

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
(החברה)

22 בפברואר 2026

לכבוד:

רשות ניירות ערך

לכבוד:

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.isa.gov.il

www.fase.co.il

הנדון: ניהול משא ומתן לרכישת נכס מניב בכפר-סבא

החברה מתכבדת להודיע, כי היא מנהלת משא ומתן מתקדם, עם צד שלישי בלתי קשור לחברה ("המוכר"), לרכישת 100% מזכויות הבעלות של המוכר בחלקים מהמבנה הממוקם ברח' נתן רפפורט 3 בכפר-סבא, הידוע בשם "קניון כפר סבא הירוקה" (גוש 7621 חלקה: 497, שטח מגרש של כ- 10,600 מ"ר), בשטח בנוי כולל של כ- 75,000 מ"ר המשמש כמרכז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה ("הנכס"). הנכס כולל מרכז מסחרי בהיקף של כ- 19,500 מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 16,200 מ"ר ו- 855 מקומות חניה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים כפי שאושרו בדירקטוריון החברה:

התמורה: תמורת הרכישה נקבעה לסך של 580 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סכום התמורה נקבע במשא ומתן בין הצדדים. בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של 42 מיליון ש"ח.

תפוסה: למועד זה הנכס מושכר בתפוסה של כ-93% למספר שוכרים, לתקופות שכירות של בין שלוש שנים לשבע שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות.

NOI: דמי השכירות השנתיים נטו הצפויים (בתפוסה מלאה) יסתכמו לסך של כ- 40.5 מיליון ש"ח, וישקפו תשואה שנתית בשיעור של 7% ביחס לסכום הרכישה. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

מימון: החברה תממן את תשלום התמורה בגין הנכס ממקורות עצמיים ו/או באמצעות ניצול קווי אשראי ו/או באמצעות הנפקת ניירות ערך לציבור.

רכישת הנכס אינה משפיעה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

יצוין, כי התקבלה החלטה בדירקטוריון החברה לעכב את פרסום הדיווח המידי אודות אישור ההתקשרות בעסקה, בהתאם להוראות תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת נוכח החשש כי פרסום דיווח מידי בעניין עלול לפגוע באופן ניכר בתנאי העסקה וסיכויי השלמתה. חרף, האמור, מוקדם יותר היום הובא לידי החברה מידע בדבר פרסום העסקה.

יובהר, כי השלמת העסקה לרכישת הנכס כאמור לעיל, כפופה להשלמת בדיקת הנאותות לנכס, להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב ולקבלת כלל האישורים הנדרשים על-פי כל דין. עוד יובהר כי התמורה ותנאי התפוסה ושכר הדירה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 שעשוי להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי.

בכבוד רב,

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

באמצעות: גדי אליקס, מנכ"ל

וליאור וילנסקי, יועצת משפטית