



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 ביוני 2012

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב עסקי החברה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2011.

(1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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.

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללות במדד יתר 50.

1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2012, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 11 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 690 מליון ש"ח, המושכרים לכ- 160 שוכרים, בשטח כולל של 84,500 מ"ר וכן 58,000 מ"ר שטחי חניה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 ביוני 2012 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 94% ו- 93%, בהתאמה.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 ביוני 2012:

שוי הנכס	NOI לתקופה 1-6/12	הכנסות מדמי שכירות 1-6/12 (2)	שטח (1)	שימושים	מיקום הנכס
במיליוני ש"ח		במ"ר			
155.0	6.31	7.20	16,750	משרדים ומסחר	רעננה
128.4	5.36	5.37	12,525	משרדים	ירושלים
91.9	3.70	4.66	(3)12,440	משרדים ומסחר	נתניה
72.5	3.00	3.05	8,335	משרדים	כפר-סבא (4)
64.5	2.38	2.93	4,600	מסחר	ראש העין - אפק
51.8	2.22	2.94	15,800	לוגיסטיקה ותעשייה	יבנה
50.1	2.22	2.23	5,984	מסחר	ראשון לציון
27.2	1.06	1.28	3,185	משרדים	תל-אביב
25.4	1.23	1.52	1,500	מסחר	ראש העין - טל
24.1	1.22	1.22	3,360	משרדים	אזור
690.9	28.70	32.40	(1)84,500		סה"כ

(1) לא כולל כ- 1,800 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 58 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

(3) חלק החברה.

(4) שני נכסים.

תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 הינה כ- 8.31%.

(Funds From Operations) FFO

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

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

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

שנת	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30/06/2012		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30/06/2012		
	2011	2012	2011	2012	
28.0	5.0	6.6	8.0	14.2	רווח נקי
(6.2)	0.3	(2.6)	0.3	(2.6)	התאמות לרווח הנקי: התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.6	0.1	0.1	0.3	0.3	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
22.4	5.4	4.1	8.6	11.9	FFO נומינלי
3.1	1.5	2.5	2.6	2.5	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
25.5	6.9	6.6	11.2	14.4	FFO ריאלי
49.5	13.2	12.6	22.2	27.6	FFO ריאלי למניה (באגורות)
51,500	52,390	52,218	50,550	52,230	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(*) הוצאה שאינה תזרימית.

תחזית לשנת 2012

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2012, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות:

- מצבת הנכסים של החברה ליום 30 ביוני 2012.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2012.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 2.50%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- התחזית מניחה רכישת נדל"ן להשקעה בסך של 130 מליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2012.

תחזית 2012 (מיליוני ש"ח)	בפועל 2011 (מיליוני ש"ח)	
60.0	50.5	NOI
26.5-28.0	25.5	FFO
51-53	49.5	FFO/למניה באגורות
26.0 (*)	24.0	חלוקת דיבידנד

(*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2012 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2012 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

א. שינויים מהותיים בהלוואות ממוסדות פיננסיים

ביום 28 בדצמבר 2011 התקשרה החברה בהסכם מימון עם מוסד פיננסי, לפיו הועמדה לחברה בחודש מארס 2012 הלוואה בסך של 77 מיליון ש"ח. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%, אשר תשולם אחת לשישה חודשים, החל מיום 10 ביולי 2012.

קרן הלוואה תיפרע במשך כ- 9 שנים החל מיום 10 ביולי 2012, בתשלומים חצי שנתיים בשיעור של 1.75% מקרן הלוואה, וביום 10 באוקטובר 2020 תיפרע יתרת הלוואה המהווה 72% מסך הלוואה (תקופת הלוואה הממוצעת הינה 7.5 שנים). החברה שיעבדה לטובת הגוף המממן במשכנתה מדרגה ראשונה את נכס החברה בירושלים וכן את כל זכויותיה בנכס.

כמו כן, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

- סך ההתחייבויות בגין הנכס המשועבד לא יעלו על 62% משווי ההוגן. שיעור ההתחייבויות בגין הנכס משווי ההוגן (שייקבע על פי שמאות) על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2012 הינו 61%.

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2012 הינו 365 מיליון ש"ח.

- דמי השכירות בגין הנכס המשועבד לא יפחתו מסך שנתי של 5 מיליון ש"ח. דמי השכירות השנתיים הצפויים בגין הנכס המשועבד בסמוך לפרסום הדוח הינם כ- 11.0 מיליון ש"ח.

במידה והחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות, תקום למלווה עילה להעמדת הלוואה לפרעון מיידי. כמו-כן, ההסכם כולל תנאים מקובלים נוספים להעמדת הלוואה לפרעון מיידי ובהם: הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות או שינוי תחום הפעילות וסיכון מעמדה של החברה כקרן השקעות בנדל"ן.

ב. בחודש מארס 2012 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקפה של תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה ב- 12 חודשים נוספים. מסגרת התוכנית המקורית, אשר אושרה בחודש מארס 2011, הינה בהיקף כספי של עד 4.5 מיליון ש"ח. עד למועד אישור הדוחות הכספיים רכשה החברה 233,248 מניות במסגרת תוכנית זו בתמורה לסך של כ- 1,150 אלפי ש"ח.

ג. דיבידנדים

1. דיבידנד בגין שנת 2012 - דירקטוריון החברה החליט ביום 27 במארס 2012 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2012 סכום הדיבידנד בגין שנת 2012 לא יפחת מסך של 26 מיליון ש"ח.

2. דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2011 - ביום 27 במארס 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2011 בסך של 7.0 מיליון ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2012.

3. **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2012** – ביום 20 במאי 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש יולי 2012.

4. **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2012** – ביום 20 באוגוסט 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש אוקטובר 2012.

- ד. ביום 26 בפברואר 2012 פירסמה החברה תשקיף מדף.
- ה. בחודש יוני 2012 קבעה מידרוג דירוג A3 לסדרת אגרות חוב שתונפק על-ידי החברה בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח.
- ו. בחודש אוגוסט 2012 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת הסכם הניהול עם יושב ראש הדירקטוריון לתקופה נוספת של 3 שנים (עד לחודש יוני 2015) ללא שינוי בתנאים. ביחס לתנאי הסכם הניהול – ראה באור 11א. (4) לדוחות הכספיים לשנת 2011.

1.4 הסביבה העסקית

החציון הראשון של שנת 2012 התאפיין בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך לעלייה המתונה שאפיינה את הענף כולו בשנת 2011.

גם בחציון הראשון של שנת 2012 ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר ותעשייה, במרבית שטחי הפעילות של החברה.

יצוין, כי לא ניכרת עד כה השפעה משמעותית של המשבר העולמי על שוק הנדל"ן בישראל ועל פעילותה של החברה. יחד עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי העולמי טרם חלף וקצב ההתאוששות ממנו עדיין איטי, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל, לרבות על תוצאות החברה, מצב נכסיה ועסקיה. כמו-כן, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

החברה מעריכה 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 ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 ביוני 2012 מסתכם בכ- 778 מיליון ש"ח לעומת סך של 703 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2012, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 87 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

- ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ- 691 מליון ש"ח, ללא שינוי מהותי לעומת הסך ליום 31 בדצמבר 2011.
- ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 38 מליון ש"ח לעומת סך של 31 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת דיבידנד לשלם בסך של 6.5 מליון ש"ח.
- ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים, הסתכמו ליום 30 ביוני 2012 בכ- 376 מליון ש"ח לעומת כ- 308 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה לזמן ארוך בסך של 77 מליון ש"ח למימון נדל"ן להשקעה, בחודש מארס 2012.
- ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ- 364.7 מליון ש"ח (מהווה כ- 47% מנכסי החברה) בדומה ליתרה ליום 31 בדצמבר 2011. ההון העצמי הושפע מרווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של 14.2 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 13.5 מליון ש"ח.
- ההון למניה ליום 30/06/2012 הינו כ- 6.98 ש"ח.**

1.6 תוצאות הפעולות

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בחציון הראשון של שנת 2012 הסתכמו לסך של 32.4 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 25.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בירושלים ובראש העין במהלך שנת 2011. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה בעיקר עקב היותם מושכרים בחוזי שכירות צמודי מדד ומעלייה בדמי השכירות בחלק מהסכמי השכירות שנחתמו בתקופה שמיום 30 ביוני 2011.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בחציון הראשון של שנת 2012 הסתכמה לסך של כ- 3.7 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בראש העין במהלך שנת 2011.

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה במחצית הראשונה של שנת 2012 הסתכמו ברווח בסך של 2.6 מליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 0.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עדכון השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובע בעיקר כתוצאה מגידול בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע בחלק מהנכסים המניבים של החברה, עקב גידול בשיעור התפוסה בהם. מצורפות לדוח זה הערכת שווי של הנכס בנתניה, בהיותה הערכת שווי מהותיות מאוד, כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בחציון הראשון של שנת 2012 לסך של 6.2 מליון ש"ח לעומת סך של 5.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 720 אלפי ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הסתכמו בחציון הראשון של שנת 2012 לסך של 10.9 מליון ש"ח לעומת 9.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת ההלוואות של החברה.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בחציון הראשון של שנת 2012 הסתכם ב- 14.2 מליון ש"ח לעומת סך של 8.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 ביוני 2012, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 81 מליון ש"ח לעומת 9 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2011.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בחציון הראשון של שנת 2012 הסתכם בכ- 16.5 מליון ש"ח לעומת סך של 11.5 מליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בחציון הראשון של שנת 2012 עבור פעילות נמשכת:

במיליוני

ש"ח

	<u>מקורות:</u>
16.5	מפעילות שוטפת
77.0	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
93.5	<u>סך מקורות:</u>
	<u>שימושים:</u>
0.3	רכישה עצמית של מניות החברה
7.0	תשלום דיבידנד
7.2	השקעות בנדל"ן להשקעה
7.3	פרעון אשראי לזמן ארוך
21.8	סך השימושים
71.7	עלייה במזומנים

1.7 דיבידנדים

כללי

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

- 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ;

- רווח הון או שבח מקרקעין שנצמח לחברה ממכירת מקרקעין - עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין (למעט שבח מקרקעין הפטור ממס בשל חילוף של מקרקעין במקרקעין אחרים) ;

- על אף האמור בהגדרת "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין.

מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן :

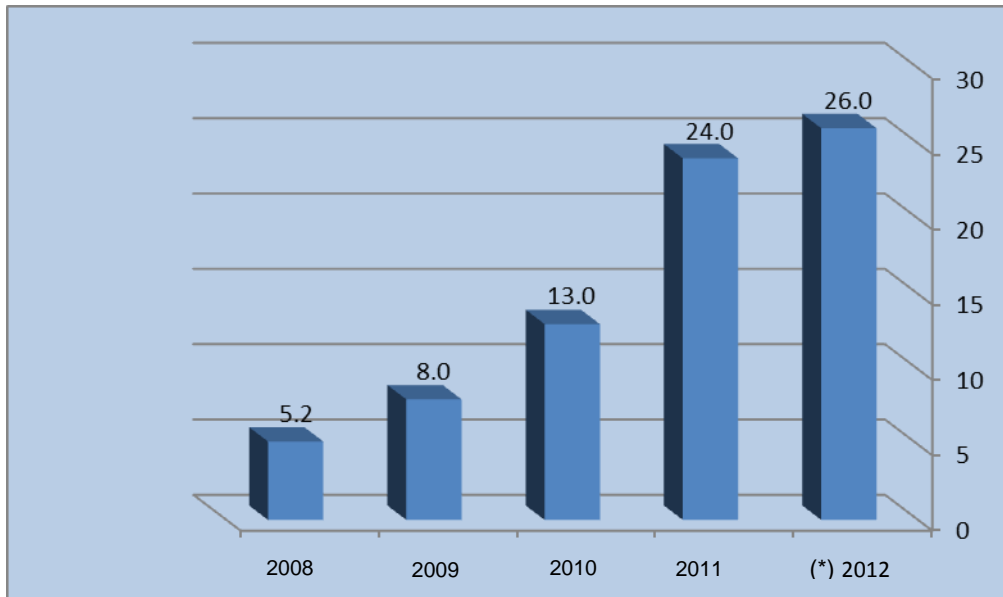
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. **סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרלי.**
- ד.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

במסגרת זו החליט דירקטוריון החברה בחודש מארס 2012 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2012 לא יפחת מסך של 26.0 מליון ש"ח.

חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה סעיף 1.3 ג. לעיל.

גידול בתשלומי דיבידנד
(במיליוני ש"ח)



(*) דיבידנד מינימלי

(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל 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 2011. 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 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 (במיליוני ש"ח)

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	שוי הוגן ליום 30.06.12	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
		5%	10%	
-10%		5%	10%	
5%-				
(6.7)	201.0	3.0	6.1	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.06.12	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
1%	2%		1%	2%	
4.0	2.0	201.0	(2.0)	(4.0)	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן (להשקעה *)

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

(3) ממשל תאגידי

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה 7 דירקטורים. חברי הדירקטוריון הינם: שמואל סלבין (יו"ר הדירקטוריון), יהושע כסלו, דוד בועז (דירקטור חיצוני), יהודית טיטלמן (דירקטורית חיצונית), ד"ר נתי נוישטיין, אלי בן חמו וגלית אחיעזרא סקרבין, אשר חמישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

הדירקטוריון הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

הועדה וחבריה – חברי הועדה הינם ה"ה דוד בועז (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הועדה, יהושע כסלו (דירקטור בלתי תלוי) וד"ר נתי נוישטיין (דירקטור בלתי תלוי). כל שלושת חברי הועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים וה"ה דוד בועז וד"ר נתי נוישטיין נקבעו על-ידי הדירקטוריון כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה. כל הדירקטורים האמורים מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, עובר למינויים לוועדה זו.

הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 16 באוגוסט 2012. בישיבתה של הועדה השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לחציון הראשון של שנת 2012. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה וכן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמשו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון בקשר עם אומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון באומדנים ובהערכות אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר התייעצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים. הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החציון הראשון לשנת 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון. הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 20 באוגוסט 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו 6 חברי דירקטוריון. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת המלצות הועדה לדירקטוריון תלוי בהיקף ובמורכבות ההמלצות ובכל מקרה לא יפחת משלושה ימים.

(4) רכישה עצמית של מניות

ראה סעיף 1.3.1 ב' לעיל.

(5) גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

רעננה - מרכז תיא

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
154.4	154.4	155.0	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
12.0	3.12	3.19	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
4.7	-	-	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
87.0	87.0	89.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.78	8.08	8.23	שיעור תשואה (%)
52.2	52.5	53.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
87.5	88.0	90.0	משרדים מסחר
54.0	53.0	54.0	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):
82.0	לא רלוונטי	95.0	משרדים מסחר

ירושלים

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
128.2	128.4	128.4	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
8.1 (*)	3.14	2.21	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
7.29	-	-	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100	95	87	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.42	9.78	6.89	שיעור תשואה (%)
62	62	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	63	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

(*) הנכס נרכש בחודש מארס 2011.

נתניה – בית אדר

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 70%)
88.8	127.2	131.3	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
9.9	2.7	2.59	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.5	-	2.56	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
92.0	94.0	96.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8	8.48	7.89	שיעור תשואה (%)
50.7	52.0	53.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
53.0	53.0	54.0	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

כפר סבא (2 בנייני YES)

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
72.5	72.5	72.5	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
5.92	1.47	1.53	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.8	-	-	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100.0	100.0	100.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.16	8.11	8.44	שיעור תשואה (%)
55.5	56.0	56.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

20 באוגוסט 2012

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2012 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
80,560	-	-	80,560	מזומנים ושווי מזומנים
1,795	-	-	1,795	פקדון לזמן קצר
3,920	-	-	3,920	לקוחות
951	-	-	951	חייבים ויתרות חובה
<u>87,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,226</u>	
				נכסים לא כספיים
690,920	690,920	-	-	נדלין להשקעה
299	299	-	-	רכוש קבוע
<u>691,219</u>	<u>691,219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>778,445</u>	<u>691,219</u>	<u>-</u>	<u>87,226</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדלין
19,600	-	10,200	9,400	להשקעה
11,642	1,400	1,420	8,822	זכאים ויתרות זכות
6,500	-	-	6,500	דיבידנד לשלם
<u>37,742</u>	<u>1,400</u>	<u>11,620</u>	<u>24,722</u>	
				הלוואות למימון נדלין להשקעה
375,971	-	190,365	185,606	
<u>413,713</u>	<u>1,400</u>	<u>201,985</u>	<u>210,328</u>	סה"כ התחייבויות
				יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)
<u>364,732</u>	<u>689,819</u>	<u>(201,985)</u>	<u>(123,102)</u>	

נספח ב'

תאריך: 20 באוגוסט, 2012

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 2012 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 זהר ושות'
רואי חשבון

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר,	המרכז העירוני
תל אביב, 67021	רמת-גן, 52521	ירושלים, 94390	ת.ד. 5648	כנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593			חיפה, 31055	עומר, 84965	אילת, 88104
תל אביב, 61164					
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2012

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2012

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-7	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
10-14	ביאורים 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 2012 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 לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 מברורים, 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 מחוויים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 20 באוגוסט 2012

משרד ראשי - תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	משרד רמת-גן הרקון 6 רמת-גן, 52521 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	משרד ירושלים שרי ישראל 12 ירושלים, 94390 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il
---	--	--	--	---	---

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

ליום 31 בדצמבר 2011 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני		נכסים
	2011 אלפי ש"ח	2012 אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר		
8,863	3,510	80,560	נכסים שוטפים
1,795	1,795	1,795	מזומנים ושווי מזומנים
4,032	2,327	3,920	פקדון לזמן קצר
787	1,204	951	לקוחות
15,477	8,836	87,226	חייבים ויתרות חובה
			נכסים לא שוטפים
686,994	672,693	690,920	נדל"ן להשקעה
305	137	299	רכוש קבוע
702,776	681,666	778,445	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון עצמי
15,700	72,423	19,600	התחייבויות שוטפות
15,320	7,484	11,642	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
-	-	6,500	זכאים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
31,020	79,907	37,742	
307,744	245,407	375,971	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
52,451	52,451	52,451	הון עצמי
303,115	302,837	303,395	הון מניות
(890)	-	(1,150)	קרנות הון
9,336	1,064	10,036	מניות באוצר
364,012	356,352	364,732	יתרת רווח
702,776	681,666	778,445	סה"כ הון עצמי
			סה"כ התחייבויות והון עצמי

20 באוגוסט, 2012

דרור יהודה
סמנכ"ל כספים

גדי אליקם
מנהל כללי

שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

מועד אישור הדוחות הכספיים

הביאורים 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		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
57,600	14,970	15,800	25,410	32,400	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(7,080)	(1,570)	(1,880)	(2,830)	(3,700)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
50,520	13,400	13,920	22,580	28,700	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
6,190	(340)	2,560	(340)	2,560	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,710	13,060	16,480	22,240	31,260	
(10,750)	(2,590)	(3,090)	(4,980)	(6,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
45,960	10,470	13,390	17,260	25,060	רווח תפעולי
580	130	490	560	580	הכנסות מימון
(18,540)	(5,600)	(7,280)	(9,820)	(11,440)	הוצאות מימון
28,000	5,000	6,600	8,000	14,200	רווח נקי לתקופה
0.54	0.10	0.13	0.16	0.27	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
51,500	52,390	52,218	50,550	52,230	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
364,012	9,336	(890)	2,458	300,657	52,451	יתרה ליום 1 בינואר 2012
(7,000)	(7,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
280	-	-	280	-	-	תשלום מבוסס מניות
(260)	-	(260)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
14,200	14,200	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>364,732</u>	<u>10,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,738</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	אופציות באוצר אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
330,471	3,864	-	-	2,098	10,500	266,458	47,551	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(80)	-	(80)	-	-	-	-	-	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2)
-	-	80	(37,005)	-	(10,071)	42,837	4,159	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה
24,285	-	-	37,005	-	-	(12,720)	-	מכירת מניות באוצר
-	-	-	-	-	(429)	429	-	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 2)
(10,800)	(10,800)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
280	-	-	-	280	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,760	-	-	-	(200)	-	1,651	309	מימוש כתבי אופציה למניות
2,436	-	-	-	-	-	2,004	432	הקצאת מניות
8,000	8,000	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
356,352	1,064	-	-	2,178	-	300,659	52,451	יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום			הון מניות אלפי ש"ח	
		מניות באוצר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח		
364,492	9,936	(1,150)	2,598	300,657	52,451	יתרה ליום 1 באפריל 2012
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
140	-	-	140	-	-	תשלום מבוסס מניות
6,600	6,600	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>364,732</u>	<u>10,036</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,738</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום			הון מניות אלפי ש"ח	
		מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
354,026	1,314	2,038	298,655	52,019		יתרה ליום 1 באפריל 2011
(5,250)	(5,250)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
140	-	140	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,436	-	-	2,004	432		הקצאת מניות
5,000	5,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>356,352</u>	<u>1,064</u>	<u>2,178</u>	<u>300,659</u>	<u>52,451</u>		יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	אופציות באוצר אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח			
330,471	3,864	-	-	2,098	10,500	266,458	47,551	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(80)	-	(80)	-	-	-	-	-	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2)
-	-	80	(37,005)	-	(10,071)	42,837	4,159	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה
24,285	-	-	37,005	-	-	(12,720)	-	מכירת מניות באוצר
-	-	-	-	-	(429)	429	-	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 2)
(22,528)	(22,528)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(890)	-	-	(890)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
560	-	-	-	560	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,760	-	-	-	(200)	-	1,651	309	מימוש כתבי אופציה למניות
2,434	-	-	-	-	-	2,002	432	הקצאת מניות
28,000	28,000	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>364,012</u>	<u>9,336</u>	<u>-</u>	<u>(890)</u>	<u>2,458</u>	<u>-</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות 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	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
28,000	5,000	6,600	8,000	14,200
(1,881)	622	39	3,582	2,316
26,119	5,622	6,639	11,582	16,516
(276)	(69)	(17)	(73)	(44)
(218,951)	(96,270)	(3,732)	(217,478)	(7,152)
(219,227)	(96,339)	(3,749)	(217,551)	(7,196)
133,782	47,500	-	63,100	77,000
(62,728)	(4,626)	(4,800)	(18,377)	(7,363)
-	21,223	-	21,223	-
(22,528)	(10,800)	(7,000)	(10,800)	(7,000)
(80)	-	-	(80)	-
1,760	-	-	1,760	-
24,285	-	-	24,285	-
(890)	-	-	-	(260)
73,601	53,297	(11,800)	81,111	62,377
(119,507)	(37,420)	(8,910)	(124,860)	71,697
128,370	40,930	89,470	128,370	8,863
8,863	3,510	80,560	3,510	80,560

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
תשלום דיבידנד
רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
תמורה ממכירת מניות באוצר
רכישה עצמית של מניות החברה

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

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים 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	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים:**

(6,190)	340	(2,560)	340	(2,560)
560	140	140	280	280
3,100	1,536	2,490	2,596	2,490
55	11	25	20	50

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
שערוך הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,674)	(187)	(8)	31	112
(453)	(859)	(581)	(870)	(164)
2,721	(359)	533	1,185	2,108
<u>(1,881)</u>	<u>622</u>	<u>39</u>	<u>3,582</u>	<u>2,316</u>

קיטון (גידול) בלקוחות
גידול בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	-	6,500	-	6,500
36,925	-	-	36,925	-
2,436	2,436	-	2,436	-
5,850	800	-	800	-

דיבידנד שהוכרז
מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד הקצאת מניות
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף

13,500	4,780	4,180	6,420	7,200
580	130	490	560	580

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970, החברה לא צרפה לדוחות כספיים אלה מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.ג. לתקנות האמורות.

הסיבה שבעטייה החברה לא כללה מידע כספי נפרד, הינה מאחר שהחברה אינה מחזיקה בחברות מאוחדות. דוחותיה הכספיים מתייחסים לחברה וכוללים את המידע הנדרש בתקנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן-"דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 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: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

- 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 יעבר 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.

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה כשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות נזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר הקבלה חשבונאית.
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכום השווי ההוגן שנזקף לרווח כולל אחר לא יסווג לרווח והפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן.

הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2015 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. ישויות המיישמות את התקן ביישום מוקדם לפני 1 בינואר 2012 רשאיות שלא ליישם בדרך של יישום למפרע. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 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: (המשך)

▪ **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיצוז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיצוז אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. בנוסף לכך, קובע התיקון כי תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו כאשר אופן הסילוק אינו משאיר סיכון אשראי או סיכון נזילות משמעותיים, ואם הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ **IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

במסגרת התיקון ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" נוספו דרישות גילוי בדבר השפעת הסכמי קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות למיניהם על מצבה הכספי של הישות.

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כסכום שהיה מתקבל ממכירת נכס או הסכום שהיה משולם להעברת התחייבות במהלך העסקים הרגיל בין משתתפי שוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(א) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

(ב) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות
117.4	117.1
115.5	116.0
116.0	116.0
%	%

תאריך הדוחות הכספיים

30 ביוני 2012

30 ביוני 2011

31 בדצמבר 2011

שיעור השינוי לתקופה של:

1.3	1.0	שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012
1.3	0.6	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012
2.1	2.1	שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011
1.2	1.4	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011
2.6	2.1	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. שינויים מהותיים בהלוואות ממוסדות פיננסיים:

ביום 28 בדצמבר 2011 התקשרה החברה בהסכם מימון עם מוסד פיננסי, לפיו הועמדה לחברה בחודש מארס 2012 הלוואה בסך של 77 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%, אשר תשולם אחת לשישה חודשים, החל מיום 10 ביולי 2012.

קרן ההלוואה תיפרע במשך כ- 9 שנים החל מיום 10 ביולי 2012, בתשלומים חצי שנתיים בשיעור של 1.75% מקרן ההלוואה, וביום 10 באוקטובר 2020 תיפרע יתרת ההלוואה המהווה 72% מסך ההלוואה (תקופת ההלוואה הממוצעת הינה 7.5 שנים). החברה שיעבדה לטובת הגוף המממן במשכנתה מדרגה ראשונה את נכס החברה בירושלים וכן את כל זכויותיה בנכס.

כמו כן, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

- סך ההתחייבויות בגין הנכס המשועבד לא יעלו על 62% משווי ההוגן. שיעור ההתחייבויות בגין הנכס משווי ההוגן על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2012 הינו 61%.

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2012 הינו 365 מיליון ש"ח.

- דמי השכירות בגין הנכס המשועבד לא יפחתו מסך שנתי של 5 מיליון ש"ח. דמי השכירות השנתיים הצפויים בגין הנכס המשועבד בסמוך לפרסום הדוח הינם כ- 11.0 מיליון ש"ח.

במידה והחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות, תקום למלווה עילה להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי. כמו-כן, ההסכם כולל תנאים מקובלים נוספים להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי ובהם: הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות או שינוי תחום הפעילות וסיכון מעמדה של החברה כקרן השקעות בנדל"ן.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה(המשך)

ב. בחודש מארס 2012 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקפה של תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה ב- 12 חודשים נוספים. מסגרת התוכנית המקורית אשר אושרה בחודש מארס 2011 הינה בהיקף כספי של עד 4.5 מיליון ש"ח. עד למועד אישור הדוחות הכספיים רכשה החברה 233,248 מניות במסגרת תכנית זו בתמורה לסך של כ- 1,150 אלפי ש"ח.

ג. דיבידנדים:

1. **דיבידנד בגין שנת 2012** - דירקטוריון החברה החליט ביום 27 במארס 2012 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2012 סכום הדיבידנד בגין שנת 2012 לא יפחת מסך של 26 מיליון ש"ח. (ראה גם באור 12 יא' 2 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011).

2. **דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2011** - ביום 27 במארס 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2011 בסך של 7.0 מיליון ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2012.

3. **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2012** - ביום 20 במאי 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ-12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש יולי 2012.

4. **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2012** - ביום 20 באוגוסט 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ-12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש אוקטובר 2012.

ד. ביום 26 בפברואר 2012 פירסמה החברה תשקיף מדף.

ה. בחודש יוני 2012 קבעה מידרוג דירוג A3 לסדרת אגרות חוב שתונפק על-ידי החברה בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח.

ו. בחודש אוגוסט 2012 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת הסכם הניהול עם יושב ראש הדירקטוריון לתקופה נוספת של 3 שנים (עד לחודש יוני 2015) ללא שינוי בתנאים. ביחס לתנאי הסכם הניהול – ראה באור 11א. (4) לדוחות הכספיים לשנת 2011.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה ג'38 (א) לרבעון השני לשנת 2012:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31/03/2012 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג'(ד)(1)

אני, גדי אליקם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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