



דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2026



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "התקופה המדווחת").

ביחס לסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה - ראה סעיף 4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(1) הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1. פרטים על פעילות החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין - קרן REIT.

היתרונות הבולטים לבעלי המניות בהשקעה בחברה הינם:

- **דיבידנד שוטף** – תשלום דיבידנד רבעוני שוטף של לפחות 90% מההכנסה החייבת
 - **סחירות גבוהה** – סחירות גבוהה במניה ופיזור גבוה בין בעלי מניות
 - **יציבות** – השקעה בנכסים **מניבים** בישראל בלבד במינוף מוגבל של עד 60% משווי הנכסים
 - **דירוג אשראי גבוה** – גבוה יותר בהשוואה לחברות דומות
 - **מיסוי** – החברה פטורה מתשלום מס חברות
- מניות החברה נכללות מזה מספר שנים במדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ומדד תל-דיב.
- למועד הדוחות פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב-46 נכסים מניבים, במגוון שימושים כגון: בנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, מלונות, בית חולים סיעודי ומקבץ דיור.
- הנכסים המניבים מושכרים לכ-650 שוכרים, בשטח כולל של כ-613,000 מ"ר הכולל כ-219,000 מ"ר שטחי חניה.

רכישת נכס מניב - "כפר סבא הירוקה"

ביום 19 באפריל 2026 הושלמה עסקה שבה התקשרה החברה לרכישת 100% מזכויות הבעלות במבנה הממוקם ברחוב נתן רפפורט 3 בכפר סבא, הידוע בשם "קניון כפר סבא הירוקה", בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר המשמש כמרכז מסחרי, משרדים, אחסניה וחניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 580 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של 93% ל-100 שוכרים, לתקופות שכירות עיקריות של בין שלוש שנים לשבע שנים, עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות. ה-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.

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **6.62** מיליארד ש"ח

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בתקופה הינו **91%**

נכסים בלתי משועבדים

כל נכסי החברה אינם משועבדים

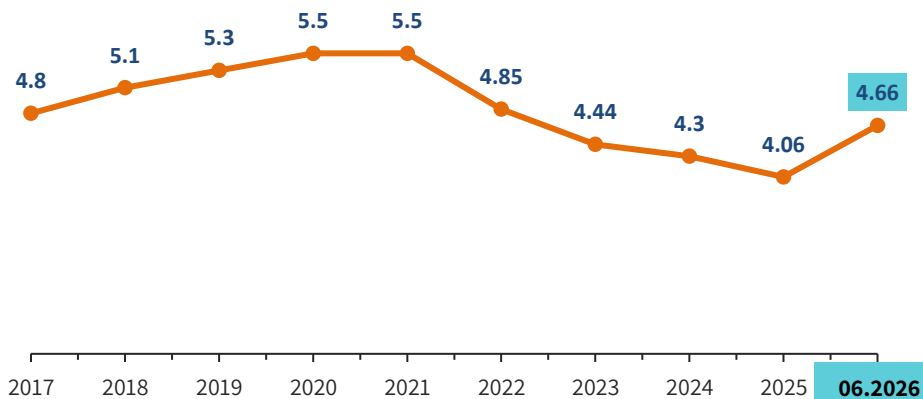
דירוג אשראי

מעלות - החברה מדורגת בדירוג של **ilAA** וסדרות אגרות החוב המונפקות מדורגות בדירוג **ilAA** עם תחזית דירוג יציבה.

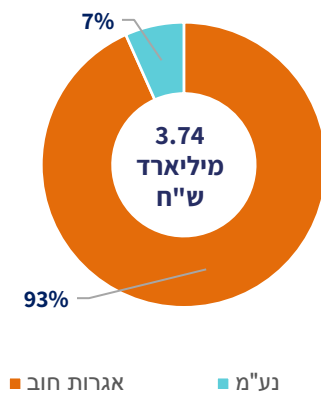
מח"מ וריבית משוקללת

הריבית האפקטיבית המשוקללת הינה **2.18%** במח"מ 4.66 שנים.
הריבית השולית למח"מ של 6.68 שנים הינה 2.69%.

משך חיי החוב הממוצע



פילוח חוב לפי מלווים



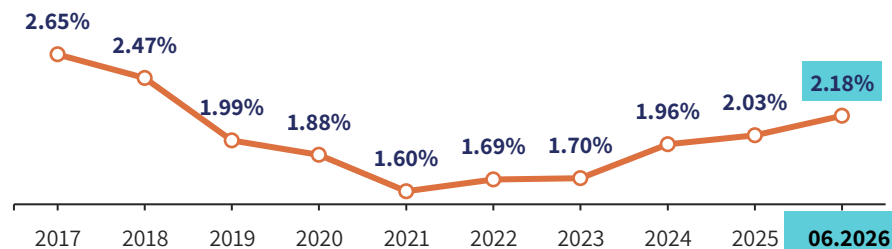
מינוף פיננסי

מינוף נטו נמוך – 55.5%

הון עצמי למאזן – 43.7%

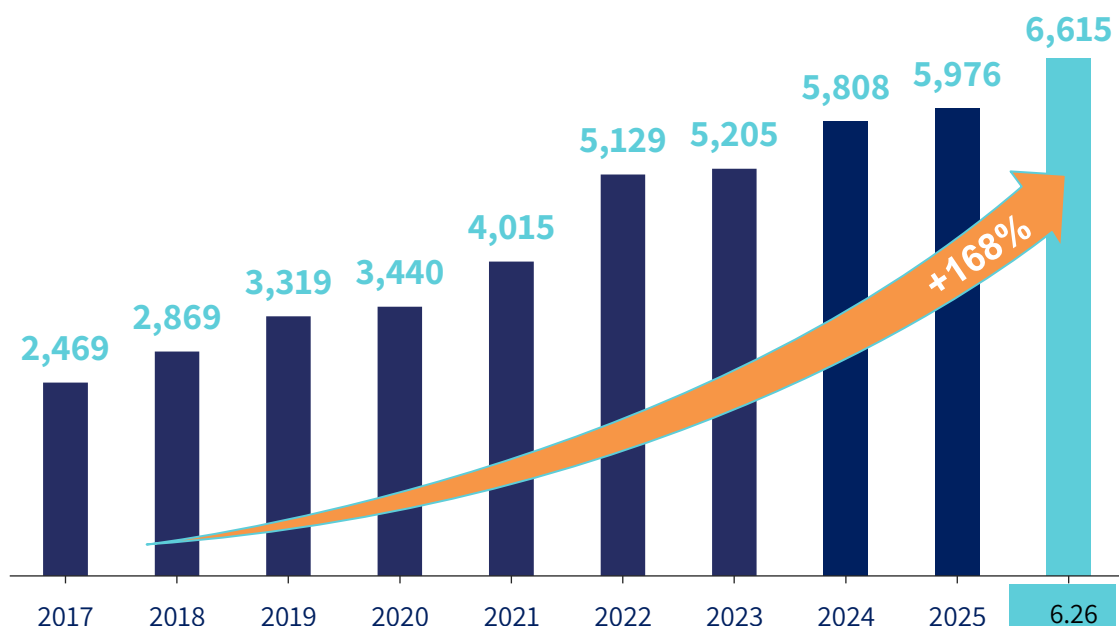
כל נכסי החברה לא משועבדים

הריבית האפקטיבית הממוצעת לאורך השנים



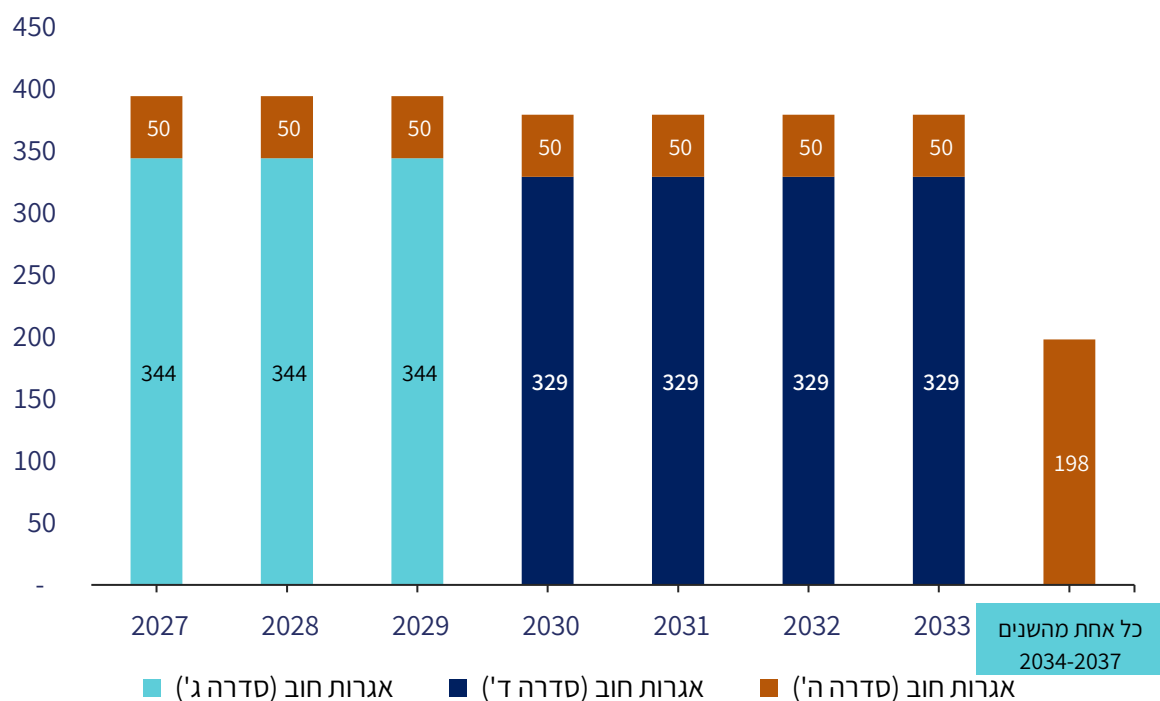
גידול בהיקף הנכסים המניבים

(במיליוני ש"ח)



אשראי לזמן ארוך - לוח סילוקין (קרן בלבד)

(במיליוני ש"ח)



נתונים לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (במיליוני ש"ח)

4-6			
2025	2026	% שינוי	
88.0	94.0	6.8%	NOI
88.0	86.1	-2.1%	NOI - Same Property
65.0	50.0	-23.1%	רווח נקי
60.6	63.6	5.0%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
27.2	25.8	-5.0%	FFO ריאלי למניה (אג')

1-6			
2025	2026	% שינוי	
176.0	184.0	4.5%	NOI
176.0	175.4	-0.3%	NOI - Same Property
143.0	77.0	-46.2%	רווח נקי
122.6	127.7	4.2%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
55.0	52.6	-4.4%	FFO ריאלי למניה (אג')

נתונים ליום 30 ביוני 2026 (במיליוני ש"ח)

נתונים ליום			
31.12.2025	30.06.2026	% שינוי	
5,976	6,615	+10.7%	נדל"ן להשקעה
2,767	2,935	+6.1%	הון עצמי
11.57	11.45	-1.0%	הון למניה (ש"ח)

1.2. אירועים מהותיים בתקופה המדווחת

● רכישת נדל"ן מניב

ביחס לרכישת הנכס כפר סבא הירוקה בסך של 580 מיליון ש"ח, ראה ביאור 4'א' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.

● גיוס אגרות חוב

בחודש מארס 2026 ובחודש אפריל 2026 גייסה החברה אגרות חוב סדרה ה' בסך כולל של 709 מיליון ש"ח. סכום הגיוס משקף ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.76% למח"מ של 6.82. לפרטים נוספים ראה ביאור 4'ב' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.

● מימוש כתבי אופציה (סדרה 4)

בתקופת הדוח מומשו כ-17 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה כוללת של כ-156 מיליון ש"ח.

● הכרזת דיבידנד

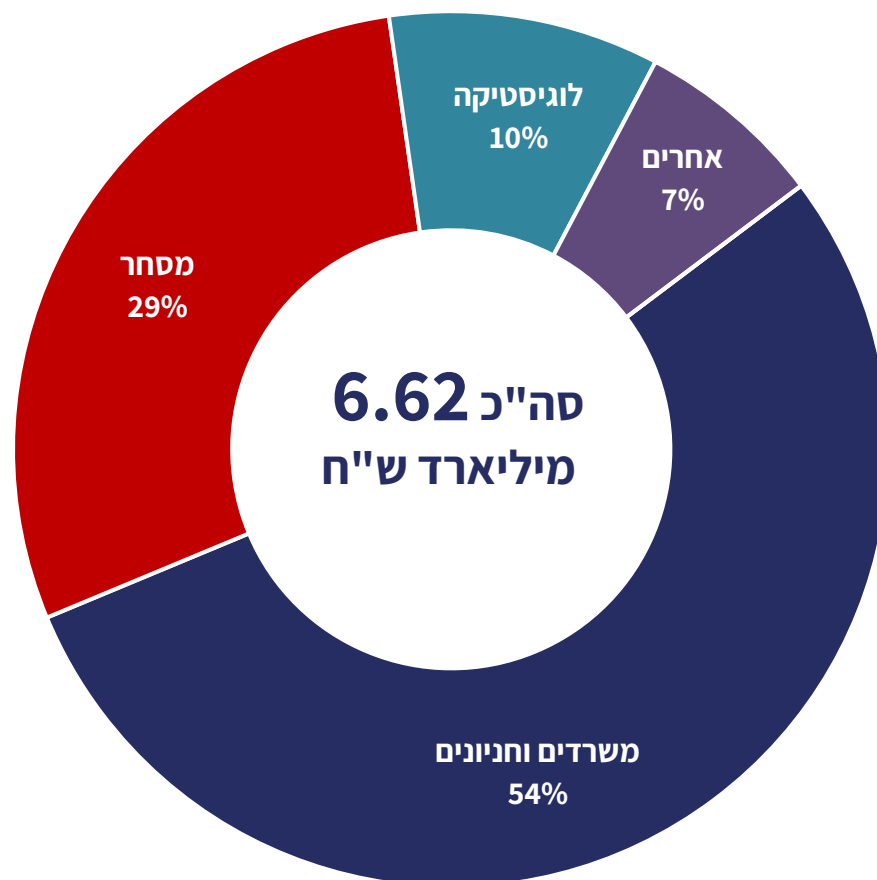
דירקטוריון החברה החליט בחודש מארס 2026 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2026, סכום הדיבידנד בגין שנת 2026 לא יפחת מסך של 146 מיליון ש"ח (כ-57 אגורות למניה).

נכסי החברה – נתונים עיקריים ליום 30 ביוני 2026

שימושים	שטח עיקרי באלפי מ"ר	NOI במיליוני ש"ח	שיעור מה-NOI	שיעורי תפוסה	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעור מהשווי ההוגן
משרדים	186	96.5	52%	86%	3,590	54%
מסחר	99	52.5	29%	96%	1,898	29%
לוגיסטיקה	81	21	11%	97%	656	10%
אחרים	28	14	8%	100%	472	7%
סה"כ	394 ⁽¹⁾	184	100%	91.0%	6,616	100%

(1) בנוסף שטח חניונים בהיקף של כ-219 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים ליום 30.06.2026



תחזית לשנת 2026 (*)

להלן תחזית לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2026, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות (במיליוני ש"ח):

- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד פרסום הדוחות.
- עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של 2%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2026.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- רכישת נכס מניב בסך של 580 מיליון ש"ח (הרכישה הושלמה במהלך תקופת הדוח).

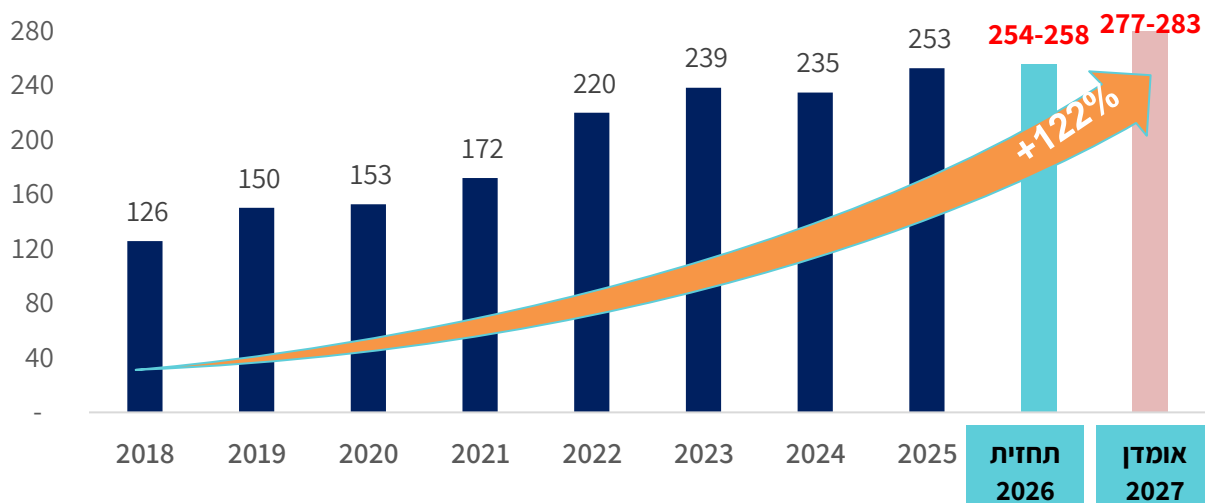
הנחות נוספות לשנת 2027:

- "בית מאני" - שיעור תפוסה ממוצע של 75% בשנת 2027.
- מגדל משה אביב (שטחי בנק מזרחי טפחות) – שיעור תפוסה ממוצע של 50% בשנת 2027.

מיליוני ש"ח	אומדן 2027	תחזית 2026	בפועל 2025	בפועל 2024
NOI	410-416	376-382	356	334
FFO	277-283	254-258	253	235
FFO באג' למניה	107-110	100-105	109.7	105.9
דיבידנד מינימלי	146	146	134	124

(*) המידע בדבר התחזית לשנת 2026 והאומדן לשנת 2027 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א 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. תחזיות החברה מבוססות על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה, המבוססות על ניסיון העבר.

גידול ב- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



1.3. המצב הכספי

להלן ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה (במיליוני ש"ח):

הערות	31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2026	
	6,189	6,711	סך המאזן
	212	94	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת הנכס בכפר סבא בסך של 580 מיליון ש"ח.	5,976	6,615	נדל"ן להשקעה
	675	699	התחייבויות שוטפות
הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2026 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-94 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-699 מיליון ש"ח (אשר כוללות קרן וריבית של ניירות ערך מסחריים ואגרות חוב בסך של כ-666 מיליון ש"ח). החברה מפיקה באופן קבוע תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים ממגוון מקורות. כמו-כן, עומדים לרשות החברה קווי אשראי בנקאיים בלתי מנוצלים בסך של 300 מיליון ש"ח וכן נכסים לא משועבדים בסך של כ-6.6 מיליארד ש"ח. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות וההתחייבויות הצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע הדירקטוריון כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.			
הגידול נובע בעיקרו מהרחבות אגרות חוב (סדרה ה') - ראה ביאור דב' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.	2,746	3,077	ההתחייבויות לזמן ארוך
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון העצמי כ-44% מסך נכסי החברה.	2,767	2,935	הון עצמי

1.4. תוצאות הפעולות

להלן ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות העסקיות של החברה (במיליוני ש"ח):

הסברים	2025	2026	
	חודשים 1-6		
העלייה נובעת בעיקר מרכישת הנכס כפר סבא הירוקה (כ-9 מיליון ש"ח), מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות וכן כתוצאה מעלייה בדמי השכירות בחידוש הסכמים. מנגד, קיימת ירידה בהכנסות בסך של 3 מיליון ש"ח כתוצאה מסיום הסכם השכירות עם מזרחי טפחות במגדל משה אביב ברמת גן בחודש אפריל 2026.	196.0	206.0	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
	176.0	184.0	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בתקופת הדוח נרשמה הפחתה בשווי הנכס בכפר סבא הירוקה בסך של כ-41 מיליון ש"ח (בשל עלויות עסקת רכישת הנכס, בעיקר מס רכישה) ומנגד נזקף סך של כ-35 מיליון ש"ח כשערוך חיובי של נדל"ן להשקעה.	- 73.0 73.0	(41.0) 35.2 (5.8)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכס שערוך נדל"ן להשקעה סה"כ
העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מגידול במצבת הנכסים של החברה ומכניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש.	(21.0)	(23.7)	הוצאות הנהלה וכלליות
הירידה בהוצאות המימון נובעת מקיטון בשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח, לעומת שיעור העלייה בתקופה המקבילה אשתקד.	(36.8) (48.2) (85.0)	(37.6) (39.9) (77.5)	הוצאות מימון, נטו הוצאות ריבית עמלות והוצאות הנפקה הכנסות (הוצאות) הפרשי הצמדה סה"כ
החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. על פי פקודת מס הכנסה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, ובהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו, מיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות בעת חלוקת הרווחים. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים שנקבעו והינה קרן להשקעות במקרקעין.	-	-	מיסים על ההכנסה
	143.0	77.0	רווח נקי

מקורות ושימושים

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח עבור פעילות נמשכת:

במיליוני ש"ח	
מקורות:	
104.9	מפעילות שוטפת
156.1	תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
708.2	תמורה מהנפקת אג"ח נטו
969.2	סך מקורות:
(645.2)	רכישות והשקעות
(70.8)	תשלום דיבידנד
(375.7)	פירעון אשראי ואגרות חוב
(1,091.7)	סך השימושים:
(122.5)	גידול במזומנים

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים 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 מניב וחברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

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

2025	2025	2026	2025	2026	
	4-6		1-6		
300	65.0	50.0	143.0	77.0	רווח נקי
התאמות לרווח הנקי:					
(128.0)	(47.0)	(31.0)	(73.0)	5.8	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
172.0	18.0	19.0	70.0	82.8	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
9.28	2.8	2.5	4.4	5.0	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
71.8	39.8	42.1	48.2	39.9	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
253.0	60.6	63.6	122.6	127.7	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
109.7	27.2	25.8	55.0	52.6	FFO ריאלי למניה (באגורות)
230,540	223,134	246,382	222,896	242,909	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה- FFO למניה

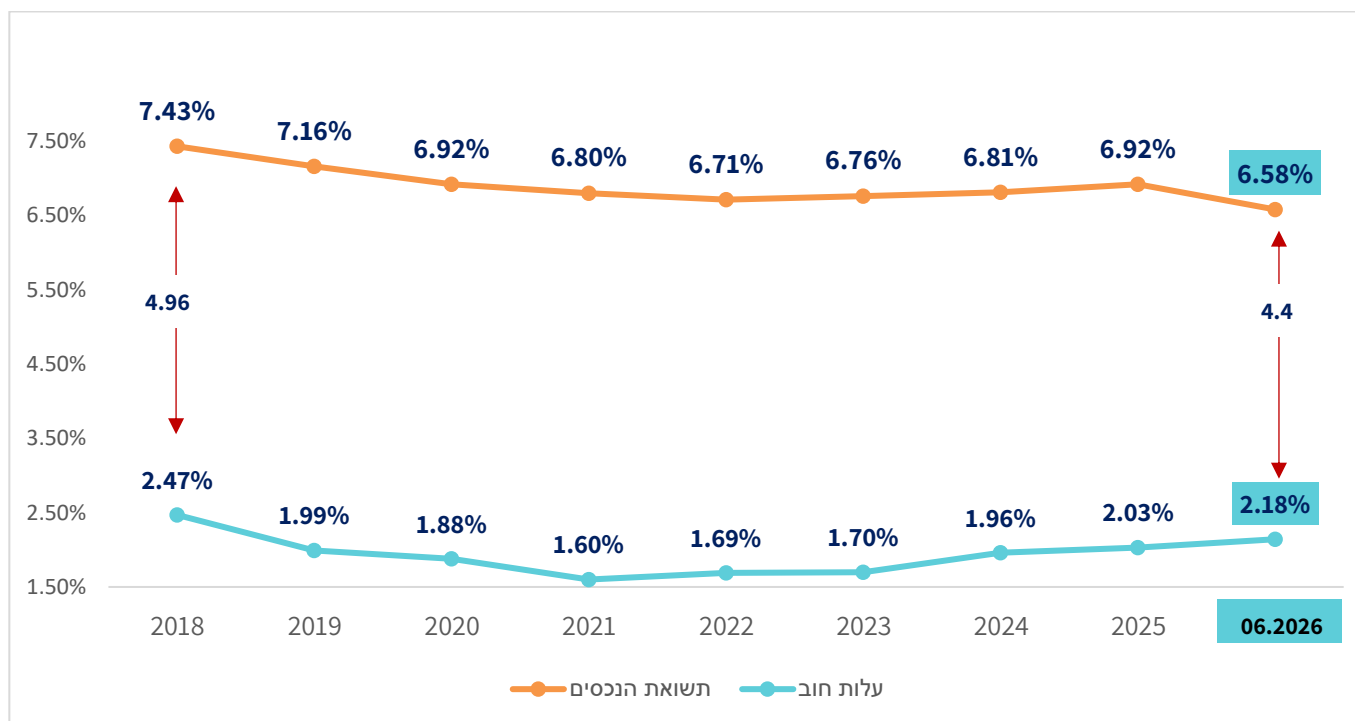
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) ליום 30 ביוני 2026 במיליוני ש"ח:

6,615	נדל"ן להשקעה ליום 30.06.2026
(394)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(430)	שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולנכס בשלבי שיווק להשכרה
5,791	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
94.0	NOI בפועל לרבעון ה-2 לשנת 2026
1.2	תוספת הכנסה בגין נכס שהניב באופן חלקי ברבעון ה-2
95.2	NOI מייצג מתוקנן לרבעון ה-2 לשנת 2026
380.8	NOI מייצג בקצב שנתי
6.58%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

מרווח בין שיעור תשואת הנכסים לבין עלות החוב המשוקללת - על פני השנים



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד בשיעור של 2.69% (תשואת אגרות חוב (סדרה ה')) במח"מ של 6.68 שנים (ליום 24/07/2026).

1.6. דיבידנדים

כללי

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

90% לפחות מן ההכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת 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 קלנדרי.
- ד. בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, יהיה דירקטוריון החברה רשאי בכל עת לשנות את המדיניות ולבצע התאמות בגובה הסכום המחולק.

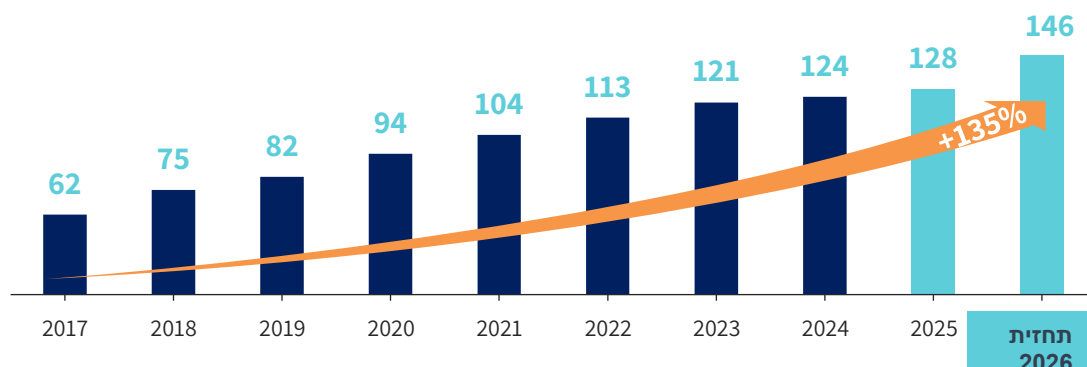
חלוקת דיבידנדים

להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה בגין כל אחת מהשנים 2018-2025 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2026:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
75.2	82	94	104	113	121	124	128	146	דיבידנד שנתי - מיליוני ש"ח
39.6	42.7	47.8	49.6	52.0	55.0	56.0	57.0	57.0	דיבידנד למניה (באגורות) (*)
6.0%	5.3%	7.2%	7.1%	6.0%	7.5%	7.5%	6.2%	6.5%	תשואת דיבידנד (*)

(*) על-פי מספר המניות הקיימות ושער המניה במועד כל חלוקת דיבידנד.

גידול בתשלומי דיבידנד (במיליוני ש"ח)



(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים רו"ח דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין. לפרטים אישיים ומקצועיים של סמנכ"ל הכספים ושל יו"ר הדירקטוריון ראו תקנה 26א' ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, בהתאמה.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק - ראו ביאור 18ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025. מדיניות נטילת האשראי של החברה היא מדיניות של הקטנת סיכון בדרך של פיזור על ידי נטילת הלוואות שהן בעלות תנאי פירעון מבוססים על מנגנוני הצמדה ו/או ריבית שונים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי על חלופותיהם השונות. העדפת חלופה מסוימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעורי האינפלציה ושיעורי הריבית הצפויים.

לחברה ניירות ערך מסחריים ואגרות חוב צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההון של ההלוואות, ניירות הערך המסחריים ואגרות חוב כתוצאה משינוי ריבית השוק, חשיפה לשינויים באינפלציה וכן חשיפה תזרימית בגין שינויים בריבית הפריים.

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במיליוני ש"ח)

הפסד מהשינויים		שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026	רווח מהשינויים		המכשיר הרגיש
		מיליוני ש"ח			
ירידה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)			עלייה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)		
(0.50%)	(0.25%)		0.25%	0.50%	
(0.8)	(0.4)	250	0.4	0.8	ניירות ערך מסחריים
(8.8)	(4.4)	1,027	4.4	8.8	אגרות חוב (סדרה ג')
(30.9)	(15.5)	1,266	15.5	30.9	אגרות חוב (סדרה ד')
(38.5)	(19.3)	1,173	19.3	38.5	אגרות חוב (סדרה ה')

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

רווח מהשינויים		שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור המדד			עלייה בשיעור המדד		
(2%)	(1%)		1%	2%	
20.6	10.3	1,027	(10.3)	(20.6)	אגרות חוב (סדרה ג')
26.3	13.2	1,266	(13.2)	(26.3)	אגרות חוב (סדרה ד')
23.4	11.7	1,173	(11.7)	(23.4)	אגרות חוב (סדרה ה')

(3) פרטים בדבר תעודות התחייבות פיננסיות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2026 (במיליוני ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	סך השווי הנקוב לתאריך הדוח	סך השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	הערך הפנקסני שנכלל בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי (שווי הוגן)	סוג הריבית	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדת הקרן/ הריבית ותנאיה	אפשרות לבצע פדיון מוקדם
אג"ח ג'	14.8.16 12.6.17 5.2.18 1.4.19 22.12.19 31.7.22	1,322.5	858.9	1,030.8	4.3	1,035.9	1,027.5	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(1)	(2)	צמוד מדד (3)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
אג"ח ד'	29.6.20 21.8.16 18.5.22 31.7.22 15.1.23	1,360.9	1,102.8	1,317.1	5.4	1,298.9	1,266.2	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.58%	(7)	(8)	צמוד מדד (9)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
אג"ח ה'	26.03.24 18.03.25 12.03.26 16.04.26	460.0	1,067.5	1,140.0	7.6	1,137.2	1,173.1	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 3.0%	(10)	(11)	צמוד מדד (12)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
נע"מ סדרה 1 וסדרה 2	17.3.19 21.2.24	250.0	250.0	250.0	4.0	250.0	-	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.25% 120 מליון. בתוספת 0.25% 130 מליון	(4)	(5)	(6)	למשקיעים זכות לדרוש מהחברה את פירעון ניירות הערך המסחריים בכפוף להתראה של שבעה ימי עסקים מראש

- (1) 6 תשלומים, כאשר 2 התשלומים הראשונים יהיו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהיו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב כל אחד ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.
- (4) בתום 5 שנים (5 תחנות יציאה של שנה) או בעת פרעון (בהתראה של 7 ימי עסקים) או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.
- (5) כל 365 יום.
- (6) הקרן והריבית אינן צמודות למדד.
- (7) קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים הוא 8.33% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהיו 16.67% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל).
- (8) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).
- (9) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש מאי 2020.
- (10) 13 תשלומים שנתיים רצופים, כאשר 9 התשלומים הראשונים יהיו 4% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל)) ותשלומים 10-13 יהיו 16% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2034 עד 2037 (כולל).
- (11) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 10 באוקטובר ו- 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2037 (כולל).
- (12) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש פברואר 2024.

אגרות החוב (סדרה ג') - נתונים נוספים:

החל מחודש אוגוסט 2016 ועד חודש ינואר 2024, הנפיקה החברה 1,416 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

אגרות החוב (סדרה ג') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.96%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
2. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ - בחודש מאי 2026 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרות אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA.
3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן - "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן - "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים - 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיקללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 30 ביוני 2026 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 126% מסך ההתחייבויות הפנויות.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 ביוני 2026 היחס האמור הינו כ-10.1.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו 2,935 מיליון ש"ח ומהווה כ- 44% מסך המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכוש לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ד') - נתונים נוספים:

החל מחודש יוני 2020 ועד חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 1,552 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020 ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.58%

1. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
2. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ - בחודש מאי 2026 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרות אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA
3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ו/או השקעות בחברות כלולות (להלן - "נכסי הנדל"ן המניב") אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור ויתרת הערך הנקוב שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של סדרות אגרות חוב אחרות שהונפקו על ידי החברה ויתרת החובות של החברה (קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) כלפי מוסדות פיננסיים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, הרבעונים או השנתיים הסקורים או המבוקרים לפי העניין (להלן - "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב, ושווי הנכסים האחרים - 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 30 ביוני 2026 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 126% מסך ההתחייבויות הפנויות.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. ליום 30 ביוני 2026 היחס האמור הינו כ-10.1.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 900 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו 2,935 מיליון ש"ח ומהווה כ- 44% מסך המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות תיבדקנה אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים

להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ה') - נתונים נוספים:

בחודש מארס 2024 הנפיקה החברה 220 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2024 ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.0%.

בחודש ינואר 2025 הנפיקה החברה 240,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של 245 מיליון ש"ח נטו, סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.16%.

בחודש מארס 2026 הנפיקה החברה 385,395,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-417 מיליון ש"ח נטו, סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.75%.

בחודש אפריל 2026 הנפיקה החברה 275,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של 292 מיליון ש"ח נטו, סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 2.78%.

1. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
2. דירוג אגרות החוב ע"י מעלות בע"מ - בחודש מאי 2026 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרת אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA
3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ו/או השקעות בחברות כלולות (להלן - "נכסי הנדל"ן המניב") אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו לרבות חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים, ו/או השקעות בחברות כלולות ו/או מזומנים ושווה מזומנים ו/או פיקדונות שקליים ו/או מק"מ ו/או אגרות חוב של ממשלת ישראל ו/או חייבים ויתרות חובה ("הנכסים האחרים"), לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת ההתחייבויות הפנויות אשר אינן מובטחות בשעבודים לגורם כלשהו. ליום 30 ביוני 2026 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ-135% מסך ההתחייבויות הפנויות.
 - ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. היחס האמור הינו כ-9.1.
 - ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 1.4 מיליארד ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 32% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו 2,935 מיליון ש"ח ומהווה כ-44% מסך המאזן.

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים כספיים				
83,445	-	-	83,445	מזומנים ושווי מזומנים
6,887	-	-	6,887	לקוחות
3,964	-	-	3,964	חייבים ויתרות חובה
94,296	-	-	94,296	
נכסים לא כספיים				
6,615,284	6,615,284	-	-	נדל"ן להשקעה
1,004	1,004	-	-	רכוש קבוע
6,616,288	6,616,288	-	-	
6,710,584	6,616,288	-	94,296	
סה"כ נכסים				
התחייבויות שוטפות				
644,718	1,566	393,152	250,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
53,883	4,469	17,357	32,057	זכאים ויתרות זכות
698,601	6,035	410,509	282,057	
התחייבויות לא שוטפות				
3,077,276	(17,402)	3,094,678	-	אגרות חוב, נטו
3,077,276	(17,402)	3,094,678	-	
3,775,877	(11,367)	3,505,187	282,057	
סה"כ התחייבויות				
2,934,707	6,627,655	(3,505,187)	(187,761)	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)

9 באוגוסט 2026		
מר גדי אליקם	מר שמואל סלבין	מועד אישור דוח הדירקטוריון
מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	



נספח ב'

9 באוגוסט 2026

לכבוד

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

הנדון: סיווג כקרן ריט להשקעות במקרקעין

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הריני לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2026 מתמלאים בחברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על-פי סעיף 3א64 לפקודה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 באוגוסט 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2026**

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-13	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 באוגוסט 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, נטו
חייבים ויתרות חובה

205,879	4,583	83,445
4,460	5,800	6,887
1,676	1,583	3,964
212,015	11,966	94,296

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

5,975,952	5,900,370	6,615,284
963	767	1,004
5,976,915	5,901,137	6,616,288

סה"כ נכסים

6,188,930	5,913,103	6,710,584
-----------	-----------	-----------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות

608,093	617,847	644,718
67,114	60,117	53,883
675,207	677,964	698,601

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב, נטו

2,746,373	2,724,409	3,077,276
2,746,373	2,724,409	3,077,276

הון

הון מניות
קרנות הון
יתרת רווח
סה"כ הון

239,116	223,138	256,219
1,401,885	1,250,256	1,545,921
1,126,349	1,037,336	1,132,567
2,767,350	2,510,730	2,934,707

סה"כ התחייבויות והון

6,188,930	5,913,103	6,710,584
-----------	-----------	-----------

9 באוגוסט 2026

מועד אישור הדוחות הכספיים	שמואל סלבין	גדי אליקם	דרור יהודה
	יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
397,000	98,000	105,000	196,000	206,000	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(41,000)	(10,000)	(11,000)	(20,000)	(22,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
356,000	88,000	94,000	176,000	184,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
128,000	47,000	31,000	73,000	35,200	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	(41,000)	התאמות שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
484,000	135,000	125,000	249,000	178,200	
(42,000)	(11,000)	(12,000)	(21,000)	(23,700)	הוצאות הנהלה וכלליות
442,000	124,000	113,000	228,000	154,500	רווח תפעולי
(142,000)	(59,000)	(63,000)	(85,000)	(77,500)	הוצאות מימון, נטו
300,000	65,000	50,000	143,000	77,000	רווח נקי לתקופה
1.30	0.29	0.20	0.64	0.32	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
1.21	0.28	0.20	0.63	0.31	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
230,540	223,134	246,382	222,896	242,909	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
247,624	227,210	251,102	226,973	247,630	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,767,350	1,126,349	21,447	10,153	1,370,285	239,116	יתרה ליום 1 בינואר 2026
5,010	-	4,190	-	736	84	תשלום מבוסס מניות
(70,782)	(70,782)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
156,129	-	-	(10,153)	149,263	17,019	מימוש אופציות למניות
77,000	77,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,934,707</u>	<u>1,132,567</u>	<u>25,637</u>	<u>-</u>	<u>1,520,284</u>	<u>256,219</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2026

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,424,510	957,371	16,206	10,503	1,218,094	222,336	יתרה ליום 1 בינואר 2025
4,455	-	714	-	3,130	611	תשלום מבוסס מניות
(63,035)	(63,035)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,800	-	(372)	-	1,981	191	מימוש אופציות למניות
143,000	143,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,510,730</u>	<u>1,037,336</u>	<u>16,548</u>	<u>10,503</u>	<u>1,223,205</u>	<u>223,138</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,765,409	1,119,078	23,107	9,970	1,373,749	239,505	יתרה ליום 1 באפריל 2026
2,530	-	2,530	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(36,511)	(36,511)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
153,279	-	-	(9,970)	146,535	16,714	מימוש אופציות למניות
50,000	50,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,934,707</u>	<u>1,132,567</u>	<u>25,637</u>	<u>-</u>	<u>1,520,284</u>	<u>256,219</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,474,630	1,004,133	13,730	10,503	1,223,135	223,129	יתרה ליום 1 באפריל 2025
2,830	-	2,830	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(31,797)	(31,797)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
67	-	(12)	-	70	9	מימוש אופציות למניות
65,000	65,000	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>2,510,730</u>	<u>1,037,336</u>	<u>16,548</u>	<u>10,503</u>	<u>1,223,205</u>	<u>223,138</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,424,510	957,371	16,206	10,503	1,218,094	222,336	יתרה ליום 1 בינואר 2025
157,344	-	-	-	142,278	15,066	הנפקת הון מניות
9,175	-	5,675	-	2,568	932	תשלום מבוסס מניות
5,487	-	-	(350)	5,254	583	מימוש כתבי אופציות (סדרה 4)
(131,022)	(131,022)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,856	-	(434)	-	2,091	199	מימוש אופציות למניות
300,000	300,000	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>2,767,350</u>	<u>1,126,349</u>	<u>21,447</u>	<u>10,153</u>	<u>1,370,285</u>	<u>239,116</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
300,000	65,000	50,000	143,000	77,000
(58,793)	(12,978)	3,171	(41,464)	27,891
241,207	52,022	53,171	101,536	104,891
(305)	(7)	(32)	(39)	(111)
(39,484)	(11,294)	(274,676)	(18,902)	(604,132)
-	-	(41,000)	-	(41,000)
(39,789)	(11,301)	(315,708)	(18,941)	(645,243)
(47,052)	(40,260)	-	(34,625)	-
(131,022)	(31,797)	(70,782)	(63,035)	(70,782)
(337,352)	(19,029)	(375,665)	(337,352)	(375,665)
50,520	50,520	-	50,520	-
244,989	-	291,822	244,989	708,237
157,344	-	-	-	-
7,343	67	153,278	1,800	156,128
(55,230)	(40,499)	(1,347)	(137,703)	417,918
146,188	222	(263,884)	(55,108)	(122,434)
59,691	4,361	347,329	59,691	205,879
205,879	4,583	83,445	4,583	83,445

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
תשלום עלויות עסקה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים, נטו
תשלום דיבידנד
פרעון אגרות חוב
הנפקת ניירות ערך מסחריים
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת הון מניות, נטו
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(קיטון) גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בזרימת מזומנים:

(128,000)	(47,000)	(31,000)	(73,000)	5,800	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,175	2,830	2,530	4,455	5,010	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
71,790	39,824	42,145	48,214	39,911	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
1,724	295	255	1,089	189	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

437	(37)	780	(903)	(2,427)	קיטון (גידול) בלקוחות
(547)	(204)	(2,139)	(454)	(2,288)	גידול בחייבים ויתרות חובה
(13,372)	(8,686)	(9,400)	(20,865)	(18,304)	גידול בזכאים ויתרות זכות
(58,793)	(12,978)	3,171	(41,464)	27,891	סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים

נספח ב' - מידע נוסף:

4,400	-	2,197	588	3,400	ריבית שהתקבלה
77,790	20,028	26,758	47,135	48,780	ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

ביאור 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, 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 מסוימות.

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 בעיקר 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 הקמה ורכישה של נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן.

מניות החברה נסחרות במספר מדדים וביניהם: מדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד נדל"ן ומדד תל-דיב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

כמו כן, החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

- שיעור נכסי החברה המאוחדת באיחוד יחסי מתוך נכסי החברה במאוחד.
- שיעור התחייבויות החברה המאוחדת באיחוד יחסי מתוך התחייבויות החברה במאוחד.
- שיעור תזרים מפעילות שוטפת של החברה המאוחדת באיחוד יחסי מתוך התזרים מפעילות שוטפת של החברה במאוחד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים וכן באמצעות שמאי פנימי, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, בדרך כלל אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני או פנימי.

ליום 30 ביוני 2026, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנקבע במועד האחרון בו בוצעו הערכות השווי של נכסיה. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי למעט נכסים בהם חל שינוי בחוזי השכירות בנכס (לרבות בגין השפעת המדד), בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בגינם ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי, באמצעות מערכי שווי פנימיים או חיצוניים.

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע	מדד בגין
נקודות	נקודות
121.8	121.8
119.5	119.8
120.4	120.4
%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2026
ליום 30 ביוני 2025
ליום 31 בדצמבר 2025

שיעור השינוי:

1.2	1.2	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
1.6	2.1	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
1.3	0.9	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
1.3	1.1	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
2.4	2.6	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם שנצברה עד למועד הדוח):

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,065,273	3,118,379	2,981,059	3,079,804	3,466,784	3,489,203	אגרות חוב נטו (1)

(1) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על-פי מחיר מצוטט בבורסה (רמה 1).
הערך בספרים כולל יתרת ניכיון שטרם הופחת שיתרתה בספרים 16.0 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכס מניב בשכונה הירוקה בכפר סבא

ביום 23 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה בהסכם מכר בקשר עם רכישת 100% מזכויות הבעלות במבנה הממוקם ברחוב נתן רפפורט 3 בכפר סבא, הידוע בשם "קניון כפר סבא הירוקה", בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר המשמש כמרכז מסחרי, משרדים, אחסניה וחניה ("הנכס").

להלן פרטי העסקה הנוספים:

- 1. התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 580 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-41 מיליון ש"ח.
- 2. תפוסה** - למועד העסקה הנכס מושכר בתפוסה של 93% למספר שוכרים, לתקופות שכירות עיקריות של בין שלוש שנים לשבע שנים, עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות.
- 3. 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.

ב. הרחבת אגרות חוב סדרה ה'

בחודש מארס 2026, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 385,395,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ-417 מיליון ש"ח. סכום זה משקף ריבית שנתית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.75%.

בחודש אפריל 2026, גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 275,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ-292 מיליון ש"ח. סכום זה משקף ריבית שנתית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.78%.

ג. מימוש כתבי אופציה (סדרה 4)

בתקופת החשבון מומשו כ-17 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה כוללת של כ-156 מיליון ש"ח.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. הקצאת מניות חסומות וכתבי אופציה

בהתאם לאמור באור 12' לדוח הכספי ליום 31 דצמבר 2025, החברה הנפיקה בחודש מארס 2026, 84 אלפי מניות חסומות בהתאם להתקשרות החברה בהסכם הניהול בעבור שרותי ניהול בגין הרבעון הרביעי לשנת 2025. כמו-כן, זכאית חברת הניהול להקצאה של 232,000 מניות חסומות בעבור שירותי הניהול לחציון הראשון לשנת 2026.

בגין זכאותה של חברת הניהול לכתבי אופציה, הקצאתה החברה בחודש מארס 2026 סך של 2,236,000 כתבי אופציה לחברת הניהול ולעובדיה עבור שנת 2026. כמו-כן, הוקצו 181 אלפי כתבי אופציה לעובדי החברה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

ה. דיבידנדים

(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2026:

דירקטוריון החברה החליט בחודש מארס 2026 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2026, סכום הדיבידנד בגין שנת 2026 לא יפחת מסך של 146 מיליון ש"ח (כ-57 אגורות למניה; בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, יהיה דירקטוריון החברה רשאי בכל עת לשנות את המדיניות ולבצע התאמות בגובה הסכום המחולק) וכי הדיבידנד הסופי לשנת 2025 יעמוד על סך של 134 מיליון ש"ח.

(2) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2026:

בחודש אוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2026 בסך של 36 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש אוגוסט 2026.

(2) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2026:

בחודש מאי 2026, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2026 בסך של 36 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2026.

(3) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2025:

בחודש מרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של 34 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אפריל 2026.

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

ההנהלה, בפיקוח 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 אליקם – מנהל כללי
דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה 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 הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (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 31.12.2025, 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 ג'38(ד)(1)

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (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 השני של שנת 2026 (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 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, 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.