



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2012**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

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

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

### 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.

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

## 1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2012, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 11 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 700 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 בספטמבר 2012 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 95%.

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

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/12 (2)	NOI לתקופה 1-9/12
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,750	10.85	9.64
ירושלים	משרדים	12,525	7.51	7.47
נתניה	משרדים ומסחר	(3)12,440	6.95	5.65
כפר-סבא (4)	משרדים	8,335	4.57	4.52
ראש העין-אפק	מסחר	4,600	4.08	3.33
יבנה	לוגיסטיקה ותעשייה	15,800	4.51	3.40
נכסים אחרים	מסחר ומשרדים	14,050	9.40	8.52
<b>סה"כ</b>		<b>(1)84,500</b>	<b>47.87</b>	<b>42.53</b>

(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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 הינה כ- 8.10%.**

## (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 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 30/09/2012		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30/09/2012		
	2011	2012	2011	2012	
28.0	8.7	11.3	16.7	25.5	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
(6.2)	(2.6)	(6.6)	(2.2)	(9.2)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
0.6	0.1	0.1	0.4	0.4	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
22.4	6.2	4.8	14.9	16.7	FFO נומינלי
3.1	0.7	1.7	3.3	4.2	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (*)
<b>25.5</b>	<b>6.9</b>	<b>6.5</b>	<b>18.2</b>	<b>20.9</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>49.5</b>	<b>13.1</b>	<b>12.5</b>	<b>35.6</b>	<b>40.0</b>	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
51,500	52,451	52,218	51,190	52,224	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 בספטמבר 2012.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2012.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2011 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2012 (מיליוני ש"ח)	
50.5	56.0-58.0	NOI
25.5	26.5-28.0	FFO
49.5	52-53	FFO/למניה באגורות
24.0	26.0 (*)	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 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

**א. רכישת נכס מניב בחיפה**

ביום 25 באוקטובר 2012 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את מלוא זכויות הבעלות של מבנה בית החולים אלישע בשטח של כ- 9,000 מ"ר, הממוקם ברחוב יאיר כץ 12, בשכונת רוממה בחיפה (הידוע כגוש 12531 חלקות 2) ואשר משמש כבית החולים הפרטי הגדול בצפון הארץ (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 85 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. סך של 4.25 מליון ש"ח שולם בסמוך למועד ההתקשרות והיתרה תשולם בתוך 90 יום כנגד קבלת החזקה בנכס. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מליון ש"ח.
2. במקביל, התקשרה החברה בהסכם עם המוכרת, המפעילה את הנכס, בהסכם שכירות לתקופה של 15 שנה (ובתוספת אופציות להארכת תקופת השכירות בעד 10 שנים נוספות) בתמורה לדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 7.44 מליון ש"ח. בנוסף נקבע מנגנון לפיו יועלו דמי השכירות בשיעור של 3% בכל 5 שנים. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשקפים תשואה של 8.75% ברוטו בגין הנכס.
3. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להסרת הערות אזהרה ומשכנתא הרשומים בגין הנכס על ידי המוכרת.
4. ביום 5 בנובמבר 2012 הוגשה בקשה על-ידי צד שלישי להטיל עיקול זמני על כספים המגיעים למוכרת, אשר נדחתה על-ידי בית המשפט ביום 15 בנובמבר 2012.

**ב. רכישת נכס מניב בתל-אביב**

ביום 18 בנובמבר 2012 התקשרה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 45% מזכויות החכירה ומזכויות הניהול של מבנה ("אשדר 2000") בשטח של כ- 18,700 מ"ר וכן כ- 343 מקומות חניה, הממוקם ברחוב יגאל אלון 53-57 בתל אביב (הידוע כחלק מגוש 7108 חלקות 2-3) (חלקה חדשה 54)) ואשר משמש למשרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מעיריית תל-אביב מהוונות עד לשנת 2059.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 84.8 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד חתימת ההסכם שילמה החברה סך של 31 מליון ש"ח והיתרה תשולם בתוך 120 יום כנגד קבלת החזקה בנכס. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 99% לכ- 30 שוכרים לתקופות של 1-6 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 15.2 מליון ש"ח (חלק החברה – 6.85 מליון ש"ח, המהווה שיעור תשואה שנתי של כ- 8.0%). דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
4. השלמת העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של המוכרת ולרישום הערת אזהרה לטובת החברה.

## ג. 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 (שייקבע על פי שמאות) על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2012 הינו 57%.

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2012 הינו 370 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- 11.2 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.

ד. 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.

## ה. 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.

5. **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012** – ביום 19 בנובמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בתחילת שנת 2013.

ו. ביום 26 בפברואר 2012 פירסמה החברה תשקיף מדף.

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

ח. 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. ביום 18 באוקטובר 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת הסכם הניהול.

#### **1.4 הסביבה העסקית**

התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 התאפיינה 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 בתקופה זו 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 בספטמבר 2012 מסתכם בכ- 780 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 בספטמבר 2012, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 80 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.



- ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכם בכ- 700 מליון ש"ח לעומת 687 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.
- ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכמו בכ- 112 מליון ש"ח לעומת סך של 31 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך.
- ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות ממוסדות פיננסיים, הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2012 בכ- 298 מליון ש"ח לעומת כ- 308 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מסיווג הלוואות בסך של 80 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 במסגרת ההתחייבויות השוטפות ואשר הוצגו בשנת 2011 במסגרת ההלוואות לזמן ארוך. הקיטון האמור קוזז 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 בספטמבר 2012 הסתכם בכ- 370 מליון ש"ח (מהווה כ- 47% מנכסי החברה) לעומת סך של 364 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. ההון העצמי הושפע מרווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של 25.5 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של 20 מליון ש"ח.

### **ההון העצמי למניה ליום 30/09/2012 הינו כ- 7.08 ש"ח.**

## **1.6 תוצאות הפעולות**

### **הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 47.9 מליון ש"ח לעומת סך של 41.2 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 בספטמבר 2011.

### **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 5.3 מליון ש"ח לעומת סך של 4.9 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 בתקופה המדווחת הסתכמו בסך של 9.2 מליון ש"ח לעומת סך של 2.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עדכון השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובע בעיקר כתוצאה מגידול בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע בחלק מהנכסים המניבים של החברה, בין היתר, עקב היותם מושכרים בחוזים צמודים למדד ועקב גידול בשיעור התפוסה בהם. מצורפות לדוח זה הערכות שווי של הנכסים ברעננה ובירושלים, בהיותן הערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970.

## הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 9.2 מליון ש"ח לעומת סך של 7.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 0.9 מליון ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

## הוצאות מימון, נטו

הסתכמו בתקופה המדווחת 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 בתקופה המדווחת הסתכם ב- 25.5 מליון ש"ח לעומת סך של 16.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2012, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 73 מליון ש"ח לעומת 9 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2011.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 21.1 מליון ש"ח לעומת סך של 18.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת :

### במיליוני

#### ש"ח

	<b><u>מקורות:</u></b>
21.1	מפעילות שוטפת
77.0	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
<b><u>98.1</u></b>	<b><u>סך מקורות:</u></b>
	<b><u>שימושים:</u></b>
0.3	רכישה עצמית של מניות החברה
13.5	תשלום דיבידנד
7.8	השקעות בנדל"ן להשקעה
12.2	פרעון אשראי לזמן ארוך
<b><u>33.8</u></b>	<b><u>סך השימושים</u></b>
<b>64.3</b>	<b>עלייה במזומנים</b>

## 1.7 דיבידנדים

### כללי

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

- 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון ממכירת 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 :

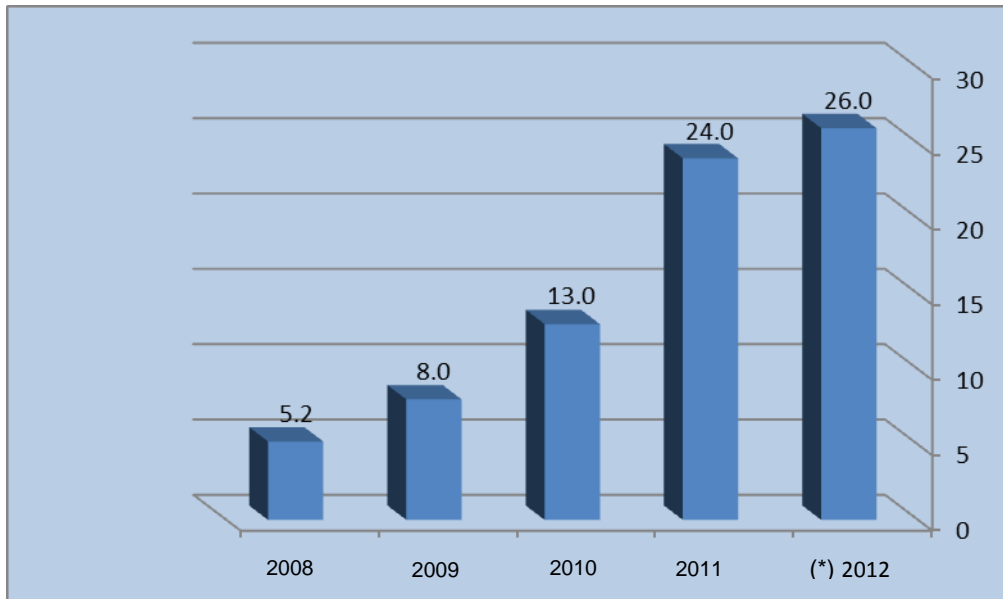
- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. **סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל- 4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדר.**
- ד. בהתחשב 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)**

המכשיר הרגיש	שווי הוגן ליום 30.09.12		רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית	
	הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	5%-	10%	5%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)	(6.7)	(3.7)	201.0	3.0
				6.1

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.09.12	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 15 בנובמבר 2012. בישיבתה של הועדה השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה סמנכ"ל הכספים של החברה ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה המדווחת. 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 שישמו 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 ליום 30 בספטמבר 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 4 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 19 בנובמבר 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה ביחס לעיקרי 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 כל חברי הדירקטוריון. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת המלצות הועדה לדירקטוריון תלוי בהיקף ובמורכבות המלצות ובכל מקרה לא יפחת משלושה ימים.

## רכישה עצמית של מניות (4)

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	רבעון 3 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
154.4	154.4	155.0	160.1	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
12.0	3.12	3.19	3.33	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
4.7	-	-	4.3	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
87.0	87.0	89.0	92.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.78	8.08	8.23	8.32	שיעור תשואה (%)
52.2	52.5	53.5	54.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
87.5	88.0	90.0	92.0	משרדים מסחר
54.0	53.0	54.0	55.0	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):
82.0	לא רלוונטי	95.0	95.0	משרדים מסחר

**ירושלים**

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	רבעון 3 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
128.2	128.4	128.4	135.3	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
8.1 (*)	3.14	2.21	2.12	Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
7.29	-	-	5.20	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
100	95	78	74 (**)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.42	9.78	6.89	6.27	שיעור תשואה (%)
62	62	63	64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	63	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

(\*) הנכס נרכש בחודש מארס 2011.

(\*\*) שיעור התפוסה לאחר תאריך המאזן – 100%.

**נתניה – בית אדר**

שנת 2011	רבעון 1 שנת 2012	רבעון 2 שנת 2012	רבעון 3 שנת 2012	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 70%)
126.8	127.2	131.3	131.3	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
9.9	2.7	2.59	2.80	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.5	-	2.56	(0.12)	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
92.0	94.0	96.0	98.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8	8.48	7.89	8.51	שיעור תשואה (%)
50.7	52.0	53.0	53.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
53.0	53.0	54.0	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	רבעון 3 שנת 2012	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס- 100%
72.5	72.5	72.5	73.2	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
5.92	1.47	1.53	1.52	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.8	-	-	0.64	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100.0	100.0	100.0	100.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.16	8.11	8.44	8.31	שיעור תשואה (%)
55.5	56.0	56.0	56.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

**19 בנובמבר 2012**

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון



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

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
73,095	-	-	73,095	מזומנים ושווי מזומנים
1,795	-	-	1,795	פקדון לזמן קצר
4,144	-	-	4,144	לקוחות
916	-	-	916	חייבים ויתרות חובה
<u>79,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,950</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
700,274	700,274	-	-	נדל"ן להשקעה
299	299	-	-	רכוש קבוע
<u>700,573</u>	<u>700,573</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>780,523</u>	<u>700,573</u>	<u>-</u>	<u>79,950</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
94,000	-	10,300	83,700	להשקעה
12,008	1,400	4,400	6,208	זכאים ויתרות זכות
6,500	-	-	6,500	דיבידנד לשלם
<u>112,508</u>	<u>1,400</u>	<u>14,700</u>	<u>96,408</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן</b>
298,383	-	190,406	107,977	להשקעה
<u>410,891</u>	<u>1,400</u>	<u>205,106</u>	<u>204,385</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>369,632</u>	<u>699,173</u>	<u>(205,106)</u>	<u>(124,435)</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 בספטמבר 2012**

# סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2012

## 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
4-7	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
10-15	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 בספטמבר 2012 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 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 מבידורים, 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 מזהים 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, 19 בנובמבר 2012**

<b>משרד ראשי - תל אביב</b> מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	<b>משרד רמת-גן</b> הרקון 6 רמת-גן, 52521 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	<b>משרד ירושלים</b> שרי ישראל 12 ירושלים, 94390 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	<b>משרד באר שבע</b> פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583, ת.ד. 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 בספטמבר 2011      2012 אלפי ש"ח      אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
8,863	3,540	73,095	<b>נכסים</b>
1,795	1,795	1,795	<b>נכסים שוטפים</b>
4,032	3,680	4,144	מזומנים ושווי מזומנים
787	1,376	916	פקדון לזמן קצר
15,477	10,391	79,950	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
686,994	675,600	700,274	נדל"ן להשקעה
305	266	299	רכוש קבוע
702,776	686,257	780,523	סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
15,700	16,900	94,000	<b>התחייבויות שוטפות</b>
15,320	8,147	12,008	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
-	5,500	6,500	זכאים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
31,020	30,547	112,508	
307,744	296,020	298,383	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
52,451	52,451	52,451	<b>הון עצמי</b>
303,115	302,975	303,495	הון מניות
(890)	-	(1,150)	קרנות הון
9,336	4,264	14,836	מניות באוצר
364,012	359,690	369,632	יתרת רווח
702,776	686,257	780,523	סה"כ הון עצמי
			סה"כ התחייבויות והון עצמי

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
57,600	15,820	15,470	41,230	47,870	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(7,080)	(2,040)	(1,640)	(4,870)	(5,340)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
50,520	13,780	13,830	36,360	42,530	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
6,190	2,580	6,640	2,240	9,200	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,710	16,360	20,470	38,600	51,730	
(10,750)	(2,790)	(2,960)	(7,770)	(9,160)	הוצאות הנהלה וכלליות
45,960	13,570	17,510	30,830	42,570	<b>רווח תפעולי</b>
580	10	350	570	930	הכנסות מימון
(18,540)	(4,880)	(6,560)	(14,700)	(18,000)	הוצאות מימון
28,000	8,700	11,300	16,700	25,500	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.54	0.17	0.22	0.33	0.49	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
51,500	52,451	52,218	51,190	52,224	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
(13,500)	(13,500)	-	-	-	-	דיבדנד ששולם
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבדנד שהוכרז
380	-	-	380	-	-	תשלום מבוסס מניות
(260)	-	(260)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
25,500	25,500	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>369,632</u>	<u>14,836</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,838</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 אלפי ש"ח		תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
330,471	3,864	-	-	2,098	10,500	266,458	47,551	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2011</b>	
(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	
(5,500)	(5,500)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז	
420	-	-	-	420	-	-	-	תשלום מבוסס מניות	
1,760	-	-	-	(200)	-	1,651	309	מימוש כתבי אופציה למניות	
2,434	-	-	-	-	-	2,002	432	הקצאת מניות	
16,700	16,700	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה	
<b>359,690</b>	<b>4,264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,318</b>	<b>-</b>	<b>300,657</b>	<b>52,451</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2011</b>	

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 בספטמבר 2012**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות			הון מניות אלפי ש"ח	
		מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
364,732	10,036	(1,150)	2,738	300,657	52,451	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2012</b>
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
100	-	-	100	-	-	תשלום מבוסס מניות
11,300	11,300	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>369,632</u>	<u>14,836</u>	<u>(1,150)</u>	<u>2,838</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות			הון מניות אלפי ש"ח	
		מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח		
356,350	1,064	2,178	300,657	52,451		<b>יתרה ליום 1 ביולי 2011</b>
(5,500)	(5,500)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
140	-	140	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
8,700	8,700	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>359,690</u>	<u>4,264</u>	<u>2,318</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>		<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2011</b>

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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2011</b>
(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>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</b>

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
28,000	8,700	11,300	16,700	25,500	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(1,881)	(1,748)	(6,695)	1,834	(4,379)	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
26,119	6,952	4,605	18,534	21,121	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(276)	(144)	(25)	(217)	(69)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(218,951)	(1,129)	(654)	(218,607)	(7,806)	רכישת רכוש קבוע רכישת נדל"ן להשקעה
(219,227)	(1,273)	(679)	(218,824)	(7,875)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
133,782	53,382	-	116,482	77,000	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(62,728)	(39,810)	(4,891)	(58,187)	(12,254)	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו תשלום דיבידנד
-	(19,221)	-	2,000	-	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות תמורה ממכירת מניות באוצר רכישה עצמית של מניות החברה
(22,528)	-	(6,500)	(10,800)	(13,500)	
(80)	-	-	(80)	-	
1,760	-	-	1,760	-	
24,285	-	-	24,285	-	
(890)	-	-	-	(260)	
73,601	(5,649)	(11,391)	75,460	50,986	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(119,507)	30	(7,465)	(124,830)	64,232	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
128,370	3,510	80,560	128,370	8,863	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
8,863	3,540	73,095	3,540	73,095	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	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:**

(6,190)	(2,580)	(6,640)	(2,240)	(9,200)
560	140	100	420	380
3,100	739	1,703	3,335	4,193
55	15	25	35	75

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)	(1,353)	(224)	(1,322)	(112)
(453)	(172)	35	(1,042)	(129)
2,721	1,463	(1,694)	2,648	414
<u>(1,881)</u>	<u>(1,748)</u>	<u>(6,695)</u>	<u>1,834</u>	<u>(4,379)</u>

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

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

-	5,500	6,500	5,500	6,500
36,925	-	-	36,925	-
2,436	-	-	2,434	-
5,850	-	2,124	-	2,124

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	2,840	6,000	9,260	13,200
580	10	350	570	930

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
118.4	118.4
116.2	116.0
116.0	116.0
%	%

**תאריך הדוחות הכספיים**

30 בספטמבר 2012

30 בספטמבר 2011

31 בדצמבר 2011

**שיעור השינוי לתקופה של:**

2.1	2.1	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012
0.8	1.1	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012
2.8	2.2	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
0.6	-	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30.09.2012 הינו 57%.

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2012 הינו 370 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- 11.2 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 השני לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ-12.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוקטובר 2012.

5. **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012** - ביום 19 בנובמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2012 בסך של 6.5 מיליון ש"ח, המהווים כ-12.5 אגורות למניה, אשר יחולק בתחילת שנת 2013.

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. ביום 18 באוקטובר 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת הסכם הניהול.

#### **ז. רכישת נכס מניב בחיפה (לאחר תאריך המאזן) –**

ביום 25 באוקטובר 2012 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה את מלוא זכויות הבעלות של מבנה בית החולים אלישע בשטח של כ- 9,000 מ"ר, הממוקם ברחוב יאיר כץ 12, בשכונת רוממה בחיפה (הידוע כגוש 12531 חלקות 2) ואשר משמש כבית החולים הפרטי הגדול בצפון הארץ (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. סך של 4.25 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות בסמוך למועד ההתקשרות והיתרה תשולם בתוך 90 יום כנגד קבלת החזקה בנכס. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מיליון ש"ח.

2. במקביל, התקשרה החברה בהסכם עם המוכרת, המפעילה את הנכס, בהסכם שכירות לתקופה של 15 שנה (ובתוספת אופציות להארכת תקופת השכירות בעד 10 שנים נוספות) בתמורה לדמי שכירות שנתיים נטו בסך של 7.44 מיליון ש"ח. בנוסף נקבע מנגנון לפיו יועלו דמי השכירות בשיעור של 3% בכל 5 שנים. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשקפים תשואה של 8.75% ברוטו בגין הנכס.

3. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להסרת הערות אזהרה ומשכנתא הרשומים בגין הנכס על ידי המוכרת.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

**ח. רכישת נכס מניב בתל-אביב (לאחר תאריך המאזן)**

ביום 18 בנובמבר 2012 התקשרה החברה עם צד שלישי ("המוכרת") בהסכם לפיו רכשה 45% מזכויות החכירה ומזכויות הניהול של מבנה ("אשדר 2000") בשטח של כ- 18,700 מ"ר וכן כ- 343 מקומות חניה, הממוקם ברחוב יגאל אלון 53-57 בתל אביב (הידוע כחלק מגוש 7108 חלקות 2-3 (חלקה חדשה 54)) ואשר משמש למשרדים ומסחר (להלן: "הנכס"). זכויות החכירה מעיריית תל-אביב מהוות עד לשנת 2059.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך של 84.8 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד חתימת ההסכם שילמה החברה סך של 31 מליון ש"ח והיתרה תשולם בתוך 120 יום כנגד קבלת החזקה בנכס. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.  
בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 4.6 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 99% לכ- 30 שוכרים לתקופות של 1-6 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 15.2 מליון ש"ח (חלק החברה – 6.85 מליון ש"ח, המהווה שיעור תשואה שנתי של כ- 8.0%). דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
4. השלמת העסקה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של המוכרת ולרישום הערת אזהרה לטובת החברה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע 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 30/06/2012 (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 אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 השלישי 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.