



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

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

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

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

#### תאור החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

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

החל מחודש מארס 2008, עומדת החברה בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

## תאור הסביבה העסקית

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. ברבעון השלישי של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה ברבעון השני של שנת 2009. גם המשק הישראלי החל להתאושש מהמשבר, אך יחד עם זאת, המשבר הריאלי בארץ ובעולם עדיין קיים ואין כל וודאות בשאלה האם נקודת השפל כבר מאחורינו.

בתום הרבעון הרביעי של שנת 2008 החלו תוצאותיו של המשבר הכלכלי לתת אותותיהם על שוק הנדל"ן בישראל - רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. ברבעון השלישי של השנה נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב נבלמה ואף התהפכה. רמת הביקושים ומחירי השכירויות התייצבו. למרות האמור לעיל שמרה החברה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים.

## פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2009 נכסי הנדל"ן של החברה בישראל כוללים 5 נכסים (6 מבנים) (ברעננה, בתל-אביב, בראשון לציון, באזור ובכפר-סבא) בשטח כולל של כ- 37 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 24 אלפי מ"ר חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2009 ולמועד פרסום דוחות אלה הינו כ- 93%.

הנכסים ברעננה ובתל-אביב מושכרים ל- 36 שוכרים ול- 8 שוכרים, בהתאמה, בחוזים לתקופות שונות והנכסים בכפר-סבא, באזור ובראשון לציון מושכרים כל אחד לשוכר אחד בחוזים לתקופות של עד 10 שנים.

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

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/09 (2)	NOI לתקופה 1-9/09
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	8.90	7.88
ראשון לציון	מסחר	5,984	3.15	3.15
אזור	משרדים	3,360	1.67	1.65
תל-אביב	משרדים	3,185	1.75	1.47
כפר-סבא	משרדים	8,335	0.55	0.55
סה"כ		(1)37,284	16.02	14.70

- (1) לא כולל כ- 800 מקומות חנייה בשטח כולל של כ- 24 אלפי מ"ר.  
 (2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

תשואת ה- NOI הממוצעת השנתית על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 הינה כ- 8.00%.

## אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

**א.** ביום 22 באוקטובר 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך. ביום 5 בנובמבר 2009 השלימה החברה הנפקה של 14,192,000 מניות במסגרת הצעה לציבור ובהתאם לדוח הצעת מדף. תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ- 76.4 מליון ש"ח (נטו) לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח).

לאחר הנפקת ההון האמורה מסתכם ההון העצמי של החברה בכ- 210 מליון ש"ח.

בהתאם להסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, זכאית חברת הניהול ל- 709,600 אופציות לרכישת מניות החברה בתוקף עד לחודש מארס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.5 ש"ח לכל מניה. השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" הינו כ- 470 אלפי ש"ח וזאת בהתבסס על ההנחות הבאות: (1) שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 5 בנובמבר 2009 (5.50 ש"ח); (2) מחיר מימוש של 5.50 ש"ח לכל אופציה; (3) סטיית תקן שנתית של כ- 30.89%; (4) שיעור היוון שנתי של 1%; (5) תקופת מימוש עד ליום 12 במארס 2015; (6) שיעור דיבידנד שנתי של 7%.

**ב.** ביום 14 בספטמבר 2009 הושלמה עסקה לפיה רכשה החברה מצד שלישי ("המוכרת") את מלוא זכויות החכירה של המוכרת ב- 2 מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא (הידועים כגוש 7606, חלקות 213-214) בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר וכן כ- 160 חניות בשטח של כ- 5,200 מ"ר (להלן: "הממכר"). זכויות החכירה מהוונות עד לשנת 2043 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות. להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר שילמה החברה סך של כ- 67.4 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לטובת החברה נרשמה הערת אזהרה כנגד קבלת החזקה בממכר. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הנכס שילמה החברה עלויות עסקה בסך של כ- 3.9 מליון ש"ח.

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

3. דמי השכירות השנתיים (נטו) מהממכר הם כ- 5.7 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד ויועלו בתקופת האופציה בשיעור של 5%.

4. לצורך מימון רכישת הממכר נטלה החברה הלוואה בנקאית לא צמודה בסך של 42 מליון ש"ח לתקופה של שנתיים, הנושאת ריבית צמודה לפריים. החברה התחייבה לרשום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי אשר העמיד את ההלוואה.

5. למינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") היתה קיימת הזכות לרכוש את הנכס בתוך 30 ימי עסקים ממועד השלמת העסקה, לפי תנאי העסקה. למועד פרסום הדוחות הכספיים ולאחר חלוף 30 יום כאמור, לא מימש המינהל זכות זו.

**ג.** בחודש ספטמבר 2009 הוגדל הונה הרשום של החברה מ- 100 מליון מניות רגילות ל- 1 מיליארד מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

**ד.** ביום 23 בספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד קבלת ההחלטה. עד למועד פרסום דוחות כספיים אלה, רכשה החברה 167,860 מניות בסך כולל של כ- 920 אלפי ש"ח.

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

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

## המצב הכספי

יתרת הרכוש השוטף למועד המאזן (הכולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים) הינה כ- 11.5 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008.

הנדלי"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2009 הסתכם בכ- 310 מליון ש"ח לעומת כ- 238 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. ערך הנדלי"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן. הגידול נובע כתוצאה מרכישת הנכס בכפר-סבא בסך של כ- 71 מליון ש"ח ומעלייה נטו בשווי הנכסים המניבים בסך של כ- 1.3 מליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה למועד המאזן הסתכמו בכ- 16.6 מליון ש"ח לעומת סך של 9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מעלייה בהיקף החלויות השוטפות של ההלוואות למימון נדלי"ן להשקעה וכתוצאה מהפרשות בגין עלויות רכישת נדלי"ן להשקעה (בעיקר מס רכישה).

ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדלי"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו למועד המאזן בכ- 172.4 מליון ש"ח לעומת כ- 119.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואות לרכישת נדלי"ן להשקעה בסך של 55 מליון ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2009 הסתכם בכ- 133.3 מליון ש"ח (מהווה כ- 41% מנכסי החברה) לעומת כ- 135.8 ליום 31 בדצמבר 2008. הקיטון לעומת 31 בדצמבר 2008 נובע בעיקר כתוצאה מדיבידנד שהוכרז ושולם בסך של כ- 5.3 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופת החשבון שהסתכמו בכ- 2.4 מליון ש"ח.

## תוצאות הפעולות - להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות -

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
19,181	4,693	5,720	14,164	16,020	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(1,490)	(351)	(480)	(1,108)	(1,320)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,342	5,240	13,056	14,700	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
5,366	1,360	1,276	3,110	1,276	התאמות שווי הוגן של נדלי"ן להשקעה
23,057	5,702	6,516	16,166	15,976	
(4,785)	(1,281)	(1,460)	(3,492)	(4,080)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	4,421	5,056	12,674	11,896	<b>רווח תפעולי</b>
1,368	520	20	1,030	150	הכנסות מימון
(13,139)	(4,334)	(4,826)	(12,121)	(9,626)	הוצאות מימון
6,501	607	250	1,583	2,420	<b>רווח נקי לתקופה</b>

## **הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 16 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 14.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר עקב רכישת הנכס בתל-אביב בתום שנת 2008 וכן בגין רכישת הנכס בכפר-סבא במהלך הרבעון השלישי של שנת 2009. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה אשר קוזה כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסיה המניבים של החברה.

## **עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

הסתכמו בתקופה לסך של 1.3 מליון ש"ח לעומת סך של 1.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 1.3 מליון ש"ח. עדכון השווי ההוגן בסך של כ- 3 מליון ש"ח 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. בנוסף בוצעה הפחתה בסך של כ- 1.7 מליון ש"ח בגין עלויות עסקה (בעיקר מס רכישה) ביחס לנכס בכפר-סבא שנרכש במהלך התקופה.

## **הוצאות הנהלה וכלליות**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 4.1 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 3.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהוצאות הקשורות להיותה של החברה ציבורית החל מחודש מארס 2008, מעלייה בתשלום מבוסס מניות וכן מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה בהיקף הנכסים של החברה. יש לציין כי סכום ההוצאות ביחס להיקף הנכסים מהווה קיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

## **הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו בתקופה לסך של 9.5 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 11.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע עקב זקיפת הוצאות מימון בסך של כ- 4.4 מליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן (הידוע) בשיעור של 3.6% בתקופה המדווחת לעומת זקיפת הוצאות מימון בסך של כ- 6.2 מליון ש"ח כתוצאה מעלייה המדד בשיעור של 4.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

## **הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 2.42 מליון ש"ח לעומת כ- 1.58 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## **נזילות ותזרימי מזומנים**

ליום 30 בספטמבר 2009, לחברה יתרות מזומנים בסך של 10.4 מליון ש"ח לעומת סך של 24.5 מליון ש"ח מזומנים והשקעות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2008.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 8.2 מליון ש"ח לעומת סך של 7.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה (בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה) בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 63 מליון ש"ח לעומת סך של 14 מליון ש"ח ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 46 מליון ש"ח (בעיקר קבלת אשראי לזמן ארוך) לעומת סך של כ- 42 מליון ש"ח שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר כתוצאה מהנפקת מניות וקבלת הלוואות המירות למניות).

## פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

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

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

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.09.09	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(6.0)	(3.0)	181.0	2.3	5.0	הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)

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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.09.09	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
-0.2%	-0.1%		0.1%	0.2%	
0.36	0.18	181.0	(0.18)	(0.36)	הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

### דיבידנדים

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

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

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

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

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

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

### מדיניות דיבידנד

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

## גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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



## **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

## **גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה**

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

## **אירועים לאחר תאריך המאזן**

בחודש אוקטובר 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך. ביום 5 בנובמבר 2009 השלימה החברה הנפקה של 14,192,000 מניות במסגרת הצעה לציבור ובהתאם לדוח הצעת מדף.

תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ- 76.4 מליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח).

**29 בנובמבר 2009**

---

**מר יצחק סלע  
מנהל כללי**

---

**מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון**

---

**תאריך אישור דוח הדירקטוריון**

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

<u>סה"כ מאזן</u>	<u>פריטים לא כספיים</u>	<u>צמוד מדד</u>	<u>לא צמוד</u>	
				<b>נכסים כספיים</b>
10,425	-	-	10,425	מזומנים ושווי מזומנים
233	-	-	233	לקוחות
821	490	-	331	חייבים ויתרות חובה
<u>11,479</u>	<u>490</u>	<u>-</u>	<u>10,989</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
310,671	310,671	-	-	נדל"ן להשקעה
111	111	-	-	רכוש קבוע
<u>310,782</u>	<u>310,782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>322,261</u>	<u>311,272</u>	<u>-</u>	<u>10,989</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
8,700	-	6,300	2,400	להשקעה
7,862	270	1,907	5,685	זכאים ויתרות זכות
<u>16,562</u>	<u>270</u>	<u>8,207</u>	<u>8,085</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן להשקעה</b>
172,390	-	117,690	54,700	
<u>188,952</u>	<u>270</u>	<u>125,897</u>	<u>62,785</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>133,309</u>	<u>311,002</u>	<u>(125,897)</u>	<u>(51,796)</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 בספטמבר 2009**

# סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

## דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2009

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-12	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2009 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

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

**תל-אביב, 29 בנובמבר 2009**

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

ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2008 אלפי ש"ח	2009 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
18,400	44,109	10,425	מזומנים ושווי מזומנים
6,188	6,103	-	השקעות לזמן קצר
231	205	233	לקוחות
1,385	817	821	חייבים ויתרות חובה
<u>26,204</u>	<u>51,234</u>	<u>11,479</u>	
237,758	210,794	310,671	<b>נדל"ן להשקעה</b>
129	137	111	<b>רכוש קבוע</b>
<u>264,091</u>	<u>262,165</u>	<u>322,261</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
5,400	5,300	8,700	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
3,517	3,575	7,862	זכאים ויתרות זכות
<u>8,917</u>	<u>8,875</u>	<u>16,562</u>	
119,389	122,543	172,390	<b>הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה</b>
			<b>הון עצמי</b>
13,141	13,141	13,141	הון מניות
118,844	118,724	119,204	קרנות הון
3,800	(1,118)	964	יתרת רווח (הפסד)
<u>135,785</u>	<u>130,747</u>	<u>133,309</u>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<u>264,091</u>	<u>262,165</u>	<u>322,261</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>29 בנובמבר 2009</b>
דרור יהודה מנהל כספים	יצחק סלע מנהל כללי	שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	מועד אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2008	2009	2008	2009	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,181	4,693	5,720	14,164	16,020	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(1,490)	(351)	(480)	(1,108)	(1,320)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,342	5,240	13,056	14,700	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
5,366	1,360	1,276	3,110	1,276	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,057	5,702	6,516	16,166	15,976	
(4,785)	(1,281)	(1,460)	(3,492)	(4,080)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	4,421	5,056	12,674	11,896	<b>רווח תפעולי</b>
1,368	520	20	1,030	150	הכנסות מימון
(13,139)	(4,334)	(4,826)	(12,121)	(9,626)	הוצאות מימון
6,501	607	250	1,583	2,420	<b>רווח נקי לתקופה</b>
0.60	0.05	0.02	0.16	0.18	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ערך נקוב</b>
10,752	13,141	13,141	9,950	13,141	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009**

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
135,785	3,800	1,809	378	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2009</b>
360	-	-	360	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(5,256)	(5,256)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
2,420	2,420	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>133,309</u>	<u>964</u>	<u>1,809</u>	<u>738</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2009</b>

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

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
(926)	(2,701)	1,764	-	-	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2008</b>
33,618	-	-	-	3,060	27,035	3,523	הנפקת מניות וכתבי אופציה(*)
96,169	-	-	-	16,040	70,522	9,607	המרת הלוואות המירות למניות ולכתבי אופציה
45	-	45	-	-	-	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
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</b>

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



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

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

סך הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
132,939	714	1,809	618	19,100	97,557	13,141	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2009</b>
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
250	250	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>133,309</u>	<u>964</u>	<u>1,809</u>	<u>738</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2009</b>

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

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין			פרמיה על מניות	הון מניות	
		רכיב הוני של הלואות המירות למניות	עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
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</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

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

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

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

(בלתי מבוקר) (בלתי מבוקר)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

6,501	607	250	1,583	2,420
1,020	2,487	3,633	5,586	5,761
7,521	3,094	3,883	7,169	8,181

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

(21)	(1)	-	(23)	-
(5,692)	10,120	-	(5,692)	6,201
(31,976)	-	(67,455)	(8,488)	(68,952)
(37,689)	10,119	(67,455)	(14,203)	(62,751)

רכישת רכוש קבוע  
השקעות לזמן קצר  
רכישת נדל"ן להשקעה

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

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

-	-	42,000	-	55,000
(5,214)	(148)	(308)	(2,639)	(3,149)
-	-	-	-	(5,256)
10,480	-	-	10,480	-
33,618	-	-	33,618	-
38,884	(148)	41,692	41,459	46,595
8,716	13,065	(21,880)	34,425	(7,975)
9,684	31,044	32,305	9,684	18,400
18,400	44,109	10,425	44,109	10,425

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

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

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת  
מזומנים:**

(5,366)	(1,360)	(1,276)	(3,110)	(1,276)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
378	120	120	258	360	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(496)	(156)	-	(411)	(13)	רווח מניירות ערך סחירים
5,693	2,651	3,014	6,172	4,450	שערוך הלוואות מבנקים
950	-	-	950	-	שערוך הלוואות המירות למניות
22	6	6	16	18	פחת

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(231)	(10)	99	(205)	(2)	קיטון (גידול) בלקוחות
(850)	(155)	(153)	(282)	564	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
920	1,391	1,823	2,198	1,660	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>1,020</u>	<u>2,487</u>	<u>3,633</u>	<u>5,586</u>	<u>5,761</u>	

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

1,220	-	3,905	-	3,905	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים, לרבות מוסדות
<u>96,169</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,169</u>	<u>-</u>	המרת הלוואות המירות למניות

**נספח ג' - מידע נוסף**

6,413	240	335	3,535	3,661	ריבית ששולמה
<u>1,089</u>	<u>496</u>	<u>20</u>	<u>751</u>	<u>137</u>	ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**באור 1 - כללי**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן-"דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהלים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג' להלן.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים"**

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

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

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

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

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

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

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים
	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
3.76	110.3	110.0	30 בספטמבר 2009
3.42	107.0	107.0	30 בספטמבר 2008
3.80	106.5	106.4	31 בדצמבר 2008
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	שיעור השינוי לתקופה של:
			תשעה חודשים שנסתיימה ביום:
(1.2)	3.6	3.4	30 בספטמבר 2009
(11.1)	4.9	4.3	30 בספטמבר 2008
			שלושה חודשים שנסתיימה ביום:
(4.1)	2.4	1.2	30 בספטמבר 2009
2.1	2.0	1.9	30 בספטמבר 2008
(1.1)	4.5	3.8	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

**באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

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

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

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

**באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**

ב. ביום 14 בספטמבר 2009 הושלמה עסקה לפיה רכשה החברה מצד שלישי ("המוכרת") את מלוא זכויות החכירה של המוכרת ב- 2 מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא (הידועים כגוש 7,606, חלקות 213-214) בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר וכן כ- 160 חניות בשטח של כ- 5,200 מ"ר (להלן: "הממכר"). זכויות החכירה מהוות עד לשנת 2043 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר שילמה החברה סך של כ- 67.4 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן. לטובת החברה נרשמה הערת אזהרה כנגד קבלת החזקה בממכר. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הנכס שילמה החברה עלויות עסקה נוספות בסך של כ- 3.9 מליון ש"ח.

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

3. דמי השכירות השנתיים (נטו) מהממכר הם כ- 5.7 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד ויועלו בתקופת האופציה בשיעור של 5%.

4. לצורך מימון רכישת הממכר נטלה החברה הלוואה בנקאית לא צמודה בסך של 42 מליון ש"ח לתקופה של שנתיים, הנושאת ריבית צמודה לפריים. החברה התחייבה לרשום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי אשר העמיד את ההלוואה.

5. למינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") היתה קיימת הזכות לרכוש את הנכס בתוך 30 ימי עסקים ממועד השלמת העסקה, לפי תנאי העסקה. למועד פרסום הדוחות הכספיים ולאחר חלוף 30 יום כאמור, לא מימש המינהל זכות זו.

ג. בחודש ספטמבר 2009 הוגדל הונה הרשום של החברה מ- 100 מליון מניות רגילות ל- 1 מיליארד מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ד. ביום 23 בספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד קבלת ההחלטה. עד למועד פרסום דוחות כספיים אלה, רכשה החברה 167,860 מניות בסך כולל של כ- 920 אלפי ש"ח.

ה. ביום 22 באוקטובר 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

ביום 5 בנובמבר 2009 השלימה החברה הנפקה של 14,192,000 מניות במסגרת הצעה לציבור ובהתאם לדוח הצעת מדף. תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ- 76.4 מליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח).

בהתאם להסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, זכאית חברת הניהול ל- 709,600 אופציות לרכישת מניות החברה עד לחודש מארס 2015 בתמורה לתוספת מימוש צמודת מדד בסך של 5.5 ש"ח לכל מניה. השווי הכלכלי של האופציות האמורות, על-פי נוסחת "בלק אנד שולס" הינו כ- 470 אלפי ש"ח וזאת בהתבסס על ההנחות הבאות: (1) שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 5 בנובמבר 2009 (5.50 ש"ח); (2) מחיר מימוש של 5.50 ש"ח לכל אופציה; (3) סטיית תקן שנתית של כ- 30.89%; (4) שיעור היוון שנתי של 1%; (5) תקופת מימוש עד ליום 12 במארס 2015; (6) שיעור דיבידנד שנתי של 7%.