



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 ביוני 2010

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב עסקי החברה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים, הבלתי מבוקרים, של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (1)

1.1 תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

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

למועד הדוח, עומדת החברה בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

הסביבה העסקית

מגמת ההתאוששות מהמשבר הכלכלי של המשק בכלל ושל ענף הנדל"ן בפרט, אשר החלה להסתמן במהלך שנת 2009, המשיכה בחציון הראשון של שנת 2010, כאשר רמת הביקושים ומחירי השכירות התייצבו.

יש לציין כי לא ניכרת השפעה של המשבר בשוק האירופי על שוק הנדל"ן המניב בארץ בכלל ועל פעילותה של החברה בתחום זה בפרט. עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר טרם חלף, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל.

החברה מעריכה כי אם ההאטה בפעילות הכלכלית תתחדש, ייתכן כי תהיה לכך השפעה עתידית על הכנסות החברה.

עם זאת, מעריכה החברה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף ומצב נכסיה המניבים כמו גם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה ויתרות המזומנים העומדים לרשותה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד בצורה נאותה עם ההאטה ככל שתתרחש.

1.2 פרטים על נכסי הנדל"ן המניב של החברה

ליום 30 ביוני 2010 נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 6 נכסים (ברעננה, בכפר-סבא, בתל-אביב, בראשון לציון, ביבנה ובאזור) בשטח כולל של כ- 53.0 אלפי מ"ר וכן כ- 27 אלפי מ"ר שטחי חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה ליום 30 ביוני 2010 ולמועד פרסום דוח זה הינו כ- 91%.

ביחס לרכישת נכס מניב נוסף בנתניה לאחר תאריך המאזן – ראה סעיף 1.3 ב' להלן.

כל אחד מהנכסים ברעננה, בנתניה, ביבנה ובתל-אביב מושכרים ל- 10-40 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. הנכסים בכפר-סבא, באזור ובראשון לציון מושכרים כל אחד מהם לשוכר אחד בחוזים לתקופות של 5 עד 10 שנים.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 ביוני 2010 :

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-6/10 (2)	NOI לתקופה 1-6/10
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	6.05	5.25
ראשון לציון	מסחר	5,984	2.16	2.16
אזור	משרדים	3,360	1.12	1.09
תל-אביב	משרדים	3,185	1.19	0.99
כפר-סבא	משרדים	8,335	2.88	2.84
יבנה	תעשייה ומסחר	15,800	0.41	0.33
סה"כ		(1)53,084	13.81	12.66

(1) לא כולל כ- 900 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

שיעור התשואה המשוקללת

להלן תחשיב שיעור התשואה המשוקללת (Cap Rate) הנגזרת מנכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 ביוני 2010:

<u>במיליוני ש"ח</u>	
359.3	נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2010
<u>(20.6)</u>	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>338.7</u>	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30/06/2010
6.45	NOI רבעון שני 2010
<u>0.66</u>	תוספות אחרות ל- NOI רבעוני (*)
7.11	NOI רבעון שני 2010 מתוקנן
<u>28.44</u>	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (**)
<u>8.40%</u>	שיעור התשואה המשוקללת הנגזרת מנדל"ן מניב להשקעה

(*) כולל תוספת שכר דירה בגין רכישת נכסים במהלך הרבעון השני לשנת 2010 וכן בהתאם לחוזה שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה, אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסה אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השני לשנת 2010.

(**) אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010.

1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

א. רכישת נכס מניב ביבנה

ביום 26 במאי 2010 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה של המוכרת בחלק מקבוצת מבנים המשמשים כפארק עסקים לתעשייה ומסחר באזור התעשייה ביבנה (הידועים כגוש 5742, חלקות 6-8) בשטח כולל של כ- 15,800 מ"ר. כמו-כן, רכשה החברה את זכויות הניהול בפארק העסקים כולו בשטח של כ- 38,000 מ"ר וכן הסכם מותנה להשכרת שטחים לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מהוונות עד לשנת 2021.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 42.75 מליון ש"ח. סכום התמורה כולל סך של כ- 1.8 מליון ש"ח אשר מופקדים בנאמנות עד לכניסתו לתוקף של הסכם מותנה להשכרת חלקים משטחי גגות המבנים לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות.
2. בגין רכישת הנכס שילמה החברה עלויות עסקה נוספות בסך של 2.25 מליון ש"ח.
3. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 92% לכ- 35 שוכרים לתקופות של 1-4 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים מהנכס (כולל בגין ההסכם המותנה כאמור) הם כ- 3.95 מליון ש"ח ומשקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 9.25%. דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.
4. חלק מהתמורה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של 25 מליון ש"ח אשר נלקחה בחודש יולי 2010 והינה צמודה לריבית הפריים.

ב. רכישת נכס מניב בנתניה

ביום 30 ביוני 2010 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 70% מזכויות החכירה של מבנה בשטח של כ- 17,500 מ"ר וכן כ- 430 מקומות חניה, הממוקם באזור התעשייה הדרומי של נתניה (הידוע כגוש 7962 חלקה 14 (חלק)) ואשר משמש לתעשיית היי-טק, משרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מהוונות (80%) עד לשנת 2037. עד לתום חודש יולי 2010 שילמה החברה את מלוא התמורה כמפורט להלן והעסקה הושלמה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 84 מליון ש"ח.
2. בגין רכישת הנכס שילמה החברה עלויות עסקה נוספות (בעיקר מס רכישה) בסך של כ- 5 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 99% לכ- 40 שוכרים לתקופות של 1-5 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 7.15 מליון ש"ח (שיעור תשואה שנתי של כ- 8.50%). דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.
3. במסגרת העסקה התחייבה המוכרת להבטחת NOI מינימלי לחברה בשיעור של 8.0% מסכום התמורה למשך 3 שנים.
4. חלק מהתמורה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של 53 מליון ש"ח אשר נלקחה בחודש יולי 2010 והינה צמודה לריבית הפריים.

ג. דיבידנדים

1. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 8,030 אלפי ש"ח בגין רווחי החברה בשנת 2009, המהווים 30 אגורות למניה. סכום הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2010.
 2. כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה בחודש מאי 2010 לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עיסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.
 3. לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד ביניים לשנת 2010 בסך של 3,650 אלפי ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה.
- ד. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.
- ה. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה החברה כ-83 אלפי מניות בהיקף כספי של 450 אלפי ש"ח במסגרת תוכנית זו.
- ו. ביום 31 ביולי 2010 נכנסה לתוקף הודעתו של מר יצחק סלע על סיום כהונתו כמנהלה הכללי של החברה. ביום 22 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר גדי אליקם למנהלה הכללי של החברה, מינוי אשר יכנס לתוקף ביום 15 באוקטובר 2010.
- ז. ביום 8 באוגוסט 2010 מינתה האסיפה הכללית את הגב' חגית לוסיטיג כדירקטורית בחברה, במקומה של הגב' מירי בן יהושע, אשר כהונתה כדירקטורית בחברה נסתיימה באותו המועד. לפרטים אודות הגב' לוסיטיג ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 9 באוגוסט 2010 (אסמכתא: 2010-01-580215) המובא בזאת על דרך ההפנייה.
- ח. בחודש אוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה לא סחירים לנושא משרה בחברה במסגרתה יוקצו 130 אלפי כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב (כפוף להתאמות) וזאת כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 5.50 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו במשך תקופה של 3 שנים בתנאים כפי שנקבעו. כתבי האופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד לחודש אוגוסט 2016. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם (תוך יישום מודל בלק ושולס) נאמדת בסך של כ- 150 אלפי ש"ח.
- ט. ביום 19 באוגוסט 2010 הגישה אספן גרופ בע"מ ("המבקשת") לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה להורות על כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לאישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, על פיו תרכוש המבקשת את כל מניות החברה למעט אלו המוחזקות על-ידי החברה ואלו המוחזקות ע"י המבקשת בתמורה לסכום במזומן של 80 מליון ש"ח וכן 71,111,111 ערך נקוב אג"ח (סדרה ד') של המבקשת, למנות בעל תפקיד לצורך כינוס האסיפה האמורה וניהולה וכן בקשה ליתן צו לפיו עד למועד השלמת ההסדר לא תבצע החברה פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל ואיסור על נושאי משרה בחברה לבצע כל פעולה שמטרתה להכשיל את ההסדר נשוא הבקשה או לפגוע בסיכויים לאישורו או לגרום לכך שיחול שינוי בכדאיות בהסדר המוצע עבור המבקשת ("הבקשה").

י. ביום 25 באוגוסט 2010 הגישה החברה לבית המשפט תגובה ראשונית לבקשה, על פיה הבהירה החברה כי הבקשה שהוגשה לבית המשפט על ידי המבקשת לא הוגשה מטעם החברה, החברה אינה צד לבקשה וכי הבקשה הוגשה על-ידי מי שמבקש לבצע השתלטות עוינת על החברה שלא בהתאם למנגנון שקבע המחוקק לעניין זה. לפיכך, ביקשה החברה מבית המשפט, בין היתר, להורות על מחיקת הבקשה ללא צורך בתגובה, וזאת מהנימוקים המפורטים בבקשה. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 באוגוסט 2010 (אסמכתא: 2010-01-598683), המובא בזאת על דרך ההפנייה.

1.4 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 ביוני 2010 מסתכם בכ- 392 מליון ש"ח לעומת סך של 397 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2010, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 33 מליון ש"ח לעומת כ- 82 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכס מניב ביבנה בסך של כ- 43 מליון ש"ח.

ב. הנדליין להשקעה ליום 30 ביוני 2010 הסתכם בכ- 359 מליון ש"ח, לעומת כ- 316 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכס מניב ביבנה בסך של כ- 43 מליון ש"ח. על-פי הערכת הנהלת החברה, לא חלו בתקופה המדווחת שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2010 הסתכמו בכ- 27 מליון ש"ח לעומת סך של 13.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 12 מליון ש"ח.

ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו ליום 30 ביוני 2010 בכ- 154 מליון ש"ח לעומת כ- 170 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מסיווג סך של 12 מליון ש"ח לחלויות שוטפות וכן כתוצאה מפרעון הלוואות בסך של כ- 4 מליון ש"ח.

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני 2010 הסתכם בכ- 211.6 מליון ש"ח (מהווה כ- 54% מנכסי החברה) לעומת כ- 214.4 ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מחלוקת דיבידנד בגין רווחי החברה בשנת 2009 בסך של כ- 8 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של כ- 5.2 מליון ש"ח.

1.5 תוצאות הפעולות - להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח) -

<u>שנתי</u>	<u>4-6</u>	<u>4-6</u>	<u>1-6</u>	<u>1-6</u>	
<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
22,680	5,100	7,100	10,300	13,810	הכנסות מדמי שכירות
(1,860)	(440)	(650)	(840)	(1,150)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
20,820	4,660	6,450	9,460	12,660	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
4,870	-	200	-	200	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
25,690	4,660	6,650	9,460	12,860	
(6,250)	(1,320)	(1,710)	(2,620)	(3,460)	הוצאות הנהלה וכלליות
19,440	3,340	4,940	6,840	9,400	רווח תפעולי
250	50	220	130	460	הכנסות מימון
(11,990)	(4,120)	(3,820)	(4,800)	(4,690)	הוצאות מימון
7,700	(730)	1,340	2,170	5,170	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בחציון הראשון של שנת 2010 הסתכמו לסך של 13.8 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 10.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 34%. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה האחרונה בכפר-סבא וביבנה.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בחציון הראשון של שנת 2010 הסתכמה לסך של כ- 1.15 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 0.85 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בחציון הראשון של שנת 2010 לסך של 3.46 מליון ש"ח לעומת סך של 2.62 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 600 אלפי ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון הסתכמו בחציון הראשון של שנת 2010 לסך של 4.2 מליון ש"ח לעומת סך של 4.7 בתקופה המקבילה אשתקד. בחציון הראשון של שנת 2010 עלה מדד המחירים לצרכן (יודע) ב- 0.4% לעומת עלייה במדד (יודע) בשיעור של 1.2% בחציון המקביל אשתקד. כתוצאה מכך נרשמו הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של 0.4 מליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2010 לעומת הוצאות בסך של 1.4 מליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד. מנגד גדלו הוצאות הריבית בחציון הראשון של שנת 2010 בסך של 0.9 מליון ש"ח ביחס להוצאות הריבית בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר כתוצאה מגידול במצבת ההלוואות של החברה.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בחציון הראשון של שנת 2010 הסתכם ב- 5.2 מליון ש"ח לעומת סך של 2.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 ביוני 2010, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 30 מליון ש"ח לעומת 80 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2009.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בחציון הראשון של שנת 2010 הסתכם בכ- 6.2 מליון ש"ח לעומת סך של 4.3 מליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בחציון הראשון של שנת 2010 עבור פעילות נמשכת:

במיליוני	
ש"ח	
	מקורות:
6.2	מפעילות שוטפת
6.2	סך מקורות:
	שימושים:
(42.1)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(1.8)	השקעות לזמן קצר
(8.0)	תשלום דיבידנד
(0.2)	רכישה עצמית של מניות החברה
(4.4)	פרעון אשראי לזמן ארוך
(56.5)	סך השימושים
(50.3)	ירידה במזומנים

1.6 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 גובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין.

ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2009 בסך של 8,030 אלפי ש"ח, המהווים כ- 30 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2010.

לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד ביניים לשנת 2010 בסך של 3,650 אלפי ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה.

מדיניות דיבידנד

בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית של החברה וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו מנהל הכספים מר דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 18. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2009. ככלל, מאז הדוח התקופתי של החברה לשנת 2009 ועד למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בסוג סיכוני השוק ודרכי ניהולם. החברה מממנת את רכישת הנדל"ן להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

המכשיר הרגיש	שווי הוגן ליום		רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית
	30/06/2010	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית	10%	5%	
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	142.0	2.1	4.4		(2.7)
	(4.8)				(4.8)

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

המכשיר הרגיש	שווי הוגן ליום		הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד
	30/06/2010	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד	2%	1%	
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	142.0	(1.4)	(2.8)		1.4
	2.8				2.8

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

(3) ממשל תאגידי

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה מופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה של החברה בראשות מנהל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

טיטת הדוחות הכספיים הועברה לעיונם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון. טרום אישורם, הוצגו הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה מר דרור יהודה. כן השתתפו בדיון נציגים מטעם משרד רואי החשבון של החברה – בריטמן אלמגור זהר ושות'. במסגרת זו נסקרו 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, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים בישיבה מיום 26 באוגוסט 2010 בה השתתפו כל הדירקטורים, מלבד מר דוד בועז.

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ביום 24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע - 2010, המחייב צירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי וכן דוח רואה החשבון המבקר לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי וזאת החל מהדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010.

נכון ליום 30 ביוני 2010 השלימה החברה את הליך הערכת הסיכונים של הבקרה הפנימית וערכה תיעוד של התהליכים העיסקיים והבקורות הפנימיות הקיימות על הדיווח הכספי ועל הגילוי. כמו-כן, השלימה החברה את ניתוח הפערים הקיימים בתכנון הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

החברה נערכת להמשך התהליך ולביצוע בדיקות האפקטיביות, כמתחייב מהוראות התקנות.

(4) אירועים לאחר תאריך המאזן

ביחס לאירועים לאחר תאריך המאזן ראה סעיף 1.3.ב', סעיף 1.3.ג. ו-1.3.ד. ל"לעיל.

(5) רכישות עצמיות - ראה סעיף 1.3 ה' לעיל.

26 באוגוסט 2010

מר אלי בן חמו חבר הדירקטוריון (*)	מר שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור דוח הדירקטוריון
--------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------

(*) הוסמך על-ידי הדירקטוריון ביום 26 באוגוסט לחתום על הדוחות הכספיים לאור סיום כהונתו של מנהלה הכללי של החברה ביום 31 ביולי 2010.

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2010 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
29,860	-	-	29,860	מזומנים ושווי מזומנים
1,795	-	-	1,795	השקעות לזמן קצר
1,186	-	-	1,186	לקוחות
239	-	-	239	חייבים ויתרות חובה
<u>33,080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,080</u>	
				נכסים לא כספיים
359,345	359,345	-	-	נדל"ן להשקעה
100	100	-	-	רכוש קבוע
<u>359,445</u>	<u>359,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>392,525</u>	<u>359,445</u>	<u>-</u>	<u>33,080</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
20,700	-	6,050	14,650	להשקעה
6,347	625	640	5,082	זכאים ויתרות זכות
<u>27,047</u>	<u>625</u>	<u>6,690</u>	<u>19,732</u>	
				הלוואות למימון נדל"ן
153,850	-	115,450	38,400	להשקעה
<u>180,897</u>	<u>625</u>	<u>122,140</u>	<u>58,132</u>	סה"כ התחייבויות
<u>211,628</u>	<u>358,820</u>	<u>(122,140)</u>	<u>(25,052)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

נספח ב'

תאריך: 26 באוגוסט, 2010

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 2010 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 2010

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2010

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
9-13	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 ביניים של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2010 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 לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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, 26 באוגוסט 2010

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2009	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
80,230	32,305	29,860	נכסים
-	-	1,795	נכסים שוטפים
1,282	(*) 940	1,186	מזומנים ושווי מזומנים
156	(*) 60	239	פקדון לזמן קצר
<u>81,668</u>	<u>33,305</u>	<u>33,080</u>	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
<u>315,826</u>	<u>238,035</u>	<u>359,345</u>	נדל"ן להשקעה
<u>100</u>	<u>117</u>	<u>100</u>	רכוש קבוע
<u>397,594</u>	<u>271,457</u>	<u>392,525</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון עצמי
8,900	6,200	20,700	התחייבויות שוטפות
4,634	2,134	6,347	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
<u>13,534</u>	<u>8,334</u>	<u>27,047</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>169,612</u>	<u>130,184</u>	<u>153,850</u>	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
27,333	13,141	27,333	הון עצמי
181,781	119,084	182,021	הון מניות
(910)	-	(1,110)	קרנות הון
6,244	714	3,384	מניות באוצר
<u>214,448</u>	<u>132,939</u>	<u>211,628</u>	יתרת רווח
			סה"כ הון עצמי
<u>397,594</u>	<u>271,457</u>	<u>392,525</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי
			(*) סווג מחדש
			26 באוגוסט 2010
דרור יהודה	אלי בן חמו	שמואל סלבין	מועד אישור הדוחות הכספיים
מנהל כספיים	חבר הדירקטוריון (**)	יו"ר הדירקטוריון	

(**) הוסמך על-ידי הדירקטוריון ביום 26 באוגוסט לחתום על הדוחות הכספיים לאור סיום כהונתו של מנהלה הכללי של החברה ביום 31 ביולי 2010.

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
22,680	5,100	7,100	10,300	13,810	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(1,860)	(440)	(650)	(840)	(1,150)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
20,820	4,660	6,450	9,460	12,660	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
4,870	-	200	-	200	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
25,690	4,660	6,650	9,460	12,860	
(6,250)	(1,320)	(1,710)	(2,620)	(3,460)	הוצאות הנהלה וכלליות
19,440	3,340	4,940	6,840	9,400	רווח תפעולי
250	50	220	130	460	הכנסות מימון
(11,990)	(4,120)	(3,820)	(4,800)	(4,690)	הוצאות מימון
7,700	(730)	1,340	2,170	5,170	רווח נקי (הפסד) לתקופה
0.51	(0.06)	0.05	0.17	0.19	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ערך נקוב
15,174	13,141	27,145	13,141	27,150	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
			עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
214,448	6,244	(910)	1,328	19,100	161,353	27,333	יתרה ליום 1 בינואר 2010
-	-	-	-	(8,600)	8,600	-	פקיעת כתבי אופציה
(8,030)	(8,030)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
240	-	-	240	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(200)	-	(200)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
5,170	5,170	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>211,628</u>	<u>3,384</u>	<u>(1,110)</u>	<u>1,568</u>	<u>10,500</u>	<u>169,953</u>	<u>27,333</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2010

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
			עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
135,785	3,800	378	19,100	99,366	13,141		יתרה ליום 1 בינואר 2009
240	-	240	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(5,256)	(5,256)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
2,170	2,170	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>132,939</u>	<u>714</u>	<u>618</u>	<u>19,100</u>	<u>99,366</u>	<u>13,141</u>		יתרה ליום 30 ביוני 2009

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)
 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
			עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
210,318	2,044	(960)	1,448	10,500	169,953	27,333	יתרה ליום 1 באפריל 2010
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(150)	-	(150)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
1,340	1,340	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>211,628</u>	<u>3,384</u>	<u>(1,110)</u>	<u>1,568</u>	<u>10,500</u>	<u>169,953</u>	<u>27,333</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2010

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
			עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
133,549	1,444	498	19,100	99,366	13,141		יתרה ליום 1 באפריל 2009
120	-	120	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(730)	(730)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>132,939</u>	<u>714</u>	<u>618</u>	<u>19,100</u>	<u>99,366</u>	<u>13,141</u>		יתרה ליום 30 ביוני 2009

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 2009

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
135,785	3,800	-	378	19,100	99,366	13,141	יתרה ליום 1 בינואר 2009
76,179	-	-	-	-	61,987	14,192	הנפקת מניות (*)
(5,256)	(5,256)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
950	-	-	950	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(910)	-	(910)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
7,700	7,700	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>214,448</u>	<u>6,244</u>	<u>(910)</u>	<u>1,328</u>	<u>19,100</u>	<u>161,353</u>	<u>27,333</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

(*) בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.9 מליון ש"ח.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרים 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	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

7,700	(730)	1,340	2,170	5,170
1,977	730	367	2,128	1,044
9,677	-	1,707	4,298	6,214

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעות לזמן קצר
רכישת נדל"ן להשקעה

-	-	-	-	(12)
6,201	-	(1,795)	6,201	(1,795)
(73,288)	(277)	(41,062)	(1,497)	(42,135)
(67,087)	(277)	(42,857)	4,704	(43,942)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
תשלום דיבידנד
רכישה עצמית של מניות החברה
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

55,000	-	-	13,000	-
(5,773)	(2,691)	(3,499)	(2,841)	(4,412)
(5,256)	(5,256)	(8,030)	(5,256)	(8,030)
(910)	-	(150)	-	(200)
76,179	-	-	-	-
119,240	(7,947)	(11,679)	4,903	(12,642)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

61,830	(8,224)	(52,829)	13,905	(50,370)
18,400	40,529	82,689	18,400	80,230

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

80,230	32,305	29,860	32,305	29,860
--------	--------	--------	--------	--------

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	
	2009	2010	2009	2010
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:**

(4,870)	-	(200)	-	(200)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
950	120	120	240	240	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(13)	-	-	(13)	-	רווח מניירות ערך סחירים
4,496	2,340	1,643	1,436	450	שערוך הלוואות מבנקים
29	6	6	12	12	פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(293)	(*) (221)	(300)	(*) 49	96	קיטון (גידול) בלקוחות
471	(*) 79	(148)	(*) 567	(83)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
1,207	(1,594)	(754)	(163)	529	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>1,977</u>	<u>730</u>	<u>367</u>	<u>2,128</u>	<u>1,044</u>	

(*) סווג מחדש

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

<u>1,130</u>	<u>-</u>	<u>2,314</u>	<u>-</u>	<u>2,314</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים
--------------	----------	--------------	----------	--------------	-------------------------------------

נספח ג' - מידע נוסף

<u>6,993</u>	<u>3,071</u>	<u>3,468</u>	<u>3,326</u>	<u>4,216</u>	ריבית ששולמה
<u>237</u>	<u>50</u>	<u>220</u>	<u>117</u>	<u>460</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 2009 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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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 ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התקן החדש מפרט את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים. התקן דורש שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
 - ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת לשווי הוגן דרך רווח והפסד אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת. מכשירי הון ימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
 - ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת במימוש.
 - נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
 - מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
 - השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.
- הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. ישויות המיישמות את התקן ביישום מוקדם לפני 1 בינואר 2012 רשאיות שלא ליישם בדרך של יישום למפרע.
- בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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	
3.875	111.0	111.3	30 ביוני 2010
3.919	107.7	108.7	30 ביוני 2009
3.775	110.6	110.6	31 בדצמבר 2009
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
			שישה חודשים שנסתיימה ביום:
2.6	0.4	0.6	30 ביוני 2010
3.0	1.2	2.2	30 ביוני 2009
			שלושה חודשים שנסתיימה ביום:
4.3	1.4	1.5	30 ביוני 2010
(6.4)	1.9	2.3	30 ביוני 2009
			שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
(0.8)	3.8	3.9	2009

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכס מניב ביבנה

ביום 26 במאי 2010 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה של המוכרת בחלק מקבוצת מבנים המשמשים כפארק עסקים לתעשייה ומסחר באזור התעשייה ביבנה (הידועים כגוש 5742, חלקות 6-8) בשטח כולל של כ- 15,800 מ"ר. כמו-כן, רכשה החברה את זכויות הניהול בפארק העסקים כולו בשטח של כ- 38,000 מ"ר וכן הסכם לתשלום נוסף המותנה בהשכרת שטחים לצד ג' לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מהוונות עד לשנת 2021.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 42.75 מליון ש"ח. סכום התמורה כולל סך של כ- 1.8 מליון ש"ח אשר מופקדים בנאמנות עד לכניסתו לתוקף של ההסכם המותנה להשכרת חלקים משטחי גגות המבנים לצד ג' לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות.
בגין רכישת הממכר שילמה החברה עלויות עסקה נוספות בסך של 2.25 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 92% לכ- 35 שוכרים לתקופות של 1-4 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 3.95 מליון ש"ח (כולל בגין ההסכם המותנה) והם משקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 9.25%. דמי השכירות צמודים ברובם למדד.
4. חלק מהתמורה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של 25 מליון ש"ח אשר נלקחה בחודש יולי 2010 וצמודה לריבית הפריים.

ב. רכישת נכס מניב בנתניה

ביום 30 ביוני 2010 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 70% מזכויות החכירה של מבנה בשטח של כ- 17,500 מ"ר וכן כ- 430 מקומות חניה, הממוקם באזור התעשייה הדרומי של נתניה (הידוע כגוש 7962 חלקה 14 (חלק)) ואשר משמש לתעשיית היי-טק, משרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מהוונות (80%) עד לשנת 2037. עד לתום חודש יולי 2010 שילמה החברה את מלוא התמורה כמפורט להלן והעסקה הושלמה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 84 מליון ש"ח.
בגין רכישת הנכס שילמה החברה עלויות עסקה נוספות (בעיקר מס רכישה) בסך של כ- 5 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 99% לכ- 40 שוכרים לתקופות של 1-5 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 7.15 מליון ש"ח (שיעור תשואה שנתי של כ- 8.50%). דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.
3. במסגרת העסקה התחייבה המוכרת להבטחת NOI מינימלי לחברה בשיעור של 8.0% מסכום התמורה למשך 3 שנים.
4. חלק מהתמורה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של 53 מליון ש"ח אשר נלקחה בחודש יולי 2010 וצמודה לריבית הפריים.

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ג. דיבידנדים**
1. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 8,030 אלפי ש"ח בגין רווחי החברה בשנת 2009, המהווים 30 אגורות למניה. סכום הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2010.
2. כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה בחודש מאי 2010 לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד ביניים לשנת 2010 בסך של 3,650 אלפי ש"ח, המהווים כ-13.5 אגורות למניה.
- ד. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.
- ה. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה החברה כ-83 אלפי מניות בהיקף כספי של 450 אלפי ש"ח בגין תוכנית זו.
- ו. בחודש אוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה שאינם סחירים לנושא משרה בחברה במסגרתה יוקצו 130 אלפי כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב (כפוף להתאמות) וזאת כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 5.50 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו במשך תקופה של 3 שנים בתנאים כפי שנקבעו. כתבי האופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד לחודש אוגוסט 2016. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם (תוך יישום מודל בלק ושולס) נאמדת בסך של כ-150 אלפי ש"ח.
- ז. ביום 19 באוגוסט 2010 הוגשה לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה להורות על כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לאישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, על פיו תרכוש המבקשת את כל מניות החברה למעט אלו המוחזקות על-ידי החברה ואלו המוחזקות ע"י המבקשת בתמורה לסכום במזומן של 80 מליון ש"ח וכן 71,111,111 ערך נקוב אג"ח (סדרה ד') של המבקשת, למנות בעל תפקיד לצורך כינוס האסיפה האמורה וניהולה וכן בקשה ליתן צו לפיו עד למועד השלמת ההסדר לא תבצע החברה פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל ויאסור על נושאי משרה בחברה לבצע כל פעולה שמטרתה להכשיל את ההסדר נשוא הבקשה או לפגוע בסיכויים לאישורו או לגרום לכך שיחול שינוי בכדאיות בהסדר המוצע עבור המבקשת.
- ביום 25 באוגוסט 2010 הגישה החברה לבית המשפט תגובה ראשונית לבקשה, על פיה הבהירה החברה כי הבקשה שהוגשה לבית המשפט על ידי המבקשת לא הוגשה מטעם החברה, החברה אינה צד לבקשה וכי הבקשה הוגשה על-ידי מי שמבקש לבצע השתלטות עוינת על החברה שלא בהתאם למנגנון שקבע המחוקק לעניין זה. לפיכך, ביקשה החברה מבית המשפט, בין היתר, להורות על מחיקת הבקשה ללא צורך בתגובה, וזאת מהנימוקים המפורטים בבקשה.