



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2011

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב עסקי החברה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2010.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (1)

1.1 תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

בנוסף, על פי הוראות הפקודה, ייסוד קרן להשקעות במקרקעין יבוצע באמצעות הקמת חברה חדשה שיעודה העיקרי הינו רכישה, החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח. כמו-כן, נקבעו מנגנונים הן בחוק והן בתקנון החברה המגבילים את אפשרות השליטה בחברה.

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

הנהלת החברה בוחנת באופן ראשוני אפשרות של השקעה בתחום המגורים לדיור בר השכרה בהתאם להמלצות שהועלו בדוח טרכטנברג, בהתאם לכללים וליתרונות של החברה ושל המשקיעים בקרן ריט.

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

1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2011, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 11 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 676 מליון ש"ח, המושכרים לכ- 170 שוכרים, בשטח כולל של 84,500 מ"ר וכן 58,000 מ"ר שטחי חניה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 בספטמבר 2011 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 93%. להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 30 בספטמבר 2011:

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/11 (2)	NOI לתקופה 1-9/11	שווי הנכס	שיעור היוון ששימש בהערכת השווי
		במ"ר	במיליוני ש"ח			
רעננה	משרדים ומסחר	16,750	10.10	8.79	148.4	8.60%
ראשון לציון	מסחר	5,984	3.35	3.35	50.7	8.75%
אזור	משרדים	3,360	1.73	1.71	26.1	8.40%
תל-אביב	משרדים	3,185	1.92	1.56	27.0	8.00%
כפר-סבא (4)	משרדים	8,335	4.44	4.41	72.5	8.25%
יבנה	לוגיסטיקה ותעשייה	15,800	4.12	2.67	45.6	9.00%
נתניה	משרדים ומסחר	(3)12,440	6.55	5.35	87.2	8.50%
ירושלים	משרדים	12,525	(5) 5.38	5.38	128.2	7.90%
ראש העין - אפק	מסחר	4,600	(5) 2.62	2.26	64.5	8.00%
ראש העין - טל	מסחר	1,500	(5) 1.02	0.88	25.4	8.00%
סה"כ		(1)84,500	41.23	36.36	675.6	8.32%

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

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

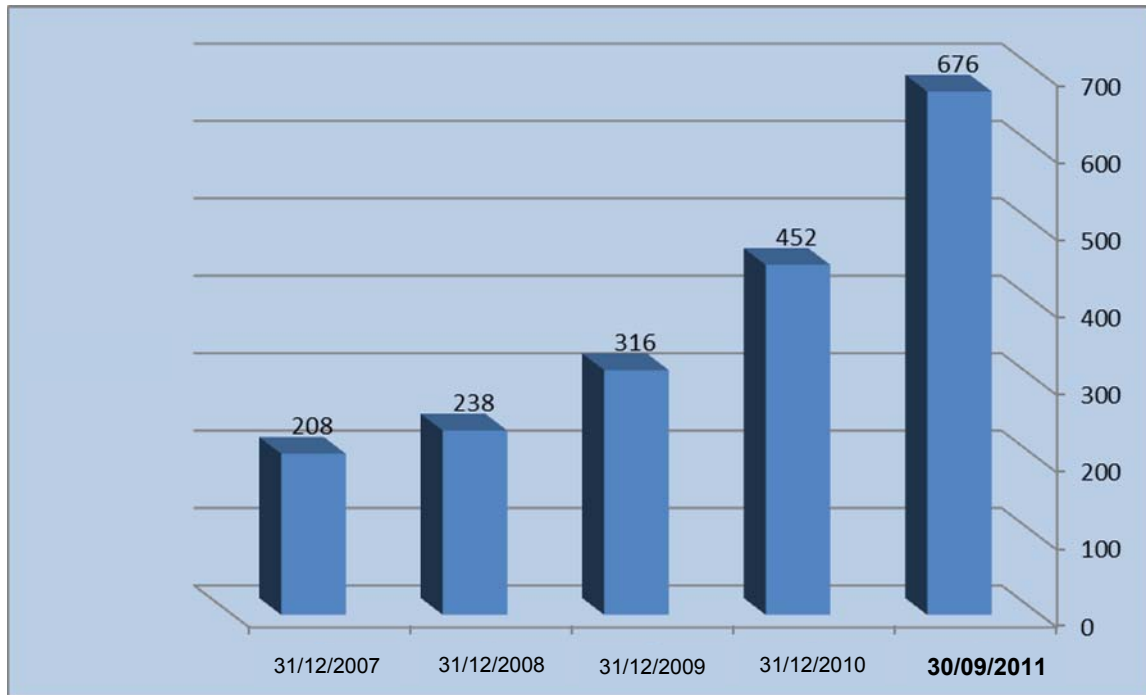
(3) חלק החברה.

(4) שני נכסים.

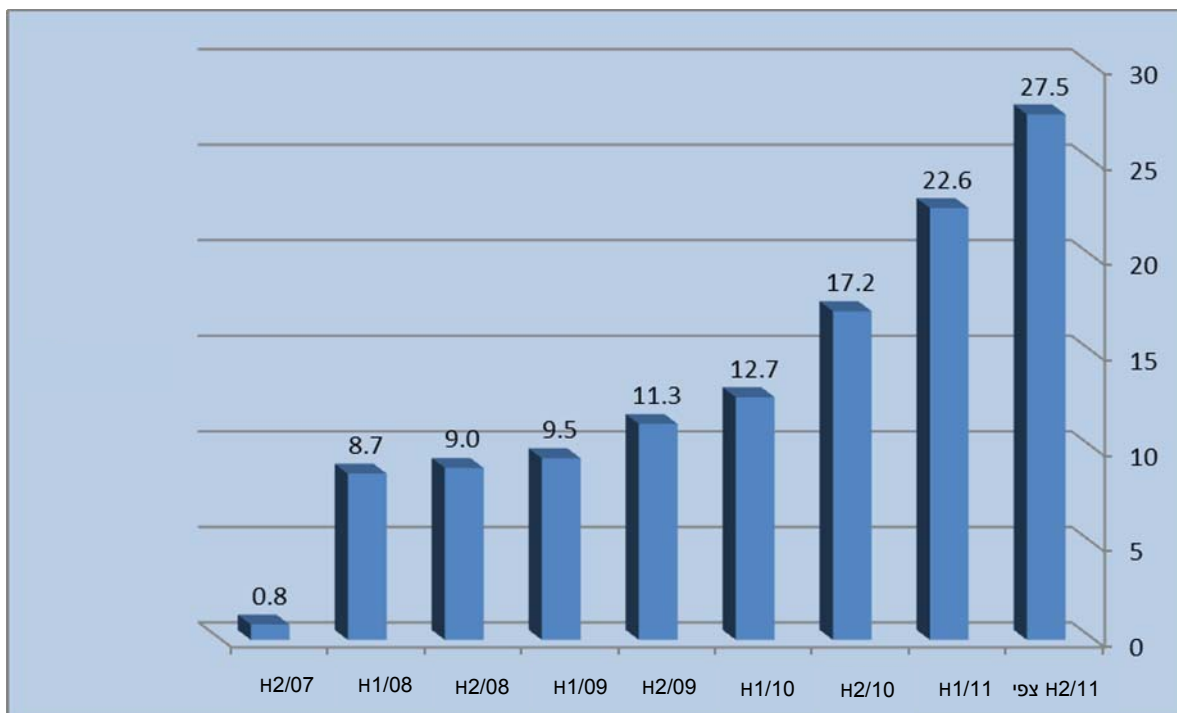
(5) משקף דמי שכירות ממועד רכישת הנכס במהלך שנת 2011.

תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 הינה כ- 8.20%.

**גידול בהיקף הנכסים המניבים
(במיליוני ש"ח)**



**גידול ב-NOI
(במיליוני ש"ח)**



(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):

שנת	לתקופה 7-9		לתקופה 1-9		
	2010	2011	2010	2011	
13.1	2.2	8.7	7.4	16.7	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
(3.8)	(0.1)	(2.6)	(0.3)	(2.2)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1.0	0.1	0.2	0.4	0.4	הוצאות בגין הענקת אופציות לעובדים ונותני שירותים
10.4	2.2	6.3	7.5	14.9	FFO נומינלי
2.7	1.5	0.7	1.9	3.3	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו(*)
13.1	3.7	7.0	9.4	18.2	FFO ריאלי
44.2	13.6	13.35	34.6	35.6	FFO ריאלי למניה (באגורות)
29,633	27,093	52,451	27,130	51,190	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(*) הוצאה שאינה תזרימית.

תחזית לשנת 2011

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2011, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות שלהלן:

- מצבת הנכסים של החברה ליום 30 בספטמבר 2011 (מינוף בשיעור של כ- 48%).
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידוש חוזי שכירות עד לתום שנת 2011.
- אינפלציה בשנת 2011 של כ-3.0%.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 3.25%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2010 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2011 (מיליוני ש"ח)	
29.9	50.0	NOI
13.1	25.2	FFO
44	48.7	FFO/למניה באגורות
13.0	24.0 (*)	חלוקת דיבידנד

(*) חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2011 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2011 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

א. רכישת נכס מניב בירושלים

ביום 1 במארס 2011 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי ("המוכרת"), לרכישת מלוא זכויות הבעלות של מבנה משרדים בשטח של כ- 12,500 מ"ר וכן כ- 400 מקומות חניה, הממוקם בשכונת רוממה בירושלים (הידוע כגוש 30075 חלקה 136) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ- 121 מליון ש"ח (כולל עלויות נלוות). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- במקביל התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם שכירות ביחס למבנה כולו למשך 10 שנים, כאשר למוכרת ניתנה הזכות לסיום תקופת השכירות ביחס לכמחצית משטח המבנה וזאת לשיעורין מהשנה השנייה עד השנה החמישית לתקופת השכירות.
- בהתאם להסכם שכירות שנחתם עם המוכרת כאמור לעיל, דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס יסתכמו בכ- 10.85 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בדוחות הכספיים לתקופת החשבון נכללו הכנסות מדמי שכירות בסך של 5.38 מליון ש"ח.
- עובר להתקשרות בהסכם זה, מימשה המוכרת אופציה לרכישת הנכס, ומסירת החזקה המשפטית בנכס לידי החברה תהא במועד בו תהא המוכרת זכאית לקבל את החזקה המשפטית בגינו, בהתאם להוראות ההסכם.

ב. רכישת נכסים מניבים בראש העין

ביום 4 באפריל 2011 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי, לרכישת מלוא זכויות הבעלות ב- 2 מרכזים מסחריים בראש העין, הידועים כמרכז אפק (חלקה 37 בגוש 5495 למעט חלקת משנה 19) ומרכז טל (חלק מחלקות 119 ו- 120 בגוש 5488 וחלק מחלקה 28 בגוש 5495), בשטח מסחרי כולל של כ- 6,100 מ"ר.

להלן פרטי העסקה העיקריים:

- בתמורה לרכישת הנכסים שילמה החברה סך של 93.75 מליון ש"ח. עד ליום 8 במאי 2011 שילמה החברה את כל התמורה כנגד קבלת החזקה בנכסים.
- סך של 3 מליון ש"ח מתוך התמורה כאמור, שולם באמצעות הקצאה פרטית של 431,000 מניות של החברה, אשר חושבו בהתאם לשווי הנכסי למניה של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 (6.95 ש"ח למניה). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 89% לכ- 40 שוכרים בחוזי שכירות לתקופה של שנה עד 8 שנים (לא כולל אופציות) בדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6.7 מליון ש"ח. המוכרת התחייבה להבטיח לחברה דמי שכירות שנתיים מינימליים בסך של 7.43 מליון ש"ח בשנה הראשונה, ככל שיידרש. כמו-כן, נקבע מנגנון של הפחתת התמורה וזאת ככל שיווצר גרעון מניהול הנכסים בשנה הראשונה לפי שיעור היוון של 7.85%.
- בגין רכישת הנכסים שילמה החברה מס רכישה בסכום של כ- 4.7 מיליון ש"ח.

ג. דיבידנדים

1. **דיבידנד בגין שנת 2010** - ביום 30 במארס 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד סופי בגין 2010 בסך של 5.55 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2011. סכום הדיבידנד האמור מצטרף לסכומים נוספים שחולקו בגין שנת 2010 בסך כולל של 13 מיליון ש"ח.
 2. **דיבידנד בגין שנת 2011** - דירקטוריון החברה החליט ביום 28 בפברואר 2011 כי הדיבידנד לשנת 2011 לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח.
ביום 21 בנובמבר 2011 עידכן דירקטוריון החברה את החלטתו וקבע כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2011 סכום הדיבידנד בגין שנת 2011 לא יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.
לפיכך, ובהתאם לחלוקות הדיבידנד שלהלן (בגין הרבעונים הראשון עד השלישי) סך הדיבידנד הצפוי בגין הרבעון הרביעי לא יפחת מסך של 7 מיליון ש"ח.
 3. **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2011** - ביום 29 במאי 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2011 בסך של 5.25 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.0 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2011.
 4. **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2011** - ביום 25 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2011 בסך של 5.50 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוקטובר 2011.
 5. **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2011** - ביום 21 בנובמבר 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2011 בסך של 6.25 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11.9 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש ינואר 2012.
- ד. בחודש מארס 2011 רכשה החברה במסגרת המסחר בבורסה לניירות ערך סך של 4,158,438 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בתמורה לסך כולל של כ- 80 אלפי ש"ח. החברה מימשה את האופציות הללו למניות החברה (מניות באוצר) (תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 8.88 ש"ח למניה) ומכרה אותן במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת נטו בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח. ביום 10 במארס 2011 פקעו יתרת 178,208 כתבי האופציה (סדרה 2).
- ה. בחודש מארס 2011 מומשו 309,600 אופציות שהוענקו לחברת הניהול בשנת 2009 בתמורה לתוספת מימוש בסך של 1,760 אלפי ש"ח.
- ו. בחודש מארס 2011 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 4.5 מיליון ש"ח במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד קבלת ההחלטה.

2. שינויים מהותיים בהלוואות מתאגידים בנקאיים

בתקופת החשבון ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים נטלה החברה הלוואות (כולל מחזור הלוואות) מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 120 מליון ש"ח לצורך מימון נדל"ן להשקעה. נטילת הלוואות מבוצעת בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודת מס הכנסה על מנת לשמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

ביחס לאשראים ספציפיים, אשר התקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2010 ואשר מימנו נכסים מהותיים מאוד של החברה, ראה סעיף 6.16 לדוח התקופתי לשנת 2010 אשר פורסם ביום 30 במרס 2011.

להלן השינויים המהותיים בתקופת החשבון:

בחודש יוני 2011 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 40 מליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.85% אשר תשולם אחת לחצי שנה. מח"מ קרן ההלוואה הינו 5.4 שנים. החברה התחייבה לשעבד נכס מניב שברשותה כנגד ההלוואה.

בחודש ספטמבר 2011 מיחזרה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 38.4 מליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.92% אשר תשולם אחת לחצי שנה. מח"מ קרן ההלוואה הינו 5.4 שנים. החברה שעבדה נכס מניב שברשותה כנגד ההלוואה.

1.4 הסביבה העסקית

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 התאפיינו בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב, אשר מתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות וזאת בהמשך לעלייה המתונה שאפיינה את הענף כולו בשנת 2010. בתקופת החשבון ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר ותעשייה, במרבית שטחי הפעילות של החברה.

בחודש אוגוסט 2011, חזר אי השקט לשווקים, אשר התבטא בירידות שערים בבורסות בעולם, וזאת, בין היתר, לאחר שחברת דירוג האשראי S&P הודיעה על הורדת דירוג האשראי של ארצות הברית מ-AAA ל- AA+. כמו-כן, במהלך הרבעון השלישי של 2011 התעצם משבר החוב בחלק ממדינות גוש האירו. אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת עניינים אלה על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ומצב נכסיה המניבים כמו גם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה ויתרות המזומנים העומדים לרשותה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2011 מסתכם בכ- 686 מליון ש"ח לעומת סך של 585 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2011, מסתכם לסך של כ- 10 מליון ש"ח לעומת כ- 133 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם בכ- 676 מליון ש"ח, לעומת סך של 452 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכס בירושלים והנכסים בראש העין, כמפורט בסעיפים 1.3 א' ו- 1.3 ב' לעיל.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכמו בכ- 30 מליון ש"ח לעומת סך של 67 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה ממיחזור אשראי לזמן קצר (כולל חלויות השוטפות), לאשראי לזמן ארוך.

ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגידים בנקאיים, הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2011 בכ- 296 מליון ש"ח לעומת כ- 187 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116 מליון ש"ח למימון השקעה בנדל"ן להשקעה, שערך הלוואות בסך של כ- 3.3 מליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ובניכוי סך של כ- 10 מליון ש"ח כתוצאה מפרעון הלוואות.

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם בכ- 360 מליון ש"ח (מהווה כ- 52.5% מנכסי החברה) לעומת כ- 330 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע בעיקר כתוצאה ממכירת מניות באוצר אשר נוצרו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 2) על-ידי החברה בסך של כ- 24.2 מליון ש"ח, ממימוש כתבי אופציה על-ידי חברת הניהול בסך של כ- 1.8 מליון ש"ח, מהקצאת מניות בסך של כ- 2.4 מליון ש"ח במסגרת עסקה לרכישת נדל"ן להשקעה, מרווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של 16.7 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 16.3 מליון ש"ח.

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

<u>שנת</u>	<u>7-9</u>	<u>7-9</u>	<u>1-9</u>	<u>1-9</u>	
<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
33,820	9,790	15,820	23,600	41,230	הכנסות מדמי שכירות
(3,900)	(1,280)	(2,040)	(2,430)	(4,870)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
29,920	8,510	13,780	21,170	36,360	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
3,780	50	2,580	250	2,240	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33,700	8,560	16,360	21,420	38,600	
(8,670)	(2,150)	(2,790)	(5,610)	(7,770)	הוצאות הנהלה וכלליות
25,030	6,410	13,570	15,810	30,830	רווח תפעולי
840	40	10	500	570	הכנסות מימון
(12,770)	(4,250)	(4,880)	(8,940)	(14,700)	הוצאות מימון
13,100	2,200	8,700	7,370	16,700	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 41.2 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 23.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בנתניה וביבנה במהלך שנת 2010 ורכישת הנכסים בירושלים ובראש העין במהלך 2011. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה בעיקר עקב היותם מושכרים בחו"זי שכירות צמודי מדד.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם בתקופה המדווחת הסתכמה לסך של כ- 4.9 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בנתניה וביבנה במהלך שנת 2010 והנכסים בראש העין במהלך שנת 2011.

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 2.2 מליון ש"ח לעומת סך של 0.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עדכון השווי ההוגן בתקופה המדווחת בסך של כ- 4 מליון ש"ח נובע בעיקר כתוצאה מגידול בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע בחלק מהנכסים המניבים של החברה, עקב היותם מושכרים בחו"זים צמודים למדד וכן כתוצאה מחידוש הסכמים תוך עלייה בדמי השכירות. כמו-כן, בוצעה הפחתה (נטו) בסך של כ- 2 מליון ש"ח כתוצאה מרכישת 3 נכסי נדל"ן מניב בתקופה המדווחת כמפורט בסעיפים 1.3 א'-ב' לעיל. בדוח לרבעון השני של החברה לשנת 2011 צירפה החברה הערכות שווי של הנכסים בכפר-סבא ובירושלים, בהיותן הערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970. הערכות שווי אלו מצורפות לדוח זה על דרך ההפניה לדוח הרבעוני של החברה כפי שפורסם ביום 25/08/2011 (אסמכתא מס' 252597-01-2011).

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 7.8 מליון ש"ח לעומת סך של 5.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 1.8 מליון ש"ח, עקב גידול במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 14.1 מליון ש"ח לעומת 8.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המדווחת עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) ב- 2.8% לעומת עלייה במדד (ידוע) בשיעור של 1.5% בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה נרשמו בתקופה המדווחת הוצאות הפרשי הצמדה בסך של 3.3 מליון ש"ח לעומת הוצאות בסך של 1.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בסך של כ- 3.8 מליון ש"ח בהוצאות הריבית (נטו) כתוצאה מגידול ביתרת ההלוואות של החברה וכתוצאה מעלייה בריבית הפריים.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המדווחת הסתכם ב- 16.7 מליון ש"ח לעומת סך של 7.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2011, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 3.5 מליון ש"ח לעומת 128 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2010.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם בכ- 18.5 מליון ש"ח לעומת סך של 11.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליוני	
ש"ח	
	מקורות:
18.5	מפעילות שוטפת
116.5	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
2.0	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
26.0	הנפקת מניות, נטו
163.0	סך מקורות:
	שימושים:
218.8	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
10.8	תשלום דיבידנד
58.2	פרעון אשראי לזמן ארוך
287.8	סך השימושים
124.8	ירידה במזומנים

1.7 דיבידנדים

כללי

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

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

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

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

מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן:

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

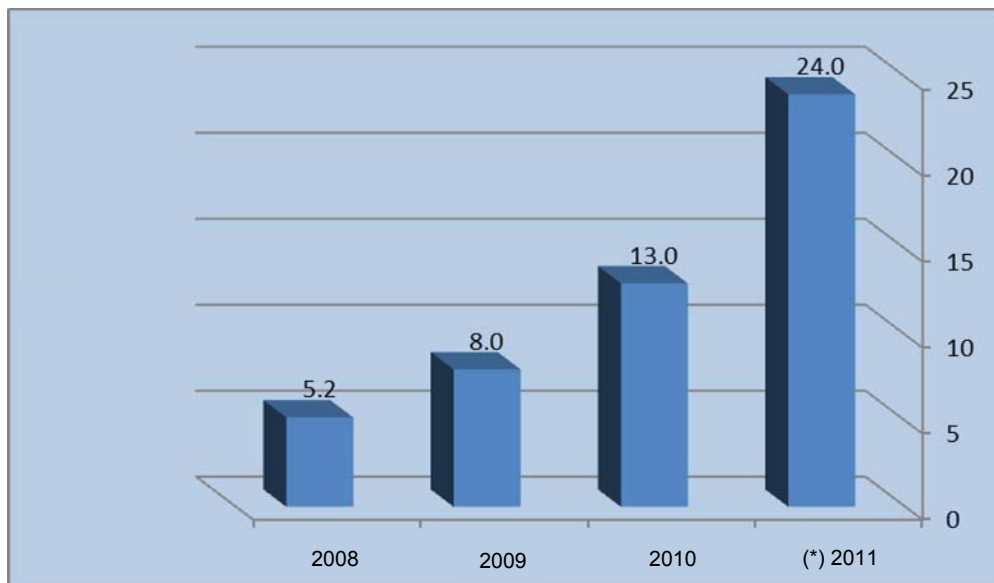
במסגרת זו החליט דירקטוריון החברה ביום 28 בפברואר 2011 כי סכום הדיבידנד המינימלי אשר יחולק בגין רווחי החברה בשנת 2011 לא יפחת מסך של 21.0 מליון ש"ח.

ביום 21 בנובמבר 2011 עידכן דירקטוריון החברה את החלטתו וקבע כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2011 סכום הדיבידנד בגין שנת 2011 לא יפחת מסך של 24 מליון ש"ח.

חלוקת דיבידנד

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

גידול בתשלומי דיבידנד
(במיליוני ש"ח)



(*) דיבידנד מינימלי

(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 18.ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2010. החברה מממנת את רכישת הנדליין להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

המכשיר הרגיש	שווי הוגן ליום 30.09.11		רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית	
	הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	פסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	10%	5%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)	(4.5)	(2.6)	4.1	2.0

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

המכשיר הרגיש	שווי הוגן ליום 30.09.11		הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד	
	רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	2%	1%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)	2.6	1.3	(2.6)	(1.3)

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 17 בנובמבר 2011. בישיבתה של הועדה השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים.

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

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון באומדנים ובהערכות אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר התייעצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים. הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים בתקופה המדווחת ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון מספר ימים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון. הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 21 בנובמבר 2011. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו 6 חברי דירקטוריון. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת המלצות הועדה לדירקטוריון תלוי בהיקף ובמורכבות ההמלצות ובכל מקרה לא יפחת משלושה ימים.

(4) רכישה עצמית של מניות

בחודש מארס 2011 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 4.5 מליון ש"ח במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד קבלת ההחלטה.

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

רעננה - מרכז תיא

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%	חודשים ינואר - ספטמבר 2011	שנת 2010
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	148.4	148.0
NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	8.79	10.23
רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	3.18
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	86.0	78.0
שיעור תשואה (%)	7.90	6.91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):	52.0	50.7
מסחר	87.0	84.5
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):	52.5	50.0
מסחר	לא רלוונטי	87.0

ירושלים

חודשים אפריל - ספטמבר 2011	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
128.2	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
5.38	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
7.29	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.39	שיעור תשואה (%)
61	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

נתניה – בית אדר

שנת 2010 (*)	חודשים ינואר - ספטמבר 2011	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 70%
124.4	124.6	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
4.8 (*)	7.65	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
(3.0) (*)	-	הפסדי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
99.0	94.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.15	8.19	שיעור תשואה (%)
50.6	51.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
50.6	51.3	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

(*) הנכס נרכש במהלך חודש יולי 2010 (נתוני ה- NOI ורווחי השערך מתייחסים לתקופה שמיום הרכישה ועד לתום השנה).

כפר סבא (2 בנייני YES)

שנת 2010	חודשים ינואר- ספטמבר 2011	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
70.7	72.5	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
5.75	4.41	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.1	1.8	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100.0	100.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.13	8.11	שיעור תשואה (%)
54.0	55.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

21 בנובמבר 2011

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2011 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
3,540	-	-	3,540	מזומנים ושווי מזומנים
1,795			1,795	פקדון לזמן קצר
3,680	-	-	3,680	לקוחות
1,376	-	-	1,376	חייבים ויתרות חובה
<u>10,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,391</u>	
				נכסים לא כספיים
675,600	675,600	-	-	נדלין להשקעה
266	266	-	-	רכוש קבוע
<u>675,866</u>	<u>675,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>686,257</u>	<u>675,866</u>	<u>-</u>	<u>10,391</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדלין
16,900	-	7,100	9,800	להשקעה
8,147	670	1,900	5,577	זכאים ויתרות זכות
5,500	-	-	5,500	דיבידנד לשלם
<u>30,547</u>	<u>670</u>	<u>9,000</u>	<u>20,877</u>	
				הלוואות למימון נדלין להשקעה
296,020	-	121,137	174,883	
<u>326,567</u>	<u>670</u>	<u>130,137</u>	<u>195,760</u>	סה"כ התחייבויות
<u>359,690</u>	<u>675,196</u>	<u>(130,137)</u>	<u>(185,369)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2011

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-7	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
10-15	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 2011 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 אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, 21 בנובמבר 2011

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

ליום 31 בדצמבר 2010 אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2010 אלפי ש"ח	2011 אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
128,370	20,323	3,540	נכסים
1,795	1,795	1,795	נכסים שוטפים
2,358	2,130	3,680	מזומנים ושווי מזומנים
334	279	1,376	פקדון לזמן קצר
<u>132,857</u>	<u>24,527</u>	<u>10,391</u>	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
452,439	448,562	675,600	נדל"ן להשקעה
84	93	266	רכוש קבוע
<u>585,380</u>	<u>473,182</u>	<u>686,257</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון עצמי
62,000	24,700	16,900	התחייבויות שוטפות
5,619	6,464	8,147	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
-	3,650	5,500	זכאים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
<u>67,619</u>	<u>34,814</u>	<u>30,547</u>	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
187,290	228,430	296,020	הון עצמי
47,551	27,333	52,451	הון מניות
279,056	182,141	302,975	קרנות הון
-	(1,470)	-	מניות באוצר
3,864	1,934	4,264	יתרת רווח
<u>330,471</u>	<u>209,938</u>	<u>359,690</u>	סה"כ הון עצמי
<u>585,380</u>	<u>473,182</u>	<u>686,257</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי
			21 בנובמבר 2011
דרור יהודה סמנכ"ל כספים	גדי אליקם מנהל כללי	שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון	מועד אישור הדוחות הכספיים

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		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
33,820	9,790	15,820	23,600	41,230	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(3,900)	(1,280)	(2,040)	(2,430)	(4,870)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
29,920	8,510	13,780	21,170	36,360	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
3,780	50	2,580	250	2,240	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33,700	8,560	16,360	21,420	38,600	
(8,670)	(2,150)	(2,790)	(5,610)	(7,770)	הוצאות הנהלה וכלליות
25,030	6,410	13,570	15,810	30,830	רווח תפעולי
840	40	10	500	570	הכנסות מימון
(12,770)	(4,250)	(4,880)	(8,940)	(14,700)	הוצאות מימון
13,100	2,200	8,700	7,370	16,700	רווח נקי לתקופה
0.44	0.08	0.17	0.27	0.33	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
29,633	27,093	52,451	27,130	51,190	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)

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

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

סך הכל	יתרת רווח	אופציות באוצר	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
				עסקאות משלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
330,471	3,864	-	-	2,098	10,500	266,458	47,551	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(80)	-	(80)	-	-	-	-	-	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) (*)
-	-	80	(37,005)	-	(10,071)	42,837	4,159	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה (*)
24,285	-	-	37,005	-	-	(12,720)	-	מכירת מניות באוצר (*)
-	-	-	-	-	(429)	429	-	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 2) (*)
(10,800)	(10,800)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(5,500)	(5,500)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
420	-	-	-	420	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,760	-	-	-	(200)	-	1,651	309	מימוש כתבי אופציה למניות – ראה באור 3 ה'.
2,434	-	-	-	-	-	2,002	432	הקצאת מניות – ראה באור 3 ב'.
16,700	16,700	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>359,690</u>	<u>4,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,318</u>	<u>-</u>	<u>300,657</u>	<u>52,451</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

(*) ראה באור 3 ד'.

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

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות	הון מניות	
			תקבולים על חשבון כתבי אופציה	מניות			
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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
214,448	6,244	(910)	1,328	19,100	161,353	27,333	יתרה ליום 1 בינואר 2010
113,900	-	-	-	-	94,082	19,818	הנפקת מניות (*)
2,258	-	-	(270)	-	2,128	400	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	(8,600)	8,600	-	פקיעת כתבי אופציה
(15,480)	(15,480)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,040	-	-	1,040	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(560)	-	(560)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
1,765	-	1,470	-	-	295	-	מכירת מניות שהוחזקו באוצר
13,100	13,100	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>330,471</u>	<u>3,864</u>	<u>-</u>	<u>2,098</u>	<u>10,500</u>	<u>266,458</u>	<u>47,551</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

(*) בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.8 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		
	2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
13,100	2,200	8,700	7,370	16,700	רווח נקי לתקופה
782	2,868	(1,748)	3,912	1,834	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<u>13,882</u>	<u>5,068</u>	<u>6,952</u>	<u>11,282</u>	<u>18,534</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(12)	-	(144)	(12)	(217)	רכישת רכוש קבוע
(1,795)	-	-	(1,795)	-	השקעות לזמן קצר
<u>(133,843)</u>	<u>(91,325)</u>	<u>(1,129)</u>	<u>(133,460)</u>	<u>(218,607)</u>	רכישת נדל"ן להשקעה
<u>(135,650)</u>	<u>(91,325)</u>	<u>(1,273)</u>	<u>(135,267)</u>	<u>(218,824)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
78,000	78,000	53,382	78,000	116,482	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(9,975)	(920)	(39,810)	(5,332)	(58,187)	פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(19,221)	-	2,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(15,480)	-	-	(8,030)	(10,800)	תשלום דיבידנד
113,900	-	-	-	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	-	-	(80)	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה
2,258	-	-	-	1,760	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
1,765	-	-	-	24,285	תמורה ממכירת מניות באוצר
<u>(560)</u>	<u>(360)</u>	-	<u>(560)</u>	-	רכישה עצמית של מניות החברה
<u>169,908</u>	<u>76,720</u>	<u>(5,649)</u>	<u>64,078</u>	<u>75,460</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
48,140	(9,537)	30	(59,907)	(124,830)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
80,230	29,860	3,510	80,230	128,370	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>128,370</u>	<u>20,323</u>	<u>3,540</u>	<u>20,323</u>	<u>3,540</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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	
	2010	2011	2010	2011
	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:**

(3,780)	(50)	(2,580)	(250)	(2,240)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,040	120	140	360	420	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
2,753	1,500	739	1,950	3,335	שערוך הלוואות מבנקים
29	7	15	19	35	פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,076)	(944)	(1,353)	(848)	(1,322)	קיטון (גידול) בלקוחות
(178)	(40)	(172)	(123)	(1,042)	גידול בחייבים ויתרות חובה
1,995	2,275	1,463	2,804	2,648	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
782	2,868	(1,748)	3,912	1,834	

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	3,650	5,500	3,650	5,500	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	-	36,925	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה
-	-	-	-	2,434	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד הקצאת מניות
120	156	-	156	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף

9,280	784	2,840	5,000	9,260	ריבית ששולמה
840	40	10	500	570	ריבית שהתקבלה

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 עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010, 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.

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. ישויות המיישמות את התקן ביישום מוקדם לפני 1 בינואר 2012 רשאיות שלא ליישם בדרך של יישום למפרע. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות.

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 (המשך):**

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)
התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי הקבוצות:

- פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד,

- פריטים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

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

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

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נציפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן. התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

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

ד. **תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:**

▪ **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים"**

התיקון מדגיש את העקרונות המפורטים ב- IAS 34, כי מטרת המידע המוצג במסגרת דוחות כספיים ביניים בדבר אירועים ועסקאות שהם משמעותיים להבנת השינויים במצב הכספי ובביצועי הישות מאז מועד הדיווח השנתי האחרון, היא לעדכן את המידע המתייחס אליהם בדוח הכספי השנתי האחרון. בנוסף לכך, הובהר אופן יישום עיקרון זה בדבר מכשירים פיננסיים, ונוספו דרישות גילוי מסוימות. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחרי.

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים"** (בדבר המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים)

התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים בהקשר של הגילוי הכמותי, הנדרש בכדי לסייע לקוראי הדוחות ליצור תמונה כוללת של האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים.

כמו כן, התיקון מבהיר את רמת הגילוי הנדרשת בעניין סיכון אשראי ובטחונות מוחזקים וכן נותן הקלת גילוי בנוגע להלוואות שתנאיהן נידונו מחדש. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. בסיס ההצמדה

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

(ב) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל		<u>תאריך הדוחות הכספיים</u>
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
116.2	116.0	30 בספטמבר 2011
112.3	112.7	30 בספטמבר 2010
113.1	113.6	31 בדצמבר 2010
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
2.8	2.2	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
1.5	1.9	תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010
0.6	-	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
1.2	1.2	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010
2.4	2.8	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכס מניב בירושלים

ביום 1 במארס 2011 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי ("המוכרת"), לרכישת מלוא זכויות הבעלות של מבנה משרדים בשטח של כ- 12,500 מ"ר וכן כ- 400 מקומות חניה, הממוקם בשכונת רוממה בירושלים (הידוע כגוש 30075 חלקה 136) (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של כ- 121 מליון ש"ח (כולל עלויות נלוות). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בשלב זה החברה מימנה את מלוא התמורה כאמור ממקורותיה העצמיים.
- במקביל התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם שכירות ביחס למבנה כולו למשך 10 שנים, כאשר למוכרת ניתנה הזכות לסיום תקופת השכירות ביחס לכמחצית משטח המבנה וזאת לשיעורין מהשנה השנייה עד השנה החמישית לתקופת השכירות.
- בהתאם להסכם שכירות שנחתם עם המוכרת כאמור לעיל, דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס יסתכמו בכ- 10.85 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בדוחות הכספיים לתקופת החשבון נזקפו הכנסות מדמי שכירות בסך של 5.38 מליון ש"ח.
- עובר להתקשרות בהסכם זה, מימשה המוכרת אופציה לרכישת הנכס, ומסירת החזקה המשפטית בנכס לידי החברה תהא במועד בו תהא המוכרת זכאית לקבל את החזקה המשפטית בגינו, בהתאם להוראות ההסכם.

ב. רכישת נכסים מניבים בראש העין

ביום 4 באפריל 2011 התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי, לרכישת מלוא זכויות הבעלות ב- 2 מרכזים מסחריים בראש העין, הידועים כמרכז אפק (חלקה 37 בגוש 5495 למעט חלקת משנה 19) ומרכז טל (חלק מחלקות 119 ו- 120 בגוש 5488 וחלק מחלקה 28 בגוש 5495), בשטח מסחרי כולל של כ- 6,100 מ"ר.

להלן פרטי העסקה העיקריים:

- בתמורה לרכישת הנכסים שילמה החברה סך של 93.75 מליון ש"ח. כשליש מהתמורה (28.1 מליון ש"ח) שולם במועד ההתקשרות ויתרת התמורה (כ- 65.65 מליון ש"ח) שולמה ביום 8 במאי 2011 כנגד קבלת החזקה בנכסים. סך של 3 מליון ש"ח מתוך יתרת התמורה כאמור, שולם באמצעות הקצאה פרטית של 431,000 מניות של החברה, אשר חושבו בהתאם לשווי הנכסי למניה של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 (6.95 ש"ח למניה) (שווי הוגן למועד ההקצאה – 2.44 מליון ש"ח). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 89% לכ- 40 שוכרים בחוזי שכירות לתקופה של שנה עד 8 שנים (לא כולל אופציות) בדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6.7 מליון ש"ח. המוכרת התחייבה להבטיח לחברה דמי שכירות שנתיים מינימליים בסך של 7.43 מליון ש"ח בשנה הראשונה, ככל שיירש. כמו-כן, נקבע מנגנון של הפחתת התמורה וזאת ככל שיווצר גרעון מניהול הנכסים בשנה הראשונה לפי שיעור היוון של 7.85%.
- בגין רכישת הנכסים שילמה החברה מס רכישה בסכום של כ- 4.7 מיליון ש"ח.

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. דיבידנדים

1. **דיבידנד בגין שנת 2010** - ביום 30 במארס 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד סופי בגין שנת 2010 בסך של 5.55 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2011. סכום הדיבידנד האמור מצטרף לסכומים נוספים שחולקו בגין שנת 2010 בסך כולל של 13 מיליון ש"ח.

2. **דיבידנד בגין שנת 2011** - דירקטוריון החברה החליט ביום 28 בפברואר 2011 כי הדיבידנד לשנת 2011 לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח.

ביום 21 בנובמבר 2011 עדכן דירקטוריון החברה את החלטתו וקבע כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2011 סכום הדיבידנד בגין שנת 2011 לא יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח. לפיכך, ובהתאם לחלוקת הדיבידנד שלהלן (בגין הרבעונים הראשון עד השלישי) סך הדיבידנד הצפוי בגין הרבעון הרביעי לשנת 2011 לא יפחת מסך של 7 מיליון ש"ח.

3. **דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2011** - ביום 29 במאי 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2011 בסך של 5.25 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.0 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2011.

4. **דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2011** - ביום 25 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2011 בסך של 5.5 מיליון ש"ח, המהווים כ- 10.5 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוקטובר 2011.

5. **דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2011** - ביום 21 בנובמבר 2011 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2011 בסך של 6.25 מיליון ש"ח, המהווים כ- 11.9 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש ינואר 2012.

ד. בחודש מארס 2011 רכשה החברה במסגרת המסחר בבורסה לניירות ערך סך של 4,158,438 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בתמורה לסך כולל של כ- 80 אלפי ש"ח. החברה מימשה את האופציות הללו למניות החברה (מניות באוצר) (תמורת תוספת מימוש לא צמודה בסך 8.88 ש"ח למניה) ומכרה אותן במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת נטו בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח.

ביום 10 במארס 2011 פקעו יתרת 178,208 כתבי האופציה (סדרה 2).

ה. בחודש מארס 2011 מומשו 309,600 אופציות שהוענקו לחברת הניהול בשנת 2009 בתמורה לתוספת מימוש בסך של 1,760 אלפי ש"ח.

ו. בחודש מארס 2011 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 4.5 מיליון ש"ח במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד קבלת ההחלטה.

ז. שינויים מהותיים בהלוואות מתאגידים בנקאיים

בחודש יוני 2011 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 40 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.85% אשר תשולם אחת לחצי שנה. מח"מ קרן ההלוואה הינו 5.4 שנים. החברה התחייבה לשעבד נכס מניב שברשותה כנגד ההלוואה.

בחודש ספטמבר 2011 מחזרה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 38.4 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.92% אשר תשולם אחת לחצי שנה. מח"מ קרן ההלוואה הינו 5.4 שנים. החברה שעבדה נכס מניב שברשותה כנגד ההלוואה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30/06/2011 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2011 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2011 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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