



## **דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2008**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

הדירקטוריון של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2007.

**הדוחות הכספיים המצורפים מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים (תקני ה-IFRS).**

### תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן השקעות במקרקעין ("REIT").

החברה הוקמה בחודש יוני 2007 במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין ("REIT"). קרן השקעות 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 השקעות במקרקעין.

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

בפקודה נכללו תנאים שונים החלים על חברה שהיא קרן השקעות במקרקעין, והוראות שונות בנוגע להתנהלות קרן השקעות 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 נמוכה שלא תעלה על 60% משווי נכסיה המניבים.

בנוסף, על פי הוראות הפקודה, ייסוד קרן השקעות במקרקעין יבוצע באמצעות הקמת חברה חדשה שיעודה העיקרי הינו רכישה, החזקה וניהול של נדל"ן מניב, דהיינו 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.

**לאור הנפקת ניירות הערך של החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בחודש מארס 2008 (כמפורט להלן), עומדת החברה בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודה והיא זכאית למעמד של קרן השקעות במקרקעין.**

### פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2008 נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 3 נכסים (ברעננה, בראשון לציון ובאזור) בשטח כולל של כ- 25.7 אלפי מ"ר וכן כ- 17.5 אלפי מ"ר חנייה. שיעור התפוסה של נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2008 ולמועד פרסום דוחות אלה הינו 94%. הנכס ברעננה מושכר לכ- 40 שוכרים בחוזים לתקופות שונות והנכסים בראשון לציון ובאזור מושכרים כל אחד לשוכר אחד בחוזים לתקופות של 5 ו- 10 שנים.

## אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן - "תקן 29"), מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2008 את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

לאור זאת, הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008 ולתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנתיימו באותו מועד, ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), כמתחייב לצורך עריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים.

בדוחות הביניים יישמה החברה באופן רטרואקטיבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות את תקני ה-IFRS שפורסמו עד למועד עריכת הדוחות הכספיים ביניים, ואשר צפויים להיות בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2008.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולתקופה של 6 חודשים ו-13 יום שהסתיימה באותו תאריך. מאחר והדוחות האמורים לא כללו הבדלים מהותיים לעומת תקני ה-IFRS, לא נדרשה החברה להציג מחדש את דוחותיה הכספיים.

### אירועים מהותיים בתקופת הדוח

**א.** בחודש מארס 2008, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, לפי תשקיף, חבילה הכוללת 3,523,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, 669,446 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-669,446 כתבי אופציה (סדרה 2). התמורה שגייסה החברה הסתכמה לכ-33.6 מליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-1.6 מליון ש"ח). התמורה כאמור יוחסה למרכיבי החבילה לפי שווים ההוגן, אשר נקבע בהתבסס על מחירי השוק של אותם מרכיבים בסמוך למועד תחילת המסחר בהם, בסך של כ-30.5 מליון ש"ח ו-3.1 מיליון ש"ח להון מניות (כולל פרמיה על מניות) ולתקבולים על חשבון כתבי אופציה, בהתאמה.

כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה עד ליום 10 במארס 2010, תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 10.5 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 2) ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה עד ליום 10 במארס 2011, תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 11 ש"ח. תוספת המימוש תותאם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד שתבצע החברה.

**ב.** בסמוך למועד השלמת ההנפקה לציבור, בחודש מארס 2008 כאמור לעיל, הומרו הלוואות המירות למניות בסך כולל של 96.18 מליון ש"ח, אשר העמידו מספר משקיעים לטובת החברה (מתוכם סך של 10.5 מליון ש"ח הלוואות המירות שהועמדו לחברה בתקופת הדוח) ל-9,618,000 מניות רגילות של החברה. כמו-כן, הוקצו לכל משקיע (פרט לשלושה בעלי עניין אשר ויתרו על זכותם לקבלת סך כולל של 360,000 אופציות) אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה בכמות כוללת השווה ל-80% מכמות המניות שהוקצו לו בגין השקעתו. במסגרת זו הוקצו למשקיעים 3,667,200 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-3,667,200 כתבי אופציה (סדרה 2). תנאי המימוש של כתבי האופציה האמורים זהים לתנאי המימוש שנקבעו במסגרת ההנפקה לציבור, כמפורט בסעיף א' לעיל.

**בעקבות הנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך, גיוס הלוואות ההמירות והמרתן למניות בחודש מארס 2008, גדל ההון העצמי של החברה בתקופת הדוח בכ-132 מליון ש"ח והסתכם ליום 30 בספטמבר 2008 בכ-131 מליון ש"ח.**

## נכסי החברה

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2008 מסתכם בכ- 210.8 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2007 - הסתכם בכ- 207.7 מליון ש"ח).

להלן מידע אודות נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2008 :

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/08 (2)	NOI (3) לתקופה 1-9/08	אומדן NOI (3) לשנה מלאה (4)
		במ"ר	במיליוני ש"ח		
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	9.50	8.44	11.38
ראשון לציון	מסחר	5,984	3.05	3.05	4.10
אזור	משרדים	3,360	1.61	1.57	2.12
סה"כ		25,764	14.16	13.06	17.60

(1) לא כולל כ- 583 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 17.5 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

(3) NOI (Net Operating Income) (הכנסות מהשכרת נכסים והפעלתם בניכוי הוצאות תפעול הנכסים) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן להשקעה. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס, מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי הוגן של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר בנוי בעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה- NOI (לאחר שקוזזו ממנו השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (CAPEX)) למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) לא מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

(4) מבוסס על הכנסות מהנכסים לשנה מלאה בהתאם לתנאי הסכמי השכירות שבתוקף ליום 30 בספטמבר 2008 ובלא להביא בחשבון האם הסכמי השכירות משתנים, מתחדשים או פוקעים במהלך השנה וכן שינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר. האומדן האמור כולל מידע צופה פני עתיד. האומדן אינו ודאי ומבוסס על מידע שבידי החברה למועד פרסום הדוח וכן על הערכות והנחות שונות של החברה. לפיכך, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדן זה.

תשואת ה- NOI הממוצעת השנתית על שווי הנכסים המניבים של החברה ליום 30 בספטמבר 2008 הינה כ- 8.40%.

## המצב הכספי

סך נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2008 מסתכם בכ- 262 מליון ש"ח לעומת סך של 218 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007.

יתרת הרכוש השוטף למועד המאזן הינו כ- 52 מליון ש"ח לעומת כ- 10 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגיוס ההון בבורסה לניירות ערך וגיוס הלוואות המירות למניות (בעיקר ממשקיעים מוסדיים), אשר הומרו למניות בתקופה המדווחת.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2008 מסתכם בכ- 210.8 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכם בכ- 207.7 מליון ש"ח). הגידול בתקופת החשבון בסך של כ- 3.1 מליון ש"ח נובע כתוצאה מהתאמות שווי הוגן (ראה להלן). ערך הנדל"ן להשקעה (המוצג בהתאם לשווי ההוגן) מבוסס על הערכות שווי חיצוניות (לרבות עדכון להערכת שווי) שהתקבלו לנכסי החברה.

ההתחייבויות השוטפות של החברה למועד המאזן הסתכמו בכ- 9 מליון ש"ח, לעומת סך של 100 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מהמרת הלוואות המירות למניות בתקופה המדווחת וכן בגין תשלומים בתקופת החשבון בגין רכישת נדל"ן להשקעה בשנת 2007.

ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו למועד המאזן בכ- 122.5 מליון ש"ח לעומת סך של 119.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007. הלוואות אלו שימשו את החברה לרכישת הנדל"ן להשקעה.

ההון העצמי הסתכם ליום 30 בספטמבר 2008 בכ- 130.7 מליון ש"ח לעומת גרעון בהון העצמי ליום 31 בדצמבר 2007 שהסתכם בכ- 0.9 מליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגיוס הון בבורסה לניירות ערך בסך של כ- 33.6 מליון ש"ח, המרת הלוואות המירות למניות, אשר גייסה החברה בעיקר ממשקיעים מוסדיים, בסך של כ- 96.2 מליון ש"ח וכן מרווחי החברה שהסתכמו ב- 1.6 מליון ש"ח.

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

שנתי(*) 2007	רבעון 1 2008	רבעון 2 2008	רבעון 3 2008	מצטבר 2008	
1,601	4,721	4,750	4,693	14,164	הכנסות מדמי שכירות
(25)	(374)	(383)	(351)	(1,108)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,576	4,347	4,367	4,342	13,056	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(825)	-	1,750	1,360	3,110	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
751	4,347	6,117	5,702	16,166	
(1,723)	(1,048)	(1,163)	(1,281)	(3,492)	הוצאות הנהלה וכלליות
(972)	3,299	4,954	4,421	12,674	רווח (הפסד) תפעולי
131	131	379	520	1,030	הכנסות מימון
(1,860)	(3,073)	(4,714)	(4,334)	(12,121)	הוצאות מימון
(2,701)	357	619	607	1,583	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(\*) מתייחס לתקופה של שישה חודשים ו- 13 יום - החל מיום 18 ביוני 2007 (יום התאגדות החברה).

## **הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 14.2 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 1.6 מליון ש"ח בתקופה של 6 חודשים וחצי שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. הגידול נובע עקב רכישת עיקר נכסי החברה בתום שנת 2007. נכסים אלה הניבו הכנסה במשך כל התקופה המדווחת לעומת חלק מהתקופה בה הניבו אותם נכסים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

## **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 1.1 מליון ש"ח. ההוצאות האמורות משקפות בעיקר הוצאות אחזקה ותפעול בגין הנכס ברעננה, אשר נרכש בחודש דצמבר 2007.

## **התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 3.1 מליון ש"ח. עדכון השווי ההוגן נובע בעיקר כתוצאה מגידול בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע בחלק מהנכסים המניבים של החברה, עקב היותם מושכרים בחוזים צמודים למדד וכן כתוצאה מעלייה במחירי השכירות של נכסים דומים.

## **הוצאות הנהלה וכלליות**

הסתכמו בכ- 3.5 מליון ש"ח, וכוללות בעיקר הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול בסך של כ- 1.95 מליון ש"ח וכן הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות, הוצאות שכר דירה, שכר עבודה ושכר דירקטורים.

## **הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו בכ- 11.1 מליון ש"ח ונובעות בעיקר בגין מימון על הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי לצורך רכישת הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 11.2 מליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 6.2 מליון ש"ח כתוצאה מהצמדת הלוואות למדד) וכן מזקיפת הריבית האפקטיבית בגין הלוואות המירות למניות לדוח רווח והפסד בסך של כ- 0.95 מליון ש"ח ובניכוי סך של כ- 1.0 מליון ש"ח הכנסות מימון מפקדונות והשקעות לזמן קצר.

## **הרווח הנקי**

בתקופה המדווחת הסתכם הרווח הנקי בכ- 1.6 מליון ש"ח. בתקופה של 6 חודשים וחצי שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 הסתכם ההפסד בכ- 2.7 מליון ש"ח.

## **נזילות ותזרימי מזומנים**

ליום 30 בספטמבר 2008, לחברה יתרות מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של כ- 50 מליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת המדווחת הסתכם בכ- 7.2 מליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה הסתכם לסך של כ- 14 מליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 6 מליון ש"ח מיוחס להשקעות לזמן קצר וסך של כ- 8 מליון ש"ח מיוחס לתשלומים על-חשבון רכישת נדל"ן להשקעה שנרכש בתום שנת 2007.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת בסך של כ- 41.5 מליון ש"ח נובע בעיקר מתמורה מהנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך בסך של כ- 33.6 מליון ש"ח, מקבלת הלוואות המירות למניות בסך של כ- 10.5 מליון ש"ח ובניכוי פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 2.6 מליון ש"ח.

## פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

מאז הדוח השנתי של החברה לשנת 2007 אשר הוגש ביום 27 במארס 2008, לא חלו שינויים מהותיים בסוג סיכוני השוק ודרכי ניהולם. החברה מממנת את רכישת הנדליין להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות כתוצאה משינוי ריבית השוק וכן חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. בנוסף, כ- 9% מהכנסות החברה צמודות לשער החליפין של הדולר ולפיכך שינויים מהותיים בשער החליפין עשויים להשפיע על הכנסות החברה.

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

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום 30.09.08	רווח (הפסד) מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור הריבית			עליה בשיעור הריבית		
-10%			5%		
-5%			10%		
(4.0)	(2.3)	120.4	1.7	3.7	הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)

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

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום 30.09.08	רווח (הפסד) מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור המדד			עליה בשיעור המדד		
-0.2%			0.1%		
-0.1%			0.2%		
0.24	0.12	120.4	(0.12)	(0.24)	הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'

### אומדנים חשבונאיים קריטיים

#### כללי

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

## שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת על ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair value) המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, מצבו הפיזי של הנכס, איכות השוכרים ותקופות השכירות. שינויים בהנחות ששימשו את מומחי הנדל"ן יכולים להביא לשינויים בשווי ההוגן, אשר נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

## גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

11 בנובמבר 2008

מר יצחק סלע  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון



**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2008 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
44,109	-	-	44,109	מזומנים ושווי מזומנים
6,103			6,103	השקעות לזמן קצר
205			205	לקוחות
817	721	-	96	חייבים ויתרות חובה
<u>51,234</u>	<u>721</u>	<u>-</u>	<u>50,513</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
210,794	210,794	-	-	נדל"ן להשקעה
137	137	-	-	רכוש קבוע
<u>210,931</u>	<u>210,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>262,165</u>	<u>211,652</u>	<u>-</u>	<u>50,513</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
5,300	-	5,300	-	להשקעה
3,575	600	1,950	1,025	זכאים ויתרות זכות
<u>8,875</u>	<u>600</u>	<u>7,250</u>	<u>1,025</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן</b>
122,543	-	122,543	-	להשקעה
<u>131,418</u>	<u>600</u>	<u>129,793</u>	<u>1,025</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>130,747</u>	<u>211,052</u>	<u>(129,793)</u>	<u>49,488</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים**  
**לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**  
**בלתי מבוקרים**

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים  
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008  
בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

<b><u>עמוד</u></b>	
1	דוח סקירה
2	מאזן
3	דוח רווח והפסד
4-5	דוח על השינויים בהון העצמי
6-7	דוח על תזרימי המזומנים
8-17	באורים לדוחות הכספיים

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

**הנדון: סקירת דוחות כספיים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים לתקופות  
של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008**

לבקשתכם, סקרנו את תמצית מאזן הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ליום 30 בספטמבר 2008, את תמצית דוחות הרווח וההפסד ביניים, את תמצית הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת תמצית דוחות הביניים על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו, בין השאר: קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דיעה על תמצית הדוחות הכספיים ביניים האמורים.

בביצוע סקירתנו, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות הכספיים האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים הערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

תל-אביב, 11 בנובמבר 2008

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**תמצית מאזנים ביניים**

ליום 31 בדצמבר 2007 אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר
------------------------------------	---	---

9,684	881	44,109
-	-	6,103
-	-	205
535	42	817
<u>10,219</u>	<u>923</u>	<u>51,234</u>

**נכסים שוטפים**  
מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

207,684	23,868	210,794
130	104	137
<u>207,814</u>	<u>23,972</u>	<u>210,931</u>

**נכסים בלתי שוטפים**  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע

<u>218,033</u>	<u>24,895</u>	<u>262,165</u>
----------------	---------------	----------------

4,900	557	5,300
9,865	707	3,575
84,784	11,627	-
<u>99,549</u>	<u>12,891</u>	<u>8,875</u>

**התחייבויות שוטפות**  
חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות המירות למניות

<u>119,410</u>	<u>13,188</u>	<u>122,543</u>
----------------	---------------	----------------

**התחייבויות בלתי שוטפות**  
הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה

11	10	13,141
1,764	343	118,724
(2,701)	(1,537)	(1,118)
<u>(926)</u>	<u>(1,184)</u>	<u>130,747</u>

**הון עצמי**  
הון מניות  
קרנות הון  
יתרת הפסד  
**סה"כ הון עצמי (גרעון בהון)**

<u>218,033</u>	<u>24,895</u>	<u>262,165</u>
----------------	---------------	----------------

דרור יהודה מנהל כספים	יצחק סלע מנהל כללי	שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	11 בנובמבר 2008 מועד אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**תמצית דוחות רווח והפסד ביניים**

לתקופה של 6 חודשים וחצי שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים וחצי שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
1,601	394	4,693	394	14,164	הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים
(25)	-	(351)	-	(1,108)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,576	394	4,342	394	13,056	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(825)	(583)	1,360	(583)	3,110	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
751	(189)	5,702	(189)	16,166	
(1,723)	(273)	(1,281)	(795)	(3,492)	הוצאות הנהלה וכלליות
(972)	(462)	4,421	(984)	12,674	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
131	3	520	4	1,030	הכנסות מימון
(1,860)	(544)	(4,334)	(557)	(12,121)	הוצאות מימון
(2,701)	(1,003)	607	(1,537)	1,583	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>
(302)	(115)	0.05	(202)	0.16	<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
9	9	13,141	8	9,950	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (ההפסד) למניה (באלפים)</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

סך הכל	יתרת הפסד	רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
(926)	(2,701)	1,764	-	-	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2008</b>
33,618	-	-	-	3,060	27,035	3,523	הנפקת מניות וכתבי אופציה (*) - ראה באור 4'
96,169	-	-	-	16,040	70,522	9,607	המרת הלוואות המירות למניות ולכתבי אופציה - ראה באור 4ב'
45	-	45	-	-	-	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
258	-	-	258	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,583	1,583	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>130,747</u>	<u>(1,118)</u>	<u>1,809</u>	<u>258</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)</b>

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

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

סך הכל	יתרת הפסד	רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
130,020	(1,725)	1,809	138	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2008</b>
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
607	607	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>130,747</u>	<u>(1,118)</u>	<u>1,809</u>	<u>258</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה שמיום 18 ביוני עד ליום 30 בספטמבר 2007**

סך הכל	יתרת הפסד	אופציות למניות ורכיב הוני של הלוואות המירות למניות	הון מניות	
-	-	-	-	<b>יתרה ליום 18 ביוני 2007</b>
10	-	-	10	הנפקת מניות
343	-	343	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
(1,537)	(1,537)	-	-	הפסד לתקופה
<u>(1,184)</u>	<u>(1,537)</u>	<u>343</u>	<u>10</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007**

סך הכל	יתרת הפסד	אופציות למניות ורכיב הוני של הלוואות המירות למניות	הון מניות	
(191)	(534)	343	-	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2007</b>
10	-	-	10	הנפקת מניות
(1,003)	(1,003)	-	-	הפסד לתקופה
<u>(1,184)</u>	<u>(1,537)</u>	<u>343</u>	<u>10</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)</b>

**לתקופה של 6 חודשים וחצי שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007**

סך הכל	יתרת הפסד	אופציות למניות ורכיב הוני של הלוואות המירות למניות	הון מניות	
-	-	-	-	<b>יתרה ליום 18 ביוני 2007</b>
11	-	-	11	הנפקת מניות
1,764	-	1,764	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
(2,701)	(2,701)	-	-	הפסד לתקופה
<u>(926)</u>	<u>(2,701)</u>	<u>1,764</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



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

לתקופה של 6 חודשים וחצי שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים וחצי שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר
(2,701)	(1,003)	607	(1,537)	1,583
<u>2,877</u>	<u>1,038</u>	<u>2,487</u>	<u>1,573</u>	<u>5,586</u>
----- 176	----- 35	----- 3,094	----- 36	----- 7,169
(135)	-	(1)	-	(23)
-	-	10,120	-	(5,692)
<u>(200,021)</u>	<u>(13,451)</u>	<u>-</u>	<u>(24,451)</u>	<u>(8,488)</u>
----- (200,156)	----- (13,451)	----- 10,119	----- (24,451)	----- (14,203)
124,100	13,500	-	13,500	-
(136)	-	(148)	-	(2,639)
85,689	-	-	11,796	10,480
<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,618</u>
----- 209,664	----- 13,500	----- (148)	----- 25,296	----- 41,459
9,684	84	13,065	881	21,360
-	797	31,044	-	9,684
<u>9,684</u>	<u>881</u>	<u>44,109</u>	<u>881</u>	<u>44,109</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות**

**שוטפת**

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות  
שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות**

**השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
השקעות לזמן קצר, נטו  
רכישת נדל"ן להשקעה

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

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת אשראי לזמן ארוך  
מתאגידים בנקאיים  
פרעון אשראי לזמן ארוך  
מתאגידים בנקאיים  
קבלת הלוואות המירות למניות  
הנפקת מניות בניכוי הוצאות  
הנפקה

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

גידול במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים  
לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים  
לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של 6 חודשים וחצי שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים וחצי שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח
---	---	---	--	--

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

הכנסות והוצאות שאינן  
 כרוכות בזרימת מזומנים:  
 התאמות שווי הוגן של נדל"ן  
 להשקעה  
 הוצאות בגין תשלומים  
 מבוססי מניות  
 רווח מניירות ערך  
 שערך הלוואות מבנקים  
 שערך הלוואות המירות  
 למניות  
 פחת

825	583	(1,360)	583	(3,110)
-	-	120	-	258
-	-	(156)	-	(411)
346	245	2,651	245	6,172
859	171	-	184	950
5	4	6	4	16
-	-	(10)	-	(205)
(535)	(30)	(155)	(42)	(282)
1,377	65	1,391	599	2,198
<u>2,877</u>	<u>1,038</u>	<u>2,487</u>	<u>1,573</u>	<u>5,586</u>

**שינויים בסעיפי רכוש**  
**והתחייבויות:**  
 גידול בלקוחות

גידול בחייבים ויתרות חובה  
 גידול בזכאים ויתרות זכות

**נספח ב' - פעילות שלא**  
**במזומן**

רכישת נדל"ן להשקעה כנגד  
 יתרת זכאים, לרבות מוסדות  
 המרת הלוואות המירות  
 למניות

8,488	-	-	-	-
-	10	-	10	96,169
245	-	240	-	3,535
<u>131</u>	<u>3</u>	<u>496</u>	<u>4</u>	<u>751</u>

**נספח ג' - מידע נוסף**  
 ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**באור 1 - כללי**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

החברה הינה קרן השקעות במקרקעין ("REIT").

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

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן השקעות במקרקעין. החברה קיבלה אישור מקדמי מרשויות המס לפיו על החברה למלא אחר כל התנאים הקבועים בסעיף 3א64(א) לפקודה, מיד לאחר שמניותיה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") וזאת לא יאוחר מיום 17 ביוני 2008. למועד עריכת הדוחות הכספיים, החברה עומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן השקעות במקרקעין.

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

**ב.** ביחס להנפקת ניירות הערך של החברה לפי תשקיף בחודש מארס 2008, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב – ראה באור 4'א' להלן.

**ג. הגדרות:**

<b>החברה</b>	- סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
<b>חברת הניהול</b>	- סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, אשר התקשרה עם החברה בהסכם לצורך מתן שירותי ניהול (ראה באור 9.א(1) לדוחות הכספיים לשנת 2007).
<b>צדדים קשורים</b>	- כהגדרתם ב- IAS 24.
<b>בעלי עניין</b>	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.
<b>בעלי שליטה</b>	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, על תקנותיו.
<b>מדד</b>	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
<b>דולר</b>	- דולר של ארה"ב.

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

**(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (להלן-"דוחות ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), כמתחייב לצורך עריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים בהתאם לתקן בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יישמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה.

יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ולתקופה של 6 חודשים וחצי שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**(2) אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים**

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן-"תקן 29"), החל מיום 1 בינואר 2008 מיישמת החברה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

לאור זאת, דוחות ביניים אלה ליום 30 בספטמבר 2008 ולתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), כמתחייב לצורך עריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים.

בדוחות הביניים יישמה החברה באופן רטרואקטיבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות את תקני ה-IFRS שפורסמו עד למועד עריכת הדוחות הכספיים ביניים, ואשר צפויים להיות בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2008.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולתקופה של 6 חודשים וחצי שהסתיימה באותו תאריך. מאחר והדוחות האמורים לא כללו הבדלים מהותיים לעומת תקני ה-IFRS, לא נדרשה החברה להציג מחדש את דוחותיה הכספיים.

**ב.** הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני ה-IFRS, או את המותר על פיהם.

**ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים מורכבים.

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

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

**ד. מטבע פעילות ומטבע דיווח**

**(1) מטבע הפעילות ומטבע הדיווח**

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בש"ח שהוא המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן – "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח.

**(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות**

בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (להלן – "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי חליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בכל מועד מאזן, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

**ה. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונתי, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי החברה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן למועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

**ו. ירידת ערך נכסים מוחשיים**

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן את הסכום בר-ההשבה של נכסיה כל אימת שקיימים סימנים, המצביעים על אפשרות של ירידת ערך של נכסים אלה. מקום בו עולה ערכו של נכס בספרים על הסכום בר-ההשבה שלו, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך הנכס בגובה ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים וסכום בר ההשבה שלו. סכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו של הנכס ושווי השימוש בו. האחרון מחושב לפי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס ומימושו בתום תקופת החיים השימושיים שלו.

הפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. במקרה כזה, הערך בספרים לאחר הביטול אינו עולה על הערך בספרים שהיה נקבע לנכס אילו לא היה נרשם הפסד מירידת ערך בשנים קודמות.

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

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

**ז. נכסים פיננסיים**

**(1) כללי**

נכסים פיננסיים מוכרים במאזן החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח הרווח והפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי:

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד; וכן
- הלוואות וחייבים.

**(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

נכסים פיננסיים מסווגים כ"נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד" כאשר אותם נכסים מוחזקים לצורכי מסחר או כאשר הם יועדו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכס פיננסי מסווג כמוחזק למטרות מסחר, אם:

- הוא נרכש בעיקרו למטרת מכירה בעתיד הקרוב; או
- הוא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד על-ידי החברה ושיש לו דפוס מעשי מוכח של פעילות לצורך הפקת רווחים בזמן הקצר.

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצג בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח והפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

**(3) הלוואות וחייבים**

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

**(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

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

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

**ח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה**

**(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני**

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלה.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג של התחייבויות פיננסיות אחרות, כמפורט בסעיף (4) להלן.

לעניין פרסום תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו-IAS 1: הצגת דוחות כספיים ראה באור 2'ד. להלן.

**(2) הלוואות המירות למניות החברה**

הלוואות המירות למניות החברה, הכוללות רכיב של המרה כפויה בעת הנפקת ניירות ערך לציבור ואשר תשלומי הקרן בגינם אינם צמודים למטבע חוץ או למדד המחירים לצרכן, מהווים מכשיר פיננסי מורכב, אשר מופרד לרכיב התחייבותי ורכיב הוני. הערך של רכיב ההתחייבות נקבע על ידי מדידת השווי ההוגן של התחייבות דומה שאין לה רכיב הוני. הערך של הרכיב ההוני נקבע כשארית ונזקף להון העצמי.

**(3) כתבי אופציה לרכישת מניות החברה**

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת הון העצמי במסגרת "תקבולים על חשבון כתבי אופציה".

**(4) התחייבויות פיננסיות אחרות**

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ראה סעיף (6) להלן.

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

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

**ח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה (המשך)**

**(5) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך**

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון העצמי.

**(6) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן**

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלו החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתאריך המאזן.

**ט. הכרה בהכנסה**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח רווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדדה באופן מהימן.

**י. תשלומים מבוססי מניות**

תשלומים מבוססי מניות לנותני שירותים בגין שירותים מקצועיים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק אנד שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם נותני שירותים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות".

לעניין פרסום תיקון IFRS 2, תשלום מבוסס מניות – תנאי הבשלה וביטולים ראה באור 2 יד' להלן.

**יא. מסים על הכנסה**

החברה יוצרת מסים שוטפים ומסים נדחים לפי שיעור המס על הרווחים הלא מחולקים של החברה. הטבת המס הנובעת משרשור המס לבעלי המניות תשוקף בעת הכרזת הדיבידנד. למידע נוסף בדבר משטר המס של קרנות ריט ראה באור 16 לדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2007.

החברה מבצעת יחוס מיסים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובגין הפסדים לצרכי מס, שמימושם צפוי. המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושם, כפי שהם ידועים במועד המאזן.



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

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

**י.ב. רווח למניה**

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

**י.ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

(א) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

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

(ג) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר:

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	מדד בישראל		<u>תאריך הדוחות הכספיים</u>
	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
3.421	107.0	107.0	30 בספטמבר 2008
4.013	101.9	101.4	30 בספטמבר 2007
3.846	101.9	102.5	31 בדצמבר 2007
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
(11.1)	4.9	4.3	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008
2.1	2.0	1.9	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008
(5.6)	2.5	1.3	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007
(9.5)	2.5	2.4	שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

(ד) הפרשי שער והפרשי הצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם.

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

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

**י.ד. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו אשר טרם נכנסו לתוקף**

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

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על רווח מקיף", והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, במקרים של הצגה מחדש ובמקרים של סיווג מחדש.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על הדוחות הכספיים של החברה לא תהיה מהותית.

**תיקון IFRS 2, תשלום מבוסס מניות – תנאי הבשלה וביטולים**

התיקון לתקן קובע באלה תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ומסביר את הטיפול החשבונאי במכשירים ללא תנאי הבשלה וביטולים. הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום ההבהרה לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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

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

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום ההבהרה על הדוחות הכספיים של החברה לא תהיה מהותית.

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ באורים לדוחות הכספיים

### באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

#### א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

#### ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

##### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2ה', הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלה, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על נכסיה, התחייבויותיה ותוצאות פעולותיה של החברה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2008 מסתכם לסך של כ- 210.8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2007 - כ- 207.7 מיליון ש"ח).

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ באורים לדוחות הכספיים

### באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת החשבון

**א.** בחודש מארס 2008, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, לפי תשקיף, חבילה הכוללת 3,523,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, 669,446 כתבי אופציה (סדרה 1) ו- 669,446 כתבי אופציה (סדרה 2). התמורה שגייסה החברה הסתכמה לכ- 33.6 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח). התמורה כאמור יוחסה למרכיבי החבילה לפי שווים ההוגן, אשר נקבע בהתבסס על מחירי השוק של אותם מרכיבים בסמוך למועד תחילת המסחר בהם, בסך של כ- 30.5 מיליון ש"ח ו- 3.1 מיליון ש"ח להון מניות (כולל פרמיה על מניות) ולתקבולים על חשבון כתבי אופציה, בהתאמה.

כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה עד ליום 10 במארס 2010, תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 10.5 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 2) ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה עד ליום 10 במארס 2011, תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 11 ש"ח. תוספת המימוש תותאם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד שתבצע החברה.

**ב.** בסמוך למועד השלמת ההנפקה לציבור, בחודש מארס 2008 כאמור לעיל, הומרו הלוואות המירות למניות בסך כולל של 96.18 מיליון ש"ח, אשר העמידו מספר משקיעים לטובת החברה (מתוכם סך של 10.5 מיליון ש"ח הלוואות המירות שהועמדו לחברה בתקופת החשבון) ל- 9,618,000 מניות רגילות של החברה. כמו-כן, הוקצו לכל משקיע (פרט לשלושה בעלי עניין אשר ויתרו על זכותם לקבלת סך כולל של 360,000 אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה בכמות כוללת השווה ל- 80% מכמות המניות שהוקצו לו בגין השקעתו. במסגרת זו הוקצו למשקיעים 3,667,200 כתבי אופציה (סדרה 1) ו- 3,667,200 כתבי אופציה (סדרה 2). תנאי המימוש של כתבי האופציה האמורים זהים לתנאי המימוש שנקבעו במסגרת ההנפקה לציבור, כמפורט בסעיף א' לעיל.

**ג.** בחודש מארס 2008 וכתוצאה מהמרת ההלוואות ההמירות אשר העמידו המשקיעים כמפורט בסעיף ב' לעיל ומכח הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, כמפורט בבאור 9א' (1) לדוחות הכספיים לשנת 2007, העניקה החברה לחברת הניהול זכות לא רשומה לרכישת 48,090 חבילות (הכוללות כל אחת מהן 10 מניות רגילות, 4 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-4 כתבי אופציה (סדרה 2)) הניתנות למימוש בפעם אחת או בחלקים במהלך תקופה בת שבע שנים שתחילתה במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בתמורה לסך של 100 ש"ח (צמוד מדד) לכל חבילה. כמו-כן, במסגרת הנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך על פי תשקיף, העניקה החברה לחברת הניהול זכות לא רשומה לרכישת 1,762 חבילות (הכוללות כל אחת מהן 100 מניות, 19 כתבי אופציה (סדרה 1) ו- 19 כתבי אופציה (סדרה 2)) בתנאים זהים ובתמורה לסך של 1,000 ש"ח (צמוד מדד) לכל חבילה. בחודש מאי 2008 נקבע, כי הזכויות האמורות אשר הופקדו בידי נאמן בחודש מארס 2008 לצורך קיום הוראות החסימה של הבורסה לניירות ערך וכן ניירות הערך שיינבעו מהן, ישוחררו בשני חלקים שווים, בתום 4 שנים ובתום 7 שנים, בכפוף לקיום הסכם הניהול. בהתאם לחוות דעת כלכלית שקבלה החברה, הערך הריאלי של הזכויות האמורות הינו כ- 2.4 מיליון ש"ח.

**ד.** בחודש פברואר 2008 ובמסגרת פרסום תשקיף להנפקת ניירות הערך של החברה, התקשרה החברה עם מספר חתמים (חלקם בעלי עניין בחברה) בהסכם חיתום, שבו התחייבה החברה לשפותם בשל חבות שתוטל עליהם, ככל שתוטל, לטובת אדם או גוף אחר על פי פסק דין, מחמת שהיה בתשקיף פרט מטעה כהגדרתו בחוק ניירות ערך וכן בגין הוצאות, כפי שנקבע בהסכם החיתום. סכום השיפוי יהיה עד לסך השווה לתמורת ההנפקה ולא יותר מסכום השווה ל- 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים בעת הדרישה לשיפוי.