



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2019

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

עמוד 1



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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.

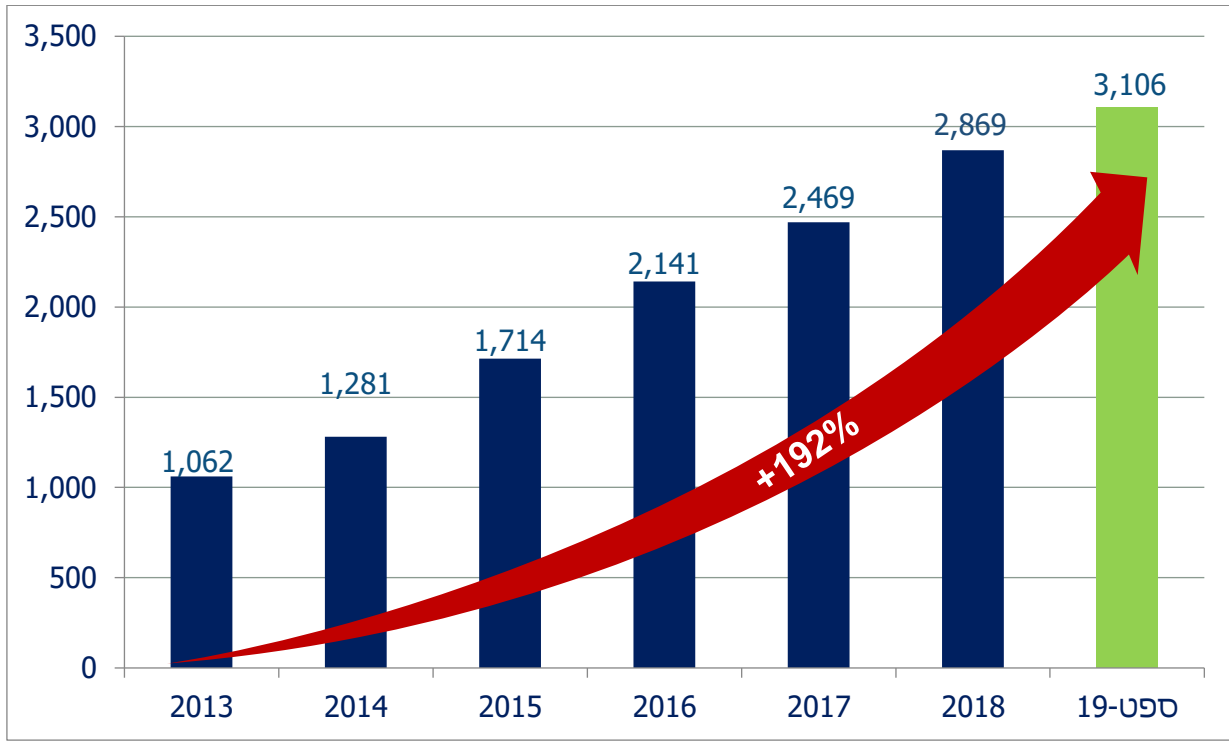
היקף נכסים
היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- <u>3.1 מיליארד ש"ח</u> .
שיעורי תפוסה
שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2019 <u>גדל ל- 97.2%</u> .
נכסים בלתי משועבדים (*)
היקף הנכסים הבלתי משועבדים הינו בסך של 2.84 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 91% מהיקף הנכסים של החברה.
דירוג אשראי
החברה וסדרות אגרות החוב המונפקות (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') מדורגים על ידי מידרוג בע"מ בדירוג <u>Aa3</u> עם אופק יציב.
מח"מ וריבית משוקללת
הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי עומדת על שיעור של <u>2.27% (קישון לעומת שיעור של 2.47% ליום 31/12/18)</u> .
מח"מ החוב הארוך הינו 4.7 שנים. <u>עלות החוב השולית למח"מ של 7.48 שנים הינה 0.50%</u> .

(*) 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 30 בספטמבר 2019
(במיליוני ש"ח)

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>% שינוי</u>	תשעה חודשים 2019 לעומת תשעה חודשים 2018
<u>1-9</u>			
140.0	160.7	+ 15%	NOI
130.0	135.6	+ 4.3%	Same Property NOI
92.0	111.9	+ 22%	FFO ריאלי
50.3	58.4	+ 16%	FFO ריאלי למניה (אג')
2,791	3,106	+ 11%	נדל"ן להשקעה
1,325	1,484	+ 12%	הון עצמי
6.91	7.74	+ 12%	הון למניה (ש"ח)

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>% שינוי</u>	רבעון 3 לשנת 2019 לעומת רבעון 3 לשנת 2018
<u>7-9</u>			
48.0	54.1	+13%	NOI
48.0	51.0	+ 6.25%	Same Property NOI
32.0	39.0	+ 22%	FFO ריאלי
16.7	20.3	+ 22%	FFO ריאלי למניה (אג')



עיקר תוצאות הפעילות לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

NOI
ה-NOI הסתכם לסך של 160.7 מיליון ש"ח, המהווה גידול של 15% 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 4.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הינו בעיקר כתוצאה מהעלאת שכר דירה בחידושי חוזים ומגידול בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי החברה. הגידול ברבעון השלישי לעומת התקופה המקבילה אשתקד הסתכם ב- 6.25%.
FFO ריאלי
הגידול בשיעור של 22% 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 58.4 אגורות למניה – משקף את תוצאות החברה ברמת מינוף ממוצעת, נטו בשיעור של 51%.

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 30 בספטמבר 2019.
לפרטים אודות רכישת 50% מזכויות הבעלות בנכס מסחרי ברמלה - ראה באור 3א4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019.



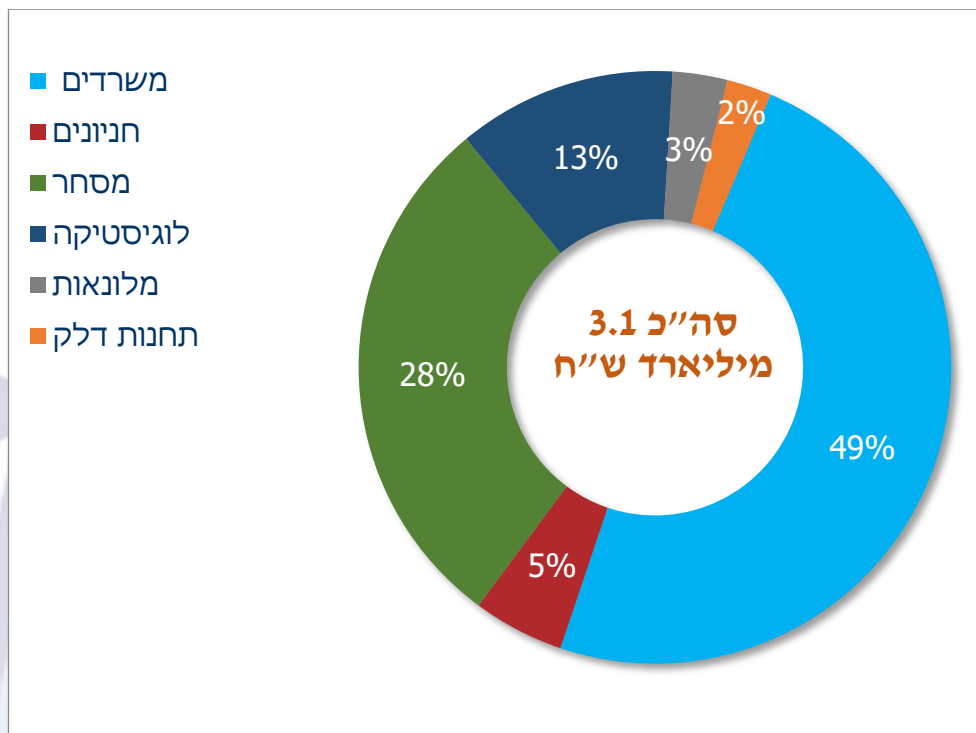
- **אישור הסדר פשרה**
לפרטים אודות אישור בית המשפט להסדר פשרה אליו הגיע החברה בקשר עם תביעה נגזרת שהוגשה כנגדה - ראה דיווח מידי של החברה מיום 21 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-006793), אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.
- **הארכת תוקף תשקיף מדף**
לפרטים אודות הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה לתקופה נוספת בת שנים עשר חודשים, קרי – עד ליום 21 בפברואר 2020 - ראה דיווח מידי 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 4ג' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019.
- **חלוקת דיבידנד**
לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד מינימלי בגין שנת 2019 - ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019.
- **הרחבת אגרות חוב סדרה ג'**
לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה - ראה ביאור 4ד' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019.
- **פרעון מוקדם של אשראי ממוסד פיננסי**
לפרטים אודות פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד פיננסי - ראה ביאור 4ה' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019. יתרת הלוואה עמדה על סך של 39 מליון ש"ח ונשאה ריבית שנתית של 4.6%.
- **שינויים במצבת נושאי משרה**
ביום 30 באפריל 2019, סיים מר צבי האוזר את כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים 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 מידיים 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 30 בספטמבר 2019:

שיעור מהשווי ההוגן	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעורי תפוסה	שיעור מה-NOI	NOI 1-9/2019 במיליוני ש"ח	שטח עיקרי באלפי מ"ר	שימושים
54%	1,690	98%	54%	86.7	136	משרדים כולל חניונים
29%	891	95%	28%	45.2	63	מסחר
12%	378	97%	13%	20.8	71	תעשייה ולוגיסטיקה
3%	102	100%	4%	5.8	7	מלונאות
2%	45	100%	1%	2.2	3	תחנות דלק
100%	3,106	97.2%	100%	160.7	(*) 280	סה"כ

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

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים (במיליוני ש"ח)



תחזית מעודכנת לשנת 2019

להלן תחזית מעודכנת 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 ואילך.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2017	בפועל 2018	תחזית מעודכנת 2019 (*)	
163	189	213	NOI
103	126	150	FFO
66	68	78	FFO באג' למניה
62	75.2	82	דיבידנד מינימלי

(*) החברה מעדכנת כלפי מעלה את תחזית ה- NOI וה- FFO לשנת 2019

לאור צמיחה בפרמטרים התפעוליים:

אומדן ה- NOI **המעודכן** של החברה לשנת 2019 הינו **213 מיליון ש"ח**, לעומת אומדן מקורי של 207 מיליון ש"ח.

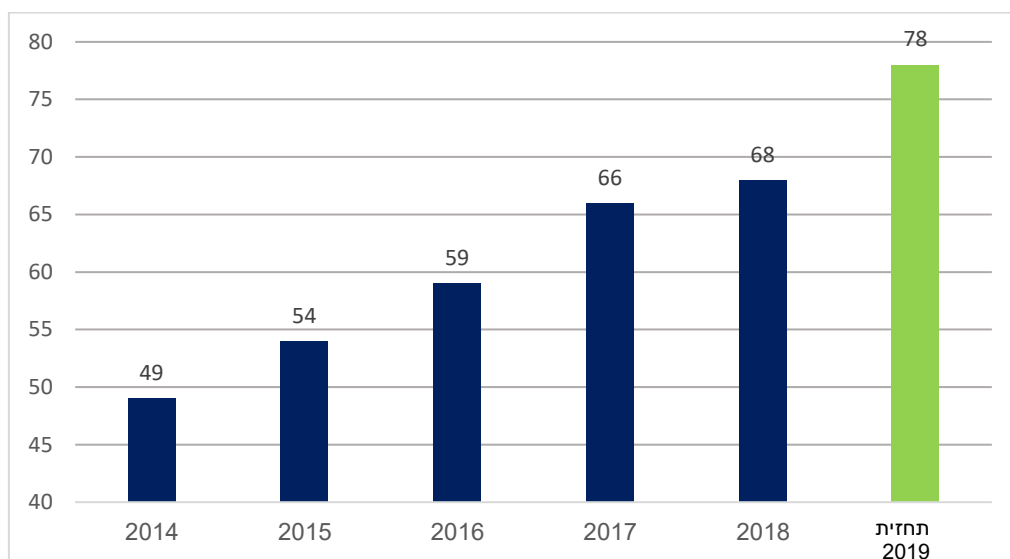
אומדן ה- FFO **המעודכן** של החברה לשנת 2019 הינו **150 מיליון ש"ח**, לעומת אומדן מקורי של 144 מיליון ש"ח.

כמו-כן, אומדן ה- FFO המתייחס **לשנה הקרובה** החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הינו **157 מיליון ש"ח**, המשקף FFO בסך של 81 אגורות למניה.

(**) המידע בדבר התחזית לשנת 2019 ולשנה הקרובה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. תחזיות החברה מבוססות על הערכותיה הסוביקטיביות של החברה, המבוססות על ניסיון העבר.

גידול ב- FFO הריאלי

באגרות למניה



1.4 המצב הכספי

הערות	31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
	במיליוני ש"ח		
-	2,893	3,146	סך המאזן
-	20	40	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים ומגידול בשווי הנכסים בתקופה.	2,869	3,106	נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע מפירעון אשראי למוסדות פיננסיים.	236	190	התחייבויות שוטפות
<p>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 ההלוואה בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-40 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-190 מיליון ש"ח. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים.</p>			ההון החוזר

ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה	1,472	1,321	הגידול נובע כתוצאה מהרחבת סדרת אג"ח ג'. לפרטים נוספים ראה באור 4' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 ובניכוי פירעון קרן אג"ח ג'
הון עצמי	1,484	1,337	ליום 30 בספטמבר 2019 מהווה ההון עצמי כ- 47% מסך נכסי החברה

1.5 תוצאות הפעולות

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

הסברים	2018		2019		
	7-9		1-9		
הגידול בתשעה חודשים בשיעור של 13.4% נובע כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2018 ו-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים.	53.7	59.8	156.7	177.7	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
הגידול בתשעה חודשים בכ-15% נובע כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2018 ו-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים.	48.0	54.1	140.0	160.7	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
היתרה מורכבת מעליית שווי הוגן של נכסים מניבים בתקופה בסך של 113 מיליון ש"ח, ומנגד הפחתת עלויות חד פעמיות (בעיקר מיסי רכישה) בגין רכישת נכסים מניבים בתקופת הדוח, בסך של 7 מיליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד.	(1.0)	60.2	(14.2)	105.9	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הקיסטון נובע בעיקר מירידה בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול כתוצאה משינוי הסכם הניהול החל מחודש אוקטובר 2018.	6.7	6.6	21.0	20.0	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהוצאות המימון נבע בעיקר כתוצאה מתשלום עמלת פרעון מוקדם של הלוואה בסך של 3.8 מיליון ש"ח. כמו-כן, חל גידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מעלייה בהיקף החוב אשר התקזז כתוצאה מהקיסטון בשיעור הריבית המשוקללת האפקטיבית.	11.3	2.7	37.2	41.6	הוצאות מימון
החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. על פי פקודת מס הכנסה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, ובהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו, מיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות בעת חלוקת הרווחים. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים שנקבעו והינה קרן להשקעות במקרקעין.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	29,000	105,000	67,600	205,000	רווח נקי לתקופה



נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של 29 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- 107.2 מיליון ש"ח לעומת סך של 89.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהגידול בפעילות של החברה עקב רכישת נכסים חדשים בשנים 2018-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליוני

ש"ח

	מקורות:
107.2	מפעילות שוטפת
	שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת
10.7	נדל"ן להשקעה
259.7	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
120.0	הנפקת ניירות ערך מסחריים
497.6	סך מקורות:
	שימושים:
0.1	רכישת רכוש קבוע
131.1	השקעות בנדל"ן להשקעה
60.2	תשלום דיבידנד
282.3	פירעון אשראי ואגרות חוב
473.7	סך השימושים
23.9	גידול במזומנים

FFO (Funds From Operations)

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

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

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

שנת	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
97.7	29	105	67.6	205	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
15	1	(60.2)	14.2	(105.9)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(2.0)	הכנסה בעלת אופי חד פעמי
2.7	-	0.9	1.7	2.7	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
115.4	30	45.7	83.5	99.8	FFO נומינלי
-	-	3.8	-	3.8	עמלת פרעון מוקדם של אשראי
10.4	2.0	(10.5)	8.5	8.3	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
125.8	32.0	39.0	92.0	111.9	FFO ריאלי
68.0	16.7	20.3	50.3	58.4	FFO ריאלי למניה (באגורות)
184,982	191,654	191,745	182,736	191,690	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה



שיעור התשואה המשוקלל

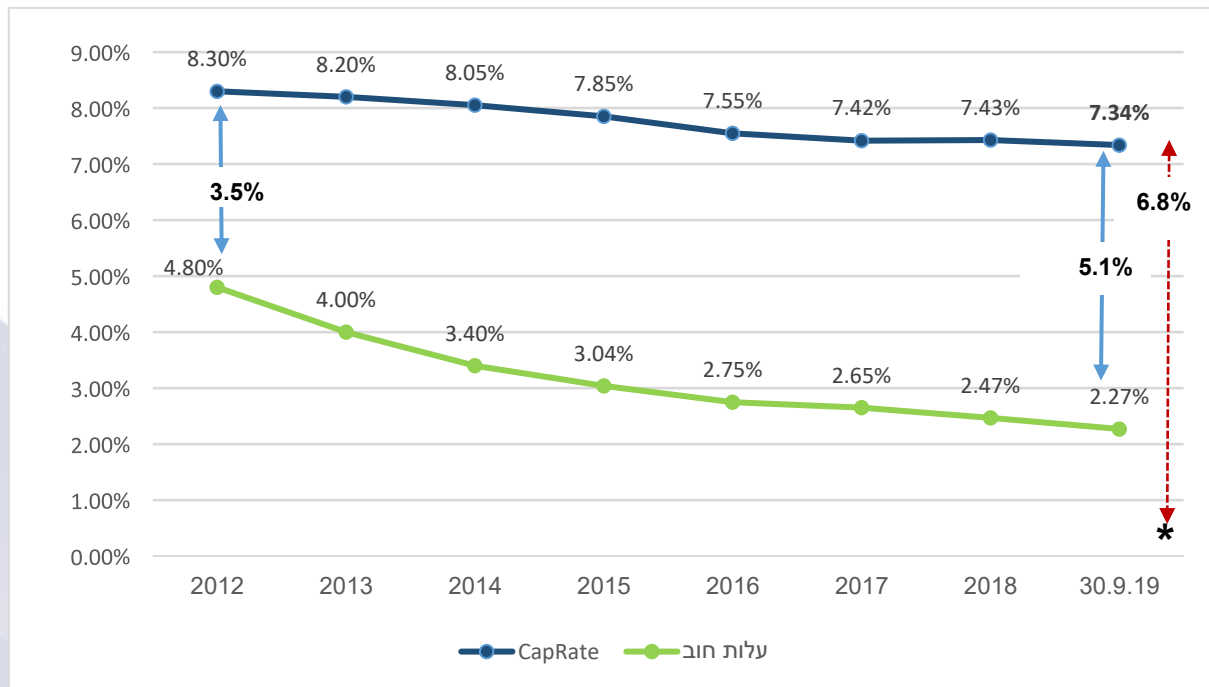
להלן תחשיב של שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 במיליוני ש"ח:

3,106	נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2019
(113)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(23)	שווי מיוחס לזכויות בניה
(23)	שווי מיוחס לנכס בשלבי איכלוס סופיים
2,947	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
54.1	NOI לרבעון ה-3 לשנת 2019
216.4	NOI מייצג בקצב שנתי(*)
7.34%	<u>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</u>

NOI (*) זה אינו מהווה את תחזית החברה לשנת 2019. האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בדיעת 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 בשיעור של 0.50% במחיי"מ של 7.48 שנים.

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%	5.87%	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. **הדיבידנד הממוצע השנתי לתקופה של 10 שנים (2009-2018) – 7.70%.**

להלן פירוט אודות שיעור המס אשר מנוכה במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד המחולק בגין שנת 2019:

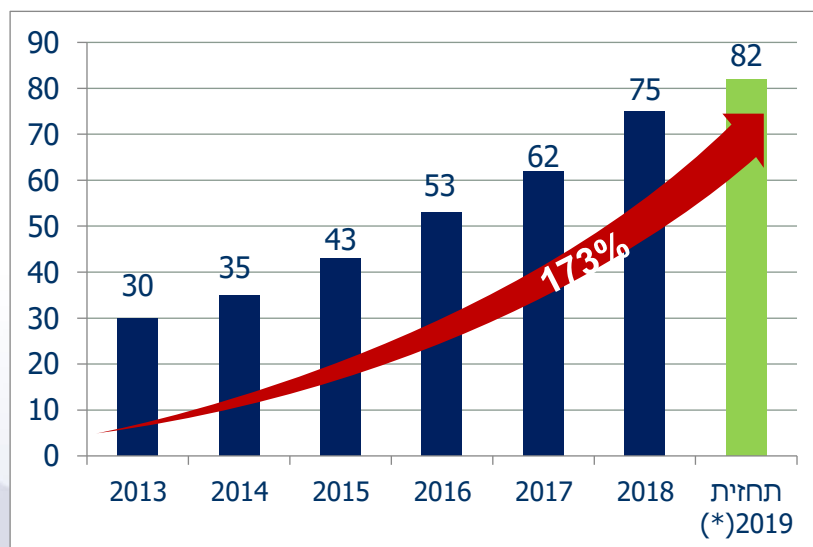
שיעור מס ב-%	
פטור	קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה
23.0	חברות
30.5	יחידים
30.5	קרן נאמנות חייבת
5.75	קרן נאמנות פטורה

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.ב. לדוחות הכספיים.

גידול בתשלומי דיבידנד במליוני ש"ח



(*) דיבידנד מינימלי



(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.9.19	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(0.2)	(0.1)	119	0.1	0.2	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
(0.6)	(0.3)	200	0.3	0.6	אגרות חוב סדרה א'
(0.2)	(0.1)	496	0.1	0.2	אגרות חוב סדרה ב'
(0.8)	(0.4)	830	0.4	0.8	אגרות חוב סדרה ג'



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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.9.19	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
2%	1%		1%	2%	
2.2	1.1	119	(1.1)	(2.2)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה
4.1	2.1	200	(2.1)	(4.1)	אגרות חוב סדרה א'
9.9	5.0	496	(5.0)	(9.9)	אגרות חוב סדרה ב'
16.6	8.3	830	(8.3)	(16.6)	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 30 ספטמבר, 2019:

מועד 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	אפשרות לבצע פדיון מוקדם
אג"ח א'	4.6.13 27.10.13 7.11.13	247.07 מיליון ש"ח ע.ג.	187.8 מיליון ש"ח ע.ג.	191.5 מיליון ש"ח ע.ג.	1.1 מיליון ש"ח	191.5 מיליון ש"ח	199.7 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.	443.0 מיליון ש"ח ע.ג.	445.6 מיליון ש"ח ע.ג.	2.7 מיליון ש"ח	445.6 מיליון ש"ח	495.5 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 1.4.19	1,007.8 מיליון ש"ח ע.ג.	736.3 מיליון ש"ח ע.ג.	746.6 מיליון ש"ח ע.ג.	6.8 מיליון ש"ח	746.6 מיליון ש"ח	830.3 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.	-	120 מיליון ש"ח	- 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 מש"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 מש"ח) ביום 13/01/21.
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אפריל 2013.
- (4) 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים 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.

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.
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 ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A1 ל- Aa3 עם אופק יציב.

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 30 בספטמבר 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 143% מסך ההתחייבויות הפנויות.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 13 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 בספטמבר 2019 היחס האמור הינו כ-6.8.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 1,484 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 ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A1 ל- Aa3 עם אופק יציב.



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 30 בספטמבר 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 142% מסך ההתחייבויות הפנויות.
- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 בספטמבר 2019 היחס האמור הינו כ- 6.8.
- ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 1,484 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 47% 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%.

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 ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A1 ל-Aa3 עם אופק יציב.
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 30 בספטמבר 2019 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 142% מסך ההתחייבויות הפנויות.
 - ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 בספטמבר 2019 היחס האמור הינו כ-6.8.
 - 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 30 בספטמבר 2019 הינו 1,484 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 47% 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.

31 באוקטובר 2019

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון



נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
29,036	-	-	29,036	מזומנים ושווי מזומנים
3,677	-	-	3,677	לקוחות
6,941	-	-	6,941	חייבים ויתרות חובה
<u>39,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,654</u>	
				נכסים לא כספיים
3,106,036	3,106,036	-	-	נדל"ן להשקעה
182	182	-	-	רכוש קבוע
<u>3,106,218</u>	<u>3,106,218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>3,145,872</u>	<u>3,106,218</u>	<u>-</u>	<u>39,654</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
158,145	1,095	37,050	120,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
31,809	3,969	11,533	16,307	זכאים ויתרות זכות
<u>189,954</u>	<u>5,064</u>	<u>48,583</u>	<u>136,307</u>	
108,719	-	108,719	-	הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
1,363,089	11,652	1,351,437	-	אגרות חוב, נטו
<u>1,661,762</u>	<u>16,716</u>	<u>1,508,739</u>	<u>136,307</u>	סה"כ התחייבויות
<u>1,484,110</u>	<u>3,089,502</u>	<u>(1,508,739)</u>	<u>(96,653)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2019**

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	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 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019. המידע הכספי לתקופות 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, ומישום 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 באוקטובר 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

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

משרד באר שבע

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

טלפון: 08-6909500

פקס: 08-6909600

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

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
				נכסים
				נכסים שוטפים
				מזומנים ושווי מזומנים
				לקוחות
				חייבים ויתרות חובה
5,174	25,049	29,036		
2,883	3,805	3,677		
11,915	2,974	6,941		
<u>19,972</u>	<u>31,828</u>	<u>39,654</u>		
				נכסים לא שוטפים
				נדל"ן להשקעה
				חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
				רכוש קבוע
2,869,015	2,791,005	3,106,036		
4,200	4,200	-		
93	116	182		
<u>2,873,308</u>	<u>2,795,321</u>	<u>3,106,218</u>		
<u>2,893,280</u>	<u>2,827,149</u>	<u>3,145,872</u>		סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות
				אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
				זכאים ויתרות זכות
204,340	156,997	158,145		
31,487	25,638	31,809		
<u>235,827</u>	<u>182,635</u>	<u>189,954</u>		
				התחייבויות לא שוטפות
				הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
				אגרות חוב, נטו
147,457	147,821	108,719		
1,173,412	1,172,018	1,363,089		
<u>1,320,869</u>	<u>1,319,839</u>	<u>1,471,808</u>		
				הון
				הון מניות
				קרנות הון
				יתרת רווח
				סה"כ הון
191,654	191,654	191,745		
1,031,185	1,030,210	1,033,799		
113,745	102,811	258,566		
<u>1,336,584</u>	<u>1,324,675</u>	<u>1,484,110</u>		
<u>2,893,280</u>	<u>2,827,149</u>	<u>3,145,872</u>		סה"כ התחייבויות והון
				31 באוקטובר 2019
דרור יהודה	גדי אליקם	שמאל סלבין	מועד אישור הדוחות הכספיים	
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון		

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
211,400	53,700	59,800	156,700	177,700	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(22,000)	(5,700)	(5,700)	(16,700)	(17,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
189,400	48,000	54,100	140,000	160,700	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(15,000)	(1,000)	60,200	(14,200)	105,900	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
174,400	47,000	114,300	125,800	266,600	
(28,000)	(6,700)	(6,600)	(21,000)	(20,000)	הוצאות הנהלה וכלליות
146,400	40,300	107,700	104,800	246,600	רווח תפעולי
(48,700)	(11,300)	(2,700)	(37,200)	(41,600)	הוצאות מימון
97,700	29,000	105,000	67,600	205,000	רווח נקי לתקופה
0.53	0.15	0.55	0.37	1.07	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
0.53	0.15	0.54	0.37	1.06	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
184,982	191,654	191,745	182,736	191,690	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)
184,982	191,654	194,373	182,736	194,317	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 השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
2,705	-	2,614	-	-	91
(60,179)	(60,179)	-	-	-	-
205,000	205,000	-	-	-	-
<u>1,484,110</u>	<u>258,566</u>	<u>8,659</u>	<u>-</u>	<u>1,025,140</u>	<u>191,745</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
135,500	-	-	(9,932)	123,335	22,097
(53,165)	(53,165)	-	-	-	-
1,700	-	1,700	-	-	-
67,600	67,600	-	-	-	-
<u>1,324,675</u>	<u>102,811</u>	<u>5,370</u>	<u>-</u>	<u>1,024,840</u>	<u>191,654</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2018

מימוש כתבי אופציה סדרה 3 למניות
דיבידנד ששולם
תקבולים על חשבון אופציות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,398,697	174,073	7,739	-	1,025,140	191,745	יתרה ליום 1 ביולי 2019
920	-	920	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(20,507)	(20,507)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
105,000	105,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,484,110</u>	<u>258,566</u>	<u>8,659</u>	<u>-</u>	<u>1,025,140</u>	<u>191,745</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,314,840	92,976	5,370	-	1,024,840	191,654	יתרה ליום 1 ביולי 2018
(19,165)	(19,165)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
29,000	29,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,324,675</u>	<u>102,811</u>	<u>5,370</u>	<u>-</u>	<u>1,024,840</u>	<u>191,654</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
1,173,040	88,376	3,670	9,932	901,505	169,557	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
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>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
97,700	29,000	105,000	67,600	205,000	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
26,596	1,156	(69,989)	21,510	(97,808)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
124,296	30,156	35,011	89,110	107,192	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(29)	(5)	(5)	(25)	(144)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת רכוש קבוע
(10,721)	(2,355)	-	(2,355)	10,721	שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(409,861)	(22,363)	(3,157)	(336,133)	(131,121)	רכישת נדל"ן להשקעה
(420,611)	(24,723)	(3,162)	(338,513)	(120,544)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
47,510	-	-	-	(47,510)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
(9,299)	(3,654)	(38,926)	(8,267)	(43,700)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(72,331)	(19,165)	(20,507)	(53,165)	(60,179)	תשלום דיבידנד
(147,313)	(17,618)	(16,293)	(147,313)	(191,107)	פרעון אגרות חוב
260,489	-	-	260,764	259,710	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	-	-	120,000	הנפקת ניירות ערך מסחריים
135,500	-	-	135,500	-	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
214,556	(40,437)	(75,726)	187,522	37,214	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(81,759)	(35,004)	(43,877)	(61,884)	23,862	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
86,933	60,053	72,913	86,933	5,174	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
5,174	25,049	29,036	25,049	29,036	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

15,000	1,000	(60,200)	14,200	(105,900)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,675	-	920	1,700	2,705	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
10,457	1,974	(10,546)	8,481	8,308	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
(127)	(107)	(262)	(345)	(403)	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(584)	13	(378)	(1,506)	(394)	קיטון (גידול) בלקוחות
(39)	92	(1,077)	535	(2,446)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(786)	(1,816)	1,554	(1,555)	322	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>26,596</u>	<u>1,156</u>	<u>(69,989)</u>	<u>21,510</u>	<u>(97,808)</u>	

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

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

נספח ג' - מידע נוסף:

<u>39,115</u>	<u>12,010</u>	<u>16,216</u>	<u>32,194</u>	<u>37,958</u>	ריבית ששולמה
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 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, 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 בעיקר 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.

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 30 בספטמבר 2019 ולתקופה של תשעה 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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
100.9	100.7
100.3	100.4
100.4	100.1
%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2019
 ליום 30 בספטמבר 2018
 ליום 31 בדצמבר 2018

שיעור השינוי:

0.5	0.6	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
1.1	1.1	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
1.2	0.8	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
(0.7)	(0.3)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
0.2	0.2	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 לשוויים ההוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם שנצברה עד למועד הדוח על המצב הכספי):

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2019	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165,224	159,527	164,118	158,460	119,209	115,100
1,346,330	1,331,965	1,380,010	1,329,489	1,525,540	1,406,400

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

אגרות חוב נטו (2)

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך - השווי הוגן של ההתחייבויות (ההלוואות 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 30 בספטמבר 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** - במועד הרכישה הנכס הושכר בתפוסה של 75% ל-8 שוכרים לתקופות שכירות של עד שנתיים ובתוספת אופציות להארכת השכירות לתקופות של עד שש שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. למועד הדוחות, הנכס מושכר בתפוסה של 91%.

(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 מהוונות 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.

(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 30 בספטמבר 2019

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. דיבידנדים:

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.

<u>מועד התשלום</u>	<u>סכום הדיבידנד למניה</u>	<u>סכום הדיבידנד</u>	<u>תאריך החלטת בדבר חלוקת הדיבידנד</u>
נובמבר 2019	10.7 אג'	כ-20.5 מיליון ש"ח	31 באוקטובר 2019
אוגוסט 2019	10.7 אג'	כ-20.5 מיליון ש"ח	1 באוגוסט 2019
יוני 2019	10.7 אג'	כ-20.5 מיליון ש"ח	23 במאי 2019
מרס 2019	10.0 אג'	כ-19.2 מיליון ש"ח	10 בפברואר 2019

ג. גיוס ניירות ערך מסחריים

ביום 17 במרס 2019 גייסה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.ג. לאחר שמידרוג דרגה ניירות אלו בדו"ג 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 המתחדשות כל 90 ימים) או בעת פירעון או בתחנת יציאה (בהתראה של 7 ימי עסקים), המוקדם מביניהם.

ד. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

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

1. בחודש מרס 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.

2. **פרעון מוקדם של אשראי ממוסד פיננסי** - בחודש ספטמבר 2019 פרעה החברה, בפירעון מוקדם מלא, יתרת הלוואה צמודת מדד בסך של 39 מיליון ש"ח אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 4.6%. סכום הפרעון כולל עמלת פרעון מוקדם בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח, אשר נזקפה בתקופת החשבון להוצאות המימון במסגרת דוח רווח והפסד.

ההלוואה הועמדה לחברה בשנת 2012 על-ידי גוף מוסדי. בהתאם לכך, יימחק שעבוד שנרשם על נכס של החברה לטובת הגוף המוסדי.

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 מרס 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 תנאים, 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 שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום ה- 30 ביוני 2019 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג'(ד)(1)

אני, גדי אליקס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 (להלן - הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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; וכך-
 - 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; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) 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.