



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במארס 2009

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני החברה

לרבעון הראשון של שנת 2009

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים, הבלתי מבוקרים, של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2009 ("התקופה המדווחת").

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

תאור החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

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

לאחר הנפקת ניירות הערך של החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בחודש מארס 2008, עומדת החברה בתנאים ובמגבלות שנקבעו בפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

תאור הסביבה העסקית

בתום הרבעון הרביעי של שנת 2008 החלו תוצאותיו של המשבר הכלכלי לתת אותותיהם על שוק הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט - רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים קיימים מתארכים ומשתהים וכיו"ב.

ככל שיעמיק המשבר בתחום הנדל"ן המניב בארץ, ייתכן כי תהיה לכך השפעה עתידית על הכנסות החברה. היצע השטחים המניבים הפנויים גדל עקב פינוי שטחים על-ידי חברות שמצמצמות או אף סוגרות את פעילותן והתחרות על שוכרים פוטנציאליים עלולה לגרום לירידה בדמי השכירות הנגבים.

תוצאות המשבר העולמי לא השפיעו באופן מהותי בשלב זה על תוצאות הפעילות של החברה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף ומצב נכסיה המניבים כמו גם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה ויתרות המזומנים העומדים לרשותה, יאפשרו לה להתמודד עם תקופת מיתון. כמו-כן, מעריכה החברה כי המשך המשבר יכול ליצור הזדמנויות עסקיות עבורה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 במארס 2009 נכסי הנדל"ן של החברה בישראל כוללים 4 נכסים (ברעננה, בתל-אביב, בראשון לציון ובאזור) בשטח כולל של כ- 29 אלפי מ"ר וכן כ- 19 אלפי מ"ר חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה ליום 31 במארס 2009 ולמועד פרסום דוחות אלה הינו כ- 89%. הנכסים ברעננה ובתל-אביב מושכרים ל- 36 שוכרים ול- 8 שוכרים, בהתאמה, בחוזים לתקופות שונות והנכסים באזור ובראשון לציון מושכרים כל אחד לשוכר אחד בחוזים לתקופות של 5 ו- 10 שנים, בהתאמה.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 במארס 2009:

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-3/09 (2)	NOI לתקופה 1-3/09
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	3.02	2.71
ראשון לציון	מסחר	5,984	1.05	1.05
אזור	משרדים	3,360	0.55	0.55
תל-אביב	משרדים	3,185	0.58	0.49
סה"כ		(1)28,949	5.20	4.80

(1) לא כולל כ- 628 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר.

(2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.

תשואת ה- NOI הממוצעת השנתית על שווי הנכסים המניבים של החברה ברבעון הראשון לשנת 2009 הינה כ- 8.08%.

אירועים מהותיים בתקופה המדווחת

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

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

המצב הכספי

יתרת הרכוש השוטף למועד המאזן הינו כ- 41 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 13 מליון ש"ח בגין הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב, אשר נרכש בחודש נובמבר 2008 ממקורות עצמיים.

הנדל"ן להשקעה ליום 31 במארס 2009 הסתכם בכ- 237.7 מליון ש"ח, בדומה ליום 31 בדצמבר 2008. ערך הנדל"ן להשקעה מוצג לפי מודל השווי ההוגן. על-פי הערכת הנהלת החברה, לא חלו בתקופת החשבון שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.

ההתחייבויות השוטפות של החברה למועד המאזן הסתכמו בכ- 15 מליון ש"ח לעומת סך של 9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מיתרת דיבידנד שהוכרז ושולם לאחר תאריך המאזן.

ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו למועד המאזן בכ- 130.7 מליון ש"ח לעומת כ- 119.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה בסך של 13 מליון ש"ח, כמפורט לעיל.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 במארס 2009 הסתכם בכ- 133.5 מליון ש"ח (מהווה כ- 48% מנכסי החברה) לעומת כ- 135.8 ליום 31 בדצמבר 2008. הקיטון לעומת 31 בדצמבר 2008 נובע בעיקר כתוצאה מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 5.3 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופת החשבון שהסתכמו ב- 2.9 מליון ש"ח.

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

שנת <u>2008</u>	רבעון 1 <u>2008</u>	רבעון 1 <u>2009</u>	
19,181	4,721	5,200	הכנסות מדמי שכירות
(1,490)	(374)	(400)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,347	4,800	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
5,366	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,057	4,347	4,800	
(4,785)	(1,048)	(1,300)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	3,299	3,500	רווח תפעולי
1,368	131	80	הכנסות מימון
(13,139)	(3,073)	(680)	הוצאות מימון
6,501	357	2,900	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2009 הסתכמו לסך של 5.2 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 4.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר עקב רכישת הנכס בתל-אביב בתום שנת 2008. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה אשר קוזה כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסיה המניבים של החברה.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 0.4 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2009 לסך של 1.3 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 1.05 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהוצאות הקשורות להיותה של החברה ציבורית החל מחודש מארס 2008, מעלייה בתשלום מבוסס מניות וכן מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2009 לסך של 0.6 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע עקב זקיפת הכנסות מימון בסך של כ- 0.9 מליון ש"ח כתוצאה מירידת מדד המחירים לצרכן (הידוע) בשיעור של 0.7% ברבעון הראשון של שנת 2009 לעומת זקיפת הוצאות מימון בסך של כ- 0.5 מליון ש"ח כתוצאה מעלייה המדד בשיעור של 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד וכן כתוצאה מזקיפת הריבית האפקטיבית בגין הלוואות המירות למניות לדוח רווח והפסד בסך של כ- 0.95 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2009 הסתכם ב- 2.9 מליון ש"ח לעומת כ- 0.35 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 במארס 2009, לחברה יתרות מזומנים בסך של 40.5 מליון ש"ח לעומת 24.5 מליון ש"ח מזומנים והשקעות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2008.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2009 הסתכם בכ- 4.3 מליון ש"ח לעומת סך של 3.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה הסתכם לסך של כ- 5 מליון ש"ח לעומת סך של 57 מליון ש"ח ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת בסך של כ- 12.8 מליון ש"ח לעומת סך של 44 מליון ש"ח שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם

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

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

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

המכשיר הרגיש	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 31.03.09		הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית
	10%	5%	130.4	(2.3)	
הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)	3.7	1.7	130.4	(2.3)	(4.0)

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

המכשיר הרגיש	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 31.03.09		רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד
	0.2%	0.1%	130.4	0.13	
הלוואות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה (*)	(0.26)	(0.13)	130.4	0.13	0.26

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה - ראה נספח א'.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

דיבידנדים

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

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

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

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

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

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

מדיניות דיבידנד

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

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

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

אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 3 לדוחות הכספיים המצורפים.

31 במאי 2009

מר יצחק סלע
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2009 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
40,529	-	-	40,529	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	השקעות לזמן קצר
178	-	-	178	לקוחות
680	605	-	75	חייבים ויתרות חובה
<u>41,387</u>	<u>605</u>	<u>-</u>	<u>40,782</u>	
				נכסים לא כספיים
237,758	237,758	-	-	נדלין להשקעה
123	123	-	-	רכוש קבוע
<u>237,881</u>	<u>237,881</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>279,268</u>	<u>238,486</u>	<u>-</u>	<u>40,782</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדלין
6,000	-	5,400	600	להשקעה
3,728	400	1,873	1,455	זכאים ויתרות זכות
5,256	-	-	5,256	דיבידנד לשלם
<u>14,984</u>	<u>400</u>	<u>7,273</u>	<u>7,311</u>	
				הלוואות למימון נדלין
130,735	-	117,735	13,000	להשקעה
<u>145,719</u>	<u>400</u>	<u>125,008</u>	<u>20,311</u>	סה"כ התחייבויות
<u>133,549</u>	<u>238,086</u>	<u>(125,008)</u>	<u>20,471</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2009

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2009

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8-10	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 31 במארס 2009 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 31 במאי 2009

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

ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2009 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
18,400	330	40,529	נכסים
6,188	49,363	-	נכסים שוטפים
231	101	178	מזומנים ושווי מזומנים
1,385	909	680	השקעות לזמן קצר
<u>26,204</u>	<u>50,703</u>	<u>41,387</u>	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
<u>237,758</u>	<u>207,684</u>	<u>237,758</u>	נדל"ן להשקעה
<u>129</u>	<u>145</u>	<u>123</u>	רכוש קבוע
<u>264,091</u>	<u>258,532</u>	<u>279,268</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון עצמי
5,400	4,942	6,000	התחייבויות שוטפות
3,517	4,590	3,728	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
-	-	5,256	זכאים ויתרות זכות
<u>8,917</u>	<u>9,532</u>	<u>14,984</u>	דיבידנד לשלם
<u>119,389</u>	<u>119,722</u>	<u>130,735</u>	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
13,141	13,141	13,141	הון עצמי
118,844	118,481	118,964	הון מניות
3,800	(2,344)	1,444	קרנות הון
<u>135,785</u>	<u>129,278</u>	<u>133,549</u>	יתרת רווח (הפסד)
			סה"כ הון עצמי
<u>264,091</u>	<u>258,532</u>	<u>279,268</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

31 במאי, 2009

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס	
2008	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
19,181	4,721	5,200	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
<u>(1,490)</u>	<u>(374)</u>	<u>(400)</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17,691	4,347	4,800	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
<u>5,366</u>	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,057	4,347	4,800	
<u>(4,785)</u>	<u>(1,048)</u>	<u>(1,300)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
18,272	3,299	3,500	רווח תפעולי
1,368	131	80	הכנסות מימון
<u>(13,139)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>(680)</u>	הוצאות מימון
<u>6,501</u>	<u>357</u>	<u>2,900</u>	רווח נקי לתקופה
<u>0.60</u>	<u>0.10</u>	<u>0.22</u>	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ערך נקוב
<u>10,752</u>	<u>3,530</u>	<u>13,141</u>	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2009

סך הכל	יתרת רווח	רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
135,785	3,800	1,809	378	19,100	97,557	13,141	יתרה ליום 1 בינואר 2009
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(5,256)	(5,256)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
2,900	2,900	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>133,549</u>	<u>1,444</u>	<u>1,809</u>	<u>498</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	יתרה ליום 31 במארס 2009

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2008

סך הכל	יתרת הפסד	רכיב הוני של הלוואות המירות למניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
(926)	(2,701)	1,764	-	-	-	11	יתרה ליום 1 בינואר 2008
33,618	-	-	-	3,060	27,035	3,523	הנפקת מניות וכתבי אופציה(*)
96,169	-	-	-	16,040	70,522	9,607	המרת הלוואות המירות למניות ולכתבי אופציה
45	-	45	-	-	-	-	תקבולים המיוחסים לאופציות למניות ולרכיב הוני של הלוואות המירות למניות
15	-	-	15	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
357	357	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>129,278</u>	<u>(2,344)</u>	<u>1,809</u>	<u>15</u>	<u>19,100</u>	<u>97,557</u>	<u>13,141</u>	יתרה ליום 31 במארס 2008

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

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

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2009 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
6,501	357	2,900	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,020	3,334	1,398	רווח נקי לתקופה
7,521	3,691	4,298	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(21)	(19)	-	רכישת רכוש קבוע
(5,692)	(49,322)	6,201	השקעות לזמן קצר
(31,976)	(8,063)	(1,220)	רכישת נדל"ן להשקעה
(37,689)	(57,404)	4,981	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	13,000	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(5,214)	(139)	(150)	פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
10,480	10,480	-	קבלת הלוואות המירות למניות
33,618	34,018	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
38,884	44,359	12,850	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
8,716	(9,354)	22,129	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
9,684	9,684	18,400	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,400	330	40,529	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2008 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2009 אלפי ש"ח בלתי מבוקר
--	--	--

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(5,366)	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
378	15	120	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(496)	(41)	(13)	רווח מניירות ערך סחירים
5,693	493	(904)	שערוך הלוואות מבנקים
950	950	-	שערוך הלוואות המירות למניות
22	4	6	פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(231)	(101)	53	קיטון (גידול) בלקוחות
(850)	(374)	705	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
920	2,388	1,431	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>1,020</u>	<u>3,334</u>	<u>1,398</u>	

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	-	5,256	דיבידנד שהוכרז
<u>1,220</u>	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים, לרבות מוסדות
<u>96,169</u>	<u>96,169</u>	-	המרת הלוואות המירות למניות
-	400	-	הוצאות הנפקה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף

<u>6,413</u>	<u>251</u>	<u>255</u>	ריבית ששולמה
<u>1,089</u>	<u>90</u>	<u>67</u>	ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים"**

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

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

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים
	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
4.188	105.7	106.3	31 במארס 2009
3.553	102.3	102.6	31 במארס 2008
3.804	106.5	106.4	31 בדצמבר 2008
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
10.1	(0.7)	(0.1)	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2009
(7.6)	0.4	0.1	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2008
(1.1)	4.5	3.8	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

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