



דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במארס 2011

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

דוח הדירקטוריון

על מצב עסקי החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2011

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2011 ("התקופה המדווחת").

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

(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 2011, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 8 נכסים מניבים (כמפורט בטבלה שלהלן) המשמשים כבנייני משרדים, מסחר ותעשייה, ששוויים ההוגן הכולל מסתכם בכ- 452 מיליון ש"ח, המושכרים ל- 126 שוכרים, בשטח כולל של 66,000 מ"ר וכן 40,000 מ"ר שטחי חניה.

לאחר תאריך המאזן, הושלמו עסקאות לרכישת שלושה נכסים מניבים נוספים, כמפורט בסעיפים 1.3 א' ו-ב' להלן. בהתאם לכך מחזיקה החברה למועד פרסום הדוח 11 נכסים מניבים בשטח כולל של 84,500 מ"ר ובנוסף שטחי חניה בשטח כולל של 58,000 מ"ר.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 במארס 2011 ולמועד פרסום דוח זה עמד על 94%.

להלן מידע אודות נכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 במארס 2011:

מיקום הנכס	שימושים	שטח (1)	הכנסות מדמי שכירות 1-3/11 (2)	NOI לתקופה 1-3/11	שווי הנכס	שיעור היוון ששימש בהערכת השווי
		במ"ר		במיליוני ש"ח		
רעננה	משרדים ומסחר	16,750	3.14	2.72	148.0	8.60%
ראשון לציון	מסחר	5,984	1.11	1.11	50.7	8.75%
אזור	משרדים	3,360	0.59	0.58	26.1	8.40%
תל-אביב	משרדים	3,185	0.62	0.51	26.4	8.00%
כפר-סבא (4)	משרדים	8,335	1.49	1.47	70.7	8.25%
יבנה	לוגיסטיקה ותעשייה	15,800	1.35	0.90	43.5	9.00%
נתניה	משרדים ומסחר	(3)12,440	2.14	1.89	87.2	8.50%
סה"כ		(1)65,850	10.44	9.18	452.6	8.50%

- (1) לא כולל כ- 1,250 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 40 אלפי מ"ר.
 (2) כולל הכנסות מדמי ניהול ואחזקת נכסים.
 (3) חלק החברה.
 (4) שני נכסים.

תשואת ה- NOI הממוצעת (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2011 הינה כ- 8.11%.

שיעור התשואה המשוקללת

להלן תחשיב שיעור התשואה המשוקללת (Cap Rate) הנגזרת מנכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 במארס 2011:

במיליוני ש"ח	
573.5	נדל"ן להשקעה ליום 31 במארס 2011
<u>(120.9)</u>	בניכוי – מקדמות על-חשבון נדל"ן להשקעה
452.6	
<u>(22.0)</u>	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>430.6</u>	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31/03/2011
9.18	NOI רבעון ראשון 2011
<u>0.18</u>	תוספות אחרות ל- NOI רבעוני (1)
9.36	NOI רבעון ראשון 2011 מתוקן
<u>37.44</u>	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן (2)
<u>8.70%</u>	שיעור התשואה המשוקללת הנגזרת מנדל"ן מניב להשקעה

(1) כולל תוספת שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה, אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסה אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הראשון לשנת 2011.

(2) אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2011.

(Funds From Operations) FFO

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

החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על-פי נתוני ה-FFO ו-FFO למניה עשויה לתת מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן וחברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה, ויכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו מייצג את הרווח הנקי של החברה המחושב על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

להלן חישובי ה- FFO מפעילות נמשכת (במיליוני ש"ח):

<u>שנת</u>	<u>רבעון 1</u>		
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	
13.1	3.8	3.0	רווח נקי
			התאמות לרווח הנקי:
(3.8)	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1.0	0.1	0.1	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
10.4	3.9	3.1	FFO נומינלי
2.7	(1.2)	1.1	נוסף-הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו(*)
13.1	2.7	4.2	FFO ריאלי
44.2	9.9	8.6	FFO ריאלי למניה (באגורות)
29,633	27,155	48,700	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

(*) הוצאה שאינה תזרימית.

תחזית לשנת 2011

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

- מצבת הנכסים של החברה ליום 29 במאי 2011 (מינוף בשיעור של כ- 47%).
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידוש חוזי שכירות שוטפים בשנת 2011.
- אינפלציה בשנת 2011 של כ-3.0%.
- ריבית בנק ישראל ממוצעת בשיעור של 3.25%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.

בפועל 2010 (מיליוני ש"ח)	תחזית 2011 (מיליוני ש"ח)	
29.9	50.0	NOI
13.1	24.8	FFO
44	48	FFO/למניה באגורות
13.0	21.0 (*)	חלוקת דיבידנד

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

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

א. רכישת נכס מניב בירושלים

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 115.1 מליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס כאמור שילמה החברה מס רכישה בסכום של כ- 6 מיליון ש"ח.
- במקביל התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם שכירות ביחס למבנה כולו למשך 10 שנים, כאשר למוכרת ניתנה הזכות לסיום תקופת השכירות ביחס לכמחצית משטח המבנה וזאת לשיעורין מהשנה השנייה עד השנה החמישית לתקופת השכירות.
- בהתאם להסכם שכירות שנחתם עם המוכרת כאמור לעיל, דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס יסתכמו בכ- 10.75 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
- עובר להתקשרות בהסכם זה, מימשה המוכרת אופציה לרכישת הנכס, ומסירת החזקה המשפטית בנכס לידי החברה תהא במועד בו תהא המוכרת זכאית לקבל את החזקה המשפטית בגינו, בהתאם להוראות ההסכם. עלויות הרכישה ליום 31 במארס 2011 נזקפו לסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי.

ב. רכישת נכסים מניבים בראש העין

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

להלן פרטי העסקה העיקריים:

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

ג. דיבידנדים

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

1.4 הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2011 התאפיין בהמשך היציבות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בענף הנדל"ן המניב מתבטאת היציבות הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וזאת בהמשך לעלייה המתונה שאפיינה את הענף כולו בשנת 2010.

גם ברבעון הראשון של שנת 2011 ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר ותעשייה, במרבית שטחי הפעילות של החברה.

יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

החברה מעריכה 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 ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.5 המצב הכספי

סך המאזן ליום 31 במארס 2011 מסתכם בכ- 619 מליון ש"ח לעומת סך של 585 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הדוח על המצב הכספי השונים:

א. רכוש שוטף

- הרכוש השוטף ליום 31 במארס 2011, אשר כולל בעיקר פקדונות בבנקים, מסתכם לסך של כ- 45 מליון ש"ח לעומת כ- 133 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.
- ב. הנדליין להשקעה ליום 31 במארס 2011 הסתכם בכ- 573 מליון ש"ח, לעומת סך של 452 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע כתוצאה מרכישת נכס בירושלים כמפורט בסעיף 1.3 א' לעיל. על-פי הערכת הנהלת החברה, לא חלו בתקופה המדווחת שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.
- ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במארס 2011 הסתכמו בכ- 63 מליון ש"ח לעומת סך של 67 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הקיטון נובע בעיקר כתוצאה ממיחזור אשראי לזמן קצר (חלות שוטפת) להלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 12 מליון ש"ח בניכוי גידול ביתרת דיבידנד לשלם בסך של כ- 5.5 מליון ש"ח.
- ד. ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדליין להשקעה, הכוללות הלוואות מתאגידים בנקאיים, הסתכמו ליום 31 במארס 2011 בכ- 202 מליון ש"ח לעומת כ- 187 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מנטילת הלוואה לזמן ארוך בסך של 15.6 מליון ש"ח, שערוד הלוואות בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן, בניכוי סך של כ- 1.7 מליון ש"ח כתוצאה מפרעון הלוואות.
- ה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 במארס 2011 הסתכם בכ- 354 מליון ש"ח (מהווה כ- 57% מנכסי החברה) לעומת כ- 330 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הגידול נובע בעיקר כתוצאה ממכירת מניות באוצר אשר נוצרו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 2) על-ידי החברה בסך של כ- 24.2 מליון ש"ח, ממימוש כתבי אופציה על-ידי חברת הניהול בסך של כ- 1.8 מליון ש"ח, מרווחי החברה בתקופה המדווחת בסך של 3 מליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מליון ש"ח.

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

שנתי	רבעון 1		
	2010	2011	
33,820	6,710	10,440	הכנסות מדמי שכירות
(3,900)	(500)	(1,260)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
29,920	6,210	9,180	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
3,780	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33,700	6,210	9,180	
(8,670)	(1,750)	(2,390)	הוצאות הנהלה וכלליות
25,030	4,460	6,790	רווח תפעולי
840	240	430	הכנסות מימון
(12,770)	(870)	(4,220)	הוצאות מימון
13,100	3,830	3,000	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומתפעול נכסים

ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכמו לסך של 10.4 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בנתניה וביבנה במהלך שנת 2010. כמו-כן, חלה עלייה בדמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים של החברה בעיקר עקב היותם מושכרים בחוזי שכירות צמודי מדד.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלות השכרת הנכסים והפעלתם ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכמה לסך של כ- 1.3 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 0.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכסים בנתניה וביבנה במהלך שנת 2010.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2010 לסך של 2.4 מליון ש"ח לעומת סך של 1.75 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מגידול בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בסך של כ- 560 אלפי ש"ח, עקב עלייה במצבת הנכסים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2011 לסך של 3.8 מליון ש"ח לעומת 0.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2011 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) ב- 0.7% לעומת ירידת מדד (ידוע) בשיעור של 0.9% ברבעון המקביל אשתקד. כתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של 1.1 מליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2011 לעומת הכנסות בסך של 1.2 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף חל גידול בסך של כ- 1.0 מליון ש"ח בהוצאות הריבית כתוצאה מגידול ביתרת ההלוואות של החברה וכתוצאה מעלייה בריבית הפריים.

הרווח הנקי

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכם ב- 3.0 מליון ש"ח לעומת סך של 3.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 במארס 2011, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 41 מליון ש"ח לעומת 128 מליון ש"ח מזומנים ליום 31 בדצמבר 2010.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכם בכ- 6.0 מליון ש"ח לעומת סך של 4.5 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים ברבעון הראשון של שנת 2011 עבור פעילות נמשכת:

במיליוני

ש"ח

	מקורות:
6.0	מפעילות שוטפת
15.6	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
26.0	הנפקת מניות, נטו
<u>47.6</u>	<u>סך מקורות:</u>
	שימושים:
121.3	השקעות בנדל"ן להשקעה
13.7	פרעון אשראי לזמן ארוך
<u>135.0</u>	סך השימושים
<u>87.4</u>	ירידה במזומנים

1.7 דיבידנדים

כללי

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

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

מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן :

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

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

חלוקת דיבידנד

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

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (2)

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

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

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

שוי הוגן ליום 31.03.11		רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	פסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית	10%	5%	
-10%	-5%	129.0	1.9	3.9
(4.3)	(2.4)			הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)

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

שוי הוגן ליום 31.03.11		הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד		המכשיר הרגיש
רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד	2%	1%	
1%	2%	129.0	(1.3)	(2.6)
2.6	1.3			הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדליין להשקעה (*)

(*) לרבות חלויות שוטפות של הלוואות.

ביחס לדוח בסיסי הצמדה – ראה נספח א'.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 26 במאי 2011. בישיבתה של הועדה השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2011. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה וכן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון בקשר עם אומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון באומדנים ובהערכות אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר התייעצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים. הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2011 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון. הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 29 במאי 2011. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו כל 7 חברי הדירקטוריון. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת המלצות הועדה לדירקטוריון תלוי בהיקף ובמורכבות ההמלצות ובכל מקרה לא יפחת משלושה ימים.

(4) רכישה עצמית של מניות

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

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

רעננה - מרכז תיא

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%	רבעון 1 שנת 2011	שנת 2010
שווי הנכס (במיליוני ש"ח)	148.0	148.0
Nol בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	2.72	10.23
רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)	-	3.18
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	82.0	78.0
שיעור תשואה (%)	7.35	6.91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):	51.5	50.7
מסחר	86.0	84.5
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):	52.5	50.0
מסחר	לא רלוונטי	87.0

נתניה – בית אדר

שנת 2010 (*)	רבעון 1 שנת 2011	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 70%
124.4	124.6	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
4.8 (*)	2.7	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
(3.0) (*)	-	הפסדי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
99.0	99.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.15	8.66	שיעור תשואה (%)
50.6	51.3	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
50.6	51.5	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

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

כפר סבא (2 בנייני YES)

שנת 2010	רבעון 1 שנת 2011	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%
70.7	70.7	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
5.75	1.47	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
1.1	-	רווחי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100.0	100.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.13	8.32	שיעור תשואה (%)
54.0	54.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח):
לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח):

29 במאי 2011

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2011 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				נכסים כספיים
40,930	-	-	40,930	מזומנים ושווי מזומנים
1,795	-	-	1,795	פקדון לזמן קצר
2,140	-	-	2,140	לקוחות
345	-	-	345	חייבים ויתרות חובה
<u>45,210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,210</u>	
				נכסים לא כספיים
573,527	573,527	-	-	נדל"ן להשקעה
79	79	-	-	רכוש קבוע
<u>573,606</u>	<u>573,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>618,816</u>	<u>573,606</u>	<u>-</u>	<u>45,210</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
				חלויות שוטפות של
				הלוואות למימון נדל"ן
50,300	-	6,400	43,900	להשקעה
7,043	670	2,910	3,463	זכאים ויתרות זכות
5,550	-	-	5,550	דיבידנד לשלם
<u>62,893</u>	<u>670</u>	<u>9,310</u>	<u>52,913</u>	
				הלוואות למימון נדל"ן
201,897	-	115,247	86,650	להשקעה
<u>264,790</u>	<u>670</u>	<u>109,113</u>	<u>139,563</u>	סה"כ התחייבויות
<u>354,026</u>	<u>527,936</u>	<u>(124,557)</u>	<u>(94,353)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2011

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)

ליום 31 במארס 2011

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון דוחות כספיים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
2	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
4-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-13	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 2011 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 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 29 במאי 2011

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

ליום 31 בדצמבר 2010 אלפי ש"ח	ליום 31 במארס 2010 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	ליום 31 במארס 2011 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
128,370	82,689	40,930	נכסים
1,795	-	1,795	נכסים שוטפים
2,358	886	2,140	מזומנים ושווי מזומנים
334	91	345	פקדון לזמן קצר
132,857	83,666	45,210	לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
452,439	315,826	573,527	נדל"ן להשקעה
84	106	79	רכוש קבוע
585,380	399,598	618,816	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון עצמי
62,000	20,600	50,300	התחייבויות שוטפות
5,619	4,844	7,043	חלויות שוטפות של הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
-	8,030	5,550	זכאים ויתרות זכות
67,619	33,474	62,893	דיבידנד לשלם
187,290	155,806	201,897	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
47,551	27,333	52,019	הון עצמי
279,056	181,901	300,693	הון מניות
-	(960)	-	קרנות הון
3,864	2,044	1,314	מניות באוצר
330,471	210,318	354,026	יתרת רווח
585,380	399,598	618,816	סה"כ הון עצמי
			סה"כ התחייבויות והון עצמי

29 במאי, 2011

דרור יהודה
סמנכ"ל כספים

גדי אליקים
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		
	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
33,820	6,710	10,440	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(3,900)	(500)	(1,260)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
29,920	6,210	9,180	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
3,780	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33,700	6,210	9,180	
(8,670)	(1,750)	(2,390)	הוצאות הנהלה וכלליות
25,030	4,460	6,790	רווח תפעולי
840	240	430	הכנסות מימון
(12,770)	(870)	(4,220)	הוצאות מימון
13,100	3,830	3,000	רווח נקי לתקופה
0.44	0.14	0.06	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
29,633	27,155	48,700	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 2011

סך הכל	יתרת רווח	אופציות באוצר	מניות באוצר	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
				עסקאות תשלום מבוססות מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
330,471	3,864	-	-	2,098	10,500	266,458	47,551	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(80)	-	(80)	-	-	-	-	-	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) (*)
-	-	80	(37,005)	-	(10,071)	42,837	4,159	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה (*)
24,285	-	-	37,005	-	-	(12,720)	-	מכירת מניות באוצר (*)
-	-	-	-	-	(429)	429	-	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 2) (*)
(5,550)	(5,550)	-	-	-	-	-	-	דיבדנד שהוכרז
140	-	-	-	140	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,760	-	-	-	(200)	-	1,651	309	מימוש כתבי אופציה למניות – ראה באור 3 ה'.
3,000	3,000	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>354,026</u>	<u>1,314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,038</u>	<u>-</u>	<u>298,655</u>	<u>52,019</u>	יתרה ליום 31 במארס 2011

(*) ראה באור 3 ד'.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי (המשך)
(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	
			תקבולים על חשבון כתבי אופציה	מבוסס מניות			
214,448	6,244	(910)	1,328	19,100	161,353	27,333	יתרה ליום 1 בינואר 2010
-	-	-	-	(8,600)	8,600	-	פקיעת כתבי אופציה
(8,030)	(8,030)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
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>	יתרה ליום 31 במארס 2010

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 2010

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

(*) בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.8 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס		
	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
13,100	3,830	3,000	רווח נקי לתקופה
782	677	2,960	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<u>13,882</u>	<u>4,507</u>	<u>5,960</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(12)	(12)	(4)	רכישת רכוש קבוע
(1,795)	-	-	השקעות לזמן קצר
<u>(133,843)</u>	<u>(1,073)</u>	<u>(121,208)*</u>	רכישת נדל"ן להשקעה
<u>(135,650)</u>	<u>(1,085)</u>	<u>(121,212)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
78,000	-	15,600	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(9,975)	(913)	(13,753)	פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(15,480)	-	-	תשלום דיבידנד
113,900	-	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	(80)	רכישת כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה
2,258	-	1,760	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
1,765	-	24,285	תמורה ממכירת מניות באוצר
<u>(560)</u>	<u>(50)</u>	<u>-</u>	רכישה עצמית של מניות החברה
<u>169,908</u>	<u>(963)</u>	<u>27,812</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
48,140	2,459	(87,440)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
<u>80,230</u>	<u>80,230</u>	<u>128,370</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>128,370</u>	<u>82,689</u>	<u>40,930</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* כולל תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה.)

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 2010 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2010 אלפי ש"ח בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2011 אלפי ש"ח בלתי מבוקר
--	--	--

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(3,780)	-	-	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,040	120	140	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
2,753	(1,193)	1,060	שערוך הלוואות מבנקים
29	6	9	פחת
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(1,076)	396	218	קיטון (גידול) בלקוחות
(178)	65	(11)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
1,995	1,283	1,544	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>782</u>	<u>677</u>	<u>2,960</u>	

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	-	36,925	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2) למניות החברה
-	8,030	5,550	דיבידנד שהוכרז
<u>120</u>	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף

9,280	748	1,640	ריבית ששולמה
<u>840</u>	<u>240</u>	<u>430</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 עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן-"דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהלים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

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

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת לשווי הוגן דרך רווח והפסד אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת. מכשירי הון ימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת במימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. ישויות המיישמות את התקן ביישום מוקדם לפני 1 בינואר 2012 רשאיות שלא ליישם בדרך של יישום למפרע. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות. 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. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים"**
 התיקון מדגיש את העקרונות המפורטים ב- IAS 34, כי מטרת המידע המוצג במסגרת דוחות כספיים ביניים בדבר אירועים ועסקאות שהם משמעותיים להבנת השינויים במצב הכספי ובביצועי הישות מאז מועד הדיווח השנתי האחרון, היא לעדכן את המידע המתייחס אליהם בדוח הכספי השנתי האחרון. בנוסף לכך, הובהר אופן יישום עיקרון זה בדבר מכשירים פיננסיים, ונוספו דרישות גילוי מסוימות. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחריו.
- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים"**
 במסגרת התיקון נקבע כי פריטי הרווח הכולל האחר יוצגו על פני הדוח על השינויים בהון או בביאורים, על פי מדיניותה החשבונאית של החברה. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.
- **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים)**
 התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים בהקשר של הגילוי הכמותי, הנדרש בכדי לסייע לקוראי הדוחות ליצור תמונה כוללת של האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים.
 כמו כן, התיקון מבהיר את רמת הגילוי הנדרשת בעניין סיכון אשראי ובטחונות מוחזקים וכן נותן הקלת גילוי בנוגע להלוואות שתנאיהן נידונו מחדש. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ה. 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 העסקה.
- (ג) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל		<u>תאריך הדוחות הכספיים</u>
מדד ידוע	מדד בגין	
נקודות	נקודות	
114.1	114.3	31 במארס 2011
109.5	109.6	31 במארס 2010
113.1	113.6	31 בדצמבר 2010
%	%	<u>שיעור השינוי לתקופה של:</u>
0.9	0.7	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2011
(1.0)	(0.9)	שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במארס 2010
2.4	2.8	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכס מניב בירושלים

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

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 115.1 מליון ש"ח. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס כאמור שילמה החברה מס רכישה בסכום של כ- 6 מיליון ש"ח. בשלב זה החברה מימנה את מלוא התמורה כאמור ממקורותיה העצמיים.
- במקביל התקשרה החברה עם המוכרת בהסכם שכירות ביחס למבנה כולו למשך 10 שנים, כאשר למוכרת ניתנה הזכות לסיום תקופת השכירות ביחס לכמחצית משטח המבנה וזאת לשיעורין מהשנה השנייה עד השנה החמישית לתקופת השכירות.
- בהתאם להסכם שכירות שנחתם עם המוכרת כאמור לעיל, דמי השכירות השנתיים נטו מהנכס יסתכמו בכ- 10.75 מליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
- עובר להתקשרות בהסכם זה, מימשה המוכרת אופציה לרכישת הנכס, ומסירת החזקה המשפטית בנכס לידי החברה תהא במועד בו תהא המוכרת זכאית לקבל את החזקה המשפטית בגינה, בהתאם להוראות ההסכם. תשלומים על חשבון עלויות הרכישה ליום 31 במארס 2011 נזקפו לסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי.

ב. רכישת נכסים מניבים בראש העין

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

להלן פרטי העסקה העיקריים:

- בתמורה לרכישת הנכסים שילמה החברה סך של 93.75 מליון ש"ח. כשליש מהתמורה (כ- 28 מליון ש"ח) שולם במועד ההתקשרות ויתרת התמורה (כ- 67.75 מליון ש"ח) שולמה ביום 8 במאי 2011 כנגד קבלת החזקה בנכסים. סך של 3 מליון ש"ח מתוך יתרת התמורה כאמור, שולם באמצעות הקצאה פרטית של 431,000 מניות של החברה, אשר חושבו בהתאם לשווי הנכסי למניה של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 (6.95 ש"ח למניה). סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים.
- הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 89% לכ- 40 שוכרים בחוזי שכירות לתקופה של שנה עד 8 שנים (לא כולל אופציות) בדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6.7 מליון ש"ח. המוכרת התחייבה להבטיח לחברה דמי שכירות שנתיים מינימליים בסך של 7.43 מליון ש"ח בשנה הראשונה, ככל שיירש. כמו-כן, נקבע מנגנון של הפחתת התמורה וזאת ככל שיווצר גרעון מניהול הנכסים בשנה הראשונה לפי שיעור היוון של 7.85%.
- בגין רכישת הנכסים תשלם החברה מס רכישה בסכום של כ- 4.7 מיליון ש"ח.

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. דיבידנדים

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2010 (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 31.12.2010, 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.

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

אני, גדי אליקם, מצהיר כי :

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2011 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2010) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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