



נדל"ן מניב בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 ביוני 2012**

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

דין וחשבון ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2012

תוכן העניינים

- סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2012
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2012
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2011

בהתאם לתקנה 39 א לתקנות ניירות ערך (דוחות מיידים ותקופתיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים, אשר אירעו בעסקי עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 ביום 7 במרץ 2012 (מספר אסמכתא: 2012-01-063084) (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן: "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

סעיף 6.4.3 לדוח התקופתי – בניין משרדים – רמת החייל

בחודש אפריל 2012 קבלה החברה אשור אכלוס ("טופס 4") למגדל המשרדים החדש ברמת החייל.

סעיף 6.4.5 לדוח התקופתי – מתחם עוגן נתניה

בחודש אפריל 2012 הודיע שוכר של החברה בנכס בנתניה על עזיבתו את הנכס והפסקת הסכם השכירות. בתמורה להפסקת ההסכם קבלה החברה מהשוכר סך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח בגין דמי שכירות עתידיים. התמורה הוצגה בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות אחרות.

סעיף 12 לדוח התקופתי – מימון

- א. בתקופת הדוח השלימה החברה את עמידתה בתנאים הנוספים להם התחייבה במסגרת הסכם המימון עם המוסד הפיננסי (כמפורט בסעיף 12.4 לדוח התקופתי). בהתאם, בתקופת הדוח קבלה החברה מהמוסד הפיננסי את יתרת ההלוואה בסך של כ- 1.35 מיליון ש"ח.
- ב. בחודש יוני 2012 קבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 10 מיליון ש"ח במסגרת הגדלת מימון כוללת של הנכס ברמת החיל. יתרת ההלוואה בסכום של כ- 25 מיליון ש"ח, צפויה להתקבל עם השלמת הליך הסינדיקציה של התאגיד הבנקאי.
- ג. הסכמי האשראי המהותיים בהם התקשרה החברה למימון נכסים שרכשה, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם, מפורטים בסעיפים 6.4.2.6, 6.4.3.6, 6.4.4.6, 6.4.5.6 ו- 12.4 לדוח התקופתי. נכון ליום 30 ביוני 2012 עומדת החברה בכל התניות הפיננסיות האמורות*, כמפורט להלן:

30.6.2012	דרישה	התניה פיננסית
39.3%	לא יפחת מ- 25%	שיעור ההון העצמי מסך המאזן
641,034 אלפי ש"ח	לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח כשסכום זה צמוד למדד יוני 2010	סך ההון של החברה
90,842 אלפי ש"ח	לא יפחת בכל עת מ- 25 מיליון ש"ח כשסכום זה צמוד למדד ינואר 2011	רווח מפעולות רגילות של החברה בניכוי רווח או הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין ארבעת הרבעונים שהסתיימו בתאריך הדיווח הכספי
60.26%	לא יעלה בכל עת על 70%	היחס שבין יתרת האשראי הבלתי מסולקת לבין שווי נכס המקרקעין ברחובות (ללא הזכויות לפי התב"ע החדשה)
12,125 אלפי ש"ח	ליום 30.6.2012 לא פחות מ- 9.6 מיליון ש"ח צמוד למדד ינואר 2011	תזרים פנוי לשירות החוב מהנכס ברחובות במהלך 12 החודשים שקדמו ליום הדוח
1.53	ליום 30.6.2012 (הבדיקה לפי רבעון אחרון) לא יפחת מ- 1.1	תזרים פנוי לשירות החוב מהנכס ברחובות מחולק בחלויות השוטפות של ההלוואה המשויכת לנכס זה

(*) בהתאם להתחייבות ההתניות הפיננסיות נבחנות על בסיס הדוחות הכספיים לסוף כל רבעון קלנדר.

נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

פארק עוגן פתח תקווה

31.12.2011	31.3.2012	30.6.2012	
177,134	177,509	174,576	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,731	3,490	6,349	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,071	-	(4,592)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
74	74	71	שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8	8	7.3	שעור תשואה (%)
61	63	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
48	-	53	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)(ש"ח)

רמת החייל*

31.12.2011	31.3.2012	30.6.2012	
299,767	301,207	305,057	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
17,510	5,138	10,584	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,934	-	3,347	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
97	97	98	שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6	6.8	6.9	שעור תשואה (%)
79	100	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
94	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)(ש"ח)

*לא כולל את הקומות הנוספות שבנייתן הושלמה ונמצאות בשלבי אכלוס.

פארק סיבל

31.12.2011	31.3.2012	30.6.2012	
116,761	117,429	119,057	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,271	2,398	5,204	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,400	-	1,294	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
85	88	89	שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8	8.2	8.7	שעור תשואה (%)
43	44	44	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
38	-	44	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)(ש"ח)

פארק עוגן נתניה

31.12.2011	31.3.2012	30.6.2012	
228,300	228,487	231,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,441	3,043	5,545	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(3,554)	-	2,726	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
46	45	45	שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4	5.3	4.8	שעור תשואה (%)
59	64	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
51	-	54	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)(ש"ח)

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

דוח הדירקטוריון

חברי הדירקטוריון

שלמה איזנברג - יו"ר הדירקטוריון

יאיר לרמן - דח"צ

ירח ניסן - דירקטור

נורית פלג - דח"צ

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

הדירקטוריון של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (להלן: "התקופה המדווחת").

הסקירה שתואר להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה המדווחת ביחס לתיאורם בדו"ח הדירקטוריון לשנת 2011, ואשר השפעתם מהותית לחברה.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נערכו על פי תקני ה- IFRS והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), כמתחייב לצורך עריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים בהתאם לתקן IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים". המדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת 2011 יושמה באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בתמצית הדוחות הכספיים הנ"ל.

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

א. החברה הינה חברה ציבורית בשליטת אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "אוסיף"), המוחזקת על ידי ישרא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "ישרס") (במישרין ובאמצעות אוסיף) בכ- 89% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

ב. החברה עוסקת בתחום פעילות אחד שהינו יזום פיתוח, בניה ורכישה, של מבני משרדים, מבני תעשייה ומבנים מסחריים והשכרתם על ידי כנסים מניבים.

ג. למועד הדוח, לחברה שלושה פרויקטים עיקריים בפיתוח, ברמת החייל, בחולון וברחובות, וכן עתודות קרקע לפיתוח בעיקר בפתח תקווה, ובנתניה. כמו כן מחזיקה החברה למועד הדוח בנכסי מקרקעין מניבים, אשר מפורטים בסעיף ו' להלן.

ד. החברה אינה קבלן רשום ואינה מורשית לבצע עבודות קבלנות. לפיכך, החברה מתקשרת בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים שהיא יוזמת.

ה. לפירוט בדבר נכסי החברה ראו תיאור מפורט בסעיף 6 בחלק תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי של החברה.

ו. להלן מידע ונתונים כספיים לגבי שטחים להשכרה בתקופה המדווחת:

הנכס	שיעור החזקה	בעלות בקרקע	שטח בנוי	תפוסה	מספר שוכרים	תום תקופת השכירות	שכ"ד ודמי ניהול לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2012 (מיליוני ש"ח)
רמת החייל, ת"א*	100%	פרטית	כ- 33,000 מ"ר	99%	19	2012-2022	15.1
פארק עוגן, פ"ת	100%	פרטית	כ- 36,700 מ"ר	65%	46	2012-2017	9.6
חולון	100%	מעורבת	כ- 26,000 מ"ר	100%	2	2028	4.5
עפולה	100%	פרטית	כ- 45,000 מ"ר	87%	6	2012-2016	3.5
עקרונ דרום	100%	פרטית	כ- 18,000 מ"ר	100%	1	2016	4.1
עקרונ צפון	100%	פרטית	כ- 5,000 מ"ר	100%	1	2015	2.3
פארק סיבל, ראש העין	100%	מינהל	כ- 26,000 מ"ר	89%	30	2012-2016	6.4
נתניה	100%	מינהל	כ- 41,000 מ"ר	44%	42	2012-2019	7
רחובות	100%	פרטית	כ- 17,460 מ"ר	99%	18	2012-2027	6.8
							59.3
יתר השטחים להשכרה							0.9
							60.2

* נתוני אחוז התפוסה ושכ"ד ודמי ניהול לתקופת הדוח מתייחסים בעיקרם לחלק המניב ולא לבנייה החדשה.

1.1 נתונים אודות התפתחויות שחלו במהלך תקופת הדוח ביחס לפרויקטים שבפיתוח

1. הנכס ברמת החייל

- א. במהלך תקופת הדוח הסתיימה בניית 10 הקומות הנוספות (להלן: "מגדל המשרדים") מעל הנכס הקיים והחברה מבצעת עבודות ההתאמה בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו.
- ב. בחודש ינואר 2012 הגדילה החברה את המימון לבניית מגדל המשרדים ברמת החייל בסך של 14 מיליון ש"ח נוספים. הגדלת המימון נבעה מהתאמות לשוכרים במגדל המשרדים בהתאם להסכמים שנחתמו.
- ג. בחודש אפריל 2012 קבלה החברה אשור אכלוס ("טופס 4") למגדל המשרדים החדש ברמת החייל.
- ד. בחודש יוני 2012 קבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 10 מיליון ש"ח (אשר סווגה כהלוואה לזמן קצר עד השלמת הליך הסינדיקציה) במסגרת הגדלת מימון כוללת של הנכס ברמת החייל. יתרת ההלוואה בסכום של כ- 25 מיליון ש"ח, צפויה להתקבל עם השלמת הליך הסינדיקציה של התאגיד הבנקאי.

2. הנכס ברחובות

- א. ביום 18 במאי 2011 חתמה החברה על הסכם עם מוסד פיננסי לקבלת הלוואה בסך של 125 מיליוני ש"ח אשר פרעה את ההלוואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי לשם מימון רכישת הנכס ברחובות.
- ליום 30 ביוני 2012 ולמועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל ההתניות להן התחייבה במסגרת ההלוואה המוזכרת לעיל.
- בתקופת הדוח השלימה החברה את עמידתה בתנאים הנוספים להם התחייבה במסגרת הסכם המימון עם המוסד הפיננסי. בהתאם, בתקופת הדוח קבלה החברה מהמוסד הפיננסי את יתרת ההלוואה בסך של כ- 1.35 מיליון ש"ח.
- ב. בחודש פברואר 2012 שעבדה החברה את הזכויות הנוספות המשויכות למגרש 2001 ברחובות לטובת תאגיד בנקאי. כנגד השעבוד קבלה החברה מהתאגיד הבנקאי הלוואה בסכום של כ- 14 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש יוני 2011 חתמה החברה על הסכם למכירת שטח של כ- 1,500 מ"ר מהמרתפים של הנכס ברחובות, לצד ג'. המכירה מותנית בהתקיים מספר תנאים מתלים. בהתקיים התנאים באופן חלקי יימכר רק חלק מהשטח ויתרתו תושכר לצד ג' בשכירות ארוכת טווח, בהתקיים התנאים באופן מלא יימכר מלוא השטח. עם השלמת מלוא המכירה התמורה צפויה להיות בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח, והרווח הצפוי בעסקה הינו כ- 5 מיליון ש"ח, לפני מס. בחודש פברואר 2012 השלימה החברה את מכירת 652 מ"ר מהמרתפים של הנכס ברחובות לצד ג'. התמורה שהתקבלה, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, הועברה לישרס לפירעון חלקי של ההלוואה שהועמדה על ידה לחברה.
- ד. בחודש פברואר 2012 השלימה החברה את רישום החלק בנכס ברחובות, שרכישתו הושלמה בשנת 2011, על שם החברה. לצורך השלמת הרישום כאמור שלמה החברה לעיריית רחובות סך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה (סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח שולם במזומן והיתרה בהעמדת ערבות) (להלן: "התשלום בגין היטל השבחה"). תשלום היטל השבחה בוצע על ידי החברה, על אף שלדעת החברה, בהתבסס על חוות דעת היועצים המשפטיים, הבעלים הקודמים של החלק אותו רכשה (להלן: "השותף לשעבר") היה צריך היה לשאת בתשלום זה ומשזה סירב לעשות כן, החברה שלמה את ההיטל ההשבחה. החברה החלה בהליך בוררות עם השותף לשעבר בעניין זה.

הסכם לבניית מבנים במתחם החברה בחולון והשכרתם

ביום 15 בינואר 2012 חתמה החברה עם אלביט מערכות ל"א וסיגינט - אלישירא בע"מ (להלן: "אלישירא") על הסכם אשר עיקריו יובאו להלן (להלן: "העסקה"):

1. אלישירא תשכור מהחברה מבנים בשטח של כ- 26,000 מ"ר אשר יוקמו על ידי החברה עד לרמת מעטפת, במתחם החברה בחולון, על פי מפרט, לוח זמנים ופרוגראמה אשר סוכמו בין הצדדים (להלן: "הבניין החדש"). כן תבנה החברה עבור אלישירא שטחי חניה הכוללים 1,260 חניות.
 2. הסכם השכירות של הבניין החדש הינו לתקופה של 15 שנים, ובנוסף קיימות שתי אופציות להארכתו בשלוש שנים נוספות בכל פעם (ובסה"כ עד 21 שנים). כמו כן, ניתנה לאלישירא אפשרות חד פעמית לסיים את הסכם השכירות בתום 9 שנות השכירות הראשונות.
 3. ביחס לבניין הקיים כיום במתחם החברה בחולון (בשטח של כ- 24,000 מ"ר), אשר מושכר כיום לחברות מקבוצת אלביט (להלן: "הבניין הקיים"), נחתמה תוספת להסכם השכירות הקיים, במסגרתה תוארך תקופת השכירות של הבניין הקיים, המסתיימת ביום 31.12.2012, לתקופות הזהות לתקופות השכירות של הבניין החדש. כן הוסכם כי אלישירא תבצע על חשבונה שיפוץ של הבניין הקיים במטרה להתאימו לצרכיה כיום. דמי השכירות ביחס לבניין הקיים יתורגמו לשקלים בהתאם לחשבון דמי השכירות האחרון לשנת 2012 והחל משנת 2013 יוצמדו למדד המחירים לצרכן.
 4. עלות הקמת הבניין החדש והחניון נאמדת בכ- 150 מיליון ש"ח (לאלישירא תהיה אופציה לבקש מהמשכירה התאמות למושכר בגובה של עד 100 מיליון ש"ח נוספים), והיא צפויה להימשך כ- 3 שנים. היקף ההשקעה יקבע בהתאם להיקף ההתאמות שיידרשו ע"י אלישירא. לאלישירא ניתנה תקופה של 6 חודשים לשם ביצוע עבודות להתאמת המושכר, ללא תשלום דמי שכירות.
 5. תנאי מתלה לעסקה הינו קבלת אישור מאת בנק מממן להעמדת סכום לצורך מימון עבודות ההתאמה עד ליום 15 לאפריל 2012. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים לא התקבל האישור האמור, החברה הודיעה על כך לאלישירא ואלישירא הסכימה לתת לחברה ארכה להשגת המימון עד ליום 31 לאוקטובר 2012. לאלישירא הזכות לוותר על תנאי זה.
 6. סך דמי השכירות השנתיים בגין מתחם החברה בחולון (הבניין החדש והבניין הקיים), צפויים להסתכם, החל משנת 2015 בסך של כ- 23 עד 38 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2010 (כפוף להיקף ההתאמות שיידרשו על ידי אלישירא).
 7. בנוסף ניתנה לאלישירא זכות סירוב לרכישת המתחם (או חלקו) במקרה שהחברה תבקש למכור את המתחם (או חלקו) לצד שלישי כלשהו.
- אומדנה והערכותיה של החברה בדבר לוח הזמנים להשלמת המבנים וההשפעה של העסקה על הכנסותיה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדו"ח (פרטי המו"מ, ניסיון העבר של החברה בפרויקטים מעין אלו וכיו"ב). מידע זה עשוי להשתנות, בין השאר, כתוצאה משינויי תכנון, התקדמות הבניה בפועל ומצב השוק.

תשלום על חשבון אגרות חוב

ביום 17 בפברואר 2012 שלמה החברה את התשלום הרביעי על חשבון קרן מתוך חמישה תשלומים של אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה ואת הריבית השנתית על אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה בסך כולל של כ- 29 מיליון ש"ח.

בדיקת היתכנות למיזוג החברה עם ישר

בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 19 באפריל 2009, הוחלט לאשר עריכת בדיקת היתכנות למיזוג החברה עם ישר, לרבות בחינת היבטים העסקיים, המשפטיים החשבונאיים והמיסויים בקשר עם המיזוג כאמור ובמסגרת זו הוחלט לאשר ביצוע הערכת שווי במשותף עם ישר.

בישיבת הדירקטוריון מיום 7 במרץ 2012 החליט דירקטוריון החברה לחדש את בדיקת היתכנות בקשר עם מיזוג אפשרי כאמור, ובכלל זה להזמין הערכת שווי משותפת עם ישר.

עסקת מיזוג, ככל שתחתם, כפופה לאישור כל המוסדות המוסמכים של החברה ושל ישר, ובכלל זה אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד.

החלטה על מכירת הנכס בפארק סיבל

בתקופת הדוח קבלה החברה החלטה למכור את הנכס בפארק סיבל במחיר שלא יפחת מהערכת השווי של הנכס. בהתאם, סווגה החברה את הנכס לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה.

סיום התקשרות עם עושה שוק

בחודש מאי 2012 מסרה החברה הודעה לשירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "אי.בי.אי"), אשר שימשה באותו מועד כעושה שוק במניות החברה, בדבר סיום ההתקשרות ביניהן. לאור האמור ובהתאם להוראות הסכם עשיית השוק, בחודש יוני 2012 חדלה אי.בי.אי. לשמש כעושה שוק במניות החברה.

2. מצב כספי

התפתחויות בסעיפי המאזן:

סך המאזן מסתכם ליום 30 ביוני 2012 בכ- 1,630 מיליוני ש"ח לעומת כ- 1,577 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

יחס מינוף ליום 30 ביוני 2012 וליום 31 בדצמבר 2011 הינו כ- 61%. יחס מינוף הינו היחס בין התחייבויות החברה לבין סך נכסיה.

היחס השוטף ליום 30 ביוני 2012 הינו 43% וליום 31 בדצמבר 2011 הינו 17%. יחס שוטף הינו היחס בין הנכסים השוטפים לבין התחייבויות השוטפות.

הנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2012 מסתכמים בכ- 155 מיליוני ש"ח לעומת כ- 33 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול בסך של כ- 122 מיליוני ש"ח בסך הרכוש השוטף נובע בעיקרו ממיון הנכס בפארק סיבל מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה, בהתאם להחלטת ההנהלה להעמיד את הנכס למכירה. הגידול במזומנים ושווי מזומנים נובע מקבלת מימון מתאגיד בנקאי ומישרס בקיזוז מזומנים ששימשו בעיקר לתשלום קרן וריבית של אגרות החוב בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח, ולתשלום בגין השקעות בנדל"ן להשקעה.

יתרת נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה ליום 30 ביוני 2012 כוללת את הנכס בפארק סיבל וכן את הנכס ברחוב היצירה 12 בפתח תקווה. ליום 31 בדצמבר 2011, היתרה כללה חלק מהנכס ברחובות שנמכר לצד ג' כאמור בסעיף 1.1 ג' לעיל וכן את הנכס ברחוב היצירה 12 בפתח תקווה.

שוכרי מקרקעין לא שוטפים נובע מהכנסות לקבל בגין מיצוע הכנסות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות.

נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2012 מסתכם בכ- 1,469 מיליוני ש"ח לעומת כ- 1,540 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הקיטון בסך של כ- 71 מיליוני ש"ח נובע בעיקר ממיון הנכס בפארק סיבל לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה. מנגד גדל הנדל"ן להשקעה מהשקעות שבוצעו בעיקר במגדל המשרדים ברמת החייל ובנכס ברחובות, וכן משערוך שערכה החברה לנכסי החברה.

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 358 מיליוני ש"ח לעומת כ- 189 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול בסך של כ- 169 מיליוני ש"ח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כתוצאה מסיווג הלוואה שנלקחה למימון הנכס בנתניה מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות, מקבלת אשראי למימון הזכויות הנוספות ברחובות, מגידול בהלוואה שהתקבלה מישרס ומגידול בהלוואות למימון הנכס והבנייה ברמת החייל. העלייה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח נובעת בעיקר מגידול בהוצאות לשלם.

מקורות המימון של החברה להתחייבויותיה השוטפות הינם כדלקמן:

חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים שנבנו או נרכשו בסך של כ- 155 מיליוני ש"ח - נפרעות ע"י תקבולי שכר דירה מהנכסים ועל ידי מחזור הלוואות.

אשראי לזמן קצר למימון רכישת נכסים בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח - בכוונת החברה לפרוס את רוב יתרת האשראי לזמן ארוך עם הסדרת תנאי ההלוואות מול התאגיד הבנקאי.

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח - נפרעות ע"י תקבולי שכר דירה מהנכסים ועל ידי מחזור הלוואות.

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים מסתכמות ליום 30 ביוני 2012 בכ- 549 מיליוני ש"ח (704 מיליוני ש"ח כולל חלויות שוטפות) לעומת כ- 671 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 (כ- 717 מיליוני ש"ח כולל חלויות שוטפות).

ההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) כוללות:

- הלוואות למימון הנכס ברמת החייל בסך כ- 170 מיליוני ש"ח.
- הלוואות למימון רכישת נכסי דנישאר (חמישה נכסי נדל"ן להשקעה שנרכשו על ידי החברה בשנת 2006) בסך כ- 298 מיליוני ש"ח.
- הלוואות למימון הנכס ברחובות בסך של כ- 124 מיליוני ש"ח.
- הלוואות למימון הנכס בנתניה בסך של כ- 112 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב ניתנות להמרה למניות החברה מסתכמות ליום 30 ביוני 2012 בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח וכוללות רק את החלות השוטפת, לעומת כ- 24 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 (52 מיליוני ש"ח כולל חלויות שוטפות). הקיטון ביתרת אגרות חוב הניתנות להמרה בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח נובע בעיקר מפירעון התשלום הרביעי על חשבון קרן מתוך חמישה תשלומים של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה בחודש פברואר 2012.

התחייבות מסים נדחים מסתכמת ליום 30 ביוני 2012 בכ- 80 מיליוני ש"ח ומורכבת בעיקרה מתשלום מס עתידי בגין הפרשים בין הערכת הנדל"ן להשקעה בספרים לפי שווי ההוגן לבין הערכתנו לצורך מס הכנסה לפי עלות נטו בקיזוז נכסי מסים נדחים שנוצרו בגין הפסדים לצרכי מס.

התחייבויות פיננסיות אחרות מסתכמות ליום 30 ביוני 2012 בכ- 0.7 מיליוני ש"ח וכוללות רק את החלות השוטפת לעומת כ- 0.2 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 (0.3 מיליוני ש"ח כולל חלויות שוטפות). השינוי ביתרה נובע משערוך הרכיב ההוני של אגרות החוב הניתנות להמרה במניות החברה.

ההון הסתכם ליום 30 ביוני 2012 בכ- 641 מיליוני ש"ח לעומת כ- 616 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח נובע מהרווח הכולל לתקופה.

להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל (באלפי ש"ח) לשנים 2011 עד 2012 :

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
106,339	25,228	31,584	49,644	60,210	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
101,340	24,405	13,455	45,546	13,455	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
-	-	4,584	-	4,584	הכנסות אחרות
207,679	49,633	49,623	95,190	78,249	סה"כ הכנסות
24,445	5,535	6,119	11,726	12,407	עלויות השכרה
7,340	1,885	1,718	3,855	3,816	הוצאות הנהלה וכלליות
175,894	42,213	41,786	79,609	62,026	רווח מפעולות רגילות
8,144	2,447	47	5,663	193	הכנסות מימון
65,086	19,508	19,736	36,055	32,769	הוצאות מימון
56,942	17,061	19,689	30,392	32,576	סה"כ הוצאות מימון, נטו
118,952	25,152	22,097	49,217	29,450	רווח לפני מסים על ההכנסה
(41,289)	(6,349)	(2,420)	(8,368)	(4,878)	מסים על הכנסה
77,663	18,803	19,677	40,849	24,572	רווח כולל לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ואחזקה הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 60 מיליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד בכ- 50 מיליוני ש"ח. הגידול בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח נובע בעיקר, מגידול בהכנסות מניהול הנכס ברמת החייל (כתוצאה מכך שניהול הנכס עבר לחברה החל משנת 2012), מגידול בשיעורי התפוסה בנכסים, ומגידול בהכנסות ברחובות כתוצאה מאכלוס מגדל המשרדים בתקופת הדוח. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 חלו אותן המגמות.

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 13 מיליון ש"ח לעומת כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה משערורן שערכה החברה לנכסי החברה.

הכנסות אחרות בתקופת הינן תקבול משוכר של החברה בנכס בנתניה אשר הודיע על עזיבתו את הנכס והפסקת הסכם השכירות ובתמורה שלם סך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח בגין דמי שכירות עתידיים.

עלויות ההשכרה הסתכמו בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה בכ- 12 מיליוני ש"ח. עלויות ההשכרה גדלו בעיקר מגידול בעלויות הניהול ברמת החייל וברחובות. מנגד עלויות ההשכרה קטנו בשל מיון עלויות חשמל להכנסות מדמי שכירות ואחזקה. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 חלו אותן המגמות.

הוצאות ההנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד בכ- 4 מיליון ש"ח.

הרווח מפעולות רגילות הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 62 מיליוני ש"ח, לעומת רווח מפעולות רגילות של כ- 80 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 33 מיליוני ש"ח לעומת כ- 30 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו בעיקר כתוצאה מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכללו הכנסות מימון משערורן הרכיב ההוני של אגרות החוב הניתנות להמרה במניות החברה לעומת הוצאות מימון בתקופת הדוח, וכן מכך שהיקף ההלוואות בחברה בתקופת הדוח גדל לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון קוזז בגין עלייה נמוכה יותר של מדד המחירים לצרכן לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו הוצאות המימון בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח לעומת כ- 17 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע מכך שבתקופה המקבילה נכללו הכנסות מימון משערורן הרכיב ההוני של אגרות החוב הניתנות להמרה במניות החברה לעומת הוצאות מימון בתקופת הדוח, וכן מכך שהיקף ההלוואות בחברה בתקופת הדוח גדל לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

רווח לפני מסים על ההכנסה הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 30 מיליוני ש"ח לעומת כ- 49 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסים על הכנסה הסתכמו בתקופה המדווחת בהוצאות בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל לתקופה הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 25 מיליוני ש"ח, וזאת לאחר הוצאות מס של כ- 5 מיליוני ש"ח. הרווח הכולל בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ- 41 מיליוני ש"ח וזאת לאחר הוצאות מס של כ- 8 מיליוני ש"ח.

4.1 פעילות שוטפת

בתקופה המדווחת היה לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 23 מיליוני ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ- 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד .

מקורות המימון של החברה נבעו בעיקר מתמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, מקבלת תשלומים ע"ח התאמות למושכר, מקבלת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו ומהכנסות שכירות. מקורות אלו שימשו בעיקרם, לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לתשלום קרן וריבית של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ולהשקעות בנדל"ן להשקעה.

למועד הדוח מתקיימים סימני אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

דירקטוריון החברה בחן את נזילות החברה ולדעת דירקטוריון החברה אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבותה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. להערכת הדירקטוריון, אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתבסס על נתונים שהוצגו לו ואומדנים שעיקרם: צפי הכנסותיה מהמשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, מימוש עתידי של נכסים, לרבות מכירת הנכס בפארק סיבל, הערכות בדבר יכולתה בדבר קבלת אשראי נוסף כנגד שעבוד נכסים מניבים של החברה או מחזור הלוואות קיימות, וכן לאור ההתחייבויות החזויות של החברה ובהתחשב ביתרות הקיימות של המזומנים והרכוש השוטף של החברה. האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות החברה בדבר יכולתה לקבל אשראי נוסף או למחזר הלוואות והאומדנים האמורים מבוססים על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלו יתממשו באופן חלקי או מלא הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים, כגון תנאי שוק הקיימים, תנאי אשראי המקובלים בשוק וכיוצא בזה, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה והנחות החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם עשוי לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

היקפן הממוצע של הלוואות לזמן ארוך בתקופת הדוח עמד על - 590,844 אלפי ש"ח.

היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח עמד על - 242,677 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות היקפם הממוצע של אשראי ספקים ואשראי לקוחות בשנת הדוח, ר' סעיף 11.4 בחלק א' לדוח התקופתי.

4.2 להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח

אלפי ש"ח	
	מקורות
	פעילות שוטפת
23,458	תמורה מימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
3,638	קבלת תשלומים ע"ח התאמות למושכר
1,400	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
54,934	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,350	
	שימושים
	רכישות ותוספות לרכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
32,738	פירעון אגרות חוב ניתנות להמרה
26,456	גידול בפיקדונות בנאמנות
491	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
19,607	

להלן הרכב זמני פירעון ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך ליום 30 ביוני 2012:

א. ההרכב:

אלפי ש"ח	%	
262,142	4.85-5.45	ריבית משתנה
592,046	4.65-6.25	צמודות למדד המחירים לצרכן
854,188		
154,847		בניכוי - חלויות שוטפות
699,341		

ב. זמני פירעון:

אלפי ש"ח	
154,847	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
38,053	שנה שנייה
138,752	שנה שלישית
32,661	שנה רביעית
35,066	שנה חמישית
304,908	שנה שישית ואילך
149,901	טרם נקבע מועד פירעון
854,188	

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. אופן אישור הדוחות הכספיים

א. אישור הדוחות הכספיים בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן: "ועדת המאזן")

(1) ועדת המאזן של החברה הינה ועדת הביקורת.

(2) חברי ועדת המאזן הינם כמפורט להלן:

- גב' נורית פלג - דירקטורית חיצונית, יו"ר הוועדה.
- מר יאיר לרמן - דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית פיננסית;
- מר ירח ניסן - דירקטור, בעל מיומנות חשבונאית פיננסית.

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

(3) ועדת המאזן במסגרתה נדונו וגובשו המלצות הוועדה לדירקטוריון התקיימה ביום 7 באוגוסט 2012, והשתתפו בה כל חברי הוועדה. בישיבת ועדת המאזן השתתפו גם מנכ"ל החברה, מנהלת הכספים, חשב החברה, ורואי החשבון המבקרים.

במסגרת ישיבתה, בחנה ועדת המאזן, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה, העקרונות ששימשו בהערכת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, והערכות שווי מהותיות, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן.

דירקטוריון החברה דן בהמלצות ועדת המאזן במסגרת ישיבת הדירקטוריון שדנה באישור הדוחות הכספיים, כמפורט בסעיף ב' להלן. להנחת הדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות, המלצות הוועדה הועברו זמן סביר (2 ימי עסקים) לפני הדיון בדירקטוריון.

ב. אישור הדוחות הכספיים בדירקטוריון

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. לפרטים אודות ניסיונם וכישוריהם של הדירקטורים ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח התקופתי. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת הנהלת החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים נשלחה אל חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון, בצירוף המלצות ועדת המאזן. בישיבת הדירקטוריון הוצגו הדוחות הכספיים על ידי מנכ"ל החברה ומנהלת הכספים שלה, ונסקרו בפני חברי הדירקטוריון הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, וככל שרלבנטי המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם. כמו כן, נסקרו סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות המדיניות החשבונאית שישומה וכן שינויים שחלו במדיניות החשבונאית, וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים.

במסגרת הדיון העלו חברי הדירקטוריון שאלות ובקשות להבהרת סוגיות שונות הנוגעות לדוחות הכספיים ונענו על ידי הנהלת החברה ונציג רואה החשבון המבקר.

בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 16 באוגוסט 2012, השתתפו כל חברי הדירקטוריון.

חלק ג' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרך ניהולם

א. האחראים לניהול הסיכונים בחברה:

בתקופת הדוח האחראים על ניהול הסיכונים בחברה ביחד ולחוד הינם נושאי משרה בכירה בתאגיד – יו"ר הדירקטוריון, המנהל הכללי ומנהלת הכספים. לפרטים אודות נושאי המשרה כאמור ראה תקנות 26 ו-26א בחלק ד' לדוח התקופתי.

ב. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד:

(1) ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובמחירי השכרה

ענף הפעילות של החברה הינו ייזום פיתוח, בניה ורכישה, של מבני משרדים ומבנים מסחריים והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. לפיכך, ירידה בביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, כתוצאה משלל גורמים חיצוניים כגון: מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה וכן היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, ושעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק, עלולה להשפיע לרעה על הביקוש לנכסי החברה ו/או על מחירי השכירות של נכסי החברה.

(2) מחירי תשומות הבניה

עלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרויקטים שיוזמת החברה משפיעה על רווחיותה, ולפיכך, החברה מושפעת משינויים במחירי חומרי גלם ובעלות כוח אדם וממחסור בחומרי גלם או כוח אדם. לאור האמור, לזמינותם של עובדים זרים ועובדים מהרשות הפלסטינאית ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים, עשויה להיות השפעה על עסקי החברה.

(3) עלות המימון

החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.

חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן:

כ- 69% מהתחייבויות החברה ליום 30 ביוני 2012 צמודות למדד המחירים לצרכן וחשופות לשינויים במדד זה.

חשיפה לשינויים בריבית ה"פריים":

כ- 31% מהתחייבויות החברה ליום 30 ביוני 2012 אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה. התחייבויות אלה חשופות לשינויים בשיעור ריבית ה"פריים" במשק.

(4) פיחות בשער הדולר

כ- 19% מהכנסות החברה ליום 30 ביוני 2012 הינן דולריות, בעוד מרבית הוצאות החברה (עלויות המימון; הוצאות תקורה) נקובות בש"ח. לפיכך, לפיחות בשער הדולר ארה"ב לעומת הש"ח, השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה.

(5) מכשירים פיננסיים:

להערכת החברה אין שינוי מהותי בקשר עם סיכונים הקשורים במכשירים פיננסיים לעומת האמור בדוחותיה של החברה לשנת 2011. לגבי מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים פיננסיים – ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים לשנת 2011.

(6) שווי הוגן:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, שוכרי מקרקעין, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, יתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

(i) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על המחירים המצוטטים לתאריך המאזן. השווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל מתבסס על מחירי שוק של מכשירים פיננסיים דומים ובהעדרם מבוסס על מגוון שיטות הערכה אחרות.

החברה משתמשת במגוון טכניקות הערכה המלוות בהנחות המתבססות על התנאים הכלכליים הקיימים לכל תאריך מאזן.

שיטות הערכה שישומו כוללות ערך נוכחי של תזרימי מזומנים, מודלים כלכליים להערכת שווי אופציות ושיטות הערכה מקובלות נוספות.

(ii) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים

א. מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים - (מזומנים ושווי מזומנים, שוכרי מקרקעין וחייבים ויתרות חובה) היתרה במאזן ליום 30 ביוני 2012 מהווה קירוב לשווי הוגן.

ב. מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים והתחייבויות פיננסיות אחרות) היתרה במאזן ליום 30 ביוני 2012 מהווה קירוב לשווי הוגן.

השווי הוגן של ההתחייבויות הסחירות - נקבע על פי שערי הסגירה ליום 30 ביוני 2012 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

ג. מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת התחייבויות לא שוטפות - השווי הוגן של ההתחייבויות הלא סחירות בריבית משתנה - היתרה במאזן מהווה קירוב לשווי הוגן.

השווי הוגן של ההתחייבויות הלא סחירות בריבית קבועה - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכין בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווי הוגן:

ליום 30 ביוני 2012		
שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
623,689	592,046	התחייבויות פיננסיות : הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב ניתנות להמרה (חלות שוטפת) ⁽¹⁾
27,471	26,396	
<u>651,160</u>	<u>618,442</u>	

(1) השווי הוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן וכולל את מרכיב ההמרה.

ג. **מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק:**

מדיניות נטילת האשראי של החברה היא מדיניות של הקטנת סיכון בדרך של פיזור, על ידי נטילת הלוואות שהן בעלות תנאי פירעון מבוססים על מנגנוני הצמדה ו/או ריבית שונים ומגוונים.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי מתאגידים בנקאיים על חלופותיהם השונות. העדפת חלופה מסוימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעורי האינפלציה, הפיחותים והריביות הצפויים.

החברה נמנעת מלעסוק בפעילות ספקולטיבית בשוק הנגזרים.

לא נקבעו מגבלות כמותיות מאחר ולכל התקשרויות החברה עם שוכרים, קבלנים ונותני אשראי נדרש אישור מיוחד של האחראים לסיכוני שוק.

ד. **אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:**

יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ומנהלת הכספים עוקבים באופן שוטף אחרי התפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים השונים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום זה.

ה. **דוח בסיסי הצמדה:**

ליום 30 ביוני 2012:

סך הכל	אחרות	לא צמוד ואינו נושא ריבית	לא צמוד ונושא ריבית	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,912	-	768	10,144	-	-	נכסים כספיים
12,697	-	-	-	536	12,161	מזומנים ושווי מזומנים
7,828	657	178	6,847	-	146	שוכרי מקרקעין
104	-	-	-	-	104	חייבים ויתרות חובה
128,709	128,709	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
160,250	129,366	946	16,991	536	12,411	דל"ן להשקעה מוחזק למכירה
1,469,375	1,469,375	-	-	-	-	נכסים לא כספיים
1,629,625	1,598,741	946	16,991	536	12,411	סה"כ נכסים
23,081	3,506	9,186	-	-	10,389	התחייבויות כספיות
4,282	-	4,282	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
854,188	-	-	262,142	-	592,046	ספקים ונותני שירותים
25,676	-	-	-	-	25,676	הלוואות מתאגידים בנקאיים
86	-	86	-	-	-	אגרות חוב ניתנות להמרה
907,313	3,506	13,554	262,142	-	628,111	התחייבות בגין הטבות עבדים
81,278	81,278	-	-	-	-	התחייבויות לא כספיות
988,591	84,784	13,554	262,142	-	628,111	סה"כ התחייבויות
641,034	1,513,957	(12,608)	(245,151)	536	(615,700)	סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2011:

סך הכל	אחרות	לא צמוד ואינו נושא ריבית	לא צמוד ונושא ריבית	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,424	-	644	4,780	-	-	נכסים כספיים
9,348	-	-	-	307	9,041	מזומנים ושויי מזומנים
7,705	708	3,737	3,114	-	146	שוכרי מקרקעין
95	-	-	-	-	95	חייבים ויתרות חובה
14,216	14,216	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
36,788	14,924	4,381	7,894	307	9,282	דל"ן להשקעה מוחזק למכירה
1,539,802	1,539,802	-	-	-	-	נכסים לא כספיים
1,576,590	1,554,726	4,381	7,894	307	9,283	סה"כ נכסים
18,259	2,833	8,551	-	-	6,875	התחייבויות כספיות
2,745	-	2,745	-	-	-	זכאים ויתרות זכות ספקים
811,150	-	-	208,017	-	603,133	הלוואות מתאגידים בנקאיים
52,024	-	-	-	-	52,024	אגרות חוב ניתנות להמרה
84	-	84	-	-	-	התחייבות בגין הטבות עובדים
884,262	2,833	11,380	208,017	-	662,032	התחייבויות לא כספיות
75,941	75,941	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות
960,203	78,774	11,380	208,017	-	662,032	
616,387	1,475,952	(6,999)	(200,123)	307	(652,750)	סה"כ

ניתוח רגישות ליום 30 ביוני 2012 :

רגישות לשינויים בשע"ח דולר/שקל

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
-10%	-5%	3.923	5%	10%	
(54)	(27)	536	27	54	שוכרי מקרקעין
					התקשרות איתנה חוזי שכירות צמודי דולר
(9)	(4)	86	4	9	רמת החייל
(88)	(44)	877	44	88	פארק עוגן, פתח תקווה
					התקשרות איתנה חוזי שכירות צמודי דולר ומדד ארה"ב
(7)	(3)	70	3	7	רמת החייל
(430)	(215)	4,302	215	430	חולון
(588)	(293)	5,871	293	588	סה"כ

השווי ההוגן של הרכיבים המוכרים במאזן ואלה שאינם מוכרים אך שכנגדם קיימת התקשרות איתנה נאמד בכ- 5.9 מיליון שקל, נכון לתאריך 30 ביוני 2012. שווי זה חשוף לשינויים בשע"ח באופן שעליית שער הדולר מעלה את השווי ההוגן ולהיפך במקרה של ירידת השער.

בגין הנדל"ן המניב שברשות החברה קיימים חוזי שכירות הנקובים או צמודים לדולר. חוזים אלה מוגדרים כהתקשרות איתנה וחושפים את החברה לשינויים בשע"ח, כך שעליה בשער הדולר מעלה את השווי ההוגן של התקשרויות אלה, ולהיפך במקרה של ירידת שער הדולר.

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן של ישראל

שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן			
-10%	-5%	-1.5%		1.5%	5%	10%	
(1,216)	(608)	(182)	12,161	182	608	1,216	שוכרי מקרקעין
(15)	(7)	(2)	146	2	7	15	חייבים ויתרות חובה
(10)	(5)	(2)	104	2	5	10	נכסי מיסים שוטפים
1,039	519	156	(10,389)	(156)	(519)	(1,039)	זכאים ויתרות זכות
62,369	31,184	9,335	(623,689)	(9,335)	(31,184)	(62,369)	הלוואות צמודות מדד
2,747	1,374	412	(27,471)	(412)	(1,374)	(2,747)	אג"ח להמרה
45	22	7	(448)	(7)	(22)	(45)	התקשרות איתנה ליסינג רכבים
							התקשרות איתנה חוזי שכיחות צמודי מדד
(11,077)	(5,538)	(1,662)	110,768	1,662	5,538	11,077	רמת החייל
(1,169)	(585)	(175)	11,691	175	585	1,169	פארק עוגן, פתח תקווה
(7,002)	(3,501)	(1,050)	70,015	1,050	3,501	7,002	רחובות
(900)	(450)	(135)	9,004	135	450	900	עפולה
(2,647)	(1,323)	(397)	26,470	397	1,323	2,647	עקרון דרומי
(1,002)	(501)	(150)	10,024	150	501	1,002	עקרון צפוני
(10,643)	(5,322)	(1,596)	106,431	1,596	5,322	10,643	חולון
(295)	(148)	(44)	2,953	44	148	295	פתח תקווה היצירה
(1,745)	(872)	(262)	17,447	262	872	1,745	נתניה
(57)	(28)	(9)	568	9	28	57	לויט
(1,781)	(891)	(267)	17,813	267	891	1,781	פארק סיבל
26,641	13,320	3,977	(266,402)	(3,977)	(13,320)	(26,641)	סה"כ

השווי ההוגן של הרכיבים המוכרים במאזן ואלה שאינם מוכרים אך שכנגדם קיימת התקשרות איתנה נאמד בכ- (266) מיליון שקל, נכון לתאריך 30 ביוני 2012. שווי זה חשוף לשינויים במדד המחירים לצרכן באופן שעליית המדד מורידה את השווי ההוגן ולהיפך במקרה של ירידת המדד.

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים, הצמודות למדד המחירים לצרכן. כשהשווי ההוגן של הלוואות אלה חושב ע"י היוון תזרים התשלומים העתידי.

לחברה אגרת חוב הניתנת להמרה וצמודה למדד המחירים לצרכן. חישוב השווי ההוגן של אגרת החוב בוצע בהתאם למחיר השוק בתאריך 30 ביוני 2012.

לחברה קיימים חוזי ליסינג רכבים המהווים התקשרות איתנה.

השווי ההוגן של הלוואות, אג"ח להמרה וחוזי ליסינג רכבים צמודי מדד רגיש לשינויים במדד המחירים לצרכן, כך שעליית המדד מורידה את שווי ההוגן, ולהיפך בירידת המדד.

בגין הנדל"ן המניב שברשות החברה קיימים חוזי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן של ישראל. חוזים אלה מוגדרים כהתקשרות איתנה וחושפים את החברה לשינויים במדד, כך שעליה במדד מעלה את השווי ההוגן של התקשרויות אלה ולהיפך בירידת המדד.

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן			
-16%	-10%	-5%		5%	10%	16%	
(4,421)	(2,755)	(1,374)	(623,689)	1,368	2,729	4,354	הלוואות צמודות מדד
0	0	0	(448)	0	0	0	התקשרות איתנה – ליסינג רכבים
							התקשרות איתנה חוזי שכירות צמודי מדד
276	171	85	17,447	(84)	(168)	(267)	נתניה
307	191	95	17,813	(94)	(187)	(297)	פארק סיבל
4,214	2,600	1,286	110,768	(1,259)	(2,492)	(3,938)	רמת החייל
638	386	188	11,691	(178)	(348)	(541)	פארק עוגן
2,185	1,352	671	70,015	(660)	(1,309)	(2,075)	רחובות
28	17	8	568	(8)	(16)	(24)	מתחם לויט
259	159	78	9,004	(75)	(149)	(234)	עפולה
170	106	53	26,470	(53)	(105)	(168)	עקרון דרומי
186	116	58	10,024	(57)	(114)	(181)	עקרון צפוני
3,866	2,394	1,188	106,431	(1,170)	(2,321)	(3,680)	חולון
49	30	15	2,953	(15)	(29)	(47)	פתח תקווה-היצירה
7,757	4,767	2,351	(240,953)	(2,285)	(4,509)	(7,098)	סה"כ

השווי ההוגן של הרכיבים המוכרים במאזן ואלה שאינם מוכרים אך שכנגדם קיימת התקשרות איתנה נאמד בכ- (241) מיליון שקל נכון לתאריך 30 ביוני 2012. שווי זה חשוף לשינויים בריבית השקלית הריאלית כך שעליית הריבית הריאלית מעלה את השווי ההוגן של רכיבים אלה ולהיפך במקרה של ירידת הריבית הריאלית.

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים, הצמודות למדד המחירים לצרכן. השווי ההוגן של הלוואות אלה חושב ע"י היוון תזרים התשלומים העתידי בריבית משוקללת של 4.55%.

לחברה קיימים גם חוזי ליסינג רכבים צמודי מדד המהווים התקשרות איתנה.

השווי ההוגן של ההלוואות וחוזי ליסינג רכבים צמודי המדד רגיש לשינויים בריבית השקלית הריאלית, כך שעליית הריבית השקלית הריאלית מעלה את שווי ההוגן, ולהיפך בירידת הריבית השקלית הריאלית.

חוזי שכירות בגין נדל"ן מניב חושפים את החברה לשינויים בריבית הריאלית כך שעליה בריבית הריאלית מקטינה את השווי ההוגן של התקשרויות אלה, ולהיפך בירידת הריבית השקלית הריאלית.

ניתוח הרגישות של הריבית השקלית הריאלית כולל תרחיש נוסף (16% למעלה ו-16% למטה) הבוחן את השינוי היומי הקיצוני ביותר שאירע בעשר השנים האחרונות.

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן של ארה"ב

שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן			
-10%	-5%	-1.7%		1.7%	5%	10%	
							התקשרות איתנה חוזי שכירות צמודי דולר ומדד ארה"ב
(7)	(3)	(1)	70	1	3	7	רמת החייל
(430)	(215)	(73)	4,302	73	215	430	חולון
(437)	(218)	(74)	4,372	74	218	437	סה"כ

בגין הנדל"ן המניב שברשות החברה קיימים חוזי שכירות הנקובים או צמודים לדולר, וגם למדד המחירים לצרכן של ארה"ב (CPI). חוזים אלה מוגדרים כהתקשרות איתנה וחושפים את החברה לשינויים במדד זה כך שעליית המדד מעלה את השווי ההוגן של התקשרויות אלה, ולהיפך בירידת המדד.

ניתוח הרגישות של 1.7% (למעלה ולמטה) בוצע על פי בדיקה היסטורית ב - 10 שנים האחרונות של שינוי במדד המחירים לצרכן של ארה"ב.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

7. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של הנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב -

החברה קובעת את השווי הוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. בקביעת השווי הוגן הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בקביעת השווי הוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר ידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (VACANCY) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (OVER-RENTED), או מתחת למחירי השוק (UNDER-RENTED), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי הוגן בסעיף המאזני נדל"ן להשקעה אשר נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף רווח(הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של כ- 13 מיליוני ש"ח.

ככלל, החל משנת 2011 הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מבוצעות פעמיים בשנה, באמצע השנה ולקראת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בין רבעון לרבעון בוחנת החברה האם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי להשפיע באופן מהותי על שווי הוגן של הנכסים, כגון, עליה או ירידה מהותיים בשיעורי התפוסה או בגובה דמי השכירות, שינוי מהותי במצב התכנוני של הנכס ומצב השוק. במידה ולהערכת החברה מתקיימות נסיבות כאמור לגבי נכסים מסוימים, מבוצעת לגביהם הערכת שמאי גם ברבעון בו התרחש השינוי.

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל – 1970, ראה נספח א' לדוח זה.

לדוחות הכספיים צורפו 5 הערכות שווי מהותיות מאוד (של הנכסים בנתניה, ברמת החיל, פארק עוגן בפתח תקווה, רחובות וחולון), בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי.

הערכת שווי הוגן של מרכיב האופציה באגרות חוב ההמירות של החברה -

בקביעת השווי הוגן הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בקביעת השווי הוגן נלקחו בחשבון בין היתר הפרמטרים הבאים: שער ההמרה של האג"ח, אורך החיים הצפוי של האג"ח להמרה, מחירי המניות, תנודתיות הצפוייה של מחירי המניה, שער הריבית חסרת הסיכון עבור אורך החיים הצפוי של האג"ח להמרה.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי הוגן בסעיף המאזני התחייבויות פיננסיות אחרות אשר נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מימון, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מהתאמת שווי הוגן בגין שערך הרכיב ההוני של אגרות החוב בסך של כ- 0.4 מיליוני ש"ח.

8. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

1. בחודש יולי 2012 הודיע מר שמואל רופא על רצונו לסיים כהונתו כמנכ"ל החברה. על פי הודעתו, מועד סיום כהונתו יקבע בתיאום עם יושב ראש דירקטוריון החברה.
2. בחודש אוגוסט 2012 הגישה החברה תביעה כנגד מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בקשר עם תשלום שבוצע על ידי החברה בחודש יוני 2011 עבור הנכס בנתניה, בגין תוספות בנייה, דמי שימוש חורג ודמי חכירה נטענים בסכום של כ- 14 מיליון ש"ח. החברה שלמה כ- 10 מיליון ש"ח מסכום הדרישה והעמידה ערבות על היתרה אף שלטענתה הדרישה איננה כדין.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ביום 17 בפברואר 2012 שלמה החברה את התשלום הרביעי על חשבון קרן מתוך חמישה תשלומים של אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה ואת הריבית השנתית על אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה בסך כולל של כ- 29 מיליון ש"ח.

שמואל רופא
מנכ"ל

שלמה איזנברג
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 16 באוגוסט, 2012

נספח א' - גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן יינתן גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום 30.6.2012	מודל ההערכה	זיהוי המערך ואפיונו	שווי ליום 31.12.2011 (אלפי ש"ח)	שווי ליום 30.6.2012 (אלפי ש"ח)	מועד ההערכה	זיהוי נושא ההערכה
הערכות שווי מהותיות מאוד						
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	123,688	131,770	30.6.12	חולון
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	204,318	201,760	30.6.12	פארק עוגן פתח תקווה
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	390,727	414,052	30.6.12	רמת החייל
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	232,527	240,185	30.6.12	רחובות
*-	היוון הכנסות+ גישת השוואה	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	230,300	233,500	30.6.12	נתניה
הערכות שווי מהותיות						
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	93,610	94,130	30.6.12	עקרון דרום
*-	היוון הכנסות+ גישת השוואה	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	85,960	86,891	30.6.12	עפולה
*-	היוון הכנסות	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	116,761	119,057	30.6.12	פארק סיבל

* לאור העובדה כי לא השתנו ההנחות בבסיס הערכת השווי לעומת הערכת השווי כפי שפורסמה בדוחות ליום 31 בדצמבר 2011, ניתן לפנות לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו לדוח התקופתי שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2012 (מספר אסמכתא: 2012-01-063084).

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2012**

(בלתי מבוקרים)

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	<u>דוח סקירה של רואה החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
5-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
10-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

**דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
עוגן נדל"ן מניב בע"מ**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **עוגן נדל"ן מניב בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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, 16 באוגוסט 2012

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2011 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני		
	2011 אלפי ש"ח	2012 אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
5,424	4,500	10,912	נכסים
5,385	8,043	7,443	נכסים שוטפים
7,705	6,887	7,828	מזומנים ושווי מזומנים
95	278	104	שוכרי מקרקעין
18,609	19,708	26,287	חייבים ויתרות חובה
			נכסי מיסים שוטפים
14,216	4,564	128,709	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
32,825	24,272	154,996	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
3,963	-	5,254	שוכרי מקרקעין
278	280	312	רכוש קבוע, נטו
1,539,524	1,469,559	1,469,063	נדל"ן להשקעה
1,543,765	1,469,839	1,474,629	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,576,590	1,494,111	1,629,625	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
28,326	26,349	25,676	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
139,794	221,690	304,748	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
18,259	17,872	23,081	זכאים ויתרות זכות
2,745	5,437	4,282	ספקים ונותני שירותים
165	1,319	720	התחייבויות פיננסיות אחרות
189,289	272,667	358,507	התחייבויות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
-	414	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
189,289	273,081	358,507	התחייבויות לא שוטפות
671,356	576,194	549,440	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
23,698	22,044	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
84	20	86	התחייבות בגין הטבות עובדים
75,062	41,404	79,940	התחייבויות מיסים נדחים
549	476	618	הכנסות שכר דירה מראש
165	1,319	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
770,914	641,457	630,084	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
59,512	59,512	59,512	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
113,601	113,601	113,601	פרמיה
-	-	75	קרן הון בעל שליטה
443,274	406,460	467,846	עודפים
616,387	579,573	641,034	סה"כ הון
1,576,590	1,494,111	1,629,625	סה"כ התחייבויות והון

צופית הראל - מנהלת כספים

שמואל רופא - מנכ"ל

שלמה איזנברג - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט 2012.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
106,339	25,228	31,584	49,644	60,210	הכנסות
101,340	24,405	13,455	45,546	13,455	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
-	-	4,584	-	4,584	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
207,679	49,633	49,623	95,190	78,249	הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
24,445	5,535	6,119	11,726	12,407	הוצאות
7,340	1,885	1,718	3,855	3,816	עלויות השכרה
31,785	7,420	7,837	15,581	16,223	הוצאות הנהלה וכלליות
					סה"כ הוצאות
175,894	42,213	41,786	79,609	62,026	רווח מפעולות רגילות
8,144	2,447	47	5,663	193	הכנסות מימון
65,086	19,508	19,736	36,055	32,769	הוצאות מימון
56,942	17,061	19,689	30,392	32,576	סה"כ הוצאות מימון, נטו
118,952	25,152	22,097	49,217	29,450	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(41,289)	(6,349)	(2,420)	(8,368)	(4,878)	מיסים על ההכנסה
77,663	18,803	19,677	40,849	24,572	רווח כולל לתקופה
					רווח למנייה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)
2.015	0.488	0.511	1.060	0.638	רווח למנייה בסיסי
1.817	0.444	0.510	0.936	0.638	רווח למנייה מדולל
38,539	38,539	38,539	38,539	38,539	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למנייה
					בסיסי
43,215	42,934	40,736	43,508	38,539	מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בעל שליטה</u>	<u>פרמיה</u>	<u>הון מניות</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
616,387	443,274	-	113,601	59,512
75	-	75	-	-
24,572	24,572	-	-	-
<u>641,034</u>	<u>467,846</u>	<u>75</u>	<u>113,601</u>	<u>59,512</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2012

תנועה בתקופה (בלתי מבוקר):
קרן הון בעל שליטה
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בעל שליטה</u>	<u>פרמיה</u>	<u>הון מניות</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
557,030	383,917	-	113,601	59,512
(18,306)	(18,306)	-	-	-
40,849	40,849	-	-	-
<u>579,573</u>	<u>406,460</u>	<u>-</u>	<u>113,601</u>	<u>59,512</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2011

תנועה בתקופה (בלתי מבוקר):
דיבידנד ששולם
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
621,320	448,169	38	113,601	59,512
37	-	37	-	-
19,677	19,677	-	-	-
641,034	467,846	75	113,601	59,512

יתרה ליום 1 באפריל 2012

תנועה בתקופה (בלתי מבוקר):

קרן הון בעל שליטה
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
579,076	405,963	-	113,601	59,512
(18,306)	(18,306)	-	-	-
18,803	18,803	-	-	-
579,573	406,460	-	113,601	59,512

יתרה ליום 1 באפריל 2011

תנועה בתקופה (בלתי מבוקר):

דיבידנד ששולם
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
557,030	383,917	-	113,601	59,512
(18,306)	(18,306)	-	-	-
77,663	77,663	-	-	-
616,387	443,274	-	113,601	59,512

יתרה ליום 1 לינואר 2011

תנועה בשנת 2011

דיבידנד ששולם
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
77,663	18,803	19,677	40,849	24,572
(48,001)	(20,943)	(6,958)	(30,748)	(1,114)
29,662	(2,140)	12,719	10,101	23,458
(3,679)	-	(2,448)	-	(491)
26,724	2,974	-	26,224	3,638
191	-	-	-	-
-	-	-	-	1,400
324	-	-	-	-
3,975	3,975	-	3,975	-
(126,168)	(21,657)	(18,786)	(99,964)	(32,738)
(98,633)	(14,708)	(21,234)	(69,765)	(28,191)
(33,647)	(88,625)	20,728	(56,920)	54,934
141,820	122,820	1,000	141,820	1,350
(23,745)	(5,592)	(10,159)	(10,703)	(19,607)
(18,306)	(18,306)	-	(18,306)	-
(25,947)	-	-	(25,947)	(26,456)
40,175	10,297	11,569	29,944	10,221
(28,796)	(6,551)	3,054	(29,720)	5,488
34,220	11,051	7,858	34,220	5,424
5,424	4,500	10,912	4,500	10,912

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח כולל לתקופה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
 לפעילות שוטפת (נספח א')
**מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (לפעילות)
 שוטפת**

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

גידול בפיקדונות בנאמנות
 תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
 החזר מקדמות ע"ח רווח מנכסים פיננסיים בשווי
 הוגן דרך רווח והפסד
 קבלת תשלומים ע"ח התאמות למושכר
 החזר מיסים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 החזר ממניהל מקרקעי ישראל
 רכישות ותוספות לרכוש קבוע ונדל"ן השקעה
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ומנותני
 אשראי אחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 ומנותני אשראי אחרים
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 ומנותני אשראי אחרים
 דיבידנד ששולם
 פירעון אגרות חוב ניתנות להמרה
מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
נספחים לדוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
81	20	18	44	36
41,611	6,348	2,420	8,367	4,878
47	(7)	1	(17)	2
4,922	2,198	1,161	1,291	108
43	-	-	-	-
12,812	6,707	7,861	10,223	6,775
(7,288)	(1,880)	331	(4,980)	390
(101,715)	(24,405)	(13,455)	(45,921)	(13,455)
375	-	-	375	-
(324)	-	-	-	-
-	-	37	-	75
(1,437)	(54)	(2,482)	(132)	(3,349)
540	(2,190)	1,032	(1,921)	(56)
197	(6)	(5)	205	(9)
2,105	(7,674)	(3,933)	1,718	3,422
30	-	56	-	69
<u>(48,001)</u>	<u>(20,943)</u>	<u>(6,958)</u>	<u>(30,748)</u>	<u>(1,114)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 פחת מסים נדחים, נטו
 עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין הטבות עובדים
 ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על אגרות חוב ניתנות להמרה
 שערך הכנסות שכ"ד מראש
 שערך הלוואות לזמן ארוך, נטו
 הפסד (רווח) מהתאמת התחייבויות פיננסיות אחרות
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
 עלויות רכישת ומכירת נדל"ן להשקעה
 החזר מיסים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 קרן הון בעל שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
 עלייה בחוב שוכרי מקרקעין
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
 (עלייה) ירידה בנכסי מיסים שוטפים
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
 עלייה בהכנסות שכר דירה מראש

נספח ב' - נתונים נוספים

48,644	10,105	10,659	22,707	25,745
20	6	4	13	8
<u>48,664</u>	<u>10,111</u>	<u>10,663</u>	<u>22,720</u>	<u>25,753</u>

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
 ריבית
 מס הכנסה

109	236	13	304	35
463	-	-	215	-
<u>572</u>	<u>236</u>	<u>13</u>	<u>519</u>	<u>35</u>

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
 ריבית
 מס הכנסה

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
נספחים לדוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
- המשך -

נספח ג' - פעולות שלא במזומן

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

- במהלך תקופה זו קיבלה החברה אשראי ספקים בגין שירותי בניה למבנים המוצגים בנדל"ן להשקעה בסך של 4,282 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה מימשה החברה נדל"ן להשקעה, יתרת התמורה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 926 אלפי ש"ח.
- סך עלויות האשראי שהווננו בתקופה זו וישולמו בשנים הבאות הינו כ- 936 אלפי ש"ח.

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

- במהלך תקופה זו קיבלה החברה אשראי ספקים בגין שירותי בניה למבנים המוצגים בנדל"ן להשקעה בסך של 5,437 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה מימשה החברה נדל"ן להשקעה, יתרת התמורה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 1,500 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי, יתרת הלוואה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 1,350 אלפי ש"ח.
- סך עלויות האשראי שהווננו בתקופה זו וישולמו בשנים הבאות הינו כ- 48 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

- במהלך תקופה זו קיבלה החברה אשראי ספקים בגין שירותי בניה למבנים המוצגים בנדל"ן להשקעה בסך של 4,282 אלפי ש"ח.
- סך עלויות האשראי נטו שהווננו בתקופה זו וישולמו בשנים הבאות הינו כ- 524 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

- במהלך תקופה זו קיבלה החברה אשראי ספקים בגין שירותי בניה למבנים המוצגים בנדל"ן להשקעה בסך של 5,437 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי, יתרת הלוואה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 1,350 אלפי ש"ח.
- סך עלויות האשראי נטו שהווננו בתקופה זו וישולמו בשנים הבאות הינו כ- 48 אלפי ש"ח.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

- במהלך תקופה זו קיבלה החברה אשראי ספקים בגין שירותי בניה למבנים המוצגים בנדל"ן להשקעה בסך של 2,745 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה מימשה החברה נדל"ן להשקעה, יתרת התמורה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 1,500 אלפי ש"ח.
- במהלך התקופה לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי, יתרת הלוואה שטרם נתקבלה ליום הדוח הינה כ- 1,350 אלפי ש"ח.
- סך עלויות האשראי שהווננו בתקופה זו וישולמו בשנים הבאות הינו כ- 493 אלפי ש"ח.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א.** החברה הינה ציבורית בשליטת אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "אוסיף"), המוחזקת על ידי ישרס חברה להשקעות (להלן: "ישרס") (במישרין ובאמצעות אוסיף) בכ- 89% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- החברה עוסקת בתחום פעילות אחד שהינו ייזום פיתוח, בניה ורכישה, של מבני משרדים, מבני תעשייה ומבנים מסחריים והשקעתם על ידה כנכסים מניבים.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי פעמיים בשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. החברה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, כמוחזק למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה. התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה".

עוגן נדל"ן מניב בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין (ש"ח ל-1 דולר)	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
			תאריך הדוחות הכספיים:
117.09	117.42	3.923	30 ביוני 2012
115.97	115.53	3.415	30 ביוני 2011
115.97	115.97	3.821	31 בדצמבר 2011
%	%	%	שעורי השינוי:
			לתקופה של שישה חודשים שנתיימה:
0.97	1.25	2.67	ביום 30 ביוני 2012
2.17	2.16	(3.78)	ביום 30 ביוני 2011
			לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה:
0.58	1.25	5.60	ביום 30 ביוני 2012
1.46	1.27	(1.89)	ביום 30 ביוני 2011
			לשנה שנתיימה:
2.17	2.55	7.66	ביום 31 בדצמבר 2011

עוגן נדל"ן מניב בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים, תיקונים לתקנים 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 דיווח עתידיות.

▪ **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה"**

במסגרת התיקון נקבע כי נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן בהתאם להוראות IAS 40 יראו בהם כמי שהשבת ערכם בספרים תהיה בדרך של מכירה. בהתאם לכך, מסים נדחים יחושבו בהתאם לשיעורי ובסיסי המס שיחולו בעת מכירת הנכס. ההנחה האמורה ניתנת להפרכה במקרה בו הנדל"ן להשקעה הינו בר-פחת ומוחזק בהתאם למודל עסקי אשר מטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה שלא בדרך של מכירה (אלא בדרך של שימוש). התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2012, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון התקן הנ"ל אין השפעה על מצבה הכספי של החברה מאחר והחברה מחשבת את המיסים הנדחים בהתאם לשיעור ובסיסי המס שיחולו בעת מכירת הנכס, כפי שצופה הנהלת החברה.

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

התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים 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.

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

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת דוח על המצב הכספי לתחילת התקופה הקודמת)**

במסגרת התיקון נקבע כי במקרים בהם ישות מיישמת מדיניות חשבונאית למפרע ו/או מבצעת הצגה מחדש ו/או סיווג מחדש של פריטים בדוחותיה הכספיים, אשר משפיע באופן מהותי על הדוח על המצב הכספי לתחילת התקופה הקודמת לשנת הדיווח, עליה להציג דוח על המצב הכספי לאותו מועד. כמו כן, הובהר במסגרת התיקון כי חברות אינן נדרשות להציג ביאורים לגבי אותו דוח נוסף על המצב הכספי. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ג. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי החברה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית:

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

▪ IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"

▪ IAS 19 "הטבות לעובדים"

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פרטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל).**

עוגן נדל"ן מניב בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. במסגרת הסכם הליווי עם תאגיד בנקאי למימון הבנייה של קומות משרדים נוספות מעל הבניין הקיים ברמת החייל, הגדילה החברה בחודש ינואר 2012 את המימון לבניית מגדל המשרדים ברמת החייל בסך של 14 מיליון ש"ח. הגדלת המימון נבעה מהתאמות לשוכרים במגדל המשרדים בהתאם להסכמים שנחתמו.
- ב. בחודש ינואר 2012 אושר שימוש חורג לנכס שופרסל הנמצא בעקרון צפון לתקופה של 3 שנים נוספות (שש תקופות של ששה חודשים כל אחת).
- ג. ביום 15 בינואר 2012 חתמה החברה עם אלביט מערכות ל"א וסיגינט - אלישאר בע"מ (להלן: "אלישאר") על הסכם אשר עיקריו יובאו להלן (להלן: "העסקה"):
- (1) אלישאר תשכור מהחברה מבנים בשטח של כ- 26,000 מ"ר אשר יוקמו על ידי החברה עד לרמת מעטפת, במתחם החברה בחולון, על פי מפרט, לוח זמנים ופרוגרמה אשר סוכמו בין הצדדים (להלן: "הבניין החדש"). כן תבנה החברה עבור אלישאר שטחי חניה הכוללים 1,260 חניות.
 - (2) הסכם השכירות של הבניין החדש הינו לתקופה של 15 שנים, ובנוסף קיימות שתי אופציות להארכתו בשלוש שנים נוספות בכל פעם (ובסה"כ עד 21 שנים). כמו כן, ניתנה לאלישאר אפשרות חד פעמית לסיים את הסכם השכירות בתום 9 שנות השכירות הראשונות.
 - (3) ביחס לבניין הקיים כיום במתחם החברה בחולון (בשטח של כ- 24,000 מ"ר), אשר מושכר כיום לחברות מקבוצת אלביט (להלן: "הבניין הקיים"), נחתמה תוספת להסכם השכירות הקיים, במסגרתה תוארך תקופת השכירות של הבניין הקיים, המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2012, לתקופות זהות לתקופות השכירות של הבניין החדש. כן הוסכם כי אלישאר תבצע על חשבונה שיפוץ של הבניין הקיים במטרה להתאימו לצרכיה כיום. דמי השכירות ביחס לבניין הקיים יתורגמו לשקלים בהתאם לחשבון דמי השכירות האחרון לשנת 2012 והחל משנת 2013 יוצמד למדד המחירים לצרכן.
 - (4) עלות הקמת הבניין החדש והחניון נאמדת בכ- 150 מיליון ש"ח (לאלישאר תהיה האופציה לבקש מהמשכירה התאמות למושכר בגובה של עד 100 מיליון ש"ח נוספים), והיא צפויה להימשך כ- 3 שנים. היקף ההשקעה יקבע בהתאם להיקף ההתאמות שיידרשו ע"י אלישאר. לאלישאר ניתנה תקופה של 6 חודשים לשם ביצוע עבודות להתאמת המושכר, ללא תשלום דמי שכירות.
 - (5) תנאי מתלה לעסקה הינו קבלת אישור מאת בנק מממן להעמדת סכום לצורך מימון עבודות ההתאמה עד ליום 15 לאפריל 2012. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים לא התקבל האישור האמור, החברה הודיעה על כך לאלישאר ואלישאר הסכימה לתת לחברה ארכה להשגת המימון עד ליום 31 לאוקטובר 2012. לאלישאר הזכות לוותר על תנאי זה.
 - (6) סך דמי השכירות השנתיים בגין מתחם החברה בחולון (הבניין החדש והבניין הקיים), צפויים להסתכם, החל משנת 2015 בסך של כ- 23 עד 38 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2010 (כפוף להיקף ההתאמות שיידרשו על ידי אלישאר).
 - (7) בנוסף ניתנה לאלישאר זכות סירוב לרכישת המתחם (או חלקו) במקרה שהחברה תבקש למכור את המתחם (או חלקו) לצד שלישי כלשהו.
- ד. ביום 17 בפברואר 2012 שלמה החברה את התשלום הרביעי על חשבון קרן מתוך חמישה תשלומים של אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה ואת הריבית השנתית על אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה בסך כולל של כ- 29 מיליון ש"ח.
- ה. בחודש פברואר 2012 השלימה החברה את רישום החלק בנכס ברחובות, שרכישתו הושלמה בשנת 2011, על שם החברה. לצורך השלמת הרישום כאמור שלמה החברה לעיריית רחובות סך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה (סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח שולם במזומן והיתרה בהעמדת ערבות) (להלן: "התשלום בגין היטל השבחה"). תשלום היטל השבחה בוצע על ידי החברה, על אף שלדעת החברה, בהתבסס על חוות דעת היועצים המשפטיים, הבעלים הקודמים של החלק אותו רכשה (להלן: "השותף לשעבר") צריך היה לשאת בתשלום זה ומשזה סירב לעשות כן, החברה שלמה את ההיטל ההשבחה. החברה החלה הליך בוררות עם השותף לשעבר בעניין זה.

עוגן נדל"ן מניב בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ו. בחודש פברואר 2012 שעבדה החברה את הזכויות הנוספות המשויכות למגרש 2001 ברחובות לטובת תאגיד בנקאי. כנגד השעבוד קבלה החברה מהתאגיד הבנקאי הלוואה בסכום של כ- 14 מיליון ש"ח.
- ז. בחודש פברואר 2012 השלימה החברה את מכירת 652 מ"ר מהמרתפים של הנכס ברחובות לצד ג' התמורה שהתקבלה, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, הועברה לישרס לפירעון חלקי של הלוואה שהועמדה על ידה לחברה.
- ח. בחודש פברואר 2012 משכה החברה סך של 10 מיליון ש"ח נוספים מתוך מסגרת האשראי שהועמדה לה על ידי ישרס. נכון ליום 30 ביוני 2012 החברה נצלה את מלוא מסגרת האשראי.
- ט. בחודש פברואר 2012 אישר דירקטוריון החברה השכרת שטח נוסף של עד 3,000 מ"ר בנכס החברה המצוי ברחוב הסיבים 18 בפתח תקווה לחברה בשליטת בעל השליטה בעקיפין בחברה, זאת לאחר שועדת הביקורת קבעה כי מתוך נתוני השוואה אשר הוצגו בפניה עולה כי אין מדובר בעסקה חריגה, שכן הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.
- י. בישיבת הדירקטוריון מיום 7 במרץ 2012 החליט דירקטוריון החברה לחדש את בדיקת ההיתכנות בקשר עם מיזוג אפשרי כאמור, ובכלל זה להזמין הערכת שווי משותפת עם ישרס. עסקת מיזוג, ככל שתחתם, כפופה לאישור כל המוסדות המוסמכים של החברה ושל ישרס, ובכלל זה אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד.
- יא. בתקופת הדוח השלימה החברה את עמידתה בתנאים הנוספים להם התחייבה במסגרת הסכם המימון עם המוסד הפיננסי. בהתאם, בתקופת הדוח קבלה החברה מהמוסד הפיננסי את יתרת הלוואה בסך של כ- 1.35 מיליון ש"ח.
- יב. בתקופת הדוח קבלה החברה החלטה למכור את הנכס בפארק סיבל במחיר שלא יפחת מהערכת השווי של הנכס. בהתאם, סווגה החברה את הנכס לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה.
- יג. בחודש אפריל 2012 הודיע שוכר של החברה בנכס בנתניה על עזיבתו את הנכס והפסקת הסכם השכירות. בתמורה להפסקת ההסכם קבלה החברה מהשוכר סך של כ- 4.6 מיליון ש"ח בגין דמי שכירות עתידיים. התמורה הוצגה בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות אחרות.
- יד. בחודש אפריל 2012 קבלה החברה אשור אכלוס ("טופס 4") למגדל המשרדים החדש ברמת החייל.
- טו. בחודש אפריל 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של ה"ה שלמה איזנברג, יו"ר הדירקטוריון, וירח ניסן כחברים בדירקטוריון החברה ואת מינויים מחדש של ה"ה נורית פלג ויאר לרמן לכהונה נוספת של 3 שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. כמו כן, אושר מינוי מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה לשנה נוספת.
- טז. בחודש יוני 2012 קבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 10 מיליון ש"ח (אשר סווגה כהלוואה לזמן קצר עד השלמת הליך הסינדיקציה) במסגרת הגדלת מימון כוללת של הנכס ברמת החיל. יתרת הלוואה בסכום של כ- 25 מיליון ש"ח, צפויה להתקבל עם השלמת הליך הסינדיקציה של התאגיד הבנקאי.

ביאור 5 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בחודש יולי 2012 הודיע מר שמואל רופא על רצונו לסיים כהונתו כמנכ"ל החברה. על פי הודעתו, מועד סיום כהונתו יקבע בתיאום עם יושב ראש דירקטוריון החברה.
- ב. בחודש אוגוסט 2012 הגישה החברה תביעה כנגד מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בקשר עם תשלום שבוצע על ידי החברה בחודש יוני 2011 עבור הנכס בנתניה, בגין תוספות בנייה, דמי שימוש חורג ודמי חכירה נטענים בסכום של כ- 14 מיליון ש"ח. החברה שלמה כ- 10 מיליון ש"ח מסכום הדרישה והעמידה ערבות על היתרה אף שלטענתה הדרישה איננה כדין.

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לרבעון
השני של שנת 2012**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של עוגן נדלן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל רופא, מנכ"ל.

2. צופית הראל, מנהלת כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס 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 הקבועים בדין.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31/12/2011 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/6/2012 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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.

חתימה
שמואל רופא,
מנכ"ל

17 באוגוסט 2012

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים 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 שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

חתימה

צופית הראל, מנהלת כספים

17 באוגוסט 2012