכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ;
- רווח הון או שבח מקרקעין שנצמח לחברה ממכירת מקרקעין - עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין (למעט שבח מקרקעין הפטור ממס בשל חילוף של מקרקעין במקרקעין אחרים) ;
- על אף האמור בהגדרת "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין.

## מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן:

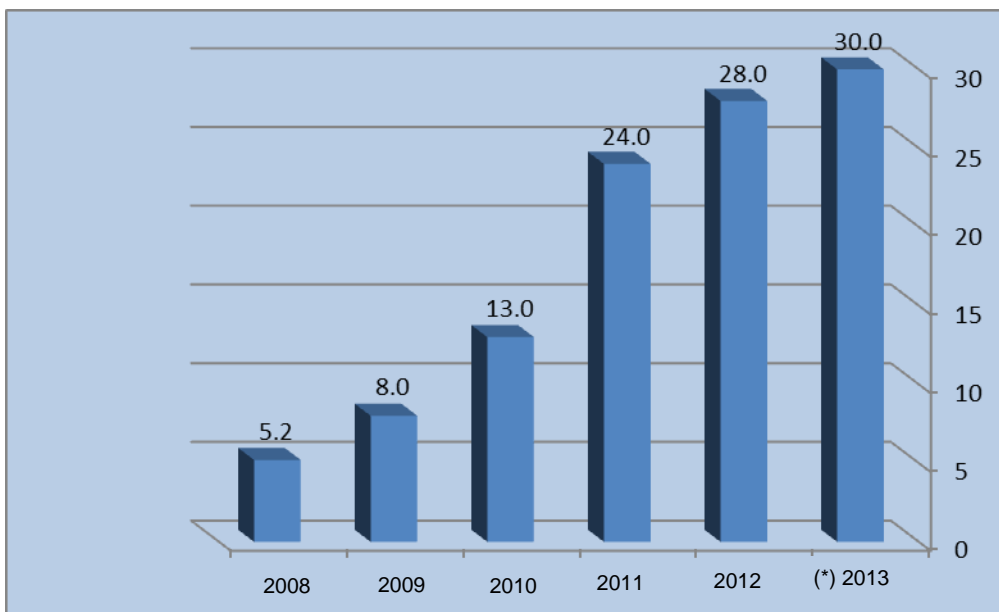
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרי.
- ד. בהתחשב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

**במסגרת זו החליט דירקטוריון החברה בחודש מארס 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 5.ג לדוחות הכספיים.

**גידול בתשלומי דיבידנד  
(במיליוני ש"ח)**



(\*) דיבידנד מינימלי

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

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 סלבין.

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)

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 31.03.13	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	5%-		5%	10%	
(9.5)	(4.5)	256	3.9	8.5	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 31.03.13	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
5.1	2.6	256	(2.6)	(5.1)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה. כל הדירקטורים האמורים מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, עובר למינויים לוועדה זו.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 19 מאי 2013. 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 31 במארס 2013 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 ימים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 22 במאי 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.

#### (4) הנפקת הון מניות

ראה 1.3 ד' לעיל.

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

##### רעננה - מרכז תיא

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

## ירושלים

שנת 2012	רבעון 1 שנת 2013	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
135.3	135.4	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
9.85	2.75	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
5.2	-	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
84	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.28	8.12	שיעור תשואה (%)
63	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
63	ל"ר	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

## נתניה – בית אדר

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

22 מאי 2013

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון



**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2013 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
82,205	-	-	82,205	מזומנים ושווי מזומנים
5,121	-	-	5,121	לקוחות
1,662	-	-	1,662	חייבים ויתרות חובה
<u>88,988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,988</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
838,753	838,753	-	-	נדל"ן להשקעה
261	261	-	-	רכוש קבוע
<u>839,014</u>	<u>839,014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>928,002</u>	<u>839,014</u>	<u>-</u>	<u>88,988</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
95,600	-	14,228	81,372	להשקעה
15,840	1,400	3,300	11,140	זכאים ויתרות זכות
6,500	-	-	6,500	דיבידנד לשלם
<u>117,940</u>	<u>1,400</u>	<u>17,528</u>	<u>99,012</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן להשקעה</b>
353,157	-	247,581	105,576	
<u>471,097</u>	<u>1,400</u>	<u>265,109</u>	<u>204,588</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>456,905</u>	<u>837,614</u>	<u>(265,109)</u>	<u>(115,600)</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

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

**ליום 31 במארס 2013**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2013

### 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	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-13	באורים 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 31 במארס 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

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

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

**תל-אביב, 22 במאי 2013**

<b>משרד ראשי - תל אביב</b>	<b>מרכז עזריאלי 1</b>	<b>מרכז עזריאלי 3</b>	<b>מרכז רמת-גן</b>	<b>משרד ירושלים</b>	<b>משרד חיפה</b>	<b>משרד באר-שבע</b>	<b>משרד אילת</b>
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	המרכז העירוני
ת.ד. 16593	ת.ד. 16593			ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	בניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402			חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402	
טלפון: 03-6085555	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@deloitte.co.il	info@ramatgan@deloitte.co.il	info-ramatgan@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 2012 אלפי ש"ח	ליום 31 במארס		
	2012 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
2,038	89,470	82,205	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,795	-	פקדון לזמן קצר
4,718	3,912	5,121	לקוחות
10,475	370	1,662	חייבים ויתרות חובה
<u>17,231</u>	<u>95,547</u>	<u>88,988</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
			<b>נדל"ן להשקעה</b>
771,014	687,508	838,753	
			<b>רכוש קבוע</b>
275	307	261	
<u>788,520</u>	<u>783,362</u>	<u>928,002</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
93,200	19,200	95,600	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
11,929	13,989	15,840	זכאים ויתרות זכות
6,500	7,000	6,500	דיבידנד לשלם
<u>111,629</u>	<u>40,189</u>	<u>117,940</u>	
			<b>הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה</b>
302,459	378,681	353,157	
			<b>הון</b>
52,451	52,451	68,361	הון מניות
303,595	303,255	370,758	קרנות הון
(1,150)	(1,150)	(1,150)	מניות באוצר
19,536	9,936	18,936	יתרת רווח
<u>374,432</u>	<u>364,492</u>	<u>456,905</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>788,520</u>	<u>783,362</u>	<u>928,002</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

22 במאי, 2013

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס		
	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,110	16,600	18,580	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(7,890)	(1,820)	(2,440)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
56,220	14,780	16,140	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
12,870	-	(270)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
69,090	14,780	15,870	
(12,060)	(3,110)	(3,280)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,030	11,670	12,590	<b>רווח תפעולי</b>
1,180	90	290	הכנסות מימון
(21,510)	(4,160)	(4,980)	הוצאות מימון
36,700	7,600	7,900	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.70	0.15	0.12	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
52,223	52,240	64,416	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 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		
374,432	19,536	(1,150)	2,938	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(2,000)	(2,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
82,953	-	-	-	67,043	15,910	הנפקת הון מניות (*)
120	-	-	120	-	-	תשלום מבוסס מניות
7,900	7,900	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>456,905</u>	<u>18,936</u>	<u>(1,150)</u>	<u>3,058</u>	<u>367,700</u>	<u>68,361</u>	<b>יתרה ליום 31 במארס 2013</b>

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 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		
364,012	9,336	(890)	2,458	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
(7,000)	(7,000)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
140	-	-	140	-	-	תשלום מבוסס מניות
(260)	-	(260)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
7,600	7,600	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>364,492</u>	<u>9,936</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,598</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	<b>יתרה ליום 31 במארס 2012</b>

**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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(260)	-	(260)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
480	-	-	480	-	-	תשלום מבוסס מניות
36,700	36,700	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>374,432</u>	<u>19,536</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,938</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

36,700	7,600	7,900
(9,114)	2,277	586
<u>27,586</u>	<u>9,877</u>	<u>8,486</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

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

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
פקדון בנאמנות בגין התקשרות לרכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת חברה בשליטה משותפת המטופלת כפעילות משותפת (נספח ב')  
שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

(70)	(27)	(11)
(4,250)	-	4,250
-	-	(2,533)
(5,060)	-	5,060
(74,133)	(3,420)	(62,636)
<u>(83,513)</u>	<u>(3,447)</u>	<u>(55,870)</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
תשלום דיבידנד  
הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה, נטו  
רכישה עצמית של מניות החברה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

86,500	77,000	58,000
(17,138)	(2,563)	(4,902)
(20,000)	-	(8,500)
-	-	82,953
(260)	(260)	-
<u>49,102</u>	<u>74,177</u>	<u>127,551</u>

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

(6,825)	80,607	80,167
8,863	8,863	2,038
<u>2,038</u>	<u>89,470</u>	<u>82,205</u>

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

### נספח א'

#### התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</b>
(12,870)	-	270	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
480	140	120	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
2,853	-	-	שערוך הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
100	25	25	פחת
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(686)	120	(402)	קיטון (גידול) בלקוחות
(378)	417	(497)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
1,387	1,575	1,070	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>(9,114)</u>	<u>2,277</u>	<u>586</u>	

### נספח ב'

#### רכישת ישות בשליטה משותפת המטופלת כפעילות משותפת

-	-	800	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(3,333)	נדל"ן להשקעה
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,533)</u>	

### נספח ג'

#### פעילות שלא במזומן

1,795	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת פקדונות בנאמנות
<u>6,500</u>	<u>7,000</u>	<u>6,500</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>1,072</u>	<u>-</u>	<u>2,040</u>	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

### נספח ד'

#### מידע נוסף

<u>17,130</u>	<u>3,020</u>	<u>5,200</u>	ריבית ששולמה
<u>1,180</u>	<u>90</u>	<u>290</u>	ריבית שהתקבלה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

באור 1 - כללי

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

במסגרת פעילותה העסקית תיזום החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן.

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (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 לאלו שישמשו 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 31 במארס 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. ישות בשליטה משותפת (המשך)**

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.

**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 31 במארס 2013 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 99 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ו. 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
117.7	117.9
116.0	116.4
117.6	117.9
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

31 במארס 2013  
 31 במארס 2012  
 31 בדצמבר 2012

**שיעור השינוי לתקופה של:**

שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2013  
 שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2012  
 שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

-	-
-	0.4
1.4	1.6

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

**באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו**

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

**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.

**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:

<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>
<u>ליום 31 בדצמבר 2012</u>	<u>ליום 31 במארס 2013</u>	<u>ליום 31 במארס 2013</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2012</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
200,332	205,360	256,223	261,808

**התחייבויות פיננסיות**

הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

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.

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

באור 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. העסקה הושלמה ביום 7 בינואר 2013. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מיליון ש"ח.
- ב. 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. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- ב. בגין רכישת הנכס שילמה החברה לאחר תאריך המאזן, מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 1.75 מיליון ש"ח.
- ג. 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%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה (המשך)

**(3) רכישת נכס מניב בבאר שבע - השדרה השביעית**

לאחר תאריך המאזן, 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.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 88.75 מיליון ש"ח. החברה העבירה מקדמה בסך של 32 מיליון ש"ח לנאמנות והיתרה תשולם במועד השלמת העסקה. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

ב. הנכס בכללותו מושכר בשיעור תפוסה של כ- 90% בחוזי שכירות לתקופות של שנתיים עד חמש שנים בדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 14.9 מיליון ש"ח ("דמי שכירות בסיסיים") (חלק החברה – 7.45 מיליון ש"ח), המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.4%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לשוכרים מוענקת אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 2-5 שנים נוספות בתוספת דמי שכירות בשיעור של כ- 10%-3%.

ג. השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים נוספים לרבות ביטול רישום השעבודים בגין הנכס על-ידי המוכרת בתוך 90 יום ולקבלת אישור דירקטוריון המוכרת.

ד. 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%.

ה. הנכס ינוהל במשותף על-ידי החברה והמוכרת.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

**ב. התקשרויות פיננסיות:**

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 ההון.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מהגבוה מבין: (1) 275 מיליון ש"ח; ו-(2) 35% מסך המאזן של החברה. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במארס 2013 הינו 457 מיליון ש"ח המהווה שיעור של 49% 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 31 במארס 2013 הינו כ- 2.20.

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 השקעות בנדל"ן.

**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 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 יחולק בחודש יולי 2013.
- (3) **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.
- (4) **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.

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

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

- 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- 2.0 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.
- ו.** בחודש מאי 2013 הגישה החברה בקשה לתיקון תשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2012 וזאת במסגרת הערכות החברה להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח.
- ז. הקצאה פרטית לחברת הניהול - כתוצאה מהנפקת מניות בחודש ינואר 2013 ובהתאם להסכם הניהול, תקצה החברה לחברת הניהול 795,000 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 שנתית של 15.86%; (4) שיעור היוון שנתי של 1.00%; (5) תקופת מימוש עד ליום 12 במארס 2015; (6) שיעור דיבידנד שנתי של 9%.**

**באור 6 - פירוט החברה המאוחדת, עיסוקה העיקרי, מכלול קשרים והתקשרויות ושיעור הבעלות בה ליום 31 במארס 2013:**

חברה בבעלות ובשליטה של 50%. החברה עוסקת בניהול בניין אשרד 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- 80 אלפי ש"ח. יתרת ההשקעה בחברת הבת ליום 31 במארס 2013 מסתכמת בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח.



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט 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 הראשון 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 הראשון 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 הערכת 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, 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.