



**דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במארס 2010**

**דוח הדירקטוריון**

**דוחות כספיים**

## דוח הדירקטוריון

### על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2010

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים, הבלתי מבוקרים, של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2010 ("התקופה המדווחת").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

### (1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1.1 תאור החברה וסביבתה העסקית

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

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

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

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

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

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

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

## 1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 31 במארס 2010 נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 5 נכסים (ברעננה, בכפר-סבא, בתל-אביב, בראשון לציון ובאזור) בשטח כולל של כ- 37.4 אלפי מ"ר וכן כ- 24 אלפי מ"ר שטחי חנייה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה ליום 31 במארס 2010 ולמועד פרסום דוח זה הינו כ- 93%. ביחס לרכישת נכס מניב ביבנה לאחר תאריך המאזן – ראה סעיף 1.3.א. להלן.

הנכסים ברעננה ובתל-אביב מושכרים ל- 35 שוכרים ול- 9 שוכרים, בהתאמה, בחוזים לתקופות שונות והנכסים בכפר-סבא, באזור ובראשון לציון מושכרים כל אחד מהם לשוכר אחד בחוזים לתקופות של 5 עד 10 שנים.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 במארס 2010:

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-3/10 (2)	NOI לתקופה 1-3/10
		במ"ר	במיליוני ש"ח	
רעננה	משרדים ומסחר	16,420	3.05	2.65
ראשון לציון	מסחר	5,984	1.08	1.08
אזור	משרדים	3,360	0.55	0.54
תל-אביב	משרדים	3,185	0.59	0.50
כפר-סבא	משרדים	8,335	1.44	1.44
סה"כ		(1)37,284	6.71	6.21

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

תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2010 הינה כ- 7.90%.

### 1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הממכר שילמה החברה סך של 42.75 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה כולל סך של כ- 1.8 מליון ש"ח אשר מופקדים בנאמנות עד לכניסתו לתוקף של הסכם מותנה להשכרת חלקים משטחי גגות המבנים לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות.

במועד ההתקשרות הפקידה החברה בנאמנות את סכום התמורה, אשר תשוחרר למוכר בשלבים ובכפוף לרישום הערת אזהרה, מחיקת משכנתא ושעבודים ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות המותנה כאמור. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה בשיעור של 5% מסכום התמורה.

2. הממכר מושכר בשיעור תפוסה של 92% לכ- 35 שוכרים לתקופות של 1-4 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.

3. דמי השכירות השנתיים מהממכר (כולל בגין ההסכם המותנה כאמור) הם כ- 3.95 מליון ש"ח ומשקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 9.25%. דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

4. בשלב זה, החברה מימנה את התמורה ממקורותיה העצמיים והיא זכאית, החל ממועד חתימת ההסכם, למלוא דמי השכירות המשולמים בגין הממכר.

5. העסקה כפופה בהתאם לתנאי חוזה החכירה לזכות הקיימת למינהל מקרקעי ישראל לרכוש את הממכר בתנאי העסקה.

ב. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2009 בסך של 8,030 אלפי ש"ח, המהווים כ- 30 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2010.

בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית של החברה וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עיסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

ג. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.

ד. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח.

#### 1.4 הסביבה העסקית

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

לקראת תום הרבעון הראשון של שנת 2010 החל להתפתח משבר כלכלי בחלק ממדינות אירופה, אשר טרם ניתן לחזות את השלכותיו על הפעילות הכלכלית בעולם בכלל ובישראל בפרט.

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

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

#### 1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 31 במארס 2010 מסתכם בכ- 400 מליון ש"ח לעומת סך של 397 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

##### א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במארס 2010, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 84 מליון ש"ח לעומת כ- 82 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009.

ב. הנדל"ן להשקעה ליום 31 במארס 2010 הסתכם בכ- 316 מליון ש"ח, בדומה ליתרה ליום 31 בדצמבר 2009. על-פי הערכת הנהלת החברה, לא חלו בתקופה המדווחת שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במארס 2010 הסתכמו בכ- 33.5 מליון ש"ח לעומת סך של 13.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מיתרת דיבידנד לשלם בסך של 8 מליון ש"ח וגידול ביתרת החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 12 מליון ש"ח.

ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגיד בנקאי, הסתכמו ליום 31 במארס 2010 בכ- 156 מליון ש"ח לעומת כ- 170 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מסיווג סך של 12 מליון ש"ח לחלויות שוטפות וכן שחיקת ההלוואות בסך של כ- 1.2 מליון ש"ח כתוצאה מירידת מדד המחירים לצרכן וכתוצאה מפערון הלוואות בסך של כ- 0.9 מליון ש"ח.

ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 במארס 2010 הסתכם בכ- 210.3 מליון ש"ח (מהווה כ- 53% מנכסי החברה) לעומת כ- 214.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מחלוקת דיבידנד בגין רווחי החברה בשנת 2009 בסך של כ- 8 מליון ש"ח בניכוי רווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של כ- 3.8 מליון ש"ח.

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

שנתי	רבעון 1		
	2009	2010	
22,680	5,200	6,710	הכנסות מדמי שכירות
(1,860)	(400)	(500)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
20,820	4,800	6,210	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
4,870	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
25,690	4,800	6,210	
(6,250)	(1,300)	(1,750)	הוצאות הנהלה וכלליות
19,440	3,500	4,460	רווח תפעולי
250	80	240	הכנסות מימון
(11,990)	(680)	(870)	הוצאות מימון
7,700	2,900	3,830	רווח נקי לתקופה

**הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים**

ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכמו לסך של 6.7 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 5.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכס בכפר-סבא בחודש ספטמבר 2009.

**עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלות השכרת הנכסים והפעלתם ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכמה לסך של כ- 0.5 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 0.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2010 לסך של 1.75 מליון ש"ח לעומת סך של 1.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 320 אלפי ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

**הוצאות מימון, נטו**

הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2010 לסך של 0.6 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2010 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) ב- 1% לעומת ירידת מדד (ידוע) בשיעור של 0.7% ברבעון המקביל אשתקד. כתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של 1.2 מליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2010 לעומת הכנסות בסך של 0.9 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הנקי**

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכם ב- 3.8 מליון ש"ח לעומת סך של 2.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 במארס 2010, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 83 מליון ש"ח לעומת 80 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2009.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכם בכ- 4.5 מליון ש"ח לעומת סך של 4.3 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים ברבעון הראשון של שנת 2010 עבור פעילות נמשכת:

<b>במיליוני ש"ח</b>	
	<b>מקורות:</b>
4.5	מפעילות שוטפת
<u>4.5</u>	<b>סך מקורות:</b>
	<b>שימושים:</b>
(1.1)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(0.9)	פרעון אשראי לזמן ארוך
<u>(2.0)</u>	<b>סך השימושים</b>
<b>2.5</b>	<b>עלייה במזומנים</b>

## 1.7 דיבידנדים

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

- 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון 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.

ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2009 בסך של 8,030 אלפי ש"ח, המהווים כ- 30 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2010.

## מדיניות דיבידנד

בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית של החברה וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עיסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

## (2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק- ראה באור 18ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2009. החברה מממנת את רכישת הנדל"ן להשקעה בעיקר באמצעות הלוואות הנקובות במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס (הלוואות צמודות מדד).

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

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

המכשיר הרגיש	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 31.03.10	הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	
	10%	5%		-5%	-10%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	3.9	1.8	125.0	(2.4)	(4.2)

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

המכשיר הרגיש	הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 31.03.10	רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	
	2%	1%		2%	1%
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה (*)	(2.5)	(1.3)	125.0	1.3	2.5

(\*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.



### (3) ממשל תאגידי

#### גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה מופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה של החברה בראשות מנהל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

טיוות הדוחות הכספיים הועברה לעיונם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון. טרום אישורם, הוצגו הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי מנכ"ל החברה מר יצחק סלע ומנהל הכספים מר דרור יהודה. כן השתתפו בדיון נציגים מטעם משרד רואי החשבון של החברה – בריטמן אלמגור זהר ושות'. במסגרת זו נסקרו הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים וכן נסקר המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים, סוגיות מהותיות בדיווח הכספי וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים. לאחר שנערך דיון ומשהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים בישיבה מיום 31 במאי 2010 בה השתתפו כל הדירקטורים.

### (4) אירועים לאחר תאריך המאזן

ביחס לרכישת נכס מניב לאחר תאריך המאזן ראה סעיף 1.3.א. וסעיף 1.3.ד.לעיל.

31 במאי 2010

מר יצחק סלע  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2010 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
82,689	-	-	82,689	מזומנים ושווי מזומנים
886	-	-	886	לקוחות
91	-	-	91	חייבים ויתרות חובה
<u>83,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,666</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
315,826	315,826	-	-	נדל"ן להשקעה
106	106	-	-	רכוש קבוע
<u>315,932</u>	<u>315,932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>399,598</u>	<u>315,932</u>	<u>-</u>	<u>83,666</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
20,600	-	5,800	14,800	להשקעה
4,844	625	2,207	2,012	זכאים ויתרות זכות
8,030	-	-	8,030	דיבידנד לשלם
<u>33,474</u>	<u>625</u>	<u>8,007</u>	<u>24,842</u>	
				<b>הלוואות למימון נדל"ן</b>
155,806	-	101,106	54,700	להשקעה
<u>189,280</u>	<u>625</u>	<u>109,113</u>	<u>79,542</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>210,318</u>	<u>315,307</u>	<u>(109,113)</u>	<u>4,124</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)**

**ליום 31 במארס 2010**

# סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

## דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2010

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8-11	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 2010 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 2010

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

ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 במארס 2009 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	ליום 31 במארס 2010 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
80,230	40,529	82,689	מזומנים ושווי מזומנים
1,282	(*)719	886	לקוחות
156	(*)139	91	חייבים ויתרות חובה
<u>81,668</u>	<u>41,387</u>	<u>83,666</u>	
315,826	237,758	315,826	<b>נדל"ן להשקעה</b>
100	123	106	<b>רכוש קבוע</b>
<u>397,594</u>	<u>279,268</u>	<u>399,598</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,900	6,000	20,600	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
4,634	3,728	4,844	זכאים ויתרות זכות
-	5,256	8,030	דיבידנד לשלם
<u>13,534</u>	<u>14,984</u>	<u>33,474</u>	
169,612	130,735	155,806	<b>הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה</b>
			<b>הון עצמי</b>
27,333	13,141	27,333	הון מניות
181,781	118,964	181,901	קרנות הון
(910)	-	(960)	מניות באוצר
6,244	1,444	2,044	יתרת רווח
<u>214,448</u>	<u>133,549</u>	<u>210,318</u>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<u>397,594</u>	<u>279,268</u>	<u>399,598</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

(\*) סווג מחדש

**31 במאי, 2010**

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	
2009	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
22,680	5,200	6,710	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
<u>(1,860)</u>	<u>(400)</u>	<u>(500)</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
20,820	4,800	6,210	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
<u>4,870</u>	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
25,690	4,800	6,210	
<u>(6,250)</u>	<u>(1,300)</u>	<u>(1,750)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
19,440	3,500	4,460	<b>רווח תפעולי</b>
250	80	240	הכנסות מימון
<u>(11,990)</u>	<u>(680)</u>	<u>(870)</u>	הוצאות מימון
<u>7,700</u>	<u>2,900</u>	<u>3,830</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<u>0.51</u>	<u>0.22</u>	<u>0.14</u>	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)</b>
<u>15,174</u>	<u>13,141</u>	<u>27,155</u>	<b>מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה באלפים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2010**

סך הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות	הון מניות	
			מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
214,448	6,244	(910)	1,328	19,100	161,353	27,333	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2010</b>
-	-	-	-	(8,600)	8,600	-	פקיעת כתבי אופציה
(8,030)	(8,030)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
120	-	-	120	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(50)	-	(50)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
3,830	3,830	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>210,318</u>	<u>2,044</u>	<u>(960)</u>	<u>1,448</u>	<u>10,500</u>	<u>169,953</u>	<u>27,333</u>	<b>יתרה ליום 31 במארס 2010</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2009**

סך הכל	יתרת רווח	מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות	הון מניות	
			מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
135,785	3,800	378	19,100	99,366	13,141		<b>יתרה ליום 1 בינואר 2009</b>
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>498</u>	<u>19,100</u>	<u>99,366</u>	<u>13,141</u>		<b>יתרה ליום 31 במארס 2009</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,700	2,900	3,830	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
1,977	1,398	677	רווח נקי לתקופה
9,677	4,298	4,507	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	-	(12)	רכישת רכוש קבוע
6,201	6,201	-	השקעות לזמן קצר
(73,288)	(1,220)	(1,073)	רכישת נדל"ן להשקעה
(67,087)	4,981	(1,085)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
55,000	13,000	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(5,773)	(150)	(913)	פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(5,256)	-	-	תשלום דיבידנד
(910)	-	(50)	רכישה עצמית של מניות החברה
76,179	-	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
119,240	12,850	(963)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
61,830	22,129	2,459	<b>גידול במזומנים ושווי מזומנים</b>
18,400	18,400	80,230	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
80,230	40,529	82,689	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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 2009 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2009 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2010 אלפי ש"ח בלתי מבוקר
--------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:**

(4,870)	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
950	120	120	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(13)	(13)	-	רווח מניירות ערך סחירים
4,496	(904)	(1,193)	שערוך הלוואות מבנקים
29	6	6	פחת

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(293)	(*)270	396	קיטון (גידול) בלקוחות
471	(*)488	65	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
1,207	1,431	1,283	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>1,977</u>	<u>1,398</u>	<u>677</u>	

(\*) סווג מחדש

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

-	5,256	8,030	דיבידנד שהוכרז
<u>1,130</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

**נספח ג' - מידע נוסף**

6,993	255	748	ריבית ששולמה
<u>237</u>	<u>67</u>	<u>240</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 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן- "**דוחות כספיים ביניים**") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן- "**IAS 34**"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, 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 ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

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

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

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

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

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

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים
	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
3.713	109.5	109.6	31 במארס 2010
4.188	105.7	106.3	31 במארס 2009
3.775	110.6	110.6	31 בדצמבר 2009
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
(1.6)	(1.0)	(0.9)	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2010
10.1	(0.7)	(0.1)	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2009
(0.8)	3.8	3.9	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

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

א. ביום 16 במארס 2010 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 8,030 אלפי ש"ח, המהווים 30 אגורות למניה. סכום הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2010.

כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה בחודש מאי 2010 לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה הדיבידנד השנתי לא יפחת ממלוא הכנסתה החייבת השנתית וישולם פעמיים בכל שנה קלנדרית, במועדים שיקבעו על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

ב. ביום 10 במארס 2010 פקעו 4,336,646 כתבי אופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה.

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

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

ג.

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

1. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 42.75 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון. סכום התמורה כולל סך של כ- 1.8 מליון ש"ח אשר מופקדים בנאמנות עד לכניסתו לתוקף של הסכם מותנה להשכרת חלקים משטחי גגות המבנים לצורך ייצור חשמל באמצעות יריעות סולריות.

במועד ההתקשרות הפקידה החברה בנאמנות את סכום התמורה, אשר תשוחרר למוכר בשלבים ובכפוף לרישום הערת אזהרה, מחיקת משכנתא ושעבודים ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות המותנה כאמור. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.

בגין רכישת הממכר צפויה החברה לשלם מס רכישה בשיעור של 5% מסכום התמורה.

2. הממכר מושכר בשיעור תפוסה של 92% לכ- 35 שוכרים לתקופות של 1-4 שנים עם אופציות לשוכרים להארכת תקופת השכירות ב- 1-4 שנים נוספות.

3. דמי השכירות השנתיים מהממכר הם כ- 3.95 מליון ש"ח (כולל בגין ההסכם המותנה כאמור) ומשקפים שיעור תשואה שנתי של כ- 9.25%. דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

4. בשלב זה, החברה מימנה את התמורה ממקורותיה העצמיים והיא זכאית, החל ממועד חתימת ההסכם, למלוא דמי השכירות המשולמים בגין הממכר.

5. העסקה כפופה בהתאם לתנאי חוזה החכירה לזכות הקיימת למינהל מקרקעי ישראל לרכוש את הממכר בתנאי העסקה.

ד. ביום 31 במאי 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 1 מליון ש"ח.