



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 ביוני 2009**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

### לחציון הראשון של שנת 2009

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים, הבלתי מבוקרים, של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2008.

### תאור החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

החברה הוקמה בחודש יוני 2007 במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין ("REIT"). קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן נותנת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים ע"י הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות המס הניתנות למשקיעים בקרן להשקעות במקרקעין.

תיקון 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן "הפקודה"), אשר נכנס לתוקף בחודש ינואר 2006, הסדיר את מעמדה ופעילותה של קרן להשקעות במקרקעין בישראל, בהתבסס על המודל הבינלאומי של- Real Estate Investment Trusts.

בפקודה נכללו תנאים שונים החלים על חברה שהיא קרן להשקעות במקרקעין, והוראות שונות בנוגע להתנהלות קרן להשקעות במקרקעין, לרבות כללים על פיהם המיסוי מתבצע ברמת בעלי המניות בלבד - דהיינו הטלת מס בשכבת מס אחת בלבד. החברה מחויבת בחלוקה של לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד וכן מחויבת לשמור על רמת מינוף שלא תעלה על 60% משווי נכסיה המניבים.

בנוסף, על פי הוראות הפקודה, ייסוד קרן להשקעות במקרקעין יבוצע באמצעות הקמת חברה חדשה שיעודה העיקרי הינו רכישה, החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח.

במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות.

לאחר הנפקת ניירות הערך של החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בחודש מארס 2008, עומדת החברה בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

## תאור הסביבה העסקית

ברבעון השני של שנת 2009 נראה כי המשק העולמי עבר את שיא המשבר הפיננסי. יחד עם זאת, המשבר הריאלי בארץ ובעולם עדיין קיים ואין כל וודאות בשאלה האם נקודת השפל כבר מאחורינו.

בתום הרבעון הרביעי של שנת 2008 החלו תוצאותיו של המשבר הכלכלי לתת אותותיהם על שוק הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט - רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים קיימים מתארכים ומשתהים וכיו"ב.

ככל שיעמיק המשבר בתחום הנדל"ן המניב בארץ, ייתכן כי תהיה לכך השפעה עתידית על הכנסות החברה. היצע השטחים המניבים הפנויים גדל עקב פינוי שטחים על-ידי חברות שמצמצמות או אף סוגרות את פעילותן והתחרות על שוכרים פוטנציאליים עלולה לגרום לירידה בדמי השכירות הנגבים. תוצאות המשבר העולמי לא השפיעו באופן מהותי בשלב זה על תוצאות הפעילות של החברה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף ומצב נכסיה המניבים כמו גם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה ויתרות המזומנים העומדים לרשותה, יאפשרו לה להתמודד עם תקופת האטה ומיתון.

## פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2009 נכסי הנדל"ן של החברה בישראל כוללים 4 נכסים (ברעננה, בתל-אביב, בראשון לציון ובאזור) בשטח כולל של כ- 29 אלפי מ"ר וכן כ- 19 אלפי מ"ר חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה ליום 30 ביוני 2009 ולמועד פרסום דוחות אלה הינו כ- 89%. הנכסים ברעננה ובתל-אביב מושכרים ל- 36 שוכרים ול- 8 שוכרים, בהתאמה, בחוזים לתקופות שונות והנכסים באזור ובראשון לציון מושכרים כל אחד לשוכר אחד בחוזים לתקופות של 5 ו- 10 שנים, בהתאמה.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 ביוני 2009:

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-6/09 (2)	NOI לתקופה 1-6/09
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	5.93	5.28
ראשון לציון	מסחר	5,984	2.10	2.10
אזור	משרדים	3,360	1.10	1.10
תל-אביב	משרדים	3,185	1.17	0.98
סה"כ		(1)28,949	10.30	9.46

(1) לא כולל כ- 628 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

תשואת ה- NOI הממוצעת השנתית על שווי הנכסים המניבים של החברה במחצית הראשונה לשנת 2009 הינה כ- 7.96%.

## אירועים מהותיים בתקופה המדווחת

ביום 22 במארס 2009 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,256 אלפי ש"ח, המהווים 40 אגורות למניה. סכום הדיבידנד (אשר חולק בחודש אפריל 2009) נקבע בהתאם להכנסתה החייבת של החברה בשנת 2008 (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות) ובתוספת הוצאות פחת לצורכי מס הכנסה.

כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות). הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

## המצב הכספי

יתרת הרכוש השוטף למועד המאזן הינה כ- 33 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 13 מליון ש"ח בגין הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב, אשר נרכש בחודש נובמבר 2008 ומומן במלואו ממקורות עצמיים, כתוצאה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת של החברה בסך של כ- 4.3 מליון ש"ח בתקופת החשבון ובניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 5.3 מליון ש"ח והחזרת הלוואות בנקאיות בסך של כ- 2.8 מליון ש"ח.

הנדלי"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2009 הסתכם בכ- 238 מליון ש"ח, בדומה ליום 31 בדצמבר 2008. ערך הנדלי"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן. על-פי הערכת הנהלת החברה, לא חלו בתקופת החשבון שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים בסיס בחישוב השווי ההוגן.

ההתחייבויות השוטפות של החברה למועד המאזן הסתכמו בכ- 8.3 מליון ש"ח לעומת סך של 9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008.

ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדלי"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו למועד המאזן בכ- 130.2 מליון ש"ח לעומת כ- 119.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה בסך של 13 מליון ש"ח ובניכוי החזרי הלוואות בסך של כ- 2.8 מליון ש"ח, כמפורט לעיל.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני 2009 הסתכם בכ- 133 מליון ש"ח (מהווה כ- 49% מנכסי החברה) לעומת כ- 135.8 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הקיטון לעומת 31 בדצמבר 2008 נובע בעיקר כתוצאה מדיבידנד שהוכרז ושולם בסך של כ- 5.3 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופת החשבון שהסתכמו בכ- 2.2 מליון ש"ח.

**תוצאות הפעולות - להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות -**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,181	4,750	5,100	9,471	10,300	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(1,490)	(383)	(440)	(757)	(840)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,367	4,660	8,714	9,460	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
5,366	1,750	-	1,750	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,057	6,117	4,660	10,464	9,460	
(4,785)	(1,163)	(1,320)	(2,211)	(2,620)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	4,954	3,340	8,253	6,840	<b>רווח תפעולי</b>
1,368	379	50	510	130	הכנסות מימון
(13,139)	(4,714)	(4,120)	(7,787)	(4,800)	הוצאות מימון
6,501	619	(730)	976	2,170	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>

**הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 10.3 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 9.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר עקב רכישת הנכס בתל-אביב בתום שנת 2008. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה אשר קווצה כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסיה המניבים של החברה.

**עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 0.8 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 2.6 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהוצאות הקשורות להיותה של החברה ציבורית החל מחודש מארס 2008, מעלייה בתשלום מבוסס מניות וכן מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה בהיקף הנכסים של החברה.

**הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 4.7 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 7.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע עקב זקיפת הוצאות מימון בסך של כ- 1.4 מליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע) בשיעור של 1.2% בתקופה המדווחת לעומת זקיפת הוצאות מימון בסך של כ- 3.5 מליון ש"ח כתוצאה מעלייה המדד בשיעור של 2.9% בתקופה המקבילה אשתקד וכן כתוצאה מזקיפת הריבית האפקטיבית בגין הלוואות המירות למניות לדוח רווח והפסד בסך של כ- 0.95 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 2.17 מליון ש"ח לעומת כ- 0.98 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 ביוני 2009, לחברה יתרות מזומנים בסך של 32.3 מליון ש"ח לעומת סך של 24.5 מליון ש"ח מזומנים והשקעות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2008.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 4.3 מליון ש"ח לעומת סך של 4.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 5 מליון ש"ח לעומת סך של 24 מליון ש"ח ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 5 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 42 מליון ש"ח שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר כתוצאה מהנפקות מניות וקבלת הלוואות המירות למניות).

## פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו מנהל הכספים, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין. לפרטים אישיים ומקצועיים של מנהל הכספים ושל יו"ר הדירקטוריון ראה תקנה 26א' ותקנה 26 לדוח התקופתי לשנת 2008.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק - ראה באור 18ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2008. החברה מממנת את רכישת הנדליין להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההגון של ההלוואות כתוצאה משינוי ריבית השוק וכן חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. בנוסף, כ- 7% מהכנסות החברה צמודות לשער החליפין של הדולר ולפיכך שינויים מהותיים בשער החליפין עשויים להשפיע על הכנסות החברה.

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

הפסד מהשינויים		שווי הוגן	רווח מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור הריבית		ליום 30.06.09	עליה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		5%	10%	
(4.0)	(2.3)	134.0	1.7	3.7	הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)

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

רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור המדד		ליום 30.06.09	עליה בשיעור המדד		
-0.2%	-0.1%		0.1%	0.2%	
0.27	0.13	134.0	(0.13)	(0.27)	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה (*)

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

**ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.**

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

אין שינוי מהותי לעומת האמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2008.

**דיבידנדים**

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.

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים – ראה סעיף 3 לדוח התקופתי לשנת 2008.

ביום 22 במארכ 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 5,256 אלפי ש"ח, המהווים 40 אגורות למניה. סכום הדיבידנד (אשר חולק בחודש אפריל 2009) נקבע בהתאם להכנסתה החייבת של החברה לשנת 2008 (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות) ובתוספת הוצאות פחת לצורכי מס הכנסה.

**מדיניות דיבידנד**

דירקטוריון החברה החליט בחודש מארכ 2009 לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית של החברה (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות). הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עיסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

## גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה מופקד על בקרת העל בחברה. זהות חברי הדירקטוריון מפורטת במסגרת תקנה 26 לדוח התקופתי. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה של החברה בראשות מנהל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים מועברת לעיונם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון. טרום אישורם, מוצגים הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי מנכ"ל החברה ו/או מנהל הכספים שלה. כן משתתפים בדיון נציגים מטעם משרד רואי החשבון של החברה – בריטמן אלמגור זהר ושות'. במסגרת זו נסקרים הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים וכן נסקר המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים. לאחר שנערך דיון ומשהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מאשר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

## דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים.

## גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

אין שינוי מהותי לעומת האמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2008.

## אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 13 באוגוסט 2009 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה של המוכרת ב- 2 מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא (הידועים כגוש 7,606, חלקות 213-214) בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר וכן כ- 160 חניות בשטח של כ- 5,200 מ"ר (להלן: "הממכר"). זכויות החכירה מהוות עד לשנת 2043 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה סך של 67 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד ההתקשרות כאמור, הפקידה החברה בידי נאמן סך של 30 מליון ש"ח, אשר יועברו לטובת המוכרת בדרך של פרעון משכנתא על הממכר, בכפוף לקבלת ערבויות (לרבות ערבויות בנקאיות) אשר יעמדו בתוקפן עד לרישום הערת אזהרה לטובת החברה. היתרה (כשהיא צמודה למדד) תשולם בתוך 4 ימים ממועד רישום המוכר בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של המקרקעין ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת החברה וכנגד קבלת החזקה בממכר. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה בשיעור של 5% מסכום התמורה.



2. הממכר מושכר במלואו לחברת די.בי.אס שירותי לוויין (1998) בע"מ (YES) לתקופה של כ- 5 שנים (עד חודש אוקטובר 2014) עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים (נטו) מהממכר הם כ- 5.65 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד ויועלו בתקופת האופציה בשיעור של 5%.
4. בשלב זה, החברה מימנה את התשלום הראשון, בסך של 30 מליון ש"ח כאמור, ממקורותיה העצמיים והיא זכאית, החל ממועד חתימת ההסכם, לחלק היחסי מדמי השכירות המשולמים בגין הממכר.
5. העסקה כפופה לאישור דירקטוריון המוכרת וכן כפופה בהתאם לתנאי חוזה החכירה לזכות הקיימת למינהל מקרקעי ישראל לרכוש את הממכר בתנאי העסקה.
- ב. ביום 30 ביולי 2009 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה במסגרתה תובא לאישור החלטה בדבר הגדלת הונה הרשום של החברה מ- 100 מליון מניות רגילות ל- 1 מיליארד מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. מועד האסיפה נקבע ליום 9 בספטמבר 2009.
- ג. ביום 16 באוגוסט 2009 אישר דירקטוריון החברה טיוטת תשקיף מדף, אשר תוגש לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

#### 16 באוגוסט 2009

מר יצחק סלע מנהל כללי	מר שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור דוח הדירקטוריון
--------------------------	------------------------------------	-----------------------------

**נספח א' - זוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2009 (באלפי ש"ח)**

<u>סה"כ מאזן</u>	<u>פריטים לא כספיים</u>	<u>צמוד מדד</u>	<u>לא צמוד</u>	
				<b>נכסים כספיים</b>
32,305	-	-	32,305	מזומנים ושווי מזומנים
332	-	-	332	לקוחות
668	585	-	83	חייבים ויתרות חובה
<u>33,305</u>	<u>585</u>	<u>-</u>	<u>32,720</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
238,035	238,035	-	-	נדל"ן להשקעה
117	117	-	-	רכוש קבוע
<u>238,152</u>	<u>238,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>271,457</u>	<u>238,737</u>	<u>-</u>	<u>32,720</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
6,200	-	5,600	600	הלוואות למימון נדל"ן
2,134	270	540	1,324	להשקעה
<u>8,334</u>	<u>270</u>	<u>6,140</u>	<u>1,924</u>	זכאים ויתרות זכות
				<b>הלוואות למימון נדל"ן להשקעה</b>
130,184	-	117,334	12,850	
<u>138,518</u>	<u>270</u>	<u>123,474</u>	<u>14,774</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>132,939</u>	<u>238,467</u>	<u>(123,474)</u>	<u>17,946</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

נספח ב'

תאריך: 16 באוגוסט, 2009

לכבוד: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ  
רח' זבוטינסקי 7  
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

לבקשתכם וכרואי חשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2009 מתמלאים בחברה התנאים שנקבעו בסעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זור ושות'  
רואי חשבון

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 ביוני 2009**

# סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

## דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2009

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-12	באורים לדוחות הכספיים 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** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2009 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

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

**תל-אביב, 16 באוגוסט 2009**

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

ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני		
	2008 אלפי ש"ח	2009 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
18,400	31,044	32,305	<b>נכסים</b>
6,188	16,067	-	<b>נכסים שוטפים</b>
231	195	332	מזומנים ושווי מזומנים
1,385	662	668	השקעות לזמן קצר
26,204	47,968	33,305	לקוחות
237,758	209,434	238,035	חייבים ויתרות חובה
129	142	117	<b>נדל"ן להשקעה</b>
264,091	257,544	271,457	<b>רכוש קבוע</b>
5,400	5,180	6,200	<b>סה"כ נכסים</b>
3,517	2,184	2,134	התחייבויות והון עצמי
8,917	7,364	8,334	<b>התחייבויות שוטפות</b>
119,389	120,160	130,184	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
13,141	13,141	13,141	זכאים ויתרות זכות
118,844	118,604	119,084	<b>הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה</b>
3,800	(1,725)	714	<b>הון עצמי</b>
135,785	130,020	132,939	הון מניות
264,091	257,544	271,457	קרנות הון
			יתרת רווח (הפסד)
			<b>סה"כ הון עצמי</b>
			<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

16 באוגוסט 2009

מועד אישור הדוחות הכספיים	שמאל סלבין יו"ר הדירקטוריון	יצחק סלע מנהל כללי	דרור יהודה מנהל כספים
---------------------------	--------------------------------	-----------------------	--------------------------

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		
	2008	2009	2008	2009	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,181	4,750	5,100	9,471	10,300	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(1,490)	(383)	(440)	(757)	(840)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,367	4,660	8,714	9,460	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
5,366	1,750	-	1,750	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,057	6,117	4,660	10,464	9,460	
(4,785)	(1,163)	(1,320)	(2,211)	(2,620)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	4,954	3,340	8,253	6,840	<b>רווח תפעולי</b>
1,368	379	50	510	130	הכנסות מימון
(13,139)	(4,714)	(4,120)	(7,787)	(4,800)	הוצאות מימון
6,501	619	(730)	976	2,170	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>
0.60	0.05	(0.06)	0.12	0.17	<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ערך נקוב</b>
10,752	13,141	13,141	8,336	13,141	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי**  
**(באלפי ש"ח)**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009**

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
135,785	3,800	1,809	378	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2009</b>
240	-	-	240	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(5,256)	(5,256)	-	-	-	-	-	דיבדנד שהוכרז ושולם
2,170	2,170	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>132,939</u>	<u>714</u>	<u>1,809</u>	<u>618</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2009</b>

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008**

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
(926)	(2,701)	1,764	-	-	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2008</b>
33,618	-	-	-	3,060	27,035	3,523	הנפקת מניות וכתבי אופציה(*)
96,169	-	-	-	16,040	70,522	9,607	המרת הלוואות המירות למניות ולכתבי אופציה
45	-	45	-	-	-	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
138	-	-	138	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
976	976	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>130,020</u>	<u>(1,725)</u>	<u>1,809</u>	<u>138</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2008</b>

(\*) בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009**

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
133,549	1,444	1,809	498	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2009</b>
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(730)	(730)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>132,939</u>	<u>714</u>	<u>1,809</u>	<u>618</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2009</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008**

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
129,278	(2,344)	1,809	15	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2008</b>
123	-	-	123	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
619	619	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>130,020</u>	<u>(1,725)</u>	<u>1,809</u>	<u>138</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2008</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
(926)	(2,701)	1,764	-	-	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2008</b>
33,618	-	-	-	3,060	27,035	3,523	הנפקת מניות וכתבי אופציה (*)
96,169	-	-	-	16,040	70,522	9,607	המרת הלוואות המירות למניות ולכתבי אופציה
45	-	45	-	-	-	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
378	-	-	378	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
6,501	6,501	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>135,785</u>	<u>3,800</u>	<u>1,809</u>	<u>378</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</b>

(\*) בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(בלתי מבוקר)

(בלתי מבוקר)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

6,501	619	(730)	976	2,170
1,020	(235)	730	3,099	2,128
7,521	384	-	4,075	4,298

רווח נקי (הפסד) לתקופה  
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

(21)	(3)	-	(22)	-
(5,692)	33,510	-	(15,812)	6,201
(31,976)	(425)	(277)	(8,488)	(1,497)
(37,689)	33,082	(277)	(24,322)	4,704

רכישת רכוש קבוע  
השקעות לזמן קצר  
רכישת נדל"ן להשקעה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

-	-	-	-	13,000
(5,214)	(2,352)	(2,691)	(2,491)	(2,841)
-	-	(5,256)	-	(5,256)
10,480	-	-	10,480	-
33,618	(400)	-	33,618	-
38,884	(2,752)	(7,947)	41,607	4,903
8,716	30,714	(8,224)	21,360	13,905
9,684	330	40,529	9,684	18,400
18,400	31,044	32,305	31,044	32,305

קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
תשלום דיבידנד  
קבלת הלוואות המירות למניות  
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**נספחים לדוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת  
מזומנים:**

(5,366)	(1,750)	-	(1,750)	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
378	123	120	138	240	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(496)	(214)	-	(255)	(13)	רווח מניירות ערך סחירים
5,693	3,028	2,340	3,521	1,436	שערוך הלוואות מבנקים
950	-	-	950	-	שערוך הלוואות המירות למניות
22	6	6	10	12	פחת

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(231)	(94)	(154)	(195)	(101)	קיטון (גידול) בלקוחות
(850)	247	12	(127)	717	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
920	(1,581)	(1,594)	807	(163)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>1,020</u>	<u>(235)</u>	<u>730</u>	<u>3,099</u>	<u>2,128</u>	

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

1,220	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים, לרבות מוסדות
<u>96,169</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,169</u>	<u>-</u>	המרת הלוואות המירות למניות

**נספח ג' - מידע נוסף**

6,413	3,043	3,071	3,295	3,326	ריבית ששולמה
<u>1,089</u>	<u>165</u>	<u>50</u>	<u>255</u>	<u>117</u>	ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**באור 1 - כללי**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים, החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

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

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**באור 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 לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג' להלן.

**ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

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

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המיושמים בדוחות כספיים אלה:

▪ **IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"**

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח הכולל", והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, הצגה מחדש וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. על פי הוראות התקן, בחרה החברה להציג פריטי הכנסות והוצאות ופריטי הכנסה כוללת אחרת במסגרת שני דוחות נפרדים – דוח רווח והפסד ולאחריו דוח על ההכנסה הכוללת - וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות. בתקופת החשבון לא היו לחברה פריטי הכנסה כוללת אחרים ולפיכך לא הציגה החברה דוח נפרד על ההכנסה הכוללת.

ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעולות והמצב הכספי המדווחים של החברה.

▪ **תיקון IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות" - תנאי הבשלה וביטולים**

התיקון לתקן קובע באלו תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ואת הטיפול החשבונאי במכשירים ללא תנאי הבשלה וביטולים.

הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009.

ליישום הוראות התיקון אין כל השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים : הצגה", ו- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים"**

התיקון ל- IAS 32 משנה את הגדרת התחייבות פיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני, וקובע כי מכשירים פיננסיים מסוימים, הניתנים למימוש בידי המחזיק בהם יסווגו כמכשירים הוניים.

הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. ליישום הוראות התיקון אין כל השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים"**

התיקון מרחיב את הגילויים הנדרשים בנוגע לסיכון נזילות ולמדידת שווי הוגן, תוך קביעת מדרג בן שלוש רמות להצגת מדידות שווי הוגן.

הוראות התיקון חלות לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו. התיקון יישום למפרע.

ליישום הוראות התיקון אין כל השפעה על תוצאות הפעולות והמצב הכספי המדווחים של החברה.

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

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

- (א) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (ב) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העיסקה.
- (ג) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר:

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים
	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
3.919	107.7	108.7	30 ביוני 2009
3.352	104.8	104.9	30 ביוני 2008
3.804	106.5	106.4	31 בדצמבר 2008
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	שיעור השינוי לתקופה של:
			שישה חודשים שנסתיימה ביום:
3.0	1.2	2.2	30 ביוני 2009
(12.8)	2.9	2.3	30 ביוני 2008
			שלושה חודשים שנסתיימה ביום:
(6.4)	1.9	2.3	30 ביוני 2009
(5.6)	2.4	2.2	30 ביוני 2008
(1.1)	4.5	3.8	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

**באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

א. ביום 22 במארס 2009 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,256 אלפי ש"ח, המהווים 40 אגורות למניה. סכום הדיבידנד (אשר חולק בחודש אפריל 2009) נקבע בהתאם להכנסת החייבת של החברה בשנת 2008 (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות) ובתוספת הוצאות פחת לצורכי מס הכנסה.

כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסת החייבת השנתית (בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות לא מוכרות). הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עיסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.



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

**באור 4 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ביום 13 באוגוסט 2009 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה של המוכרת ב- 2 מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא (הידועים כגוש 7606, חלקות 213-214) בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר וכן כ- 160 חניות בשטח של כ- 5,200 מ"ר (להלן: "הממכר"). זכויות החכירה מהוונות עד לשנת 2043 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה סך של 67 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד ההתקשרות כאמור, הפקידה החברה בידי נאמן סך של 30 מליון ש"ח, אשר יועברו לטובת המוכרת בדרך של פרעון משכנתא על הממכר, בכפוף לקבלת ערבויות (לרבות ערבויות בנקאיות) אשר יעמדו בתוקפן עד לרישום הערת אזהרה לטובת החברה. היתרה (כשהיא צמודה למדד) תשולם בתוך 4 ימים ממועד רישום המוכר בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של המקרקעין ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת החברה ונגד קבלת החזקה בממכר. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה בשיעור של 5% מסכום התמורה.

2. הממכר מושכר במלואו לחברת די.בי.אס שירותי לוויין (1998) בע"מ (YES) לתקופה של כ- 5 שנים (עד חודש אוקטובר 2014) עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות.

3. דמי השכירות השנתיים (נטו) מהממכר הם כ- 5.65 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד ויועלו בתקופת האופציה בשיעור של 5%.

4. בשלב זה, החברה מימנה את התשלום הראשון, בסך של 30 מליון ש"ח כאמור, ממקורותיה העצמיים והיא זכאית, החל ממועד חתימת ההסכם, לחלק היחסי מדמי השכירות המשולמים בגין הממכר.

5. העסקה כפופה לאישור דירקטוריון המוכרת וכן כפופה בהתאם לתנאי חוזה החכירה לזכות הקיימת למינהל מקרקעי ישראל לרכוש את הממכר בתנאי העסקה.

ב. ביום 30 ביולי 2009 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה במסגרתה תובא לאישור החלטה בדבר הגדלת הונה הרשום של החברה מ- 100 מליון מניות רגילות ל- 1 מיליארד מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. מועד האסיפה נקבע ליום 9 בספטמבר 2009.

ג. ביום 16 באוגוסט 2009 אישר דירקטוריון החברה טיוטת תשקיף מדף, אשר תוגש לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב.



## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### **עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2008 של החברה**

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחל מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2008 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי.

### **להלן תיאור שינויים מהותיים ביחס למידע המופיע בדוח התקופתי לשנת 2008:**

#### **1. סעיף 7.1 לדוח התקופתי – מוצרים ושירותים של החברה**

ביום 13 באוגוסט 2009 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה של המוכרת ב- 2 מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא (הידועים כגוש 7606, חלקות 213-214) בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר וכן כ- 160 חניות בשטח של כ- 5,200 מ"ר (להלן: "הממכר"). זכויות החכירה מהוונות עד לשנת 2043 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה סך של 67 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון. במועד ההתקשרות כאמור, הפקידה החברה בידי נאמן סך של 30 מליון ש"ח, אשר יועברו לטובת המוכרת בדרך של פרעון משכנתא על הממכר, בכפוף לקבלת ערבויות (לרבות ערבויות בנקאיות) אשר יעמדו בתוקפן עד לרישום הערת אזהרה לטובת החברה. היתרה (כשהיא צמודה למדד) תשולם בתוך 4 ימים ממועד רישום המוכר בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של המקרקעין ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת

החברה וכנגד קבלת החזקה בממכר. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה בשיעור של 5% מסכום התמורה.

2. הממכר מושכר במלואו לחברת די.בי.אס שירותי לווין (1998) בע"מ (YES) לתקופה של כ- 5 שנים (עד חודש אוקטובר 2014) עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות.

3. דמי השכירות השנתיים (נטו) מהממכר הם כ- 5.65 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד ויועלו בתקופת האופציה בשיעור של 5%.

4. בשלב זה, החברה מימנה את התשלום הראשון, בסך של 30 מליון ש"ח כאמור, ממקורותיה העצמיים והיא זכאית, החל ממועד חתימת ההסכם, לחלק היחסי מדמי השכירות המשולמים בגין הממכר.

5. העסקה כפופה לאישור דירקטוריון המוכרת וכן כפופה בהתאם לתנאי חוזה החכירה לזכות הקיימת למינהל מקרקעי ישראל לרכוש את הממכר בתנאי העסקה.

## 2. סעיף 20.3 לדוח התקופתי – מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות

בהתייחס לסעיף 20.3 לדוח התקופתי –

ביום 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), תשס"ט-2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לחוק, שיעורי מס החברות החל משנת המס 2011 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2011 – 24%, בשנת המס 2012 – 23%, בשנת המס 2013 – 22%, בשנת המס 2014 – 21%, בשנת המס 2015 – 20% ובשנת המס 2016 ואילך – מס חברות בשיעור של 18%.