



# דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במארס 2019

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

עמוד 1



## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

### לתקופה שהסתיימה ביום 31 במארס 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2018.

#### הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (1)

##### פרטים על פעילות החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין – קרן REIT. מניות החברה נכללות במדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן ומדד תל-דיב.

ליום 31 במארס 2019, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 34 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, תחנות תדלוק ובית מלון, המושכרים לכ- 500 שוכרים, בשטח כולל של 430,000 מ"ר הכולל 150,000 מ"ר שטחי חניה.

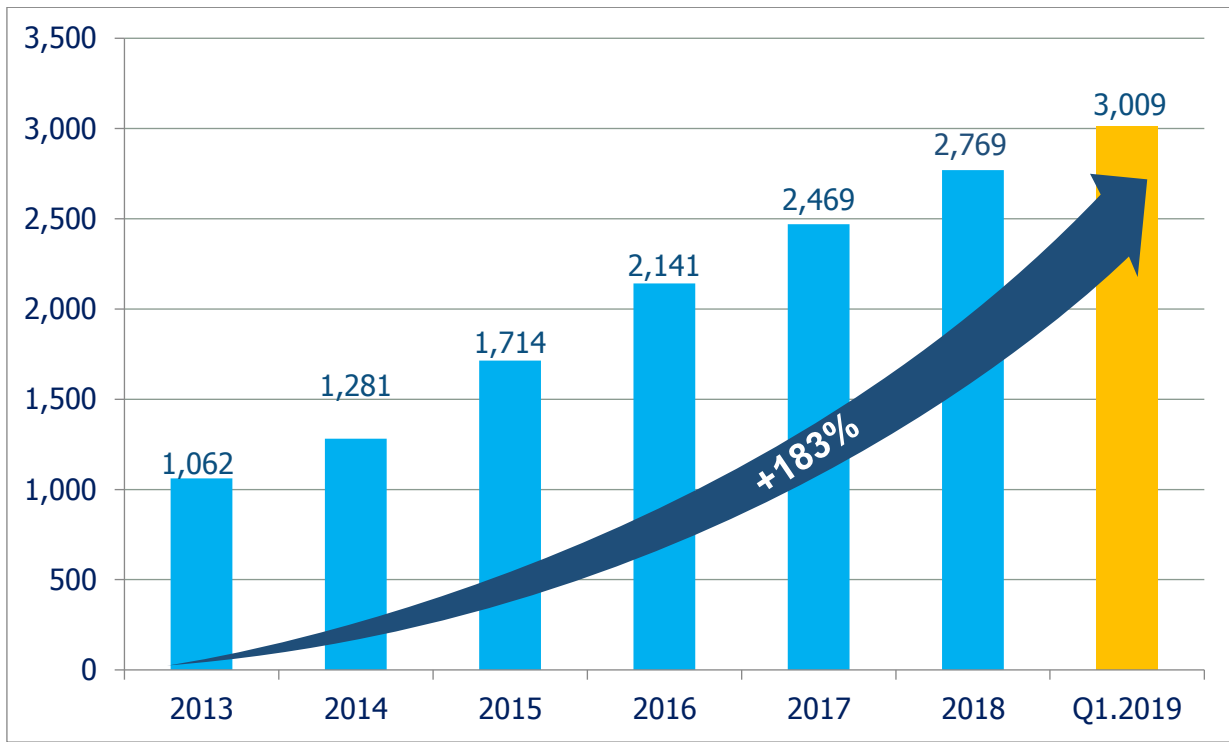
<b>היקף נכסים</b>	היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- <u>3 מיליארד ש"ח</u> .
<b>שיעורי תפוסה</b>	שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 במארס 2019 גדל ל- <u>96%</u> .
<b>נכסים בלתי משועבדים (*)</b>	היקף הנכסים הבלתי משועבדים הינו בסך של 2.65 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 88% מהיקף הנכסים של החברה.
<b>דירוג אשראי</b>	החברה וסדרות אגרות החוב המונפקות (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') מדורגים על ידי מידרוג בע"מ בדירוג <u>Aa3</u> עם אופק יציב. ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה 1) מדורגים על ידי מידרוג בע"מ בדירוג P-1 עם אופק יציב.
<b>מח"מ וריבית משוקללת</b>	הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי עומדת על שיעור של <u>2.26%</u> (קישור לעומת שיעור של 2.47% ליום 31/12/18). מח"מ החוב הארוך הינו 5.1 שנים. עלות החוב השולית למח"מ של 7.8 שנים הינה 1.65%.

(\*) יצוין כי במסגרת שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם נאמני אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') התחייבה החברה לשמור על היקף נכסים בלתי משועבדים כמפורט בסעיף 3 להלן.



## גידול בהיקף הנכסים המניבים

(במיליוני ש"ח)





**תמצית נתונים עיקריים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במארס 2019**  
(במיליוני ש"ח)

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>% שינוי</u> <u>2019</u> <u>לעומת</u> <u>2018</u>	
<u>1-3</u>			
44.3	52.0	+17.4%	<b>NOI</b>
43.3	44.6	+3.0%	<b>Same Property NOI</b>
28.5	39.5	+39%	<b>FFO נומינלי</b>
28.6	36.2	+27%	<b>FFO ריאלי</b>
0.17	0.19	+12%	<b>FFO ריאלי למניה</b> (אגורות)
2,769	3,009	+8.7%	<b>נדל"ן להשקעה</b>
1,191	1,375	+15.5%	<b>הון עצמי</b>
6.91	7.17	+3.7%	<b>הון למניה (ש"ח)</b>



## עיקר תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במארס 2019

NOI
ה-NOI הסתכם לסך של 52 מיליון ש"ח, המהווה גידול של 17.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, מהעלאת שכר דירה בחידוש הסכמי שכירות וכן מגידול בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי החברה.
Same Property NOI
גידול של 3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הינו בעיקר כתוצאה מהעלאות שכר דירה בחידושי חוזים ומגידול בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי החברה.
FFO ריאלי
הגידול בשיעור של 26% נובע מרכישת נכסים נוספים במהלך 2018 ו-2019, מגידול בשיעורי התפוסה, מגידול בשכר הדירה בחידושי הסכמי שכירות וכן מהמשך קיטון בעלות המימון של החברה.
FFO ריאלי למניה
בסך של 0.19 אגורות למניה – משקף את תוצאות החברה ברמת מינוף ממוצעת, נטו בשיעור של 53%.

### 1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

- **רכישת נכסים**  
לפרטים אודות רכישת קומות נוספות במגדל משה אביב ברמת-גן ובמגדל פלטינוס בתל-אביב - ראה באור 1'4 ו-2 לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2019.  
לפרטים אודות רכישת 50% מזכויות הבעלות בנכס מסחרי ברמלה - ראה באור 3'4 לדוחות הכספיים ליום 31 במארס, 2019.
- **אישור הסדר פשרה**  
לפרטים אודות אישור בית המשפט להסדר פשרה אליו הגיעה החברה בקשר עם תביעה נגזרת שהוגשה כנגדה - ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 006793-01-2019), אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.



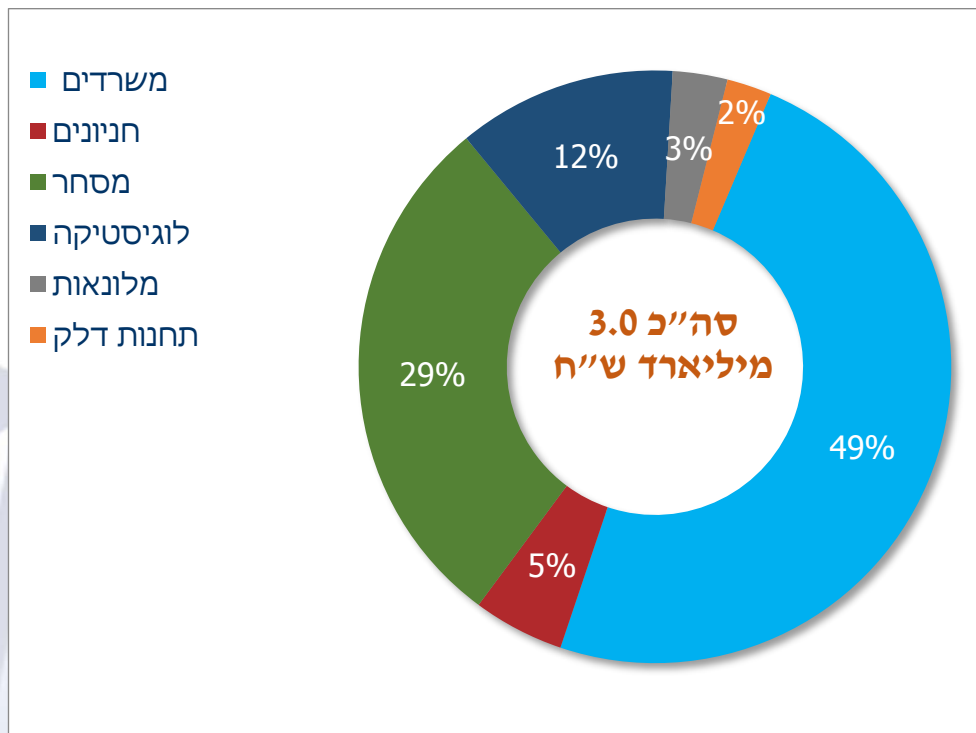
- **הארכת תוקף תשקיף מדף**  
לפרטים אודות הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה לתקופה נוספת בת שנים עשר חודשים, קרי – עד ליום 21 בפברואר, 2020 - ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-014208), אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.
- **הנפקת ניירות ערך מסחריים**  
לפרטים אודות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), לא סחירים, של החברה - ראה באור ג'4 לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2019.
- **חלוקת דיבידנד**  
לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד מינימלי בגין שנת 2019 - ראה ביאור ב'4 לדוחות הכספיים ליום 31 במארס, 2019.
- **הרחבת אגרות חוב סדרה ג'**  
לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה - ראה ביאור ד'4 לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2019.
- **שינויים במצבת נושאי משרה (לאחר תאריך המאזן)**  
ביום 30 באפריל 2019, סיים מר צבי האוזר את כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה במועד האמור (מס' אסמכתאות: 2019-01-037407 ו- 2019-01-037440, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.  
ביום 7 במאי, 2019, החל מר ברי בר- ציון לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 במאי, 2019 ו-7 במאי, 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-039315 ו- 2019-01-039480, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

**נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 31 במארס 2019:**

שיעור מהשווי ההוגן	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעורי תפוסה	שיעור מה-NOI	NOI 1-3/2019 במיליוני ש"ח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שימושים
54%	1,618	96%	54%	28.1	136	משרדים כולל חניונים
29%	873	95%	28%	14.4	63	מסחר
12%	371	96%	13%	6.8	71	תעשייה ולוגיסטיקה
3%	102	100%	4%	1.9	7	מלונאות
2%	45	100%	1%	0.8	3	תחנות דלק
100%	3,009	96%	100%	52.0	(*) 280	סה"כ

(\*) בנוסף שטח חניונים בהיקף של כ- 150 אלפי מ"ר.

**התפלגות שווי הוגן לפי שימושים (במיליוני ש"ח)**



## תחזית לשנת 2019

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2019, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות (במיליוני ש"ח):

- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד פרסום הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים, צפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2019 וכן אכלוס שטחים פנויים עד לתפוסה ממוצעת בנכסים של כ- 96%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2017	בפועל 2018	תחזית 2019 (**)	
163	189	207	NOI
103	126	144	FFO
66	68	75	FFO באגורות למניה
62	75.2	82 (*)	חלוקת דיבידנד

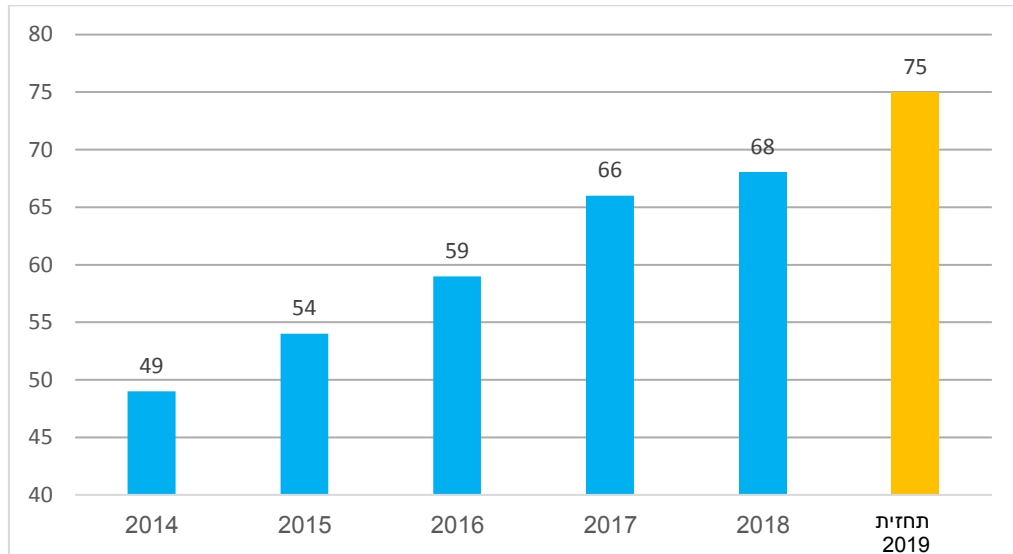
(\*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2019 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

(\*\*) המידע בדבר התחזית לשנת 2019 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. תחזיות החברה מבוססות על הערכותיה הסוביקטיביות של החברה, המבוססות על ניסיון העבר.



## גידול ב- FFO הריאלי

### באגורות למניה



#### 1.4 המצב הכספי

סך המאזן ליום 31 במארס 2019 מסתכם ב- 3,024 מיליון ש"ח לעומת סך של 2,893 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף - הרכוש השוטף ליום 31 במארס 2019, מסתכם לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 31 במארס 2019 מסתכם בכ- 3,009 מיליון ש"ח לעומת כ-2,896 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים ומגידול בשווי הנכסים בתקופה.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במארס 2019 הסתכמו בכ- 351 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 236 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018, הגידול נובע בעיקרו מהנפקת ניירות ערך מסחריים בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר שימשו לרכישת נדל"ן להשקעה.

ד. ההון החוזר - מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון מקורות המימון מבחינת מח"מ, בסיסי הצמדה, מקורות (בנקים), שוק ההון וגופים מוסדיים,



כגון: קופות גמל וחברות ביטוח) ותוך התייחסות לשיקולים כגון צורכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר החברה פורעת תשלומי קרן בעיקר בתום תקופת כל הלוואה ובאופן שוטף לאורך תקופת הלוואה בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 31 במארס 2019 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-12 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-351 מיליון ש"ח. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים.

דירקטוריון החברה 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 למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב, הסתכמו ליום 31 במארס 2019 בכ-1,298 מיליון ש"ח לעומת כ-1,321 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

ו. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 במארס 2019 הסתכם בכ-1,375 מיליון ש"ח (מהווה כ-45% מנכסי החברה) לעומת סך של כ-1,337 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

## 1.5 תוצאות הפעולות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

שנתי	2018	2019	
2018	רבעון 1		
211,400	49,100	57,700	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(22,000)	(4,800)	(5,700)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
189,400	44,300	52,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(15,000)	(12,300)	18,500	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
174,400	32,000	70,500	הוצאות הנהלה וכלליות
(28,000)	(6,300)	(6,900)	
146,400	25,700	63,600	רווח תפעולי
(48,700)	(8,700)	(6,600)	הוצאות מימון
97,700	17,000	57,000	רווח נקי לתקופה



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

ההכנסות בתקופה הדוח הסתכמו לסך של 57.7 מיליון ש"ח לעומת סך של 49.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 17.5% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2018 ו-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים.

### **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופת הדוח הסתכמה לסך של 5.7 מיליון ש"ח, לעומת סך של 4.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור של כ- 19% נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2018 ו-2019.

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

היתרה מורכבת מעליית שווי הוגן של נכסים מניבים בתקופה בסך של 24 מיליון ש"ח, ומנגד הפחתת עלויות חד פעמיות (בעיקר מיסי רכישה) בגין רכישת נכסים מניבים בתקופת הדוח, בסך של 6 מיליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד.

### **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 6.9 מיליון ש"ח לעומת סך של 6.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהוצאות משפטיות בעלות אופי חד פעמי כתוצאה מהסדר הפשרה בתביעה הנגזרת.

### **הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון נטו, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 6.6 מיליון ש"ח לעומת 8.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נבע כתוצאה מירידה בשיעור עליית המדד בתקופה, אשר גרמה לירידה בהוצאות המימון בסך של 2.4 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה. כמו-כן, חל גידול בהוצאות הריבית כתוצאה מהעלייה בהיקף החוב של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר קוזה ברובה כתוצאה מירידה בעלות החוב הממוצעת של החברה.

למועד הדוחות הכספיים עלות החוב הממוצעת האפקטיבית ירדה והינה 2.26% וזאת לעומת עלות בשיעור של 2.47% ליום 31 בדצמבר 2018.

### **הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם ב- 57 מיליון ש"ח לעומת סך של 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של 235%.



### נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 במארס 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של 3 מיליון ש"ח לעומת 5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

כמו-כן, לחברה קווי אשראי בלתי מנוצלים מבנקים בסך של 260 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם ב- 39 מיליון ש"ח לעומת סך של 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהגידול בפעילות של החברה עקב רכישת נכסים חדשים בשנים 2018-2019

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

#### במיליוני

ש"ח

39.4
8
120
<u>167.4</u>

#### מקורות:

מפעילות שוטפת  
שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת  
נדל"ן להשקעה  
הנפקת ניירות ערך מסחריים

#### סך מקורות:

#### שימושים:

121
19.2
29.3
<u>169.5</u>

השקעות בנדל"ן להשקעה  
תשלום דיבידנד  
פרעון אשראי ואגרות חוב  
**סך השימושים**

(2.1)

**קיטון במזומנים**



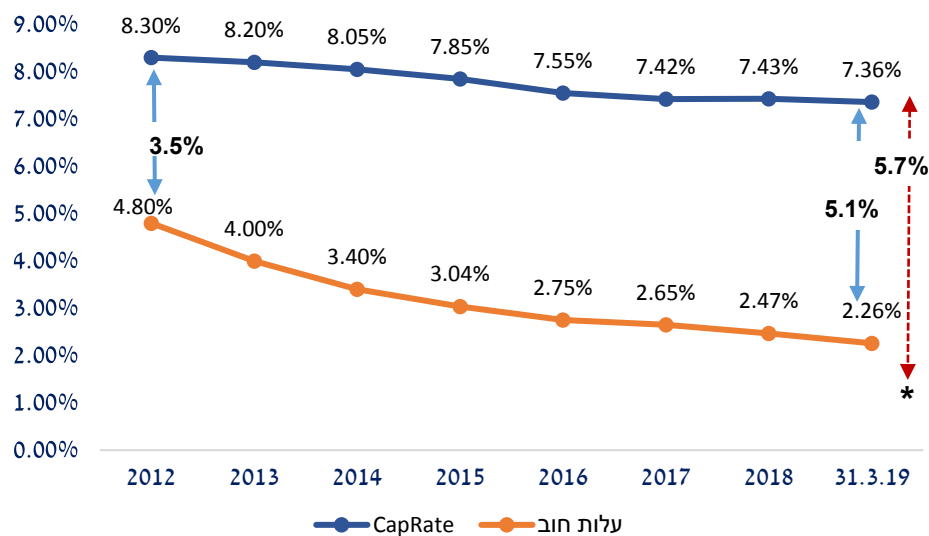
## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במארס 2019 במיליוני ש"ח:

3,009	נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2019
(161)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים ולזכויות בניה בתקופת הדוח
2,848	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
52.0	NOI ברבעון ה-1 לשנת 2019
0.4	תוספת NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך הרבעון ה-1 לשנת 2019
52.4	NOI מייצג לרבעון
209.6	NOI מייצג בקצב שנתי(*)
<b>7.36%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</b>

(\*) NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

## מרווח בין שיעור תשואת הנכסים לבין עלות החוב המשוקללת - על פני השנים



\* עלות חוב שולית 1.65% במח"מ של 7.8

## 1.7 דיבידנדים

### כללי

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

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

### מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן:

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

### חלוקת דיבידנדים

להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה בגין כל אחת מהשנים 2015-2018 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2019:

2015	2016	2017	2018	2019	במיליוני ש"ח
43,000	53,000	62,000	75,200	82,000 (*)	דיבידנד בגין כל אחת מהשנים - באלפי ש"ח
30.8	37.9	38.5	39.6	42.7	דיבידנד למניה (באגורות) (**)
5.38%	5.84%	5.75%	6.00%	6.07%	תשואת דיבידנד (***)

(\*) דיבידנד מינימלי לשנת 2019 על-פי החלטת הדירקטוריון.

(\*\*) על-פי מספר המניות הקיימות במועד חלוקת הדיבידנד (בשנת 2019: על-פי מספר המניות ושער המניה במועד פרסום הדוח).

(\*\*\*) על-פי נתוני אתר ביזפורטל - Bizportal. ממוצע שנתי לתקופה של 10 שנים (2009-2018) – 7.70%.

**להלן פירוט אודות שיעור המס אשר נוכה במקור למחזיקי המניות של החברה בשנת 2018:**

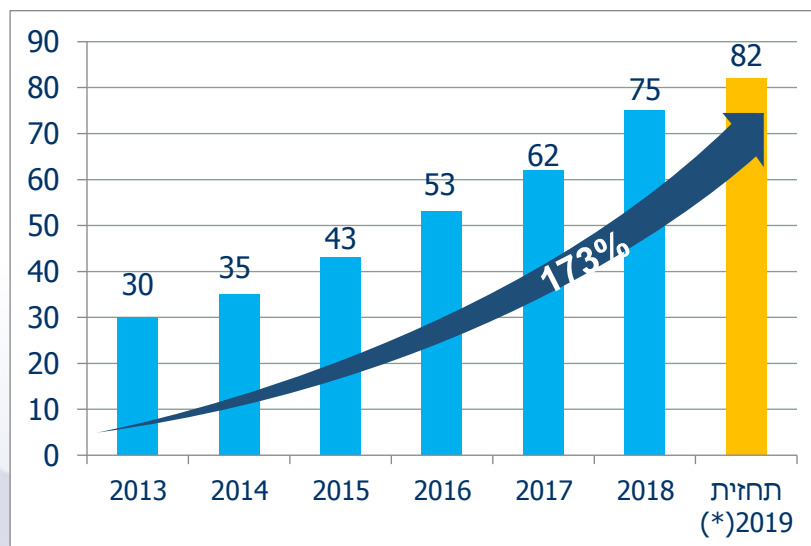
שיעור מס ב-%	
פטור	קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה
23.0	חברות
32.7	יחידים
32.7	קרן נאמנות חייבת
8.05	קרן נאמנות פטורה

יצוין כי האמור אינו מתייחס לפטורים ככל שישנם לבעלי המניות וכי שיעור המס הסופי הינו ספציפי לכל מחזיק. כמו-כן מוצע כי כל מחזיק ו/או רוכש ניירות ערך יפנה לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתוניו הספציפיים.

**חלוקת דיבידנד**

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 4.1. לדוחות הכספיים.

**גידול בתשלומי דיבידנד  
במליוני ש"ח**



(\*) דיבידנד מינימלי



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

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים רו"ח דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין. לפרטים אישיים ומקצועיים של סמנכ"ל הכספים ושל יו"ר הדירקטוריון ראו תקנה 26א' ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, בהתאמה.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק - ראו באור 19ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018. מדיניות נטילת האשראי של החברה היא מדיניות של הקטנת סיכון בדרך של פיזור על ידי נטילת הלוואות שהן בעלות תנאי פרעון מבוססים על מנגנוני הצמדה ו/או ריבית שונים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי על חלופותיהם השונות. העדפת חלופה מסוימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעורי האינפלציה ושיעורי הריבית הצפויים.

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, ניירות ערך מסחריים ערך מסחריים, ואגרות חוב צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות, ניירות הערך המסחריים ואגרות חוב כתוצאה משינוי ריבית השוק, חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל וכן חשיפה תזרימית בגין שינויים בריבית הפריים.

### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במיליוני ש"ח)

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	שווי הוגן ליום 31.3.19	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
		5%	10%	
-10%	-5%	158	2.2	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
(2.4)	(1.1)	1.1	2.2	
(0.6)	(0.3)	206	0.5	אגרות חוב סדרה א'
(7.2)	(3.6)	501	6.4	אגרות חוב סדרה ב'
(6.3)	(1.4)	676	5.5	אגרות חוב סדרה ג'
		1.3	5.5	





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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 31.3.19	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
3.2	1.6	158	(1.6)	(3.2)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
4.2	2.1	206	(2.1)	(4.2)	אגרות חוב סדרה א'
10.0	5.0	501	(5.0)	(10.0)	אגרות חוב סדרה ב'
13.5	6.7	676	(6.7)	(13.5)	אגרות חוב סדרה ג'

התחייבות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') וניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נכון ליום 31 במארס, 2019 :

מוקדם	אפשרות לבצע פדיון	סדרה	מועד הנפקה	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	סך השווי הנקוב לתאריך הדוח	סך השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	הערך הפנקסני שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי (שווי הוגן)	סוג הריבית	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדת הקרן/ הריבית ותנאיה
אג"ח א'	4.6.13 27.10.13 7.11.13	247.07 מיליון ש"ח ע.ג.	192.7 מיליון ש"ח ע.ג.	195.0 מיליון ש"ח ע.ג.	1.1 מיליון ש"ח	195.0 מיליון ש"ח	206.5 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(1)	(2)	(3)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	
אג"ח ב'	16.7.14 14.1.15 19.9.16	539.97 מיליון ש"ח ע.ג.	454.1 מיליון ש"ח ע.ג.	454.1 מיליון ש"ח ע.ג.	2.6 מיליון ש"ח	454.1 מיליון ש"ח ע.ג.	501.4 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75%	(4)	(5)	(6)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	
אג"ח ג'	14.8.16 12.6.17 5.2.18 (13)	757.75 מיליון ש"ח ע.ג.	644.1 מיליון ש"ח ע.ג.	648.0 מיליון ש"ח ע.ג.	5.9 מיליון ש"ח	648.0 מיליון ש"ח ע.ג.	676.3 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(7)	(8)	(9)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו	
נע"מ 1	17.3.19	120 מיליון ש"ח ע.ג.	120 מיליון ש"ח ע.ג.	120 מיליון ש"ח ע.ג.	- ש"ח	120 מיליון ש"ח ע.ג.	- מיליון ש"ח	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42%	(10)	(11)	(12)	למשקיעים זכות לדרוש מהחברה את פירעון ניירות הערך המסחריים בכפוף להתראה של שבעה ימי עסקים מראש	



- (1) 14 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן האג"ח (כ-4.9 משי"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 משי"ח) ביום 13/01/21.
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אפריל 2013.
- (4) 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהיו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל) ותשלומים 15-18 יהיו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).
- (5) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025.
- (6) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יוני 2014.
- (7) 6 תשלומים, כאשר 2 התשלומים הראשונים יהיו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהיו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב כל אחד ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (8) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (9) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.
- (10) בתום 5 שנים (20 תחנות יציאה של 90 יום) או בעת פרעון (בהתראה של 7 ימי עסקים) או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.
- (11) כל 90 יום.
- (12) הקרן והריבית אינן צמודות למדד ו/או למדד כלשהם.
- (13) לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2019 ביצעה החברה הנפקה נוספת של אג"ח סדרה ג' במסגרתה גייסה החברה 250 מיליון ערך נקוב נוספים.

#### **אגרות החוב (סדרה א') - נתונים נוספים:**

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

1. שם הנאמן - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
2. דירוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש במאי 2013 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. ביום 13 ביולי 2014 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל-A2 עם אופק יציב. בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל-A2 עם אופק חיובי. בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג לסדרות אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א' וסדרה ב') מ-A2 ל-A1 עם אופק יציב. בחודש אוגוסט ובחודש אוקטובר 2016 ובחודש יוני 2017 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג A1 לסדרות אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א', ב' ו-ג') עם אופק יציב. בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A1 ל-Aa3 עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 בספטמבר, 2017 (מס' אסמכתא: 01-2017-095019), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה (להלן: "**דוח הדירוג**").

3. 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 31 במארס 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 141% 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 31 במארס 2019 היחס האמור הינו כ-2.8

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 275 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2019 הינו 1,375,394 מיליון ש"ח.

ההתניות הפיננסיות האמורות נבדקות 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).

#### **אגרות החוב (סדרה ב') - נתונים נוספים:**

ביום 16 ביולי 2014 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014. בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 251.25 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה.



בחודש ספטמבר 2016 הנפיקה החברה 100,095,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 105.7 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.65%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
2. דרוג האג"ח ע"י מדרוג בע"מ - ביום 13 ביולי 2014 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה ב' ל- A2 עם שינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי.  
בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A2 ל- A1 עם אופק יציב.  
בחודש אוגוסט ובחודש אוקטובר 2016 ובחודש יוני 2017 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג A1 לסדרות אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א', ב' ו-ג') עם אופק יציב.  
בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A1 ל- Aa3 עם אופק יציב.  
לפרטים נוספים ראה בדוח הדירוג, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.
3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

- א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 במארס 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 53% מסך ההתחייבויות הפנויות.
- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 במארס 2019 היחס האמור הינו כ- 8.2.
- ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2019 הינו 1,375,394 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 45% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות נבדקות אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין



היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

### **אגרות החוב (סדרה ג') - נתונים נוספים:**

ביום 14 באוגוסט 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 247,285,000 ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.96% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016.

בחודש יוני 2017 הנפיקה החברה 260,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.9%.

בחודש פברואר 2018 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.3%.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 264.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.45%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
2. דירוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש אוגוסט 2016 ניתן דירוג A1 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.  
בחודש יוני 2017 אישרה מידרוג בע"מ את הדירוג A1 לסדרות אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א', ב' ו-ג') עם אופק יציב.  
בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A1 ל-Aa3 עם אופק יציב.  
לפרטים נוספים ראה בדוח הדירוג, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.
3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:  
א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100%



מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') 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 31 במארס 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 53% מסך ההתחייבויות הפנויות.

- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 במארס 2019 היחס האמור הינו כ-142%
- ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2019 הינו 1,375,394 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 45% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

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

23 במאי 2019

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון



**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2019 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
3,035			3,035	מזומנים ושווי מזומנים
3,190			3,190	לקוחות
5,624			5,624	חייבים ויתרות חובה
<u>11,849</u>			<u>11,849</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
3,008,514	3,008,514			נדל"ן להשקעה
3,700			3,700	חייבים ויתרות חובה
117	117			רכוש קבוע
<u>3,012,331</u>	<u>3,008,631</u>		<u>3,700</u>	
<u>3,024,180</u>	<u>3,008,631</u>		<u>15,549</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
314,880	(341)	195,221	120,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן
36,209	7,310		28,899	ארוך ואגרות חוב
<u>351,089</u>	<u>6,969</u>	<u>195,221</u>	<u>148,899</u>	זכאים ויתרות זכות
143,296		143,296		<b>הלוואות למימון נדל"ן להשקעה</b>
1,154,401	(4,562)		1,158,963	אגרות חוב, נטו
<u>1,648,786</u>	<u>2,407</u>	<u>338,517</u>	<u>1,307,862</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u><u>1,375,394</u></u>	<u><u>3,006,224</u></u>	<u><u>(338,517)</u></u>	<u><u>(1,292,313)</u></u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>



**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים  
ליום 31 במארס 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים  
ליום 31 במארס 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-11	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במארס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### 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 מבירורים, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

תל-אביב, 23 במאי, 2019

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

#### משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

#### משרד אילת

המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

#### משרד באר שבע

רחוב האנגריה 77, בנין 1  
פארק ההייטק, גבי'ם נגב  
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500

פקס: 08-6909600

[info-beersheva@deloitte.co.il](mailto:info-beersheva@deloitte.co.il)

#### משרד חיפה

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

#### משרד ירושלים

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במארס		
	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,174	31,324	3,035	<b>נכסים</b>
2,883	3,091	3,190	<b>נכסים שוטפים</b>
11,915	31,728	5,624	מזומנים ושווי מזומנים
19,972	66,143	11,849	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
2,869,015	2,768,801	3,008,514	נדל"ן להשקעה
4,200	4,148	3,700	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
93	162	117	רכוש קבוע
2,873,308	2,773,111	3,012,331	
2,893,280	2,839,254	3,024,180	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
204,340	155,488	314,880	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
31,487	45,691	36,209	זכאים ויתרות זכות
235,827	201,179	351,089	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
147,457	151,264	143,296	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
1,173,412	1,295,472	1,154,401	אגרות חוב, נטו
1,320,869	1,446,736	1,297,697	
			<b>הון</b>
191,654	172,406	191,654	הון מניות
1,031,185	929,807	1,032,160	קרנות הון
113,745	89,126	151,580	יתרת רווח
1,336,584	1,191,339	1,375,394	<b>סה"כ הון</b>
2,893,280	2,839,254	3,024,180	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

23 במאי, 2019

דרור יהודה  
סמנכ"ל כספים

גדי אליקם  
מנהל כללי

שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

מועד אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים 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		
	2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
211,400	49,100	57,700	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(22,000)	(4,800)	(5,700)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
189,400	44,300	52,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(15,000)	(12,300)	18,500	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
174,400	32,000	70,500	
(28,000)	(6,300)	(6,900)	הוצאות הנהלה וכלליות
146,400	25,700	63,600	רווח תפעולי
(48,700)	(8,700)	(6,600)	הוצאות מימון
97,700	17,000	57,000	רווח נקי לתקופה
0.53	0.10	0.30	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
0.53	0.10	0.30	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
184,982	170,386	191,654	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)
184,982	172,338	192,720	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,336,584	113,745	6,045	-	1,025,140	191,654	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
975	-	975	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(19,165)	(19,165)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
57,000	57,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,375,394</u>	<u>151,580</u>	<u>7,020</u>	<u>-</u>	<u>1,025,140</u>	<u>191,654</u>	<b>יתרה ליום 31 במארס 2019</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2018 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,173,040	88,376	3,670	9,932	901,505	169,557	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
17,549	-	-	(1,240)	15,940	2,849	מימוש כתבי אופציה סדרה 3 למניות
(16,250)	(16,250)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
17,000	17,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,191,339</u>	<u>89,126</u>	<u>3,670</u>	<u>8,692</u>	<u>917,445</u>	<u>172,406</u>	<b>יתרה ליום 31 במארס 2018</b>

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,173,040	88,376	3,670	9,932	901,505	169,557	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
135,500	-	-	(9,932)	123,335	22,097	מימוש כתבי אופציה סדרה 3 למניות
(72,331)	(72,331)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
2,675	-	2,375	-	300	-	תשלומים מבוססי מניות
97,700	97,700	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>1,336,584</u>	<u>113,745</u>	<u>6,045</u>	<u>-</u>	<u>1,025,140</u>	<u>191,654</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

הביאורים המצורפים 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		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
97,700	17,000	57,000	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
26,596	15,647	(17,645)	רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
124,296	32,647	39,355	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(29)	(17)	(25)	רכישת רכוש קבוע
(10,721)	(29,388)	7,964	שינוי בחיובים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(409,861)	(301,129)	(120,999)	רכישת נדל"ן להשקעה
(420,611)	(330,534)	(113,060)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
47,510	-	(9,460)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
(9,299)	(3,608)	(3,710)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(72,331)	(16,250)	(19,165)	תשלום דיבידנד
(147,313)	(16,031)	(16,099)	פרעון אגרות חוב
260,489	260,618	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	120,000	הנפקת ניירות ערך מסחריים
135,500	17,549	-	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
214,556	242,278	71,566	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(81,759)	(55,609)	(2,139)	<b>קיטון במזומנים ושווי מזומנים</b>
86,933	86,933	5,174	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
5,174	31,324	3,035	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים 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	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

15,000	12,300	(18,500)	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</b> התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות שערך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב פחת והפחתות
2,675	-	975	
10,457	(849)	(3,277)	
(127)	105	(84)	
(584)	(741)	174	
(39)	(1,185)	(1,675)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b> גידול (קיטון) בלקוחות גידול בחייבים ויתרות חובה גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(786)	6,017	4,742	
<u>26,596</u>	<u>15,647</u>	<u>(17,645)</u>	

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן:**

<u>5,083</u>	<u>10,900</u>	<u>-</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים
--------------	---------------	----------	-------------------------------------

**נספח ג' - מידע נוסף:**

<u>39,115</u>	<u>12,240</u>	<u>12,298</u>	ריבית ששולמה
---------------	---------------	---------------	--------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 31 במארס 2019**

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.

החל מחודש מארס 2008 מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מניות החברה נסחרות במספר מדדים וביניהם: מדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד נדל"ן ומדד תל-דיב.

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 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 2018, 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 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.

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

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במארס 2019 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 31 במארס 2019**

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

**ד. 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	מדד בגין
נקודות	נקודות
100.2	100.7
99.0	99.3
100.5	100.2
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים:**

ליום 31 במארס 2019  
 ליום 31 במארס 2018  
 ליום 31 בדצמבר 2018

**שיעור השינוי:**

(0.3)	0.5	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019
(0.3)	(0.1)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2018
1.2	0.8	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי הוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם שנצברה עד למועד הדוח על המצב הכספי):

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 במארס 2018		ליום 31 במארס 2019	
ערך	ערך	ערך	ערך	ערך	ערך
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165,224	159,527	169,563	161,944	158,071	154,216
1,346,330	1,331,965	1,515,470	1,454,019	1,384,163	1,309,380

**התחייבויות פיננסיות:**  
 הלואות ממוסדות פיננסיים  
 לזמן ארוך (כולל חלויות  
 שוטפות) (1)

(2) אגרות חוב נטו

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך - השווי הוגן של ההתחייבויות (ההלואות למימון נדל"ן להשקעה) הלא סחירות בריבית קבועה, נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

(2) שווי הוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על-פי מחיר מצוטט בבורסה.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 31 במארס 2019**

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכסים מניבים:

1. ביום 23 בינואר 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות ב-3 קומות משרדים (קומות 17, 18 ו-46) במגדל משה אביב, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת גן בשטח של 4,320 מ"ר ו-36 מקומות חניה (להלן: "הנכס").  
להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

(1) **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 54 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח.

(2) **תפוסה** - הנכס מושכר בתפוסה של 75% ל-8 שוכרים לתקופות שכירות של עד 2 שנים ובתוספת אופציות להארכת השכירות לתקופות של עד שש שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

(3) **NOI** - להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) יעמוד על כ-4 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-7.44%.

2. כמו-כן רכשה החברה ביום 23 בינואר 2019 מהמוכר, את זכויות הבעלות ב-2 קומות משרדים (קומות 19 ו-20) במגדל פלטינום, הממוקם ברחוב הארבעה 21, תל אביב בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה במגדל פלטינום מהוות עד לשנת 2044.

(1) **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 31.8 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח.

(2) **תפוסה** - במועד הרכישה הנכס הושכר בתפוסה של 50% לשוכר אחד לתקופת שכירות של 5 שנים ובתוספת אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה של שש שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. למועד הדוחות, הנכס מושכר בתפוסה של 100%.

(3) **NOI** - להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב יעמוד על כ-2.42 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-7.6%.

3. בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), לפיו רכשה 50% מזכויות הבעלות מנכס מסחרי מניב, במושע, בשטח כולל של 4,800 מ"ר וכן 100 מקומות חניה, ברחוב אדרת משה 2, רמלה (להלן: "הנכס"). הנכס נמצא בסמוך למרכז מסחרי מניב רמלוד, אשר 50% ממנו נרכשו על-ידי החברה בשנת 2015 והוא נמצא בתפוסה מלאה.

(1) **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 21 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה צפויה להשקיע 2 מיליון ש"ח נוספים להתאמות הנכס לצורך השלמת האכלוס. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

(2) **תפוסה** - הנכס נמצא בשלבי איכלוס מתקדמים ופתיחתו צפויה במהלך שנת 2019.

(3) **NOI** - להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) במועד השלמת האיכלוס יעמוד על כ-1.67 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-7.25%.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 31 במארס 2019**

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. דיבידנדים:

**(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2019:**

דירקטוריון החברה החליט בחודש פברואר 2019 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2019 סכום הדיבידנד בגין שנת 2019 לא יפחת מסך של 82 מיליון ש"ח.

**(2) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2019:**

בחודש מאי 2019, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2019 בסך של 20.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.7 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש יוני 2019.

**(3) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2018:**

בחודש פברואר 2019 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2018 בסך של 19.2 מיליון ש"ח, המהווים 10 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מארס 2019.

ג. גיוס ניירות ערך מסחריים

ביום 17 במארס 2019 גייסה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.נ. לאחר שמידרוג דרגה ניירות אלו בדורג של il-1-p. קרן ניירות הערך המסחריים תישא ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42% ותשולם בתום כ- 5 שנים (20 תקופות של 90 ימים) או בעת פירעון או בתחנת יציאה (בהתראה של 7 ימי עסקים), המוקדם מביניהם.

ד. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2019, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 264.5 מיליון ש"ח ברוטו, המשקפת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.45%.

ה. קווי אשראי ממוסדות פיננסיים

בחודש מארס 2019 הוארכו לחברה קווי אשראי בסך כולל של 260 מיליון ש"ח על-ידי מוסדות פיננסיים. קווי האשראי הועמדו למשך שנה. החברה התחייבה לעמוד במספר התניות פיננסיות אשר בעיקרן דומות להתניות הפיננסיות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018. למועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה את קווי האשראי האמורים.

**ו. הסדר פשרה בקשר עם התביעה הנגזרת ותיקון הסכם הניהול עם חברת הניהול**

בהמשך לאמור בביאור 12 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2018, במסגרת הסכם הפשרה והתקיימות התנאים המתלים ברבעון הראשון של שנת 2019, תוקן הסכם הניהול (רטוראקטיבית) החל מיום 1 באוקטובר 2018 ועד לתום תקופת הסכם הניהול, בחודש מארס 2022. בהתאם להסכם הניהול החדש, תפצה חברת הניהול את החברה בדרך של הפחתת דמי הניהול לעומת ההסכם הקודם, כאשר ההפחתה המינימלית הינה בסך של 11 מיליון ש"ח.

ככל ובסוף תקופת הסכם הניהול החדש, סכום ההפחתה בפועל יהיה נמוך מהסכום המינימלי כאמור, חברת הניהול תשלם לחברה את ההפרש.

ההפחתה בדמי הניהול נזקפת על פני תקופת הסכם הניהול החדש בדרך של יישום תנאיו, המיטיבים עם החברה בהשוואה להסכם הניהול הקודם, וזאת החל מחודש אוקטובר 2018.

## 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 אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט שהגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (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 31.12.2018, 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 2019 (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 2019 (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 2018) 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.