



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2010

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי החברה
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010 ("התקופה המדווחת"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

(1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

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

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

הסביבה העסקית

מגמת ההתאוששות מהמשבר הכלכלי של המשק בכלל ושל ענף הנדל"ן בפרט, אשר החלה להסתמן במהלך שנת 2009, המשיכה גם בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2010, כאשר רמת הביקושים ומחירי השכירויות התייצבו.

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

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

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

1.2 פרטים על נכסי הנדל"ן המניב של החברה

ליום 30 בספטמבר 2010 נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 7 נכסים (ברעננה, בנתניה, בכפר-סבא, בתל-אביב, בראשון לציון, ביבנה ובאזור) בשטח כולל של כ- 66.0 אלפי מ"ר וכן כ- 38 אלפי מ"ר שטחי חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה למועד פרסום דוח זה הינו כ- 93%.

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

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

| מיקום הנכס | שימושים | שטח (1) | הכנסות מדמי שכירות 1-9/10 (2) | NOI לתקופה 1-9/10 | שווי הנכס | שיעור היוון ששימש בהערכת השווי |
|-------------|-------------------|-----------|-------------------------------|-------------------|-----------|--------------------------------|
| | | במ"ר | | במיליוני ש"ח | | |
| רעננה | משרדים ומסחר | 16,500 | 9.00 | 7.74 | 144.7 | 8.60% |
| ראשון לציון | מסחר | 5,984 | 3.24 | 3.24 | 50.1 | 8.75% |
| אזור | משרדים | 3,360 | 1.60 | 1.58 | 26.0 | 8.40% |
| תל-אביב | משרדים | 3,185 | 1.83 | 1.53 | 26.4 | 8.00% |
| כפר-סבא | משרדים | 8,335 | 4.34 | 4.27 | 70.7 | 8.25% |
| יבנה | לוגיסטיקה ותעשייה | 15,800 | (4) 1.70 | (4) 1.20 | 43.4 | 9.00% |
| נתניה | משרדים ומסחר | (3)12,440 | (5) 1.89 | (5) 1.61 | 87.1 | 8.50% |
| סה"כ | | (1)65,600 | 23.60 | 21.17 | 448.4 | |

- (1) לא כולל כ- 1,250 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 38 אלפי מ"ר.
(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.
(3) חלק החברה.
(4) נרכש בתום חודש מאי 2010.
(5) נרכש באמצע חודש יולי 2010.

שיעור התשואה המשוקללת

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

| <u>ש"ח</u> | <u>במיליוני</u> |
|---------------|--|
| 448.6 | נדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2010 |
| <u>(24.9)</u> | בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים |
| <u>423.7</u> | נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30/09/2010 |
| 8.51 | NOI רבעון שלישי 2010 |
| <u>0.31</u> | תוספות אחרות ל- NOI רבעוני (*) |
| 8.82 | NOI רבעון שלישי 2010 מתוקנן |
| <u>35.28</u> | NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (**) |
| <u>8.33%</u> | שיעור התשואה המשוקללת הנגזרת מנדל"ן מניב להשקעה |

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

(**) אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010.

(Funds From Operations) FFO

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

החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על-פי נתוני ה-FFO ו-FFO למניה עשויה לתת מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן 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):

| <u>7-9</u> <u>2009</u> | <u>7-9</u> <u>2010</u> | <u>1-9</u> <u>2009</u> | <u>1-9</u> <u>2010</u> | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| 0.3 | 2.2 | 2.4 | 7.4 | רווח נקי |
| | | | | התאמות לרווח הנקי: |
| (1.3) | - | (1.3) | (0.3) | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 0.1 | 0.1 | 0.4 | 0.4 | הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים |
| (0.9) | 2.3 | 1.5 | 7.5 | FFO נומינלי |
| 3.0 | 1.5 | 4.4 | 1.9 | נוסף- הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו(*) |
| 2.1 | 3.8 | 5.9 | 9.4 | FFO ריאלי |
| 0.16 | 0.14 | 0.45 | 0.35 | FFO למניה בתקופה (ש"ח) |
| 13,141 | 27,093 | 13,141 | 27,130 | מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה- FFO למניה |

(*) הוצאה שאינה תזרימית.

1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

א. רכישת נכס מניב ביבנה

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

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

ב. רכישת נכס מניב בנתניה

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

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

1. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 8,030 אלפי ש"ח בגין רווחי החברה בשנת 2009, המהווים 30 אגורות למניה. סכום הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2010.
2. ביום 26 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד ביניים לשנת 2010 בסך של 3,650 אלפי ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוקטובר 2010 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד נוספת לשנת 2010 בסך של 3,800 אלפי ש"ח, המהווים כ- 14 אגורות למניה.
4. כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה ביום 20 באוקטובר 2010 לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כמפורט להלן:
 - א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית 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 קלנדרי.
 - 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 ביום 20 באוקטובר 2010 כי הדיבידנד לשנת 2010 לא יפחת מסך של 12.0 מליון ש"ח וכי הדיבידנד לשנת 2011 לא יפחת מסך של 13.5 מליון ש"ח (כ- 50 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

- ד. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.
- ה. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה החברה כ-86 אלפי מניות בהיקף כספי של 470 אלפי ש"ח במסגרת תוכנית זו.
- ו. ביום 31 ביולי 2010 נכנסה לתוקף הודעתו של מר יצחק סלע על סיום כהונתו כמנהלה הכללי של החברה. ביום 22 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר גדי אליקם למנהלה הכללי של החברה, מינוי אשר נכנס לתוקף ביום 15 באוקטובר 2010.
- ז. ביום 8 באוגוסט 2010 מינתה האסיפה הכללית את הגב' חגית לוסטיג כדירקטורית בחברה, במקומה של הגב' מירי בן יהושע, אשר כהונתה כדירקטורית בחברה נסתיימה באותו המועד. לפרטים אודות הגב' לוסטיג ראה דוח מידי של החברה מיום 9 באוגוסט 2010 (אסמכתא: 2010-01-580215) המובא בזאת על דרך ההפנייה.
- ח. בחודש אוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה לא סחירים לנושא משרה בחברה במסגרתה הוקצו 130 אלפי כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב (כפוף להתאמות) וזאת כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 5.50 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו במשך תקופה של 3 שנים בתנאים כפי שנקבעו. כתבי האופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד לחודש אוגוסט 2016. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם (תוך יישום מודל בלק ושולס) נאמדת בסך של כ- 150 אלפי ש"ח.

ט.

ביום 19 באוגוסט 2010 הגישה אספן גרופ בע"מ ("המבקשת") לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה להורות על כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לאישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, על פיו תרכוש המבקשת את כל מניות החברה למעט אלו המוחזקות על-ידי החברה ואלו המוחזקות ע"י המבקשת בתמורה לסכום במזומן של 80 מליון ש"ח וכן 71,111,111 ערך נקוב אג"ח (סדרה ד') של המבקשת, למנות בעל תפקיד לצורך כינוס האסיפה האמורה וניהולה וכן בקשה ליתן צו לפיו עד למועד השלמת ההסדר לא תבצע החברה פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל ואיסור על נושאי משרה בחברה לבצע כל פעולה שמטרתה להכשיל את ההסדר נשוא הבקשה או לפגוע בסיכויים לאישורו או לגרום לכך שיחול שינוי בכדאיות בהסדר המוצע עבור המבקשת ("הבקשה").

בימים 25 באוגוסט ו- 15 בספטמבר 2010 הגישה החברה לבית המשפט את תגובתה לבקשה, על פיה הבהירה החברה כי הבקשה שהוגשה לבית המשפט על ידי המבקשת לא הוגשה מטעם החברה, כי אינה צד לבקשה וכי יש לדחות את הבקשה על הסף ולו מן הטעם כי הנסיון לבצע השתלטות עוינת על חברה תוך שימוש בהוראות סעיף 350 לחוק החברות הינו בלתי חוקי בעליל. לתגובת החברה נימוקים נוספים לפיהם ביקשה מבית המשפט להורות על מחיקת הבקשה וזאת לאחר שדירקטוריון החברה החליט פה אחד על דחיית הצעת ההסדר. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 16 בספטמבר 2010 (אסמכתא: 2010-01-622626) ומיום 25 באוגוסט 2010 (אסמכתא: 2010-01-598683), המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

בעקבות בקשתה של המבקשת, אישר לה בית-המשפט להגיב לתגובת החברה. ביחס לתגובת המבקשת - ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 באוקטובר 2010 (אסמכתא: 2010-01-638343). ביום 14 באוקטובר 2010 הגישה החברה תגובה מטעמה לתגובת המבקשת בעניין זה. לפרטים - ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 באוקטובר 2010 (אסמכתא: 2010-01-650373).

בנוסף, הורה בית-המשפט כי תגובת רשות ניירות ערך ותגובת כונס הנכסים הרשמי ביחס לבקשה תוגשנה אף הן לבית-המשפט וכי דיון בבקשה יתקיים ביום 27 באוקטובר 2010.

י. שינויים בהסכם הניהול עם חברת הניהול

י.

ביום 20 באוקטובר 2010 קיבלה החברה את הודעתה של סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חברת הניהול של החברה (להלן: "חברת הניהול"), לפיה, לפני משורת הדין ועל אף האמור בהסכם הניהול, היא מסכימה להפחית את סכום דמי הניהול שעל החברה לשלם לחברת הניהול ויחושב כדלקמן:

בגין כלל נכסי החברה ששווים הכולל הינו עד לסך של 850 מליון ש"ח, ישולמו דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1% מנכסי החברה, בגין נכסי החברה ששווים הינו בין 850 מליון ש"ח ל- 1.5 מיליארד ש"ח, ישולמו דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.85% ובגין נכסי החברה ששווים הינו מעל 1.5 מיליארד ש"ח ישולמו דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.75%.

1.4 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2010 מסתכם בכ- 473 מליון ש"ח לעומת סך של 397 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2010, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 24 מליון ש"ח לעומת כ- 82 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים מניבים בנתניה וביבנה אשר מומנו בחלקם מאמצעיה הנזילים של החברה.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכם בכ- 448 מליון ש"ח, לעומת כ- 316 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים מניבים בנתניה וביבנה בסך כולל של כ- 132 מליון ש"ח. בהתאם להערכות שווי שהתקבלו, הפחיתה החברה סך של כ- 1.8 מליון ש"ח בגין רכישת 2 הנכסים האמורים. מנגד, בעקבות שינויים בפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן (בעיקר עליית מדד המחירים לצרכן) שוערכו בתקופה יתר נכסי החברה בסך של כ- 2.05 מליון ש"ח.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכמו בכ- 35 מליון ש"ח לעומת סך של 13.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 16 מליון ש"ח וכן כתוצאה מדיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם בחודש אוקטובר 2010 בסך של 3.65 מליון ש"ח.

ד. ההלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכמו בכ- 228 מליון ש"ח לעומת כ- 170 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואות בסך של 78 מליון ש"ח בקיזוז סיווג סך של 16 מליון ש"ח לחלויות שוטפות וכן כתוצאה מפרעון הלוואות בסך של כ- 5 מליון ש"ח.

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכם בכ- 210 מליון ש"ח (מהווה כ- 44% מנכסי החברה) לעומת כ- 214.4 ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מחלוקת דיבידנד בגין רווחי החברה בשנת 2009 בסך של כ- 8 מליון ש"ח, כתוצאה מחלוקת דיבידנד בגין שנת 2010 בסך של 3.65 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של כ- 7.4 מליון ש"ח.

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

| <u>שנת</u> <u>2009</u> | <u>7-9</u> <u>2009</u> | <u>7-9</u> <u>2010</u> | <u>1-9</u> <u>2009</u> | <u>1-9</u> <u>2010</u> | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 22,680 | 5,720 | 9,790 | 16,020 | 23,600 | הכנסות מדמי שכירות |
| (1,860) | (480) | (1,280) | (1,320) | (2,430) | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 20,820 | 5,240 | 8,510 | 14,700 | 21,170 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| 4,870 | 1,276 | 50 | 1,276 | 250 | התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 25,690 | 6,516 | 8,560 | 15,976 | 21,420 | |
| (6,250) | (1,460) | (2,150) | (4,080) | (5,610) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 19,440 | 5,056 | 6,410 | 11,896 | 15,810 | רווח תפעולי |
| 250 | 20 | 40 | 150 | 500 | הכנסות מימון |
| (11,990) | (4,826) | (4,250) | (9,626) | (8,940) | הוצאות מימון |
| 7,700 | 250 | 2,200 | 2,420 | 7,370 | רווח נקי לתקופה |

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 23.6 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 16.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 47%. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת נכסים נוספים בשנה האחרונה בכפר-סבא, בנתניה וביבנה.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 2.4 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 1.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 5.6 מליון ש"ח לעומת סך של 4.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 1 מליון ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה וכן מגידול בסך של כ- 250 אלפי ש"ח בהוצאות המשפטיות של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 8.9 מליון ש"ח לעומת סך של 9.6 בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המדווחת עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) ב- 1.5% לעומת עלייה במדד (ידוע) בשיעור של 3.6% בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה מכך נרשמו הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ- 2.0 מליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת הוצאות בסך של 4.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד גדלו הוצאות הריבית בתקופה המדווחת בסך של 1.7 מליון ש"ח ביחס להוצאות הריבית בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר כתוצאה מגידול במצבת ההלוואות של החברה.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 7.4 מליון ש"ח לעומת סך של 2.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2010, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 20 מליון ש"ח לעומת 80 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2009.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 11.3 מליון ש"ח לעומת סך של 8.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

| <u>במיליוני ש"ח</u> | |
|-----------------------|----------------------------|
| | <u>מקורות:</u> |
| 11.3 | מפעילות שוטפת |
| 78.0 | קבלת אשראי לזמן ארוך |
| <u>89.3</u> | <u>סך מקורות:</u> |
| | <u>שימושים:</u> |
| (133.5) | השקעות בנדל"ן להשקעה |
| (1.8) | השקעות לזמן קצר |
| (8.0) | תשלום דיבידנד |
| (0.6) | רכישה עצמית של מניות החברה |
| (5.3) | פרעון אשראי לזמן ארוך |
| <u>(149.2)</u> | <u>סך השימושים</u> |
| (59.9) | ירידה במזומנים |

1.6 דיבידנדים

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

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

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

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

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופה המדווחת ולאחריה וכן ביחס למדיניות הדיבידנד של החברה – ראה סעיף 1.3 ג' לעיל.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (2)

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו מנהל הכספים מר דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין. לפרטים אודות מר יהודה ראה בתקנה 26 לדוח התקופתי של החברה מיום 16 במארס 2010 (אסמכתא: 2010-01-417099), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 18. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2009. ככלל, מאז הדוח התקופתי של החברה לשנת 2009 ועד למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בסוג סיכוני השוק ודרכי ניהולם.

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

| המכשיר הרגיש | שווי הוגן ליום 30/09/2010 | | רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית | |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----|
| | הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית | הפסד מהשינויים עליה בשיעור הריבית | 10% | 5% |
| הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*) | (4.4) | (2.5) | 130.5 | 1.9 |

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

| המכשיר הרגיש | שווי הוגן ליום 30/09/2010 | | הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------|
| | רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד | רווח מהשינויים עליה בשיעור המדד | 2% | 1% |
| הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*) | 2.6 | 1.3 | 130.5 | (1.3) |

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

(3) ממשל תאגידי

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה מופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. לשמות חברי הדירקטוריון, פרטיהם, ניסיונם וכישוריהם ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2009 וכן בסעיף 1.3 ז' לעיל. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה של החברה בראשות מנהל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים הועברה לעיונם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון. טרום אישורם, הוצגו הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה מר דרור יהודה. כן השתתפו בדיון נציגים מטעם משרד רואי החשבון של החברה – בריטמן אלמגור זהר ושות'. במסגרת זו נסקרו הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים וכן נסקר המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים. לאחר שנערך דיון ומשהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים בישיבה מיום 20 באוקטובר 2010 בה השתתפו כל חברי הדירקטוריון.

(4) אירועים לאחר תאריך המאזן

ביחס לאירועים לאחר תאריך המאזן ראה סעיף 1.3.ג'.3-4. ו-1.3.ט.י' לעיל.

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

20 באוקטובר 2010

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

| סה"כ מאזן | פריטים לא כספיים | צמוד מדד | לא צמוד | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|---|
| | | | | נכסים כספיים |
| 20,323 | - | - | 20,323 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 1,795 | - | - | 1,795 | השקעות לזמן קצר |
| 2,130 | - | - | 2,130 | לקוחות |
| 279 | - | - | 279 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>24,527</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>24,527</u> | |
| | | | | נכסים לא כספיים |
| 448,562 | 448,562 | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 93 | 93 | - | - | רכוש קבוע |
| <u>448,655</u> | <u>448,655</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| <u>473,182</u> | <u>448,655</u> | <u>-</u> | <u>24,527</u> | סה"כ נכסים |
| | | | | התחייבויות שוטפות |
| | | | | חלויות שוטפות של |
| | | | | הלוואות למימון נדל"ן |
| 24,700 | - | 6,100 | 18,600 | להשקעה |
| 6,464 | 525 | 1,830 | 4,109 | זכאים ויתרות זכות |
| 3,650 | - | - | 3,650 | דיבידנד לשלם |
| <u>34,814</u> | <u>525</u> | <u>7,930</u> | <u>26,359</u> | |
| | | | | הלוואות למימון נדל"ן להשקעה |
| 228,430 | - | 116,730 | 111,700 | |
| <u>263,244</u> | <u>525</u> | <u>124,660</u> | <u>138,059</u> | סה"כ התחייבויות |
| <u>209,938</u> | <u>448,130</u> | <u>(124,660)</u> | <u>(113,532)</u> | יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) |

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2010

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2010

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|------|--|
| 1 | דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים): |
| 2 | דוחות תמציתיים על המצב הכספי |
| 3 | דוחות תמציתיים על רווח והפסד |
| 4-6 | דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי |
| 7-8 | דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים |
| 9-14 | באורים לדוחות הכספיים התמציתיים |

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף ביניים של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2010 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 אלו 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, 20 באוקטובר 2010

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

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 בספטמבר | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|--|
| 2009 | 2009 | 2010 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | |
| 80,230 | 10,425 | 20,323 | | נכסים |
| - | - | 1,795 | | נכסים שוטפים |
| 1,282 | (*) 863 | 2,130 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 156 | (*) 191 | 279 | | פקדון לזמן קצר |
| <u>81,668</u> | <u>11,479</u> | <u>24,527</u> | | לקוחות |
| | | | | חייבים ויתרות חובה |
| <u>315,826</u> | <u>310,671</u> | <u>448,562</u> | | נדל"ן להשקעה |
| <u>100</u> | <u>111</u> | <u>93</u> | | רכוש קבוע |
| <u>397,594</u> | <u>322,261</u> | <u>473,182</u> | | סה"כ נכסים |
| | | | | התחייבויות והון עצמי |
| 8,900 | 8,700 | 24,700 | | התחייבויות שוטפות |
| 4,634 | 7,862 | 6,464 | | חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה |
| - | - | 3,650 | | זכאים ויתרות זכות |
| <u>13,534</u> | <u>16,562</u> | <u>34,814</u> | | דיבידנד לשלם |
| <u>169,612</u> | <u>172,390</u> | <u>228,430</u> | | הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה |
| 27,333 | 13,141 | 27,333 | | הון עצמי |
| 181,781 | 119,204 | 182,141 | | הון מניות |
| (910) | - | (1,470) | | קרנות הון |
| 6,244 | 964 | 1,934 | | מניות באוצר |
| <u>214,448</u> | <u>133,309</u> | <u>209,938</u> | | יתרת רווח |
| <u>397,594</u> | <u>322,261</u> | <u>473,182</u> | | סה"כ הון עצמי |
| | | | | סה"כ התחייבויות והון עצמי |
| | | | | (*) סווג מחדש |
| | | | | 20 באוקטובר 2010 |
| דרור יהודה | גדי אליקים | שמואל סלבין | מועד אישור הדוחות הכספיים | |
| מנהל כספים | מנהל כללי | יו"ר הדירקטוריון | | |

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 | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|---|
| | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 22,680 | 5,720 | 9,790 | 16,020 | 23,600 | הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים |
| (1,860) | (480) | (1,280) | (1,320) | (2,430) | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 20,820 | 5,240 | 8,510 | 14,700 | 21,170 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| 4,870 | 1,276 | 50 | 1,276 | 250 | התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 25,690 | 6,516 | 8,560 | 15,976 | 21,420 | |
| (6,250) | (1,460) | (2,150) | (4,080) | (5,610) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 19,440 | 5,056 | 6,410 | 11,896 | 15,810 | רווח תפעולי |
| 250 | 20 | 40 | 150 | 500 | הכנסות מימון |
| (11,990) | (4,826) | (4,250) | (9,626) | (8,940) | הוצאות מימון |
| 7,700 | 250 | 2,200 | 2,420 | 7,370 | רווח נקי לתקופה |
| 0.51 | 0.02 | 0.08 | 0.18 | 0.27 | רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ערך נקוב |
| 15,174 | 13,141 | 27,093 | 13,141 | 27,130 | מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

| סך הכל | יתרת רווח | מניות באוצר | קרן הון בגין | | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------|------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| | | | עסקאות תשלום מבוסס מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | | |
| 214,448 | 6,244 | (910) | 1,328 | 19,100 | 161,353 | 27,333 | יתרה ליום 1 בינואר 2010 |
| - | - | - | - | (8,600) | 8,600 | - | פקיעת כתבי אופציה |
| (8,030) | (8,030) | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| (3,650) | (3,650) | - | - | - | - | - | דיבידנד שהוכרז וטרם שולם |
| 360 | - | - | 360 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (560) | - | (560) | - | - | - | - | רכישה עצמית של מניות החברה |
| <u>7,370</u> | <u>7,370</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | רווח נקי לתקופה |
| <u>209,938</u> | <u>1,934</u> | <u>(1,470)</u> | <u>1,688</u> | <u>10,500</u> | <u>169,953</u> | <u>27,333</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2010 |

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

| סך הכל | יתרת רווח | מניות באוצר | קרן הון בגין | | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------------|--------------|-------------|--------------------------|------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------|
| | | | עסקאות תשלום מבוסס מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | | |
| 135,785 | 3,800 | 378 | 19,100 | 99,366 | 13,141 | | יתרה ליום 1 בינואר 2009 |
| 360 | - | 360 | - | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (5,256) | (5,256) | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| <u>2,420</u> | <u>2,420</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | רווח נקי לתקופה |
| <u>133,309</u> | <u>964</u> | <u>738</u> | <u>19,100</u> | <u>99,366</u> | <u>13,141</u> | | יתרה ליום 30 בספטמבר 2009 |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

| סך הכל | יתרת רווח | מניות באוצר | קרן הון בגין | | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------|------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| | | | עסקאות תשלום מבוסס מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | | |
| 211,628 | 3,384 | (1,110) | 1,568 | 10,500 | 169,953 | 27,333 | יתרה ליום 1 ביולי 2010 |
| (3,650) | (3,650) | - | - | - | - | - | דיבידנד שהוכרז וטרם שולם |
| 120 | - | - | 120 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (360) | - | (360) | - | - | - | - | רכישה עצמית של מניות החברה |
| 2,200 | 2,200 | - | - | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| <u>209,938</u> | <u>1,934</u> | <u>(1,470)</u> | <u>1,688</u> | <u>10,500</u> | <u>169,953</u> | <u>27,333</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2010 |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

| סך הכל | יתרת רווח | מניות באוצר | קרן הון בגין | | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| | | | עסקאות תשלום מבוסס מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | | |
| 132,939 | 714 | - | 618 | 19,100 | 99,366 | 13,141 | יתרה ליום 1 ביולי 2009 |
| 120 | - | - | 120 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 250 | 250 | - | - | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| <u>133,309</u> | <u>964</u> | <u>-</u> | <u>738</u> | <u>19,100</u> | <u>99,366</u> | <u>13,141</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2009 |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

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

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

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

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------|
| 7,700 | 250 | 2,200 | 2,420 | 7,370 |
| 1,977 | 3,633 | 2,868 | 5,761 | 3,912 |
| 9,677 | 3,883 | 5,068 | 8,181 | 11,282 |

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

| | | | | |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| - | - | - | - | (12) |
| 6,201 | - | - | 6,201 | (1,795) |
| (73,288) | (67,455) | (91,325) | (68,952) | (133,460) |
| (67,087) | (67,455) | (91,325) | (62,751) | (135,267) |

רכישת רכוש קבוע
השקעות לזמן קצר
רכישת נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

| | | | | |
|---------|--------|--------|---------|---------|
| 55,000 | 42,000 | 78,000 | 55,000 | 78,000 |
| (5,773) | (308) | (920) | (3,149) | (5,332) |
| (5,256) | - | - | (5,256) | (8,030) |
| (910) | - | (360) | - | (560) |
| 76,179 | - | - | - | - |

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

| | | | | |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 119,240 | 41,692 | 76,720 | 46,595 | 64,078 |
|---------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | |
|--------|----------|---------|---------|----------|
| 61,830 | (21,880) | (9,537) | (7,975) | (59,907) |
|--------|----------|---------|---------|----------|

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 18,400 | 32,305 | 29,860 | 18,400 | 80,230 |
|--------|--------|--------|--------|--------|

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 80,230 | 10,425 | 20,323 | 10,425 | 20,323 |
|--------|--------|--------|--------|--------|

**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 | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|
| | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים:**

| | | | | | |
|---------|---------|-------|---------|-------|----------------------------------|
| (4,870) | (1,276) | (50) | (1,276) | (250) | התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 950 | 120 | 120 | 360 | 360 | הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות |
| (13) | - | - | (13) | - | רווח מניירות ערך סחירים |
| 4,496 | 3,014 | 1,500 | 4,450 | 1,950 | שערוך הלוואות מבנקים |
| 29 | 6 | 7 | 18 | 19 | פחת |

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

| | | | | | |
|-------|-----------|-------|---------|-------|-----------------------------------|
| (293) | (*) 77 | (944) | (*) 126 | (848) | קיטון (גידול) בלקוחות |
| 471 | (*) (131) | (40) | (*) 436 | (123) | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה |
| 1,207 | 1,823 | 2,275 | 1,660 | 2,804 | גידול בזכאים ויתרות זכות |
| 1,977 | 3,633 | 2,868 | 5,761 | 3,912 | |

(*) סווג מחדש

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------|
| - | - | 3,650 | - | 3,650 | דיבידנד שהוכרז |
| 1,130 | 3,905 | 156 | 3,905 | 156 | השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים |

נספח ג' - מידע נוסף

| | | | | | |
|-------|-----|-----|-------|-------|---------------|
| 6,993 | 335 | 784 | 3,661 | 5,000 | ריבית ששולמה |
| 237 | 20 | 40 | 137 | 500 | 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 בספטמבר 2007, במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, דירות מגורים להשכרה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסויימות.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן- "**דוחות כספיים ביניים**") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן- "**IAS 34**"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

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

| שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר) | מדד בישראל | | תאריך הדוחות הכספיים |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| | מדד ידוע נקודות | מדד בגין נקודות | |
| 3.665 | 112.3 | 112.7 | 30 בספטמבר 2010 |
| 3.760 | 110.3 | 110.0 | 30 בספטמבר 2009 |
| 3.775 | 110.6 | 110.6 | 31 בדצמבר 2009 |
| <u>%</u> | <u>%</u> | <u>%</u> | <u>שיעור השינוי לתקופה של:</u> |
| | | | תשעה חודשים שנסתיימה ביום: |
| (3.0) | 1.5 | 1.9 | 30 בספטמבר 2010 |
| (1.2) | 3.6 | 3.4 | 30 בספטמבר 2009 |
| | | | שלושה חודשים שנסתיימה ביום: |
| (5.4) | 1.2 | 1.2 | 30 בספטמבר 2010 |
| (4.1) | 2.4 | 1.2 | 30 בספטמבר 2009 |
| | | | שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
| (0.8) | 3.8 | 3.9 | 2009 |

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכס מניב ביבנה

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 42.75 מליון ש"ח. סכום התמורה כולל סך של כ- 1.8 מליון ש"ח אשר מופקדים בנאמנות עד לכניסתו לתוקף של ההסכם המותנה להשכרת חלקים משטחי גגות המבנים לצד ג' לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות. בגין רכישת הממכר שילמה החברה עלויות עסקה נוספות בסך של 2.25 מליון ש"ח.
2. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 91% לכ- 35 שוכרים לתקופות של 1-4 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.
3. דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס הם כ- 3.95 מליון ש"ח (כולל בגין ההסכם המותנה) והם משקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 9.25%. דמי השכירות צמודים ברובם למדד.
4. חלק מהתמורה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של 25 מליון ש"ח אשר נלקחה בחודש יולי 2010 וצמודה לריבית הפריים.

ב. רכישת נכס מניב בנתניה

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

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

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ג. דיבידנדים**
1. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 8,030 אלפי ש"ח בגין רווחי החברה בשנת 2009, המהווים 30 אגורות למניה. סכום הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2010.
 2. ביום 26 באוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד ביניים לשנת 2010 בסך של 3,650 אלפי ש"ח, המהווים כ- 13.5 אגורות למניה.
 3. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוקטובר 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד נוספת לשנת 2010 בסך של 3,800 אלפי ש"ח, המהווים כ- 14 אגורות למניה.
 4. כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה ביום 20 באוקטובר 2010 לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כמפורט להלן:
 - א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית 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 קלנדרי.
 - 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 ביום 20 באוקטובר 2010 כי הדיבידנד לשנת 2010 לא יפחת מסך של 12.0 מליון ש"ח וכי הדיבידנד לשנת 2011 לא יפחת מסך של 13.5 מליון ש"ח (כ- 50 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).
- ד. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.
 - ה. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה החברה כ- 86 אלפי מניות בהיקף כספי של 470 אלפי ש"ח בגין תוכנית זו.
 - ו. בחודש אוגוסט 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה שאינם סחירים לנושא משרה בחברה במסגרתה הוקצו בחודש אוקטובר 2010, 130 אלפי כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב (כפוף להתאמות) וזאת כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 5.50 ש"ח למניה. כתבי האופציה יבשילו בתקופה של 3 שנים בתנאים כפי שנקבעו. כתבי האופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד לחודש אוגוסט 2016. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם (תוך יישום מודל בלק ושולס) נאמדת בסך של כ- 150 אלפי ש"ח.

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. ביום 19 באוגוסט 2010 הוגשה לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה להורות על כינוס אסיפת בעלי מניות של החברה לאישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, על פיו תרכוש המבקשת את כל מניות החברה למעט אלו המוחזקות על-ידי החברה ואלו המוחזקות ע"י המבקשת בתמורה לסכום במזומן של 80 מליון ש"ח וכן 71,111,111 ערך נקוב אג"ח (סדרה ד') של המבקשת, למנות בעל תפקיד לצורך כינוס האסיפה האמורה וניהולה וכן בקשה ליתן צו לפיו עד למועד השלמת ההסדר לא תבצע החברה פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל ויאסור על נושאי משרה בחברה לבצע כל פעולה שמטרתה להכשיל את ההסדר נשוא הבקשה או לפגוע בסיכויים לאישורו או לגרום לכך שיחול שינוי בכדאיות בהסדר המוצע עבור המבקשת.

בימים 15 בספטמבר ו- 25 באוגוסט 2010 הגישה החברה לבית המשפט את תגובתה לבקשה, על פיה הבהירה החברה כי הבקשה שהוגשה לבית המשפט על ידי המבקשת לא הוגשה מטעם החברה, כי אינה צד לבקשה וכי יש לדחות את הבקשה על הסף ולו מן הטעם כי הנסיון לבצע השתלטות עוינת על חברה תוך שימוש בהוראות סעיף 350 לחוק החברות הינו בלתי חוקי בעליל. לתגובת החברה נימוקים נוספים לפיהם ביקשה מבית המשפט להורות על מחיקת הבקשה וזאת לאחר שדירקטוריון החברה החליט פה אחד על דחיית הצעת ההסדר.

בעקבות בקשה של המבקשת אישר לה בית-המשפט להגיב לתגובת החברה. תגובת המבקשת הוגשה ביום 6 באוקטובר 2010 וביום 14 באוקטובר 2010 הגישה החברה את התייחסותה לתגובה זו.

בנוסף, הורה בית-המשפט כי תגובת רשות ניירות ערך ותגובת כונס הנכסים הרשמי ביחס לבקשה תוגשנה אף הן לבית-המשפט וכי דיון בבקשה יתקיים ביום 27 באוקטובר 2010.

ח. שינויים בהסכם הניהול עם חברת הניהול

לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוקטובר 2010 קיבלה החברה את הודעתה של סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חברת הניהול של החברה (להלן: "חברת הניהול"), לפיה, לפני משורת הדין ועל-אף האמור בהסכם הניהול, היא מסכימה להפחית את סכום דמי הניהול שעל החברה לשלם לחברת הניהול ואשר יחושב כדלקמן:

בגין כלל נכסי החברה ששווים הכולל הינו עד לסך של 850 מליון ש"ח, ישולמו דמי ניהול בשיעור שנתי של 1% מנכסי החברה, בגין נכסי החברה ששווים הינו בין 850 מליון ש"ח ל- 1.5 מיליארד ש"ח, ישולמו דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.85% ובגין נכסי החברה ששווים הינו מעל 1.5 מיליארד ש"ח ישולמו דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.75%.