

החברה היא קרן להשקעות במקרקעין, המהווה מכשיר להשקעות בנכסי מקרקעין, הכפוף למגבלות שונות מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") כמפורט בסעיף 6.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 2 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-038983), ("הדוח התקופתי לשנת 2015"). לפרטים בנוגע למיסוי בעלי המניות של קרן להשקעות במקרקעין, ר' סעיף 14 לדוח התקופתי לשנת 2015. להוראות הפקודה בנוגע למקרה בו תאבד החברה את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין ולמדיניות החברה במקרה כאמור, ראו סעיף 6.2(9) לדוח התקופתי לשנת 2015. תקנון החברה כולל הגבלות על אחזקות של בעלי מניות בהון החברה וקובע סנקציות שיוטלו על כל בעל מניות שיחרוג ממגבלת האחזקות כאמור, כמפורט בסעיף 3.5 לתשקיף מדף זה. מבנה החברה, הוראות הפקודה ומסמכי ההתאגדות של החברה כוללים הוראות המטילות מגבלות על רכישת השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 3.5 לתשקיף זה.

תשקיף מדף של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "המניות"), כתבי אופציה למניות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים (להלן יחדיו: "ניירות הערך"). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

לחברה ולסדרות אגרות החוב שלה ניתן דירוג A1. עם אופק יציב על ידי מידרוג בע"מ מיום 9 באוקטובר, 2016.

השקעה בניירות ערך של החברה כרוכה בגורמי סיכון בעלי השפעה גדולה אשר תמציתם הינה כדלהלן: סיכוני מקרו: המצב הביטחוני, המצב הכלכלי בישראל ומצב שוק ההון; סיכונים ענפיים: עודפי היצע של שטחי השכרה, עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה; סיכונים ייחודיים לחברה: חדשנות החקיקה החלה על החברה ושינויים בה, איבוד המעמד של קרן השקעות במקרקעין. לפרטים נוספים ר' סעיף 21 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובא כאן על דרך ההפניה.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 21 בפברואר, 2017

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>	<u>פרטי התשקיף</u>
1-א	1	מבוא
1-ב	2	הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף
1-ג	3	הון החברה והמחזיקים בו
1-ד	4	תמורת ההנפקה ויעודה
1-ה	5	תיאור עסקי החברה
1-ו	6	ניהול החברה
1-ז	7	בעלי עניין בחברה
1-ח	8	דוחות כספיים
1-ט	9	פרטים נוספים
1-י	10	חתימות

פרק 1 - מבוא

- 1.1 הגדרות**
- בתשקיף זה יהיו למונחים הבאים משמעות כדלקמן:
- "הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הדו"ח התקופתי" – הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, שפרסמה החברה ביום 2 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-038983);
- "הדו"ח הרבעוני" – הדו"ח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר, 2016, שפורסם ביום 9 בנובמבר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-075003);
- "החברה" – סלע קפיטל נדל"ן בע"מ;
- "חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט – 1999;
- "חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968;
- "תקנות הצעת מדף" – תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו – 2005;
- "ניירות הערך" – מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "המניות"), כתבי אופציה למניות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים.
- 1.2 כללי**
- החברה התאגדה ביום 18 ביוני 2007, כחברה פרטית בהתאם לחוק החברות. החברה הפכה לחברה ציבורית עקב הצעה לציבור של ניירות ערך על פי תשקיף מיום 28 בפברואר 2008 ורישומם למסחר בבורסה בחודש מארס 2008.
- 1.3 היתרים ואישורים**
- 1.3.1** החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי דין לפרסום תשקיף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 13א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך על-פיו תיעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף אשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").
- 1.3.2** אין בהיתרה של רשות לניירות ערך לפרסום התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.3.3 החברה פנתה אל הבורסה בבקשה למתן אישור עקרוני לרישום למסחר של ניירות ערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על-פי דוח הצעת המדף (להלן: "האישור העקרוני").

1.3.4 אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.3.5 מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.3.6 אין במתן אישורה העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר שיוצעו על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

1.4 הון המניות, קרנות ועודפים

1.4.1 הון המניות של החברה בערכים נומינאליים, נכון למועד פרסום התשקיף:

כל מניות החברה הן מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

הון מונפק ונפרע למועד תשקיף זה, בדילול מלא*	הון המניות המונפק והנפרע	הון רשום בש"ח ערך נקוב	
167,143,058	140,109,288	1,000,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

* בהנחה של מימוש כתבי אופציה (סדרה 3) וזכויות למניות החברה.

1.4.2 הרכב ההון העצמי של החברה (באלפי ש"ח) ליום 30 בספטמבר 2016 הינו כדלקמן:

140,109	הון המניות
743,605	קרנות ההון
47,634	יתרת רווח
931,348	סה"כ

1.5 אגרות חוב סחירות שבמחזור

נכון למועד פרסום התשקיף, לחברה שלוש סדרות של אגרות חוב שבמחזור (סדרות א' עד ג'). לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') שבמחזור ולפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרות א' עד ג'), ר' בסעיף (2) לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015, בפרק ב' לדו"ח התקופתי לשנת 2015, וכך ר' בסעיף (3) לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2016, בפרק א' לדו"ח הרבעוני, אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף

בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך וכן בהתאם להוראות תקנה 25א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף") הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף תיעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף המדף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף על פיהם יוצעו ניירות ערך לציבור ובהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ויתר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1. הון המניות הרשום, המונפק והנפרע נכון ליום פרסום תשקיף מדף זה

הון מונפק ונפרע בש"ח ע.ג.	הון המניות הרשום בש"ח ע.ג.	סוג המניה
140,109,288	1,000,000,000	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג.

3.2. שינויים שחלו בהון המניות

3.2.1 בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

3.2.2 להלן שינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש שנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה:

3.2.2.1 ביום 29 באפריל 2015 פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25 בפברואר 2014 אשר תוקפו הוארך על-ידי רשות ניירות ערך ביום 27 בינואר, 2016, לתקופה בת שנים עשר חודשים נוספים, קרי, עד ליום 24 בפברואר, 2017 (להלן: "תשקיף 2014" ו-"הנפקת המניות בשנת 2015", בהתאמה), על פיו הוצעו לציבור בהצעה אחידה עד 55 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וכן 27.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה (סדרה 3) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג., אשר הוצעו ב-275,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כאשר הרכב כל יחידה הינו 200 מניות רגילות במחיר מזערי של 6.55 ש"ח למניה וכן 100 כתבי אופציה (סדרה 3) ללא תמורה, סה"כ המחיר המזערי ליחידה 1,310 ש"ח. במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת מדף הקצתה החברה 241,107 יחידות הכוללות 48,221,400 מניות רגילות וכן 24,110,700 כתבי אופציה (סדרה 3), בתמורה כוללת של 315.9 מיליון ש"ח. כתוצאה מהנפקת המניות כאמור, הייתה זכאית סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חברת הניהול של החברה (להלן: "חברת הניהול") להקצאת כתבי אופציות, כמפורט בסעיף 3.6 להלן.

3.2.2.2 ביום 6 בפברואר 2014 פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה מיום 27 בפברואר 2012, כפי שתוקן ביום 28 במאי 2013, וכפי שתוקן ביום 22 באוקטובר 2013 (להלן: "תשקיף 2012" ו-"הנפקת המניות בשנת 2014", בהתאמה) על פיו הוצעו לציבור בהצעה אחידה עד 27 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו ב-135,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כאשר הרכב כל יחידה הינו 200 מניות רגילות במחיר מזערי של 5.84 ש"ח למניה, סה"כ המחיר המזערי ליחידה 1,168 ש"ח. במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת מדף הנפיקה החברה 79,553 יחידות הכוללות 21,524,400 מניות, בתמורה כוללת של כ-125.7 מיליון ש"ח. כתוצאה מהנפקת המניות כאמור, הייתה זכאית חברת הניהול להקצאת כתבי אופציות, כמפורט בסעיף 3.6 להלן.

3.3 החזקות בעלי עניין בחברה

3.3.1 לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, בסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים עשר (12) החודשים שקדמו למועד התשקיף, ר' דוחות מידיים של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה מימים 6 בינואר 2016 ו- 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתאות: 2016-01-04237 ו- 2017-01-001129, בהתאמה), אשר המידע המפורט בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.3.2 יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, אין אדם המחזיק למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה, ולפיכך אין בחברה בעל שליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).

3.4 השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, אין אדם המחזיק למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה.

למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות של החברה, כמפורט בדוחות המידיים הנזכרים בסעיף 3.3 לעיל, אינם קשורים בהסכמי הצבעה בינם לבין עצמם בקשר עם מניות החברה.

3.5 מגבלות על רכישת שליטה

מבנה החברה, הוראות החוק הרלוונטיות ומסמכי ההתאגדות של החברה כוללים מספר הוראות אשר מטילות מגבלות על רכישת השליטה בחברה, כדלקמן:

3.5.1 למגבלות על שיעורי החזקה בחברה על-פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ראו פירוט בסעיף 6.2 לדוח התקופתי לשנת 2015, אשר האמור בו נכלל כאן בדרך של הפניה.

3.5.2 למגבלות על שיעור ההחזקה בחברה על-פי הוראות התקנון וכן סנקציות אשר ינקטו כלפי בעל מניות המפר מגבלות אלה ראו תקנה 10 לתקנון החברה שפורסם בדוח מידי מיום 25 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 2011-01-306132) (להלן: "התקנון"), אשר האמור בו נכלל כאן בדרך של הפניה.

3.6 אופציות וזכויות לרכישת ניירות הערך של החברה**3.6.1 זכויות חברת הניהול**

3.6.1.1 ביום 20 ביוני 2007, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול (כפי שתוקן מעת לעת), לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: "הסכם הניהול"). בתוקף החל מיום 18 במארס 2015, הוארך הסכם הניהול לתקופה נוספת בת 7 שנים. בהתאם לתנאי הסכם הניהול, חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים

לחברה. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול, להסכם הניהול ולשינויים העיקריים בתנאי הסכם הניהול המוארך ר' סעיף 16.1 לדוח התקופתי לשנת 2015, אשר האמור בו נכלל כאן בדרך של הפניה.

3.6.1.2 כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הייעוץ אשר סופקו ויסופקו על ידה לחברה, התחייבה החברה כי במקרה בו תקצה החברה מניות, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית (להלן בסעיף זה: "ההנפקה"), תקצה החברה לחברת הניהול, ללא כל תמורה נוספת, במועד ההנפקה כאמור, אופציה אשר תהיה ניתנת למימוש, כולה או חלקה, בכל עת במהלך תקופה בת שש (6) שנים ממועד ההנפקה, לרכישת מניות של החברה, בשיעור השווה ל-5% מסך המניות אשר יוקצו במסגרת ההנפקה.

3.6.1.3 מחיר המימוש של האופציה כאמור, יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדו"ח המיידית שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה. השווי הכלכלי של האופציות שתוקצינה לחברת הניהול לרכישת מניות של החברה במהלך שנים עשר (12) חודשים עוקבים במצטבר, לא יעלה על סך השווה לדמי הניהול ששולמו לחברת הניהול ברבעון החולף.

3.6.1.4 ממועד הקצאת האופציות ועד תום תקופת המימוש של האופציות כאמור לעיל, יחולו הוראות התאמה של מספר המניות המוקצות עקב חלוקת מניות הטבה על-ידי החברה, וכן התאמה של מחיר המימוש במקרה של חלוקת דיבידנד.

3.6.1.5 חברת הניהול לא תהיה זכאית לקבלת מענק כספי כלשהוא מהחברה.

3.6.2 להלן פירוט האופציות שהוקצו לחברת הניהול:

3.6.2.1 כתוצאה מהנפקת המניות בשנת 2015 הקצתה החברה לחברת הניהול 2,411,070 כתבי אופציה לא סחירים לרכישת מניות החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש במשך תקופה של 6 שנים (עד ליום 2 במאוס 2021) בתמורה לתוספת מימוש בסך של 6.55 ש"ח לכל מניה (אשר מותאמת, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד שתבצע החברה). השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" מוערך בכ- 2.35 מיליון ש"ח.

3.6.2.2 כתוצאה מהנפקת המניות בשנת 2014, הקצתה החברה לחברת הניהול 1,076,220 אופציות לרכישת מניות החברה. האופציות ניתנות היו למימוש עד לחודש מאוס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.84 ש"ח לכל מניה. השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" הינו כ- 120 אלפי ש"ח. בחודש אפריל 2014 מומשו האופציות למניות החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח.

3.6.2.3 כתוצאה מהנפקת המניות בשנת 2013, הקצתה החברה לחברת הניהול זכות לרכישת 795,530 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר היוו בעת הקצאתן 1.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. מחיר המימוש הינו 5.35 ש"ח למניה. הזכויות היו ניתנות למימוש עד לחודש מאוס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.35 ש"ח לכל מניה. נכון למועד הקצאתן, השווי הכלכלי של הזכויות המוצעות עמד על 120 אלפי ש"ח. בחודש ספטמבר 2013 מומשו האופציות שהוקצו לחברת הניהול

כאמור, ל- 795,530 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, וזאת בתמורה לתוספת מימוש של 4.3 מיליון ש"ח.

3.6.3 בחודש אוגוסט 2016 מומשו 130,000 כתבי אופציה שהוענקו בשנת 2010 לנושא משרה בחברה ל- 130,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 370 אלפי ש"ח.

3.7 שערי המניות של החברה בבורסה

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך (באגורות) של מניית החברה החל מיום 1 בינואר 2015 ועד לסמוך לפני פרסום תשקיף זה (בערכים נומינליים):

2015		2016		1 בינואר 2017 - סמוך למועד התשקיף זה		
תאריך	שער מניה	תאריך	שער מניה	תאריך	שער מניה	
24.4.2015	6.43	10.10.2016	6.86			גבוה
27.1.2015	5.48	11.02.2016	5.11			נמוך

3.8 הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה קבועות בהוראות תקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי מיום 25 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 2011-01-306132). המידע האמור בסעיף 3.8 זה מובא כאן בדרך של הפניה.

3.8.1 לפירוט הוראות התקנון בדבר הזכויות לקבלת הודעות על אסיפת בעלי מניות, לרבות זכות השתתפות והצבעה ר' תקנות 6.2.1 ו- 19 לתקנון.

3.8.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר מניין חוקי באסיפות בעלי מניות ר' תקנה 18 לתקנון.

3.8.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר דיבידנדים וקרנות ר' תקנות 6.2.2 ו- 39 לתקנון.

3.8.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות בפירוק ר' תקנות 6.2.3 ו- 29 לתקנון.

3.8.5 לפירוט הוראות התקנון בדבר מינוי דירקטורים ר' תקנה 21.2 לתקנון וכן סעיף 7.3.1 לתשקיף.

3.8.6 לפירוט הוראות התקנון בדבר העברת מניות ר' תקנה 11 לתקנון.

3.8.7 לפירוט הוראות התקנון בדבר שינוי הזכויות הנלוות למניה ר' תקנה 44 לתקנון.

3.8.8 לפירוט הוראות התקנון בדבר שינויים בהון המניות ר' תקנה 12 לתקנון.

3.8.9 לפירוט הוראות התקנון בדבר ניירות ערך בני פדיון ר' תקנות 14 ו- 41 לתקנון.

3.8.10 לפירוט הוראות התקנון לגבי מגבלות על החזקת מניות ר' תקנה 10 לתקנון.

פרק 4 - תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההנפקה

.4.1

במועד תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף.

יעוד התמורה

.4.2

במועד תשקיף מדף זה אין החברה מגייסת סכום כלשהו. אם יוצעו בעתיד ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף מדף זה ודוחות הצעת מדף, אזי בכפוף להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), המפורטת בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 אשר נכלל על דרך ההפניה, בנוגע ליחס שבין נכסיה המניבים של החברה לכלל נכסיה ובנוגע לרמת המינוף הנדרשת, ובכפוף להוראות סעיף 54א(5)א לפקודה, לפיה, שווי נכסיה של קרן להשקעות במקרקעין שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה¹, לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים, השימוש בתמורה יהיה לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת ובעיקר לצרכי רכישת נכסים מניבים.

היה ויקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת מדף, אזי יפורט בדוח הצעת המדף. בתקופת הביניים שבין מועד הגיוס לבין השימוש בתמורה לצורך הייעוד הספציפי שיקבע תשקיע החברה את התמורה בהשקעות ו/או פיקדונות נזילים בדירוג השקעה בדרגת A לפי דירוג S&P Maalot, או כל דירוג מקביל לו לפחות ובבסיס הצמדה, אשר יתאימו ככל האפשר לשמירת ערך הכספים והתאמתו להשגת התמורה.

¹ בהתאם לפקודה הגדרת המונח "נכסי הנפקה ותמורה" הינה כדלקמן: מילווה מדינה, פיקדון או מזומנים, שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (1) עד (3) בהגדרה זו, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות: (1) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל – במשך שנתיים מיום ההנפקה; (2) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה; (3) תמורה ממכירת מקרקעין – במשך שנה מיום המכירה;

פרק 5 - תיאור עסקי החברה

כללי

.5.1

בהתאם לתקנה 44א(1) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, לתיאור עסקי התאגיד מפנה החברה לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015 שפרסמה החברה ביום 2 במרץ 2016 (אסמכתא : 01-038983-2016) (להלן : "הדוח התקופתי"), וכן לעדכונים לאמור בדוח הדירקטוריון לרבעון השלישי לשנת 2016 שפרסמה החברה ביום 9 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא : 01-075003-2016) (להלן : "הדוח הרבעוני").

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015

.5.2

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) תשכ"ט-1969, החברה מפנה לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד כפי שנכלל בדוח התקופתי. המידע הכלול בדוח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

דוח הדירקטוריון לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016

.5.3

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) תשכ"ט-1969, החברה מפנה לדו"ח הדירקטוריון לדוחות הכספיים כפי שנכלל בדוח הרבעוני. המידע הכלול בדוח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 6 - ניהול החברה

דירקטוריון החברה

6.1

נכון למועד התשקיף, מונה דירקטוריון החברה 7 דירקטורים, כאשר ביניהם שני דירקטורים המסווגים כדירקטורים חיצוניים ושני דירקטורים המסווגים כדירקטורים בלתי תלויים, בהתאם להגדרת מונחים אלה בחוק החברות. לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה ר' פירוט לפי תקנה 26 בפרק "פרטים נוספים" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, וכן הפרטים המפורטים בטבלה להלן:

העדכון	הדירקטור
ביום 6 באוקטובר, 2016 הודיעה החברה כי החל מאותו מועד חדל מר יהושע כסלו מלכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ר' דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-060615, אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.	מר יהושע כסלו
ביום 6 באוקטובר, 2016 הודיעה החברה כי החל מאותו מועד חדל מר נתי נוישטיין מלכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ר' דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-060606, אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.	ד"ר נתי נוישטיין
ביום 6 באוקטובר, 2016 הודיעה החברה כי החל מאותו מועד חדל מר צבי האוזר לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ר' דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-060591, אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה. <u>להלן יובאו הפרטים המנויים בתקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל-1970 ביחס למר צבי האוזר:</u> מס' ת.ז.: 023761695 תאריך לידה: 5.7.1968 מען להמצאת כתבי בי-דין: רח' מאנה 11, תל אביב. נתינות: ישראלית חברות בוועדות דירקטוריון: וועדת ביקורת. האם הוא דירקטור חיצוני / בלתי תלוי: במסגרת הצהרתו המצ"ב לדיווח זה, הצהיר מר האוזר כי למיטב הבנתו מתקיימים לגביו התנאים המנויים בהגדרת המונח "דירקטור בלתי תלוי" בחוק החברות, ובכלל זה, בסעיפים 240(ב) עד 240(ו) לחוק. לאור האמור, ובכפוף לאישור וועדת הביקורת של החברה כמפורט לעיל, יסווג מר האוזר כדירקטור בלתי תלוי. האם הוא בעל כשירות מקצועית או מומחיות חשבונאית ופיננסית: בעל כשירות מקצועית. האם הוא עובד החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין בה: לא. תאריך תחילת הכהונה: ממועד אישור המינוי על-ידי האסיפה. השכלה: בוגר הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב; בעל רישיון עריכת דין מטעם לשכת עורכי הדין משנת 1996; מרצה בבית הספר למדיניות וממשל של האוניברסיטה העברית בירושלים.	מר צבי האוזר

<p>עיסוק בחמש השנים האחרונות: מזכיר הממשלה; יועץ מיוחד במשרד עורכי הדין גולדפרב זליגמן ושות'; ויועץ לחברות בינלאומיות בפעילות בישראל.</p> <p>תאגידים בהם משמש כדירקטור: חברת עורך דין צבי האוזר; סמבטיון המזרח התיכון בע"מ; האוזר וולפסון אחזקות בע"מ; צ.י.מ.ה. ייעוץ ואחזקות בע"מ; ISRAEL JAPAN ADVISORS LTD; מוזיאון ארץ ישראל בתל אביב בע"מ; המרכז האקדמי שלם; וקבוצת קשת מדיה.</p> <p>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.</p> <p>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא.</p>	
<p>ביום 6 באוקטובר, 2016 הודיעה החברה כי החל מאותו מועד החל מר יעקב אלינב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ר' דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-060606, אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה. להלן יובאו הפרטים המנויים בתקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל-1970 ביחס למר יעקב אלינב:</p> <p>מס' ת.ז.: 006287338</p> <p>תאריך לידה: 25.12.1944</p> <p>מען להמצאת כתבי בי-דין: רח' הדודאים 10, הרצליה</p> <p>נתינות: ישראלית</p> <p>חברות בוועדות דירקטוריון: וועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.</p> <p>האם הוא דירקטור חיצוני / בלתי תלוי: לא.</p> <p>האם הוא בעל כשירות מקצועית או מומחיות חשבונאית ופיננסית: במסגרת הצהרתו המצ"ב לדיווח זה, הצהיר מר אלינב כי הינו "דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית". להערכת דירקטוריון החברה, בהסתמך על תצהיר ושאלון שמסר מר אלינב לחברה, מר אלינב הינו בעל מומחיות חשבונאית פיננסית כהגדרתה בתקנות המומחיות.</p> <p>האם הוא עובד החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין בה: לא.</p> <p>תאריך תחילת הכהונה: ממועד אישור המינוי על-ידי האסיפה.</p> <p>השכלה: בוגר (B.A) בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.</p> <p>עיסוק בחמש השנים האחרונות: יו"ר זאפ גרופ; יו"ר דש בית השקעות ויו"ר דש קופות גמל; חבר הנהלה ומשנה למנכ"ל של בנק הפועלים בע"מ וקודם לכן מנהל החטיבה העסקית.</p> <p>תאגידים בהם משמש כדירקטור: פרוטארום בע"מ; אקסלנס קופות גמל בע"מ; תדירגן בע"מ; סאפיינס בע"מ; אלינב ייעוץ ושירותים בע"מ; אפסילון חיתום בע"מ; וגלובלבוקס בע"מ.</p> <p>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.</p> <p>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.</p>	<p>מר יעקב אלינב</p>

6.2 נושאי משרה בכירה בחברה:

6.2.1 לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, ר' תקנה 26א בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 (מס' אסמכתא 038983-01-2016), המובא כאן על דרך ההפניה, וכן הפרטים המפורטים בטבלה להלן:

נושא המשרה	העדכון
מינוי מר שמעון מלול	ביום 4 בספטמבר, 2016 הודיעה החברה כי מיום 1 בספטמבר, 2016, החל מר שמעון מלול לכהן כמנהל תפעול ואחזקה בחברה. לפרטים נוספים, ר' דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 4 בספטמבר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-116887, אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

6.3 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בנושא דירקטוריון החברה, קבועות בתקנון החברה כפי שפורסם בדוח מידי בדבר שינוי תקנון החברה מיום 25 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 2011-01-306132) (להלן בסעיף זה: "התקנון"). ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגנ"א באתר www.isa.gov.il. המידע בסעיף 0 זה מובא על דרך ההפניה.

6.3.1 לפירוט הוראות התקנון בדבר מספר הדירקטורים, דרך מינויים, סיום כהונתם, מילוי מקומם ושכרם ר' תקנה 21 לתקנון.

6.3.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר סמכויות הדירקטורים ותפקידיו ר' תקנה 20 לתקנון.

6.3.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר אופן פעולת הדירקטוריון ר' תקנות 22 ו-23 לתקנון.

6.3.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר ועדות הדירקטוריון ר' תקנות 24 ו-25 לתקנון.

6.3.5 לפירוט הוראות התקנון בדבר פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה ר' תקנות 31 עד 35 לתקנון.

6.4 פרטים נוספים

6.4.1 רואי החשבון המבקרים של החברה - בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

6.4.2 משרדה הרשום של החברה - רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן.

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1.1 לפרטים בדבר תגמולים (לרבות פירוט אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה ובעלי עניין רלבנטיים המועסקים בחברה), שניתנו בשנים 2014 ו-2015 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה, ולבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים על חמשת נושאי המשרה הבכירה האמורים, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה, ראו פירוט על-פי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, שבחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 24 במרס, 2015 (מס' אסמכתא: 059089-01-2015) (להלן: "הדו"ח התקופתי לשנת 2014") ולדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 2 במרס, 2016 (מס' אסמכתא: 038983-01-2016) (להלן: "הדו"ח התקופתי לשנת 2015"), אשר המידע בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

7.1.2 להלן פירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016:

סה"כ	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	שכר דירקטורים	דמי ניהול	תשלום מבוטס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
12,754	-	-	-	-	-	-	(3)12,754	-	-	-	0.38% (2)	מלאה	חברת הניהול ⁽¹⁾	סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ
989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	989	0.09% בדילול מלא 0.22% -	מלאה	מנכ"ל	גדי אליקים ⁽⁴⁾
505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505	0.21% בדילול מלא 0.52% -	מלאה	סמנכ"ל כספים	דרור יהודה ⁽⁵⁾
80	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	דירקטור	דירקטור א'
80	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	דירקטור	דירקטור ב'

(1) חברת הניהול נחשבת לנושאת משרה בחברה. התשלום כולל שירותי ניהול, לרבות שירותי מנכ"ל. לפרטים נוספים בדבר התגמולים הניתנים לחברת הניהול, ראה פירוט בסעיף 16.1 בחלק א'- תיאור עסקי התאגיד, בדו"ח התקופתי לשנת 2015.

(2) בדילול מלא – 0.75%

(3) דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול בין החברה לחברת הניהול, לפרטים ראו סעיף 16.1 לדו"ח התקופתי לשנת 2015.

(4) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר אליקים באמצעות חברת הניהול, ר' תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובא כאן על דרך ההפניה.

יצוין, כי לבקשתו של מנכ"ל החברה מחברת הניהול, החל מיום 1 בנובמבר, 2016, הוא יעניק לחברה שירותי ניהול באמצעות חברה שבבעלותו, ובעלות זהה ובתנאים מקבילים להסכם העסקתו כשכיר, כפי שנחתם עם חברת הניהול.

(5) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר יהודה בחברה ראו תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובא כאן על דרך ההפניה.

7.1.3 תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה

7.1.3.1 תנאי העסקתו של מר גדי אליקס, מנכ"ל החברה

מנכ"ל החברה, מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה והיא אשר נושאת בעלות שכרו. מר אליקס מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש אוקטובר 2010. בחודש פברואר 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אליקס, בהתאם להסכם ההעסקה בין המנכ"ל לבין חברת הניהול, כפי שנחתם בין הצדדים ביום 23 באוגוסט 2010 (להלן: "**הסכם ההעסקה**"), וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ממועד אישור התנאים על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. ביום 25 ביוני 2015, נתכנסה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, הובא לאישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה. האסיפה הכללית החליטה שלא לאשר את תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה. לאחר דיון בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש יולי 2015, הוחלט לאשר, בין היתר, את תנאי העסקתו של המנכ"ל שהינם על-פי מדיניות התגמול המאושרת של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר אליקים באמצעות חברת הניהול, ר' תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובא כאן על דרך ההפניה.

7.1.3.2 תנאי הסכם הניהול עם חברת הניהול

ביום 20 ביוני, 2007 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול, כפי שתוקן מעת לעת (להלן: "**הסכם הניהול המקורי**"), לפיו מעניקה חברת הניהול לחברה שירותי ניהול שונים. מועד סיומו של הסכם הניהול המקורי חל ביום 18 במרס, 2015. בהתאם לתנאי הסכם הניהול המקורי הוענקה לחברה אופציה להארכתו, באותם התנאים, לתקופה נוספת בת שבע שנים. בחודש יולי 2014 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך להמלצת ועדת התגמול של החברה, לממש את האופציה להארכת הסכם הניהול המקורי, במספר שינויים. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול בין החברה לחברת הניהול ר' סעיף 16.1 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015 ובתקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובאים כאן על דרך ההפניה.

7.1.3.3 תנאי העסקתו של מר דרור יהודה, מנהל כספים

לפרטים אודות תנאי הכהונה והעסקה של מר יהודה, ר' תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, המובא כאן על דרך ההפניה.

7.1.4 שכר דירקטורים, לרבות דירקטורים חיצוניים

כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות הדירקטוריון, כולל ועדות הדירקטוריון, בסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 לחברה בדרגתה של החברה.

סך הגמול ששולם לכל הדירקטורים בחברה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2016, בשנת 2015 ובשנת 2014 הסתכם לכ- 423 אלפי ש"ח, 548 אלפי ש"ח ו- 580 אלפי ש"ח, בהתאמה.

7.2 עסקאות עם בעלי עניין

להלן מפורטות לפי מיטב ידיעתם של החברה והדירקטורים שלה, מהות כל עניין שיש לבעל עניין בחברה, או שהיה לו בתוך שנתיים שקדמו לתאריך התסקיף בעסקה שהחברה הינה צד לה, למעט עניין בעסקאות שנעשו בדרך העסקים הרגילה של החברה:

7.2.1 הסכם עם יו"ר הדירקטוריון:

בחודש יוני 2015 הסתיים הסכם הניהול בו היתה קשורה החברה עם יו"ר הדירקטוריון מר שמואל סלבין. יחד עם זאת, התחייב יו"ר הדירקטוריון להמשיך ולהעניק לחברה שירותי ניהול למשך 3 שנים נוספות בהיקף דומה להיקף השירותים שניתנו עד למועד סיום ההסכם, כאשר התמורה תשולם באמצעות חברת הניהול. לפרטים אודות ההסכם למתן שירותים בין החברה ויו"ר הדירקטוריון שלה, מר שמואל סלבין, כפי שהיה בתוקף עד לחודש יוני 2016, ר' תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, המובא כאן על דרך ההפניה.

7.2.2 התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה של החברה ר' תקנה 29א לחלק ד' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015 המובא כאן על דרך ההפניה.

7.2.3 אימוץ מדיניות תגמול

ביום 15 בדצמבר, 2013, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור הדירקטוריון ולהמלצת וועדת התגמול לעשות כן), בהתאם להוראות חוק החברות (תיקון מס' 20), את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, וזאת לתקופה של שלוש שנים, קרי עד ליום 14 בדצמבר, 2016. ביום 2 באוגוסט, 2015 אישר דירקטוריון החברה (וזאת בהמשך להמלצתה ולאישורה של ועדת התגמול של החברה) את עדכון מדיניות התגמול (וזאת חרף התנגדות האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה שהתכנסה ביום 25 ביוני, 2015 (להלן יחדיו: "מדיניות התגמול הנוכחית"). ביום 30 בנובמבר, 2016, פרסמה החברה דו"ח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר על סדר יומה, אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה (להלן: "מדיניות התגמול העדכנית", "האסיפה הכללית" ו-"דו"ח הזימון", בהתאמה). ביום 3 בינואר, 2017 פרסמה החברה דו"ח מתקן לדו"ח הזימון, אשר לפיו תידחה האסיפה הכללית ליום 5 בפברואר, 2017,

וזאת לאור דיונים עם בעלי המניות של החברה ויועציהם, בקשר עם נוסח מדיניות התגמול המוצעת לאישור על סדר יומה של האסיפה הכללית, אשר טרם הסתיימו. בהמשך לכך, ביום 26 בינואר, 2017, פרסמה החברה דו"ח מתקן נוסף לדו"ח הזימון, לפיו תידחה האסיפה הכללית למועד לא ידוע, עקב אי מיצוי הדיונים שמנהלת החברה כאמור לעיל. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול הנוכחית ומדיניות התגמול העדכנית ר' דיווחים מיידיים של החברה מימים 1 בדצמבר, 2013, 18 ביוני, 2015, 3 באוגוסט, 2015, 30 בנובמבר, 2016, 3 בינואר, 2017 ו- 26 בינואר, 2017 (מס' אסמכתאות: 2013-01-210696, 2015-01-051354, 2015-01-087966, 2016-01-134932, 2017-01-001147 ו- 2017-01-008698), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

שיפוי

.7.2.4

לפרטים אודות כתבי פטור והתחייבות לשיפוי אשר הוענקו לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ראו תקנה 29א' בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה

.7.3

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון למועד התשקיף ולמועד שקדם למועד התשקיף בשנים עשר חודשים, ר' דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בינואר, 2017 ו- 6 בינואר, 2016 (מס' אסמכתאות: 2017-01-001129 ו- 2016-01-004237, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת בדרך של הפניה.

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנה 60ב, 60ד ותקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015, שפרסמה החברה ביום 2 במרס, 2016 (מס' אסמכתא: 01-038983-2016) ולדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2016, שפורסמה החברה ביום 9 בנובמבר, 2016 (מס' אסמכתא: 01-075003-2016) (להלן יחדיו: "הדוחות הכספיים"). המידע הכלול בדוחות האמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.

8.2 דוחות בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנה 60ה ולתקנה 6ב לתקנות פרטי תשקיף, הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9ב ו-38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015 ובדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, מובאים בזאת כאן על דרך ההפניה.

8.3 מכתב הסכמה להכללה

מצורף כנספת א' לפרק זה להלן, מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר, את דוחות הסקירה ואת דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות הכספיים, כהגדרתם לעיל, והדוחות המנויים בסעיף 8.2 לעיל.

8.4 דו"ח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספת ב' לפרק זה להלן, דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח הרבעוני לרבעון השלישי לשנת 2016, קרי מיום 8 בנובמבר, 2016, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף המדף.

נספח א'

מכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר

לכבוד
הדירקטוריון של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ז'בוטינסקי 7
רמת גן

ג.א.נ.,

**הנדון: תשקיף מדף של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן – החברה)
המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2017**

מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה בקשר עם תשקיף המדף, העומד להתפרסם בחודש פברואר 2017.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 2 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 2 במרץ 2016 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2015.
- (3) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 8 בנובמבר 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

מבלי לסייג את הסכמותינו הנ"ל, הננו לציין כי דוחותינו האמורים מתייחסים לדוחות הכספיים ודוחות הביניים (להלן - הדוחות הכספיים), אשר נערכו על ידי הנהלת החברה, ואשר כוללים אירועים לאחר תקופת הדיווח (כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 10 "אירועים לאחר תקופת הדיווח") עד למועדים בהם נחתמו דוחותינו; קרי, 2 במרץ 2016 ו-8 בנובמבר 2016, בהתאמה.

במסגרת תשקיף המדף שבנדון נכלל דוח אירועים (כמשמעותו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך) (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969), אשר אושר על ידי אורגנים של החברה במועד בו פורסם תשקיף המדף, ואשר האירועים המפורטים בו אינם נכללים בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015, ו-30 בספטמבר 2016, אשר אושרו בתאריכים 2 במרץ 2016, ו-8 בנובמבר 2016, בהתאמה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Member Firm of Deloitte Touch Tohmatsu

20 בפברואר 2017

נספח ב'

דו"ח אירועים

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

20 בפברואר, 2017

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך

בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2016 (יום 8 בנובמבר, 2016), של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ועד למועד פרסום תשקיף המדף לא אירעו אירועים מהותיים בחברה.

דרור יהודה

גדי אליקם

שמוליק סלבין

סמנכ"ל כספים

מנהל כללי

יו"ר הדירקטוריון

פרק 9 - פרטים נוספים



דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608 טלפון. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אתר. www.meitar.com

9.1

חוות-דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

20 בפברואר, 2017

לכבוד

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

רחוב ז'בוטינסקי 7

רמת-גן

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הרינו לאשר בזאת כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים שחוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

ליאור וילנסקי, עו"ד

טלי מנשה, עו"ד

מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי-דין

- 9.2. **הוצאות בקשר לפרסום התשקיף**
 העמלות וההוצאות הכרוכות בפרסום תשקיף מדף זה מוערכות על ידי החברה בכ- 100 אלפי ש"ח.
- 9.3. **אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף**
 בהתאם לסעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף) התשס"ו-2005, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דו"ח הצעת המדף בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.
- 9.4. **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
 בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה, לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם למעט סך כולל של כ-3,900 אלפי ש"ח בגין הנפקות לציבור על פי דו"חות הצעת מדף שפרסמה החברה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25 בפברואר 2014.
- 9.5. **הקצאת ניירות שלא בתמורה מלאה במזומנים**
 בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.
- 9.6. **עיון במסמכים**
 עותק מתשקיף מדף זה, שטר הנאמנות, מהדו"חות הכספיים ומכל דו"ח, חוות-דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו, וכן מתקנון ההתאגדות של החברה, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה ברחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן, בשעות העבודה הרגילות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 10 - חתימות

החברה

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

באמצעות ה"ה שמואל סלבין, יו"ר הדירקטוריון

וגדי אליקס, מנכ"ל

הדירקטורים

שמואל סלבין

צבי האוזר

יעקב אלינב

אלי בן חמו

יהודית טיטלמן זידנברג

דוד בועז

גלית אחיעזרא סקרבין
