



סלע נדל"ן

דוח תקופתי
לשנת 2025





תוכן העניינים:

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' - שאלון ממשל תאגידי

חלק ו' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד



תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל בחודש יוני 2007 כחברה פרטית. בחודש מארס 2008 הפכה החברה לחברה ציבורית.

החברה הינה 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, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצורכי רווח ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה החברה, 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. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן להשקעות במקרקעין ומדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן להשקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיפים 2, 5.2 ו-13 להלן.

בחודש מארס 2022 התקשרה החברה עם סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ (להלן: **"חברת הניהול"**) בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול לספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: **"הסכם הניהול"**) וזאת לתקופה של 3 שנים נוספות. בחודש פברואר 2025 הוארכה תקופת הניהול ב-3 שנים נוספות. בהתאם לתנאי הסכם הניהול, חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול – ר' באור 11א. (1) ו- (2) לדוחות הכספיים.

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

ממועד הקמתה ועד ליום 31 בדצמבר 2025, פעילותה העסקית של החברה כוללת התקשרויות לרכישת 45 נכסים מניבים בשטח כולל של 357,000 מ"ר וכן 191,000 מ"ר שטחי חניה, ששוויים ההון הכולל מסתכם ב- 6.0 מיליארד ש"ח ואשר מושכרים ל- 550 שוכרים.

ביחס להתקשרות לרכישת נכס מניב בכפר סבא לאחר תאריך המאזן – ראה באור 7ב. לדוחות הכספיים.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 91%.

2. דיבידנדים

לפרטים אודות הוראות החוק החלות על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד וכן ביחס למדיניות החברה וחלוקת דיבידנדים בפועל – ר' ביאור 12ט' לדוחות הכספיים.

3. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לתוונים כספיים ולהסברים בקשר עם פעילות החברה וכן ביחס להתפתחויות שחלו בנתונים אלה, ראה בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה בחלקים ב' ו-ג'.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

חברה העוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל על ענפיו השונים חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

מצב המשק

הסביבה העסקית - לאחר תקופה של חוסר ודאות בשל מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", המשק הישראלי נכנס לשלב של התאוששות הדרגתית בחציון השני של שנת 2025. בימים אלה החלה מתקפה משולבת של צה"ל וצבא ארה"ב כנגד שלטון האייתולות באירן.

התוצר המקומי בשנת 2025 צמח בשיעור של 2.8%, כאשר התחזיות לשנים 2026 ו-2027 אופטימיות משמעותית ועומדות על צמיחה של 5.2% ו-4.3%, בהתאמה. כמו-כן, במחצית השנייה של 2025 החלה התמתנות בסביבת האינפלציה אשר הסתכמה בשיעור של 2.6% בשנת 2025, כשבמקביל בנק ישראל החל בתהליך של הורדת ריבית (בפעילות של 0.25%) מרמה של 4.5% לרמה של 4.0% בסוף השנה וחברות דירוג האשראי העלו את תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"שליט" ל"יציבה".

החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה, איכות השוכרים, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בשיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, ככל שיקרו, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשך האטה כלכלית.

ענף הנדל"ן המניב בישראל

בשנת 2025 הורגשה יציבות בביקושים לשטחים להשכרה וזאת בהמשך למגמת ההתמתנות בביקושים בשנתיים שקדמו, וזאת בעיקר בשל התמתנות הביקושים מצד ענף ההיי-טק אשר ספג פגיעה בשל ההתמתנות העולמית, ניסיונות החקיקה בישראל ובעקבות המלחמה.

בתחום המשרדים, השפעת המצב הכלכלי, בעיקר לאחר פרוץ המלחמה, בא לידי ביטוי בהתארכות המשאים ומתנים מול שוכרים פוטנציאליים אשר מנסים להגמיש את תנאי הסכם השכירות ככל שניתן, בעיקר באזורים בהם קיימים עודפי היצע. בהתאם לכך, התייצב בשנת 2025 מחיר שכר הדירה הממוצע למ"ר בנכסי החברה וזאת לאחר גידול ריאלי בשנים הקודמות.

באזור תל-אביב והסביבה הקרובה צפוי בשנים הקרובות סיום בנייתם ושיווקם של פרויקטים רבים בהיקף מצטבר של יותר ממיליון מ"ר ורמות המחירים תהיינה תלויות בקצב צמיחת המשק ובעיקר בהתאוששות ענף ההיי-טק ובקצב הצמיחה שלו.

להערכת החברה, קיים חשש כי במידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה ובפעילות העסקית אזי בנייתם של שטחי משרדים רבים יצור עודף היצע אשר יפגע בשיווי המשקל הקיים ועשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות.

בתחום המסחר נמשכה ההתאוששות גם בשנת 2025 אשר באה לידי ביטוי בעלייה בפדיונות השוכרים אשר חזרו לרמתן טרום המלחמה. כמו-כן, נמשכה מגמת הביקושים בשנת 2025. במהלך 2025 המשיכה החברה לפעול להמשך אכלוס שטחים ושינוי תמהיל השוכרים במרכזים המסחריים שלה, אשר רובם הינם מרכזים פתוחים (מקומיים ושכונתיים) כשבמקביל רמת פדיונות השוכרים המשיכה להיות גבוהה.

יצויין כי, 56% משטחי המסחר של החברה מושכרים לשוכרי עוגן ועסקים חיוניים, שמשך חוזי השכירות הממוצע שלהם הוא 5 שנים. כאמור לעיל, הצליחה החברה לשמור על שיעורי תפוסה גבוהים, להאריך הסכמי שכירות קיימים רבים, וכן לבצע שינוי בתמהיל השוכרים בחלק מנכסיה באופן יזום תוך עליה בדמי השכירות.

בשוק ההון נתונה הפעילות לתגודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תגודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתגודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקבותיה על רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

בשנת 2025 התאפיין המסחר בבורסה בתל-אביב בעלויות חדות. מדד ת"א 35 זינק בשיעור של 53% ומדד ת"א 90 עלה בשיעור של 46% וזאת לעומת עלייה של 22% במדד S&P 500.

בשנת 2025 נרשם גידול מרשים בגיוסי ההון בבורסה שהסתכמו בכ- 20 מיליארד ש"ח וזאת לעומת סך של 8 מיליארד ש"ח בשנים קודמות.

היקף גיוס החוב הקונצרני גדל בשנת 2025 והסתכם בכ- 165 מיליארד ש"ח לעומת 80-90 מיליארד בשנים קודמות.

החדשות הטמונה בקרנות להשקעה במקרקעין

תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. למיטב ידיעתה של החברה, קיימות 6 קרנות להשקעה במקרקעין נוספות הפועלות בשוק ההון הישראלי. הקמת קרנות להשקעה במקרקעין נוספות תשפר ותגוון את מקורות המימון העומדים לרשות ענף הנכסים המניבים.

בהיותה קרן להשקעות במקרקעין תספק החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם רווחים בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרן להשקעה במקרקעין:

(1) במרבית המקרים, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין מקנה למשקיע יתרון מיסוי, בכך שהיא מאפשרת לו השקעה באמצעות חברה בעוד שהסדרי המיסוי שיחולו עליו הנם כאילו המדובר בהשקעה ישירה במקרקעין, למעט לעניין קיזוז ההפסדים הנוצרים ברמת החברה, אשר אינם ניתנים לקיזוז ברמת המשקיע ולמעט לעניין הכנסות חייבות שוטפות שניתן לפי הוראות הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקבוע בפקודה (30 באפריל של השנה העוקבת). הכנסות חייבות אלו יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע להשקיע בחברה אשר כפופה למגבלות מובנות, המבוקרות ומדווחות באופן תדיר לציבור ולרשויות המס. יש בכך כדי להקנות למשקיע רמת ביטחון גבוהה יחסית באשר לשימוש שעושה החברה בהשקעתו.

(3) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע רכישת תיק נדל"ן מניב מנוהל בפיזור גבוה תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין הנה השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב הודות לכך שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

(4) מדיניות חלוקת דיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגדול של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים. סכומי הדיבידנד אשר החברה נוהגת לחלק בפועל במשך שנים רבות הינם אף מעבר לסכומים המינימליים (90% מההכנסה החייבת של החברה), אשר נדרשים ע"פ החוק. להרחבה בנושא מדיניות חלוקת דיבידנדים ראו ביאור 12ט' לדוחות הכספיים.

בשנים 2025 ו- 2024 לא נבעה לחברה הכנסה חייבת על-פי החוק.

עם זאת, המגבלות החוקיות המוטלות על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מונעות מהחברה לנצל הזדמנויות עסקיות שאינן עומדות במגבלות הפקודה, כמפורט בסעיף 5.2, כגון ביצוע עסקאות ביחס מינוף של למעלה מ-60% או בקשר לרכישת נכסים שממוקמים מחוץ למדינת ישראל בהיקף העולה על 25% מנכסי קרן ההשקעות במקרקעין או ביצוע עסקאות יזום ובניה של נדל"ן, והן עשויות להוות חסרון מנקודת הראות של המשקיע.

חלק שני - תיאור החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים

5. מידע כללי

החברה עוסקת ברכישה, ניהול והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל של מבני משרדים, מבנים מסחריים ולוגיסטיים ותחנות תדלוק. המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות, חברות היי-טק ומוסדות ממשלתיים.

5.1 מבנה התחום ושינויים שחלו בו

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות ההקמה או הרכישה ממקורות עצמיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים.

עוד יצוין, כי בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים בידן.

ביום 1 בינואר 2006 נכנס לתוקפו תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות מקרקעין בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investment Trust). התיקון יצר מכשיר השקעה חדש בנכסים מניבים, באמצעות השקעה במניות קרנות להשקעה במקרקעין, אשר יאפשר למשקיעים שונים, שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשקיע בנדל"ן מניב בסכומים נמוכים יחסית, תוך פיזור הסיכון הכרוך בהשקעה וגיוון תיק ההשקעות שלהם. התיקון לפקודה נועד להעלות את כדאיות ההשקעה בקרנות אלו, בין השאר, בשל הטבות המס הניתנות למשקיעים בהן ובכך לתרום לצמיחת ענף הנדל"ן כולו. בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים, אשר בעיקרם מתייחסים לקרן להשקעות במקרקעין אשר תרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, וכן תיקונים נוספים אשר ברובם אינם רלוונטיים לחברה. להוראות תיקון 222 לפקודת מס הכנסה כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

5.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום הנכסים המניבים (במסגרת סעיף זה להלן לא מובאות ההוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי דיור להשכרה מאחר והן אינן רלוונטיות לחברה):

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
 - (2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
 - (3) ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות הפרק השני לפקודה לגביה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
 - (4) לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינויי מבנה בחברות ואו להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וממס מכירה; קרי, בהתאם לתנאי זה לא היה ניתן להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינוי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין.
- בהתאם לתיקון 222 בוטל התנאי האמור וכי בתנאים מסוימים, כפי שנקבעו, ניתן להעביר נכסי מקרקעין לחברה שהפכה לאחר מכן לקרן להשקעות במקרקעין, ואולם הוראה זו אינה רלוונטית לחברה;
- כמו-כן, נקבעו הוראות ביחס להעברת מקרקעין לקרן להשקעות במקרקעין לאחר הרישום למסחר.

(1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, לקוחות, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי סעיפים 12(1) או 6 לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט: (1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול של אותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה; (2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה, לפי אחד מאלה (1) שווי הרכישה של הנכס, כשהסכום צמוד למדד המחירים לצרכן למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

(2) החל ממועד הרישום למסחר - שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל מלווה מדינה, פיקדון או מזומנים שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות:

(א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;

(ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה;

(ג) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה.

(*) יצוין כי בהתאם לתיקון 222 ניתנה אפשרות לקרן להשקעות במקרקעין להחזיק גם באיגוד מקרקעין בכפוף להוראות שנקבעו.

(3) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים; דהיינו קרן השקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי מקרקעין מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי המקרקעין המניבים של הקרן.

(4) החל ממועד הרישום למסחר - סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

(6) ההחזקה, במישרין או בעקיפין, ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בקרן, היא בידי יותר מחמישה בעלי מניות ולעניין זה (יובהר כי בהתאם לתיקון 222 ולגבי קרנות להשקעה במקרקעין חדשות נקבע כי: מתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו 5 בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה: ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום 3 שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה):

א. יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד. המונח "קרוב" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

(1) בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;

(2) צאצא של אח או של אחות ואח או אחות של הורה;

(3) חבר-בני-אדם שבהחזקת אדם או קרובו, אדם המחזיק בו וחבר-בני-אדם המוחזק בידי אדם המחזיק בו. לעניין הגדרה זו, "החזקה" - במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, ב- 25% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (אמצעי שליטה הינם הזכות לרווחים, או הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי בחברה או מקביליהם בחבר בני אדם אחר, או הזכות להצבעה כללית בחברה או בגוף מקביל לה בחבר בני אדם אחר, או זכות לחלק ביתרת הנכסים לאחר פירוק, או הזכות להורות למי שמחזיק באחת הזכויות המנויות לעיל על הדרך להפעלת זכותו); גם שיתוף פעולה על דרך של קבע על פי הסכם בעניינים מהותיים של חבר בני האדם, במישרין או בעקיפין, נחשב להחזקה משותפת "יחד עם אחר" באמצעי השליטה בחבר בני האדם.

(4) נאמן המחזיק נכסים ו/או הזכאי לקבל הכנסות עבור אחרים (להלן: "נאמן"), ייחשב "קרוב" של יוצר הנאמנות במקרה שבמועד יצירת הנאמנות היו לפחות יוצר נאמנות אחד ולפחות נהנה אחד תושבי ישראל, ובתנאי שבשנת המס הרלוונטית היו לפחות יוצר אחד או נהנה אחד תושבי ישראל.

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה¹.

(7) כקרה להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה.

(8) לדוח השנתי אשר תגיש החברה לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בס"ק (1) עד (7) לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה-30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה-31 בדצמבר של כל שנת מס. החברה תפרסם דוחות מיידים בדבר אישורי רואה החשבון כאמור במועד פרסום הדוח התקופתי והדוח הכספי החצי שנתי שלה, או שתציין את קבלת אישור רואה החשבון בדוחות האמורים.

(9) אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים תחול החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים האמורים בס"ק 5 לעיל, באחד מהמועדים הקבועים בו, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והתקיים במשך שנה ברציפות.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרה השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 13.4 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 13.4 להלן.

¹ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבנו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9(2) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-גני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות ולעניין הגדרה זו, "ולרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;
- (7) היוצר או לקרוב היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בענין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהנים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהנים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;
- (8) זהותו של אחד או יותר מן הנהנים אינה ידועה, או שזהותו של בעל מניות, במישרין או בעקיפין, בנהנה שהוא חבר-בני-אדם אינה ידועה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה שאותו נהנה אינו יכול להיות היוצר, בן זוגו, ילדו של היוצר שטרם מלאו לו 18 שנים, או חבר בני אדם מוחזק;
- (9) הנהנים בנאמנות הוחלפו או שנספו חדשים, בלי שניתנה על כך הוראה במסמכי הנאמנות;
- (10) לא נמסר תצהיר מאושר כדון בטופס ובמועד שקבע המנהל, כאמור בהגדרה "נאמנות בלתי הדירה".

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלו:

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 13 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי החברה עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: **"יום הסיום"**) ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 13 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

לשר האוצר הוענקה סמכות לקביעת תקנות בכל הנוגע לתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד דוח זה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה- 90 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

(10) בהתאם לסעיף 2 לתקנון החברה, הקובע בין היתר כי מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, הרי שבכוונת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן התואם את דרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, גם אם תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין וכן להמשיך ולקיים את יתר המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין כאמור בפקודה וכמפורט לעיל בסעיף 5.2 זה.

על אף האמור לעיל, אם וככל שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, תפנה החברה לרשויות המס בבקשה להארכת המועדים להתקיימות איזה מהתנאים המפורטים לעיל. לאחר מיצוי ההליכים האפשריים בקשר לכך מול רשויות המס, תביא החברה להכרעת האסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ברוב רגיל, את ההחלטה אילו מגבלות וחובות, מתוך המגבלות והחובות החלים על קרן להשקעות במקרקעין, ימשיכו לחול על פעילותה, אם בכלל.

בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך, החברה תפרסם דוח מיידי עם היוודע לה דבר אי עמידתה בתנאי מן התנאים להיותה קרן להשקעות במקרקעין וכן תציין החברה האם יש באפשרותה לתקן הפרה כאמור ותוך איזו תקופת זמן.

(11) ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עמדה בכל התנאים והמגבלות המפורטים לעיל והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין. אישור רואי החשבון של החברה בדבר התקיימות התנאים ליום 31 בדצמבר 2025 מצורף להלן. רואי החשבון של החברה נתנו את הסכמתם להכללת האישור בדוח זה.



לכבוד

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2025 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 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 5 במארס 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש 9906201	משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	

12) לפירוט נוסף בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 14 להלן.

5.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים וברווחיותו

לפרטים ביחס לרכישת נכסים מניבים בשנים 2024-2025 – ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

5.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים ולגבי קרן להשקעות במקרקעין

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים שישפיעו על תוצאותיה העסקיות הינם כדלהלן:

- 1) מיקומם של שטחיה המניבים של החברה;
- 2) איתנותה הפיננסית של החברה והקפדתה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם תספק ללקוחותיה;
- 3) התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם תקיים החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- 4) הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים;
- 5) התקשרות מראש עם שוכרים טרם רכישת הנכס המניב;
- 6) שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.

5.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גופים הפועלים בענף הנכסים המניבים נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את הפעילות בתחום בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף.

מחסומי כניסה נוספים, הייחודים לקרן להשקעה במקרקעין, מקורם בתנאים בהם צריכה קרן להשקעות במקרקעין לעמוד על פי הוראות הפקודה, על מנת להיחשב כזו וליהנות מהקלות המס וההטבות הכרוכות במעמד זה. לפרוט התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 5.2 לעיל.

לאור אופי הפעילות של החברה, יציאה מתחומי פעילותה אינה גמישה ותלויה ביכולת מימוש הנכסים, אשר עלולה לארוך זמן רב ולרוב כרוכה בעלויות גבוהות.

5.6. תחליפים לנכסי הנדל"ן המניב של החברה ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין

התחליפים לשטחי ההשכרה מבוססים על שטחי תעשייה ולוגיסטיקה, מסחר ומשרדים המיועדים למכירה. להערכת החברה קיומו של שוק שטחים המיועד למכירה, הנו בעל השפעה מועטה, אם בכלל, על פעילותה של החברה שכן מאפייני הביקוש לכל אחד מסוגי השטחים (השכרה ומכירה) שונים במהותם.

כמו כן, השקעה בחברת נדל"ן הנסחרת בבורסה מהווה תחליף מסוים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, שכן גם במקרה של השקעה בחברת נדל"ן נסחרת ייהנה המשקיע מהאפשרות להחזיק, בעקיפין, בנדל"ן מניב באמצעות השקעת סכומים נמוכים יחסית ותוך פיזור הסיכונים בתיק ההשקעות של המשקיע, בעלויות עסקה נמוכות יחסית, אם כי ימנעו ממנו הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין. בנוסף, על פי הוראות הפקודה מחויבת קרן להשקעות במקרקעין לחלק דיבידנדים וכן קיים פיזור גבוה של מניות הקרן, ביחס למרבית החברות הנסחרות בבורסה.

5.7. תמהיל שוכרים

למועד הדוח לחברה 550 שוכרים. החברה אינה תלויה בשוכר כלשהו אשר מהווה 5% או יותר מהיקף פעילותה. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור שוכרים ופיזור מגזרי הפעילות. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

5.8. מבנה התחרות בתחום הנכסים המניבים ושינויים החלים בו ופרטים לגבי התחרות בהיותה של החברה קרן להשקעות במקרקעין

בישראל קיימות חברות רבות העוסקות בתחום הייזום והפיתוח של נכסים מניבים בישראל לצורכי השכרה, ביניהן, חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות, הפועלות בפרישה ארצית. כמו כן, קיימים גופים רבים קטנים (או יחידים) הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים.

להערכת החברה, בתחום הנכסים המניבים נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם :

- (1) מיקומם הגיאוגרפי של השטחים המיועדים להשכרה ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור ;
- (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה ;
- (3) איכות הבניה של השטחים המושכרים ורמת השירותים הנלווים ;
- (4) המוניטין של המשכיר והשוכר.

בנוסף לכך, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעה במקרקעין נוספות וכן מהשקעות כספים של גופים מוסדיים (כגון חברות ביטוח, קופות גמל וכו').

5.9. מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עימו תוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת.

5.10. תמצית תוצאות הפעילות ופרמטרים מאקרו כלכליים

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה לשנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 :

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
353,600	371,000	397,000	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(32,600)	(37,000)	(41,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם (*)
321,000	334,000	356,000	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם - NOI
41,300	90,000	128,000	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
362,300	424,000	484,000	סך רווחי הפעילות

(*) בעיקר הוצאות קבועות באופיין.

פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
2.0%	0.6%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
3.0%	3.2%	2.7%	שיעור אינפלציה
4.75%	4.50%	4.25%	ריבית בנק ישראל
3.627	3.647	3.19	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

5.11

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023. הנתונים הכלולים במסגרת תיאור תחום הפעילות של החברה יוצגו ביחס לנכסיה של החברה בישראל, בפילוח בהתאם לשימוש העיקרי של הנכסים (לא כולל שטחי חניה).

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בישראל ללא העדפה כלשהי לפעילות באזורים מסוימים. רוב נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ (באזור הגיאוגרפי שבין נתניה ליבנה, כולל ירושלים), וליום 31 בדצמבר 2025, עמד שיעור שווים של נכסים אלה על כ- 90% משווי כלל נכסי החברה.

(1) להלן פילוח שטחי הנכסים המניבים של החברה לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2025 :

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	169,000	80,400	79,300	28,000	357,000
אחוז מסך שטח הנכסים	47	23	22	8	100

ליום 31 בדצמבר 2024 :

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	169,000	80,400	79,300	28,000	357,000
אחוז מסך שטח הנכסים	47	23	22	8	100

ליום 31 בדצמבר 2023 :

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
מ"ר					
	155,600	80,400	77,800	28,000	341,800
אחוז מסך שטח הנכסים	45	24	23	8	100

(2) להלן פילוח השווי ההוגן של הנכסים המניבים לפי שימושים:

ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	3,310	649	1,547	470	5,976
אחוז מסך שווי הנכסים	55	11	26	8	100

ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	3,246	615	1,498	449	5,808
אחוז מסך שווי הנכסים	56	11	25	8	100

ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	אחרים	סה"כ
	2,770	578	1,428	429	5,205
אחוז מסך שווי הנכסים	53	11	28	8	100

(3) להלן פילוח Net Operating Income (NOI) של החברה לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	187	40	99	30	356
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	53	11	28	8	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	178	39	91	26	334
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	53	12	27	8	100

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחרים	סה"כ
	173	36	88	24	321
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	54	11	27	8	100

(4) להלן פילוח רווחי שערך לפי שימושים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	מלונאות ואחרים	סה"כ
	38	29	44	17	128
אחוז מסך רווחי השערך	30	23	34	13	100

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	מלונאות ואחרים	סה"כ
	(15)	26	62	17	90
אחוז מסך רווחי השערך	(17)	29	69	19	100

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	מלונאות ואחרים	סה"כ
	(43)	14	51	19	41
אחוז מסך רווחי השערך	(105)	34	125	46	100

(5) להלן פילוח דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש לפי שימושים (בש"ח)

משרדים			תעשיה			מסחר			שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	ממוצע
101	106	110	50	53	55	89	94	95	
310	410	420	60	64	66	270	280	284	מקסימום
42	45	45	29	30	30	31	33	33	מינימום

(6) להלן פילוח שיעורי התפוסה הממוצעים לפי שימושים

מסחר				תעשייה				משרדים				שימושים
ב- %												
לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר	
			2025				2025					
			96				97					
95	96	97	96	95	96	96	97	95	87	87	87	

אחרים				שימושים
ב- %				
לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
100	100	100	100	

(7) להלן פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים

שימושים			משרדים			תעשיה			מסחר			אחרים	
ליום 31 בדצמבר													
	2025	2024	2023		2025	2024	2023		2025	2024	2023		
סה"כ מספר נכסים מניבים (*)	21	21	21		12	12	9		9	9	7	7	

(*) ליום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 – לחברה 2 נכסים המשמשים למשרדים ומסחר, נכס אחד המשמש למשרדים ותעשיה ונכס אחד המשמש למשרדים, מסחר ומלון.

(8) להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) בפועל לפי שימושים

משרדים			תעשיה ולוגיסטיקה			מסחר			אחר		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר:											
ב- %											
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
5.65	5.51	6.36	6.16	6.34	6.23	6.40	6.07	6.16	6.38	6.77	6.60

(9) להלן פירוט ההכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים					תקופת הכרה בהכנסה	
שטח (באלפי מ"ר)	% מסך החוזים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
12	4	22	1,350	87,000	רבעון 1	2026
26	5	28	1,350	84,000	רבעון 2	
16	5	30	1,350	74,000	רבעון 3	
33	10	54	1,350	73,000	רבעון 4	
83	28	154	2,600	245,000		2027
67	17	96	ל"ר	185,000		2028
50	15	82	ל"ר	130,000		2029
70	16	84	ל"ר	107,000		2030 ואילך
357	100	550	8,000	985,000		סה"כ

(10) רכישת נכסים

להלן נתונים בדבר נכסים שנרכשו על-ידי החברה בכל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023 (החברה לא מכרה נכסים בשנים אלו):

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025		
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (*)	נכסים שנרכשו
-	479 (*)	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (במיליוני ש"ח)	
-	(2.5)	-	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)	
-	30 (**)	-	NOI מייצג של נכסים שנרכשו לשנה מלאה (במיליוני ש"ח)	
-	15	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	

(*) לא כולל מקדמה ששולמה על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 171 מיליון ש"ח בשנת 2022

(**) בהנחת איכלוס מלא

5.12. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים - להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים של החברה:

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע							נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
				ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (4)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
מגדל משה אביב - 18.5 קומות (*)	שימוש עיקרי	משרדים	2025	514	40,200	39,000	7.59%	6.42%	(21,000)	94%	114	(1)	(2)	(3)
	עלות מקורית	503 מיליון ש"ח	2024	534	38,400	37,200	6.96%	6.44%	11,000	97%	109	(*)	(2)	(3)
			2023	520	34,700	33,500	6.44%	6.44%	19,400	95%	105	(1)	(2)	(3)
			(1) רפאל קונפורטי – שמאי מקרקעין (31 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (2) גישת היוון תזרימי מזומנים. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.50%. מספר נכסי השוואה – 15 (בשנים 2023-2024 – 12). טווח מחירי השכרה חודשיים למ"ר של נכסי ההשוואה: משרדים – 80-170 (בשנים 2023-2024 – 80-160). (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%. (*) במהלך שנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור ההיוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2023, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה ועליית המדד. (**) שטח של 12,420 מ"ר מושכר לבנק מזרחי טפחות לתקופת שכירות עד לחודש אפריל 2026. (***) בנוסף, 308 מקומות חניה בשווי ליום 31/12/2025 של כ- 50 מליון ש"ח.											
	חלק התאגיד	100%												
	שטח [מ"ר]	26,820 (**)												

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע							נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
				ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) (*)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
בית מאני רחוב יהודה הלוי 34-36 תל-אביב	שימוש עיקרי	משרדים	2025	469	1,750 (1)	(2,000) (1)	(1)	(1)	-	22% (1)	155	(2)	(3)	(4)
			2024	465	(1)	(2,500) (1)	(1)	(1)	(68,800)	(1)	(1)	(2)	(3)	(4)
				(*) בחודש אפריל 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת הנכס ושילמה מקדמה בסך של 171.3 מיליון ש"ח. ביום 29 בפברואר 2024 הושלמה הרכישה והחברה שילמה סך נוסף של 478.8 מיליון ש"ח. השווי נקבע על בסיס תחזית להשכרת שטחים בסך ממוצע של 157 ש"ח למ"ר ובהיוון בשיעור של 6.5%. כמו-כן, נלקחו בחשבון השקעות נדרשות בנכס. (1) ליום 31 בדצמבר 2024 הנכס טרם אוכלס. ממוצע איכלוס בשנת 2025 – 3%. למועד פרסום הדוחות – 32%. (2) רון זרניצקי – שמאי מקרקעין (25 שנה) ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב. בעל ניסיון בעריכת שומות מקרקעין לחברות ציבוריות גדולות ולנכסים מגוונים. (3) גישת היוון תזרימי מזומנים. (4) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי –6.5%. מספר נכסי השוואה – 20. טווח מחירי השכרה חודשיים למ"ר של נכסי ההשוואה: משרדים – 80-188.										
	שטח [מ"ר]	15,000 (**)	(**) כ- 13,400 מ"ר משרדים ו- 1,500 מ"ר מסחר (ובתוספת 1,100 מ"ר מרפסות ומחסנים). בנוסף 209 מקומות חניה בשווי של כ- 52 מיליון ש"ח.											

פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)														
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) (**)	שנה	מגדל פלטינום רחוב הארבעה תל-אביב 14.5 קומות	שימוש עיקרי	משרדים
(3)	(2)	(1)	152	94%	3,000	6.20%	5.97%	24,300	26,800	406.9	2025			
(3)	(2)	(*)	153	94%	(600)	6.20%	5.91%	23,700	25,700	401.4	2024			
(3)	(2)	(1)	151	96%	37,300	6.24%	5.72%	22,950	24,300	401.0	2023			
(1) רון זרניצקי – שמאי מקרקעין (25 שנה) ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב. בעל ניסיון בעריכת שומות מקרקעין לחברות ציבוריות גדולות ולנכסים מגוונים. (2) גישת היוון תזרימי מזומנים. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.25% (בשנים 2023-2024 : 6.25%-6.50%). מספר נכסי השוואה – 15. טווח מחירים למ"ר של נכסי השוואה: משרדים – 25,000-28,500. טווח מחירי השכרה של נכסי השוואה: 100-177 למ"ר. (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכת השווי הינם 100%. (*) במהלך שנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור ההיוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2023, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה ועליית המדד. (**) בנוסף 279 מקומות חניה בשווי של 69 מיליון ש"ח.												311 מיליון ש"ח(*)	עלות מקורית	
												100%	חלק התאגיד	
												12,200 (**) [מ"ר]	שטח	

נכס ד':

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע								נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
				ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (4)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
רמת-גן (מגדל פז 2)	שימוש עיקרי	משרדים	2025	348.8	22.1	21.3	6.11%	6.78%	8,000	86%	משרדים - 120 מסחר - 172	(1)	(2)	(3)
			2024	340.1	23.8	23.6	6.94%	6.78%	6,000	93%	משרדים - 118 מסחר - 168	(*)	(2)	(3)
	עלות מקורית	225 מיליון ש"ח	2023	332.5	24.3	24.0	7.22%	6.68%	(2,100)	97%	משרדים - 114 מסחר - 163	(1)	(2)	(3)
				חלק התאגיד	100%	(1) רפאל קונפורטי – שמאי מקרקעין (25 שנה) ושותף במשרד שמאי מקרקעין. (2) גישת היוון תזרימי מזומנים וגישת ההשוואה. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.5%. מספר נכסי השוואה – 15. טווח מחירי השכרה של נכסי השוואה: משרדים - 173-84 למ"ר. (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%. (*) במהלך שנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים בנכס, לרבות בשיעור ההיוון ששימש בסיס לחישוב השומה. השווי ההוגן עודכן על ידי שמאית החברה בהתאם להנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת השווי מיום 31/12/2023, בו עודכנו איכלוסים, הכנסות משכר דירה ועליית המדד. (**) בנוסף, 220 מקומות חניה בשטח של כ- 7,000 מ"ר בשווי של כ- 32 מיליון ש"ח.								
שטח [מ"ר]	14,600 (**) משרדים- 14,100 מסחר-500													

פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (5)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) (**)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)									2025	מסחר	שימוש עיקרי	ראשל"צ – מרכז מסחרי "חונים קונים"
(3)	(2)	(1)	105	97%	-	6.47%	6.75%	19,800	21,600	293.5	2024			
(3)	(2)	(1)	102	94%	18,000	6.20%	5.81%	17,000	19,100	292.6	2023			
(3)	(2)	(1)	96	100%	8,900	6.55%	6.07%	16,520	17,600	272.0	189 מיליון ש"ח	עלות מקורית		
(1) ארז כהן (יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר) – שמאי מקרקעין (25 שנה), מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק. (2) גישת ההשוואה וגישת היוון תזרימי מזומנים. (3) שיעור היוון ששימש בבסיס הערכת השווי – 6.9%. מספר נכסי השוואה – 3. (4) חישוב דמי השכירות הממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול ומחניה. (5) שיעורי התפוסה ששוקללו בהערכות השווי הינם 100%. (*) בנוסף, 462 מקומות חניה בשטח של כ- 15,000 מ"ר. (**) הסכום כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של 12.8 מיליון ש"ח.											100%	חלק התאגיד		
											15,500 (*)	שטח [מ"ר]		

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
180,000	213,000	300,000	רווח נקי
			<u>התאמות לרווח הנקי:</u>
(41,300)	(90,000)	(128,000)	התאמות שווי הוגן של נדלי"ן להשקעה
138,700	123,000	172,000	FFO נומינלי (לפי הוראות הרשות לניירות ערך)
			<u>התאמות נוספות:</u>
6,040	6,440	9,175	תשלום מבוסס מניות לנותני שירותים
<u>93,860</u>	<u>105,620</u>	<u>71,790</u>	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו (הוצאות שאינן תזרימיות)
238,600	235,060	252,965	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
109.3	105.9	109.7	FFO ריאלי למניה (באגורות)
218,248	221,890	230,540	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה- FFO למניה

(1) FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו לעיל.

6. שיווק והפצה

ככלל שיווק השטחים המניבים של החברה מתבצע ברובו באופן עצמאי באמצעות אנשי שיווק המועסקים על-ידי חברת הניהול ובאמצעות מתווכי נדל"ן.

7. תחרות

לתחרות הקיימת בתחום הפעילות של החברה ראה סעיף 5.8 לעיל.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

- 7.1. באמצעות רכישת מסה קריטית של נכסים מניבים והגעה להיקף פעילות שהינו משמעותי בתחום.
- 7.2. החברה מתעתדת לנצל את הייחודיות שלה כקרון השקעות במקרקעין ולהוות אפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאלי.
- 7.3. החברה מתעתדת להתמודד עם התחרותיות גם באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה עם ענף הנדל"ן, נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים.

8. הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה

נכון למועד דוח זה, בחברה מועסקים 2 עובדים באופן ישיר: המנהלת האדמיניסטרטיבית של החברה וסמנכ"ל הכספים. כמו-כן, החברה נושאת בעלות העסקתם של היועצת המשפטית של החברה וב-70% מעלות שכרה של מנהלת הפתוח העסקי של החברה. המנהל הכללי של החברה, מר גדי אליקס, מועסק על ידי חברת הניהול אשר העמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו בביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח זה. בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל השיווק, סמנכ"ל התפעול, חשבת ושירותי יתר העובדים המעניקים שירותים לחברה, ונושאת בעלות שכרם במלואה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה. לפרטים בנוגע לדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וכן למדיניות התגמול של החברה, ראו תקנה 26 ותקנה 26א, בהתאמה, בפרק הרביעי המצורף לדוח זה. להלן פירוט בדבר מצבת העובדים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2024 וסמוך למועד פרסום דוח זה:

31.12.2024	31.12.2025	סמוך למועד דוח זה	
7	7	7	הנהלה בכירה
5	6	6	מחלקת כספים
2	2	2	מחלקת תפעול ושירות
5	6	6	מחלקת שיווק
19	21	21	סה"כ

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במבנה הנהלת החברה כמפורט לעיל. הכשרת עובדים: הנהלת החברה וצוות העובדים עוברים מעת לעת ובהתאם לצורך הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחום עיסוקם. תלות בעובדים: להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מעובדיה ו/או נושאי המשרה בה למעט בחברת הניהול, בין היתר וכאמור לעיל משום ומרבית העובדים בחברה מועסקים באמצעותה. תנאי העסקה: ככלל, ההתקשרות עם עובדי החברה נושאי המשרה המכהנים בה, נעשית בחוזה עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם.

9. ספקים

9.1. החברה התקשרה עם חברות לתחזוקה, אבטחה, ניקיון וכיו"ב, לצורך הענקת שירותי הניהול והאחזקה לחלק מהנכסים המניבים שברשותה.

9.2. כמו-כן, החברה משווקת את השטחים המניבים, בין היתר, גם באמצעות מתווכי נדל"ן.

9.3. בנוסף, החברה מקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול, כאמור בפרוט בבאור 11א. (1) לדוחות הכספיים.

10. הון חוזר

10.1. אשראי לקוחות

נכון למועד דוח זה, דמי השכירות המשולמים בגין השכרת נכסי החברה משולמים בדרך כלל לתקופה של חודש עד שלושה חודשים מראש. להבטחת התשלומים כאמור הועמדו לטובת החברה בטחונות ובהם ערבויות בנקאיות.

10.2. אשראי ספקים

בגין שירותי הניהול המסופקים לחברה על ידי חברת הניהול משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול כאמור בבאור 11א. (1) ו- (2) לדוחות הכספיים.

11.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, שמקורו מכספי תמורת הנפקות ניירות הערך של החברה לציבור ובאמצעות הנפקת אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים ואשראי בנקאי. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות החברה, לרבות מגבלות והתניות פיננסיות ודירוג אשראי - ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

11.2. מגבלות בקבלת אשראי

על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה, בהתאם להוראות בפקודת מס הכנסה, שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד דוח זה, החברה עומדת במגבלה האמורה.

11.3. מסגרות אשראי

לחברה הועמדו מסגרות אשראי על-ידי בנקים בישראל בסך כולל של 150 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה של שנה החל ממועד העמדתן (בתוקף עד לחודש מאי 2026). תקופות הפרעון הינן לזמן קצר עד ולא יאוחר מתום תוקף המסגרות, כאשר שיעור הריבית יקבע בין הצדדים בעת ניצול המסגרות, בדרך-כלל – בריבית פריים מינוס 0.25%.

כמו-כן, נקבעו תנאים כלליים מקובלים לניצול מסגרות האשראי וכן התניות פיננסיות לפיהן, בין היתר: החברה התחייבה לשמור על מעמדה כקרן להשקעה במקרקעין. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.1 מיליארד ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 במשך 2 רבעונים רצופים. למועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה את קווי האשראי האמורים והיא עומדת בהתניות שנקבעו.

שעבודים: כל נכסי החברה אינם משועבדים.

במסגרת שטרי הנאמנות לבעלי אגרות החוב (סדרה ג', סדרה ד' וסדרה ה') התחייבה החברה שלא לשעבד נכסי נדל"ן בשיעורים כפי שנקבעו – לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

12. גיוס מקורות נוספים

בכוונת החברה לגייס את ההון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסי הון, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים מהציבור בבורסה לניירות ערך ובאמצעות גיוס מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת. בחודש ינואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף (בתוקף עד לחודש ינואר 2028) אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון וחוב מהציבור.

13. מיסוי

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין כמשמעות מונח זה בפקודה. על קרן להשקעות במקרקעין חלים הסדר מיסוי ייחודים כפי שיפורטו בפרק זה להלן:

13.1. סיווג החברה כקרן להשקעות במקרקעין מותנה בקיומם של מספר של תנאים מצטברים, כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.

13.2. כללי

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר מס אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו בעלי המניות בחברה היו משקיעים בעצמם ישירות במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בהתאם לחריגים ולתנאים אשר יפורטו להלן. על אף האמור לעיל, הפסדים אשר החברה תצבור, לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם.

(1) עקרון השקיפות - הרעיון שבבסיס מיסוי קרן להשקעות במקרקעין הינו עקרון השקיפות. דהיינו, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין במקרקעין המניבים ומשכך, תחת מיסוי דו-שלבי (ברמת הקרן כהכנסה מדמי שכירות וברמת בעל המניות כהכנסה מדיבידנד), נקבע מיסוי חד-שלבי, רק ברמת בעלי המניות.

לפיכך, לצורך חישוב המס, לרבות מס השבח, שיעורי המס וקיצוז הפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה או שחולקה לבעל המניות במועד ובתנאים כאמור בסעיף 3 לעיל, כאילו היא הכנסתם החייבת (לרבות שבח מקרקעין של בעלי המניות (להלן: "ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא ייוחסו לבעלי המניות והם יועברו לשנים הבאות לקיצוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיצוז ההפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, השקיפות כאמור תחול רק לגבי סכומים אשר חולקו בפועל במועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 3 לעיל. לגבי הכנסות חייבות שוטפות, אשר ניתן לפי סעיף 3 לעיל שלא לחלקן עד ל-30 באפריל של השנה העוקבת, הכנסות חייבות אלה יתחייבו במס, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) מועד החיוב במס בידי בעלי המניות - מועד החיוב במס בידי בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין.

לדוגמא, במקרה של הכנסה חייבת שהפיקה קרן להשקעות במקרקעין במהלך שנת מס מסוימת ואשר הועברה לבעלי המניות בשנה שלאחר מכן (עד 30 באפריל של השנה העוקבת), הרי שמועד החיוב במס של בעלי המניות, לכל דבר ועניין, יהיה בשנה שבה הועברה אליהם ההכנסה החייבת, קרי, בשנת המס שלאחר השנה שבה הופקה בקרן להשקעות במקרקעין.

(3) סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות -

(א) הכלל: סיווג ההכנסות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן - ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן.

כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 12(1) או 62(6) לפקודה), הכנסות מרווח הון (ממכירת מקרקעין בחו"ל למשל) ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית - "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות ליחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה).

(ג) סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות - "הכנסה בסכום הוצאות הפחת", קרי הכנסה בסכום הוצאות הפחת שניתן לנכות לפי הפקודה או לפי הוראות חוק התיאומים, והכל בשל מקרקעין מניבים בלבד, שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי נכס המקרקעין שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי קרן להשקעות במקרקעין.

להלן שיעורי המס שיחולו על סוגי הכנסות חייבות של בעלי המניות שהועברו אליהם, ובהתאם לסוג בעלי המניות:

(א) חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 12(1) או 62(2) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 2(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות -

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (בעת ניכוי מס במקור ינוכה שיעור המס המרבי החל על יחיד, ויחיד אשר שיעור המס השולי נמוך יותר, יפנה למס הכנסה בבקשה לקבלת החזרי מס). שיעור המס השולי בשנת 2025 ואילך הינו 47%. שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת 2025, עלתה על כ- 721,000 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף (מס יסף בשיעור של 3%) על הכנסתו החייבת, מכל מקור, העולה על 721,000 ש"ח. החל משנת 2025 יחול מס יסף נוסף בשיעור של 2% על הכנסות פסיביות העולות על הסך של 721,000 ש"ח.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - שיעור המס החל הינו מס חברות. שיעור מס החברות בשנת 2025 ואילך הינו 23%.

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי כמו יחיד. ראו סעיף קטן 1 לעיל.

4. קרן נאמנות פטורה - 23% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ב) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה) -

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - פטור.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - פטור.

(ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה בת פחות מארבע שנים-

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א)2 לעיל.

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - 23%.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

שיעור המס שחל לגבי "הכנסות בסכום הוצאות הפחת" הינו כמו שיעור המס שחל לגבי חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה), כמפורט לעיל.

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות (הכנסות חריגות בהתאם לפקודת מס הכנסה הינן: (1) הכנסות ממכירת מלאי עסקי; ו- (2) הכנסות למעט ההכנסות שלהלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס: (א) הכנסות ממקרקעין מניבים והכנסות ממכירת זכויות בניה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; (ב) הכנסות מניירות ערך סחירים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון) -

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או קיזוז).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז).
3. קרן נאמנות חייבת - 70% (כמו יחיד) (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
4. קרן נאמנות פטורה - 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

(5) ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות על ידי קרן להשקעות במקרקעין והעברתו לפקיד השומה -

באחריות קרן להשקעות במקרקעין לנכות את המס כפי שפורט לעיל, במועד שבו חילקה הקרן את ההכנסה החייבת של בעלי המניות לרבות את שבח המקרקעין, ולהעביר את ניכוי המס לפקיד השומה. לפקיד השומה קיימת סמכות לקבוע שלא ינוכה מס כאמור לעיל או שינוכה מס בשיעור הנמוך מהשיעור הנקוב, אם הוא סבור שההכנסה החייבת של בעל המניות אינה חייבת במס או שהמס שיחול עליה הוא פחות מהשיעורים שנקבעו לעיל. אישור כאמור יינתן על ידי פקיד השומה בכתב.

(6) טבלה מסכמת

הכנסה חריגה	הכנסה משבח מקרקעין/רווח הון (שללא ממקרקעין לתקופה קצרה), חלוקת "הכנסות בסכום הוצאות הפחת"	הכנסה מדמי שכירות מעסק, הכנסה ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, הכנסות אחרות	
70%	25%	מס שולי	יחיד (כולל תושב חוץ)
70%	23%	מס חברות	חברה (כולל תושבת חוץ)
70%	25%	מס שולי	קרן נאמנות חייבת
60%	פטור	23%	קרן נאמנות פטורה
70%	פטור	פטור	קופ"ג לקצבה, לתגמולים ולפיצויים
70%	פטור	פטור	קופ"ג זרה, קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת

13.4. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות

(1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - אשר ניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן כאמור בסעיף 3.1 לעיל) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כבכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד.

בכל הנוגע להכנסות הקרן, היא תתחייב במס כחברה רגילה ולפי כל דין, בכפוף לאמור להלן (I) הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה (II) הכנסה חריגה תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

(2) מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/ חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך כאמור בסעיף 3 לעיל ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן להשקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

13.5. **מיסים ששולמו בחו"ל** - מיסי חוץ ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

13.6. ניכוי במקור

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות, תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

- (1) משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ-4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;
- (2) מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%, למעט קרן נאמנות פטורה לה ינוכה 60% מס.
- (3) יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעורי המס השוליים, המפורטים לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו על ידי שר האוצר הוראות כאמור.

בעלי מניות שיבקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד השומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

כיוון שמן ההכנסות המועברות לבעלי המניות ינוכה מלוא המס המתחייב, בעלי המניות לא יידרשו להגיש דוח שנתי אך ורק בשל הכנסתם מן הקרן.

למועד אישור דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין.

האמור לעיל אינו התיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצא של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. יודגש, כי ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005. התיקון האמור נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006 וקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. כמו כן, במועד דוח זה טרם התפרסמו תקנות חדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון האמור. כמו-כן, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. יצויין כי, בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות. כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך. מוצע כי רוכשי ניירות ערך יפנו לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש.

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום, לרבות בהיבטים שונים כמקובל לגבי הפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים, ובין היתר, בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה ביחס לפיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דיני איכות הסביבה וכן בקשר להתקשרויות עם שוכרים. בנוסף, בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), מספר נכסים. נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על הגבלות או תנאים כלשהן אשר הוטלו על ידי הרשות ביחס לנכסים אלה. בנוסף, לאור היותה חברה ציבורית, החברה כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות הערך.

לדיון נרחב במגבלות ובתנאים החלים על החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין, ראו סעיף 5.2 לעיל.

להערכת החברה כל נכסיה עומדים באופן מהותי בדרישות החוקיות להפעלתם.

15. הסכמים מהותיים

הסכם הניהול - לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול, להסכם הניהול ולשינויים העיקריים בתנאי הסכם הניהול המתוקן - ראו באור 11א. לדוחות הכספיים. סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול (לא כולל תגמול הוני) בשנים 2025, 2024 ו-2023 הסתכמו לסך של 28,780 אלפי ש"ח, 28,751 אלפי ש"ח ו- לסך של 28,010 אלפי ש"ח, בהתאמה.

16. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים, אשר החברה הינה צד להם - ראו באור 11ב. לדוחות הכספיים.

17. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, מבני מסחר ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים. בכפוף להיצע הנכסים המניבים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, הרי שבכוונת החברה להתמקד ברכישת נכסים מניבים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

17.1. שווי כל אחד מהנכסים לא יפחת מסכום של 20 מיליוני ש"ח.

17.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים באזורים בעלי ביקוש מבוסס או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר מסופקים בהם שירותים שונים לנוחות עובדי המשרדים, כגון מקומות חנייה, מסעדות ושטחי מסחר.

17.3. הנכס המניב יירכש על ידי החברה במלואו, אם כי החברה אינה פוסלת רכישת חלק מזכויות בנכס מסוים בהינתן תנאים מסחריים מתאימים.

17.4. הנכס המניב יהיה במצב תקין המאפשר שימוש סביר.

בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שיירכשו על ידיה לתקופה ארוכה תוך כדי הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה ושמירה, באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים כגון אלו ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה כדיבדנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט לעיל בסעיף 5.2, החברה מעריכה כי תידרש לגייס הון בבורסה באופן שוטף על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

בהתאם להוראות הפקודה, כפי שהן במועד דוח זה, אין בכוונת החברה לעסוק באופן מהותי ביזום נכסים מניבים.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

18. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

במהלך השנה הקרובה תפעל החברה במגמה לאתר הזדמנויות רכישה בישראל ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים שבבעלותה.

19. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

19.1. מדדי ביצוע השוואתיים

FFO (Funds From Operations)

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 נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן) ובנטרול מיסים נדחים.

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 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.

ביחס לחישובי ה- FFO של החברה לשנים 2023-2025 ראה טבלת התאמה בסעיף 5.13 לעיל.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול (לא כולל תגמול הוני) בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך של 28,780 אלפי ש"ח, 28,751 אלפי ש"ח ו- 28,010 אלפי ש"ח, בהתאמה ושיעורם מתוך ה-FFO לשנים אלו הינם כ- 11.4%, כ- 12.2% וכ- 11.7%, בהתאמה. שיעור זה יקטן בעתיד עם גידול במצבת הנכסים של החברה וכן לאור תנאי הסכם הניהול העדכני. FFO הוא מדד ביצוע מקובל אשר אינו מייצג את הרווח הנקי הרווח או ההפסד שמיוחס לבעלים של החברה או את תזרים המזומנים שלו המחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים.

19.2. נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 96.5% (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 99%). כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות הרשומות בדוח רווח והפסד של החברה, בסך של 397 מיליון ש"ח לשנת 2025 (ובסך של 371 מיליון ש"ח לשנת 2024) הינן מנכסים מניבים.

השווי ההוגן של הנכסים, לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, הינו 5,976 מיליון ש"ח וכ- 5,808 מיליון ש"ח, בהתאמה.

19.3. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיתב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון בסמוך לתאריך פרסום הדוח ואשר נלקחות בחשבון בחישוב ההחזקה ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בחברה, בהתאם להוראות פקודת מס ההכנסה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, מחזיקים יחדיו בפחות מ- 15% מהון החברה.

19.4. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה בקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 5.2 לדוח זה. לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים, ראה סעיף 5.2.11 לדוח זה.

20. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, פעילותה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

סיכוני מקרו

20.1. מצב כלכלי - מיתון במשק ובשוק הנדל"ן בישראל, עשוי להביא לירידה בשווי נכסי המקרקעין של החברה ולירידת התשואות בגינם, ומשכך גם על ביצועיה של החברה.

20.2. תנאי מימון ומצב שוק ההון - בכוונת החברה להמשיך ולממן את פעילותה, בין היתר, באמצעות גיוסי הון וחוב. לפיכך, קיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, יקשה על החברה לגייס את ההון והחוב הדרושים לה להשגת יעדיה העסקיים. כך גם שינוי בעלויות גיוס הון, כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במשק, עשוי להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה.

20.3. מצב בטחוני - החמרה של המצב הביטחוני בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

20.4. שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע על רווחי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול למדד המחירים לצרכן ולפיכך שינויים במדדים אלה עשויים להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה.

סיכונים ענפיים

20.5. ייקור עלויות הבנייה - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבנייה וכן ברמת הריבית במשק, עשויים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה של נכסים, ובעקיפין על הכנסות החברה מדמי שכירות.

20.6. עודפי היצע של שטחי השכרה - ירידה בקצב הצמיחה במשק הישראלי, וגידול בעודפי ההיצע של שטחים המיועדים להשכרה, עשויים להשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.

20.7. עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה עשויה לגרום לעליית מחירים ולפיכך להשפיע על התשואה שתפיק החברה מנכסים אשר תרכוש.

20.8. שינויי חקיקה ותקינה - לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת הנכסים, ובהם שינויים בחוקי הארנונה, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

סיכונים ייחודיים לחברה

20.9. חדשנות החקיקה ושינויים בה - תיקון 147 לפקודה שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו בתחילת שנת 2006 ונכון למועד דוח זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי וודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעה במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, ובכלל זאת שינויים בקשר עם מספר המחזיקים המינימאלי הנדרש באמצעי השליטה בקרן ו/או שינויים בנוגע למיסוי העברת נכסים לקרן ו/או שינויים אחרים, עשויים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

20.10. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין - במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות נתאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.2 לעיל.

להלן פילוח גורמי הסיכון על פי טיבם ושיעור השפעתם על עסקי החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו			
		√	מצב כלכלי
		√	תנאי מימון ומצב שוק ההון
	√		מצב בטחוני
	√		שינויים במדד המחירים לצרכן
סיכונים ענפיים			
	√		ייקור עלויות הבנייה
		√	עודפי היצע של שטחי השכרה
	√		עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה
	√		שינויי חקיקה ותקינה
סיכונים ייחודיים לחברה			
	√		חדשנות החקיקה ושינויים בה
		√	איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין



דוח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2025



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (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, מדד תל-דיב ומדד תל-דיב אריסטוקרט.

למועד הדוחות פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 45 נכסים מניבים, במגוון שימושים כגון: בנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, מלונות, בית חולים סיעודי ומקבץ דיור.

הנכסים המניבים מושכרים לכ- 550 שוכרים, בשטח כולל של 547,000 מ"ר הכולל 191,000 מ"ר שטחי חניה.

לאחר מועד הדוחות, ביום 23 בפברואר 2026, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מניב בכפר סבא - לפרטים נוספים ראה באור 7ב'1 לדוחות הכספיים.

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **5.98** מיליארד ש"ח

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים הינו **91.0%**

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

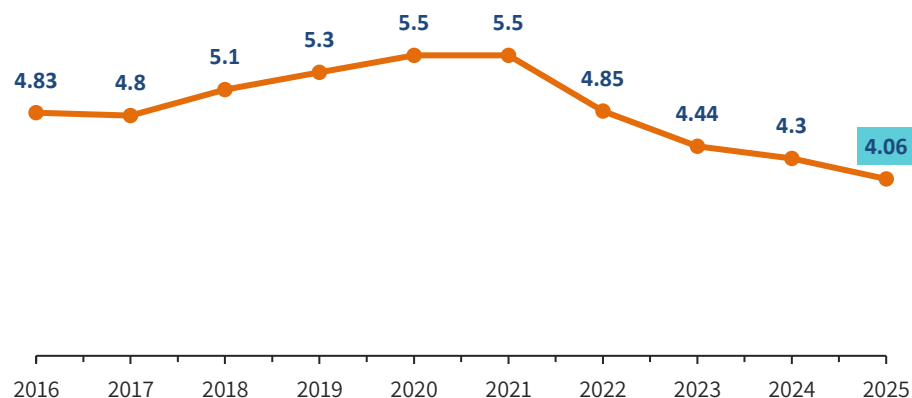
הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי לזמן ארוך במח"מ 4.06 שנים הינה **2.03%**
הריבית השולית למח"מ של 6.72 שנים הינה 2.64% (נכון ליום 22/02/2026).

איתנות ויציבות פיננסית

עסקי	
פיזור	פיזור נדל"ן במגוון ענפים
מגוון שוכרים	550 שוכרים במגוון תחומים
חוסן הפורטפוליו	נכסים איכותיים במיקומים בולטים
שיעור תפוסה	91%
תקופת החוזים	בעיקר - ארוכי טווח 3-10 שנים
פיננסי	
FFO למניה	2025: 109.7 אג' למניה
מינוף נמוך	52.7% חוב נטו לסך נכסים
נכסים לא משועבדים	5.98 מיליארד ש"ח (100%)
חוב	מח"מ ארוך עם פריסה מאוזנת
שיעור ריבית אפקטיבי	2.03%

חוסן פיננסי

משך חיי החוב הממוצע



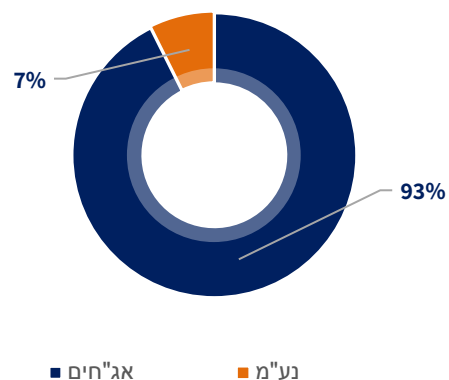
מינוף פיננסי

מינוף נמוך – 52.7%

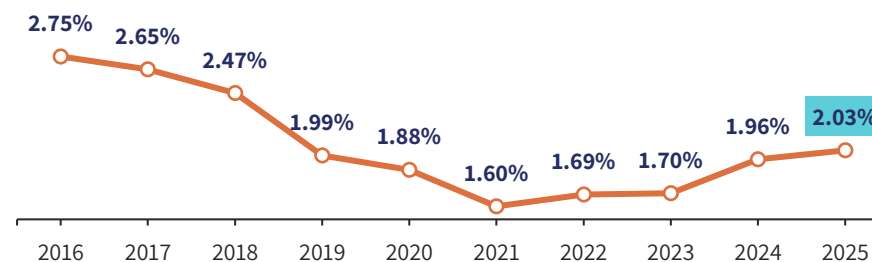
הון עצמי למאזן 44.7%

100% מנכסי החברה אינם משועבדים

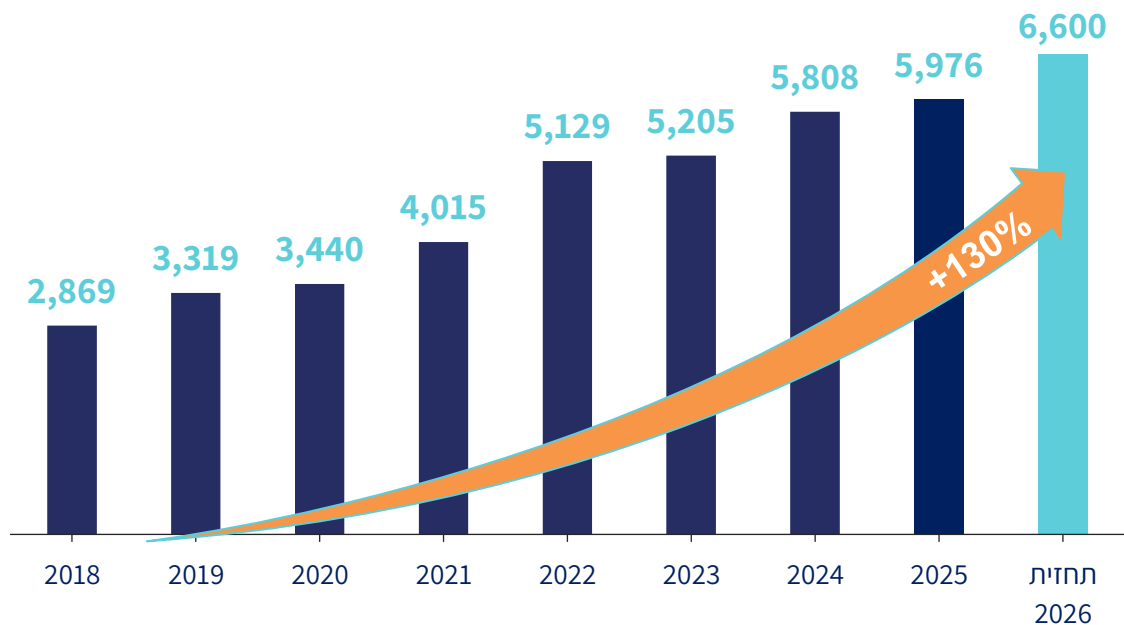
פילוח חוב לפי מלווים



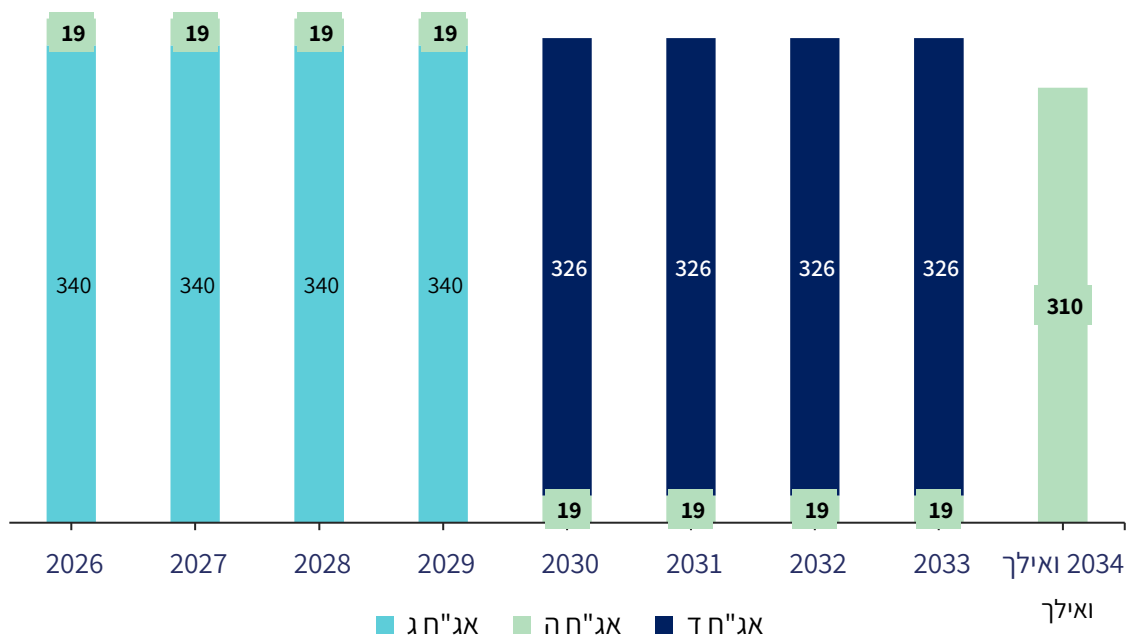
הריבית האפקטיבית הממוצעת לאורך השנים



גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



אשראי לזמן ארוך - לוח סילוקין יציב (במיליוני ש"ח)



נתונים לתקופות שהסתיימו ב- 31.12.25 (במיליוני ש"ח)

10-12			
2024	2025	% שינוי	
85.3	90.0	+5.5	NOI
85.3	90.0	+5.5	NOI - Same Property
87.0	88.0	+1.1	רווח נקי
59.3	65.5	+10.5	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
26.5	27.5	+3.8	FFO ריאלי למניה (אג')

1-12			
2024	2025	% שינוי	
334.0	356.0	+6.6	NOI
336.5	358.0	+6.4	NOI - Same Property
213.0	300.0	+40.8	רווח נקי
235.1	253.0	+7.6	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
105.9	109.7	+3.6	FFO ריאלי למניה (אג')

נתונים ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)

נתונים ליום			
31.12.2024	31.12.2025	% שינוי	
5,808	5,976	+2.9	נדל"ן להשקעה
2,425	2,767	+14.1	הון עצמי
10.86	11.57	+6.5	הון למניה (ש"ח)

עיקר תוצאות הפעולות לשנת 2025

NOI
ה- NOI הסתכם לסך של 356 מיליון ש"ח, גידול של 6.6% לעומת אשתקד. תחזית NOI לשנת 2026 – בטווח של 376-382 מיליון ש"ח
FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
FFO ריאלי בסך של 253.0 מיליון ש"ח, גידול של 7.6% לעומת אשתקד. תחזית FFO לשנת 2026 – בטווח של 254-258 מיליון ש"ח
FFO ריאלי למניה
FFO ריאלי למניה – 109.7 אג' למניה. גידול של 3.6% לעומת אשתקד. תחזית FFO למניה לשנת 2026 בטווח של 100-105 אג'

1.2 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת -

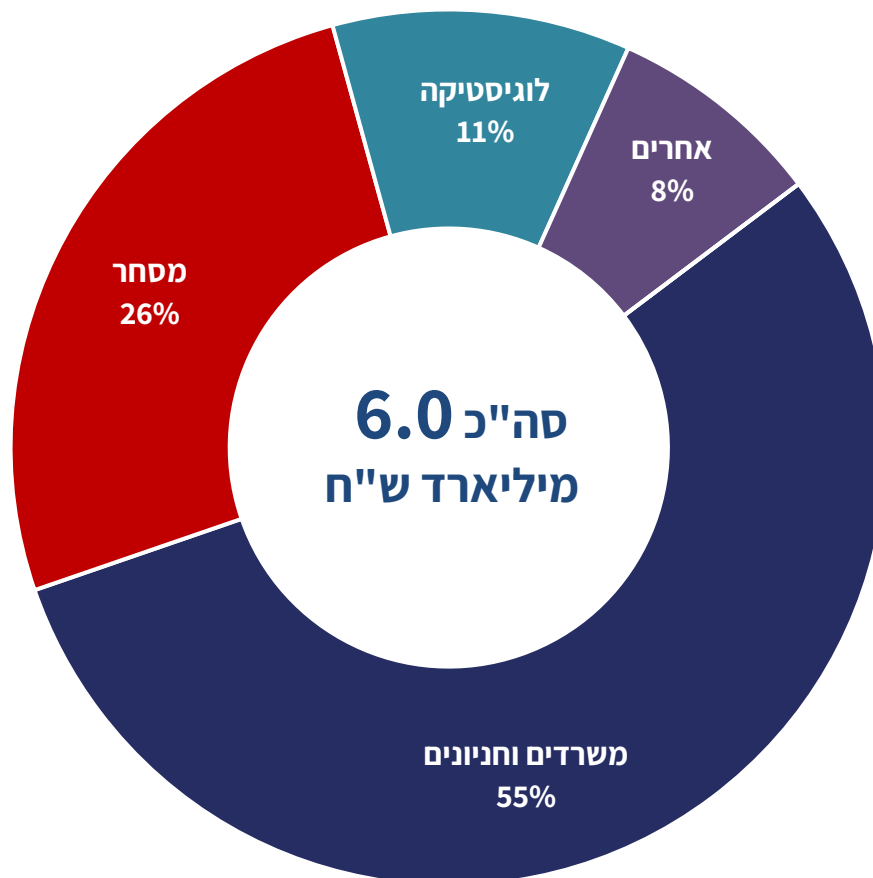
- **הנפקת הון**
ביחס להנפקת הון - ראה באורים 12ד'. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.
- **גיוס אגרות חוב**
ביחס להרחבת אגרות חוב סדרה ה' - ראה באורים 10ו'. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.
- **חלוקת דיבידנד**
ביחס לחלוקת דיבידנד - ראה באור 12ט'. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.
- **רכישת נכס מניב בכפר סבא**
ביחס לרכישת נכס מניב בכפר סבא לאחר תאריך המאזן - ראה באור 7ב. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

נכסי החברה – נתונים עיקריים ליום 31 בדצמבר 2025

שימושים	שטח עיקרי באלפי מ"ר	NOI במיליוני ש"ח	שיעור מה-NOI	שיעורי תפוסה	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעור מהשווי ההוגן
משרדים	170	186	52%	87%	3,310	55%
מסחר	79	99	28%	96%	1,547	26%
לוגיסטיקה	80	40	11%	97%	649	11%
אחרים	28	31	9%	100%	(1) 470	8%
סה"כ	(2) 357	356	100%	91.0%	5,976	100%

(1) כולל קרקע בסך של 65 מיליון ש"ח.
(2) בנוסף שטח חניונים בהיקף של 191 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן ליום 31.12.2025



תחזית לשנים 2026-2027 (*)

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 שנתית 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.
- השלמת רכישת נכס מניב בסך של 580 מיליון ש"ח

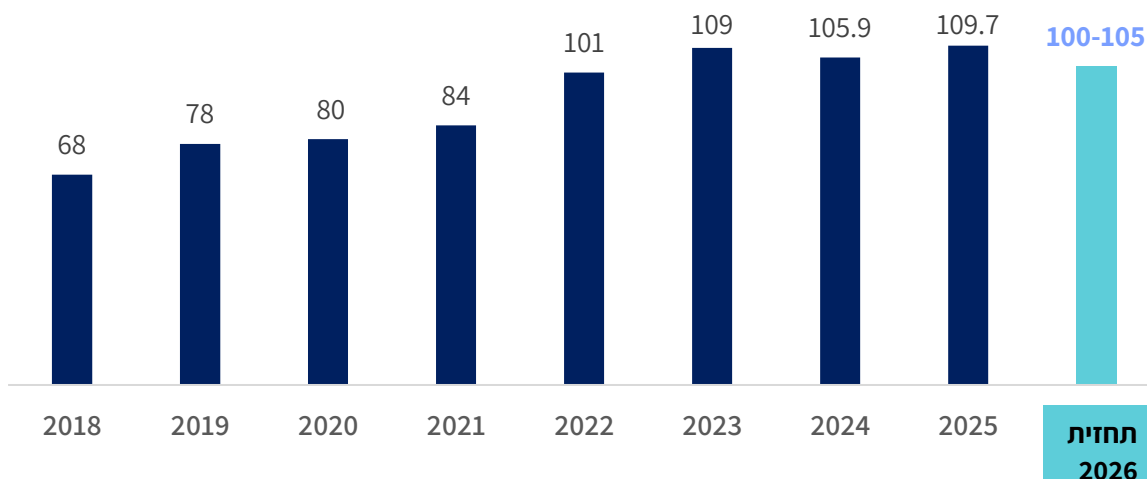
הנחות נוספות לשנת 2027:

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

מיליוני ש"ח	אומדן 2027	תחזית 2026	בפועל 2025	תחזית מעודכנת 2025
NOI	410-416	376-382	356	355-356
FFO	277-283	254-258	253	252-253
FFO באג' למניה	107-110	100-105	109.7	109-110
דיבידנד מינימלי	146	146	134	134

(*) 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.

FFO ריאלי (באגורות למניה)



1.3 המצב הכספי

הערות	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
	במיליוני ש"ח		
	5,876	6,189	סך המאזן
עיקר הגידול נובע מהנפקת הון במשך השנה. לפרטים נוספים ראה באור 12ד' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.	66	212	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקר משערוך נכסים נטו בסך 128 מיליון ש"ח.	5,808	5,976	נדל"ן להשקעה
	653	675	התחייבויות שוטפות
הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מורכב מנכסים שוטפים בסך של 212 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של 675 מיליון ש"ח, (אשר כוללות קרן וריבית של ניירות ערך מסחריים ואיגרות חוב בסך של כ- 632 מיליון ש"ח).			ההון החוזר
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 150 מיליון ש"ח וכן נכסים לא משועבדים בסך של כ- 6.0 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.			
הקטיון נובע מפרעון אשראי נטו בסך של כ- 92 מיליון ש"ח אשר התקזז בחלקו כתוצאה משערוך ההתחייבויות למדד במשך השנה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח וכן משינויים ביתרת החלויות השוטפות.	2,798	2,746	ההתחייבויות לזמן ארוך
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון העצמי כ-46.0% מסך נכסי החברה. הגידול נובע בעיקר מרווחי החברה בסך של 300 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של 131 מיליון ש"ח וכן מהנפקת הון בסך של 157.3 מיליון ש"ח.	2,425	2,767	הון עצמי

תמצית נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

ליום			
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
5,368	5,876	6,189	סך המאזן
5,205	5,808	5,976	נדל"ן להשקעה
2,309	2,425	2,767	הון עצמי
3,059	3,451	3,422	סך התחייבויות

1.4 תוצאות הפעולות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

שנת		2025				
2024	2025	1-3	4-6	7-9	10-12	
371,000	397,000	98,000	98,000	101,000	100,000	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(37,000)	(41,000)	(10,000)	(10,000)	(11,000)	(10,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
334,000	356,000	88,000	88,000	90,000	90,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
90,000	128,000	26,000	47,000	48,300	6,700	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
424,000	484,000	114,000	135,000	138,300	96,700	
(39,500)	(42,000)	(10,000)	(11,000)	(10,300)	(10,700)	הוצאות הנהלה וכלליות
384,500	442,000	104,000	124,000	128,000	86,000	רווח תפעולי
(65,879)	(70,210)	(17,610)	(19,200)	(17,062)	(16,338)	הוצאות בגין ריבית ועמלות נטו
(105,621)	(71,790)	(8,390)	(39,800)	(41,938)	18,338	הכנסות (הוצאות) בגין הפרשי הצמדה
(171,500)	(142,000)	(26,000)	(59,000)	(59,000)	2,000	סה"כ (הוצאות) הכנסות מימון נטו
213,000	300,000	78,000	65,000	69,000	88,000	רווח נקי לתקופה

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הסברים	2024	2025	
	חודשים 1-12		
העלייה נובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות וכן כתוצאה מעלייה בדמי השכירות בחידוש הסכמים.	371.0	397.0	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
	334.0	356.0	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
בשנת החשבון נזקף סך של 172.5 מיליון ש"ח כשערוך חיובי של נדל"ן להשקעה מול הפחתה בשווי הנדל"ן להשקעה בסכום של 44.5 מיליון ש"ח.	90.0	128.0	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
			שערוך נדל"ן להשקעה
העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מגידול במצבת הנכסים של החברה ומכניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש.	(39.5)	(42.0)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהוצאות הריבית נובעת בעיקר מגידול בשיעור הריבית המשוקללת ומגידול בהיקף האשראי של החברה. הקיטון בהפרשי ההצמדה נובע מקיטון בשיעור עליית המדד (בשיעור של 1%) בהשוואה לאשתקד.	(65.9)	(70.2)	הוצאות מימון, נטו
	(105.6)	(71.8)	הוצאות ריבית עמלות והוצאות הנפקה
	(171.5)	(142.0)	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
	213.0	300.0	רווח נקי



נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרות מזומנים בסך של 206 מיליון ש"ח לעומת 60 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח עבור פעילות נמשכת:

במיליוני ש"ח	
מקורות:	
241.2	מפעילות שוטפת
7.3	תמורה מימוש כתבי אופציות למניות
157.3	תמורה מהנפקת הון מניות, נטו
50.5	הנפקת ניירות ערך מסחריים
245.0	תמורה מהנפקת אג"ח נטו
701.3	סך מקורות:
סך השימושים:	
(39.7)	רכישות והשקעות
(131.0)	תשלום דיבידנד
(384.4)	פירעון אשראי ואגרות חוב
(555.1)	סך השימושים:
146.2	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):

2024	2025	2025				
1-12	1-12	1-3	4-6	7-9	10-12	
213	300	78.0	65.0	69.0	88.0	רווח נקי
התאמות לרווח הנקי:						
(90.0)	(128.0)	(26.0)	(47.0)	(48.3)	(6.7)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
123.0	172.0	52.0	18.0	20.7	81.3	FFO נומינלי לפי גישת הרשות לניירות ערך
6.4	9.2	1.6	2.8	2.3	2.5	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
105.6	71.8	8.4	39.8	41.9	(18.3)	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
235.0	253.0	62.0	60.6	64.9	65.5	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
105.9	109.7	27.8	27.2	27.3	27.4	FFO ריאלי למניה (באגורות)
223,890	230,540	222,656	223,134	237,290	238,829	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

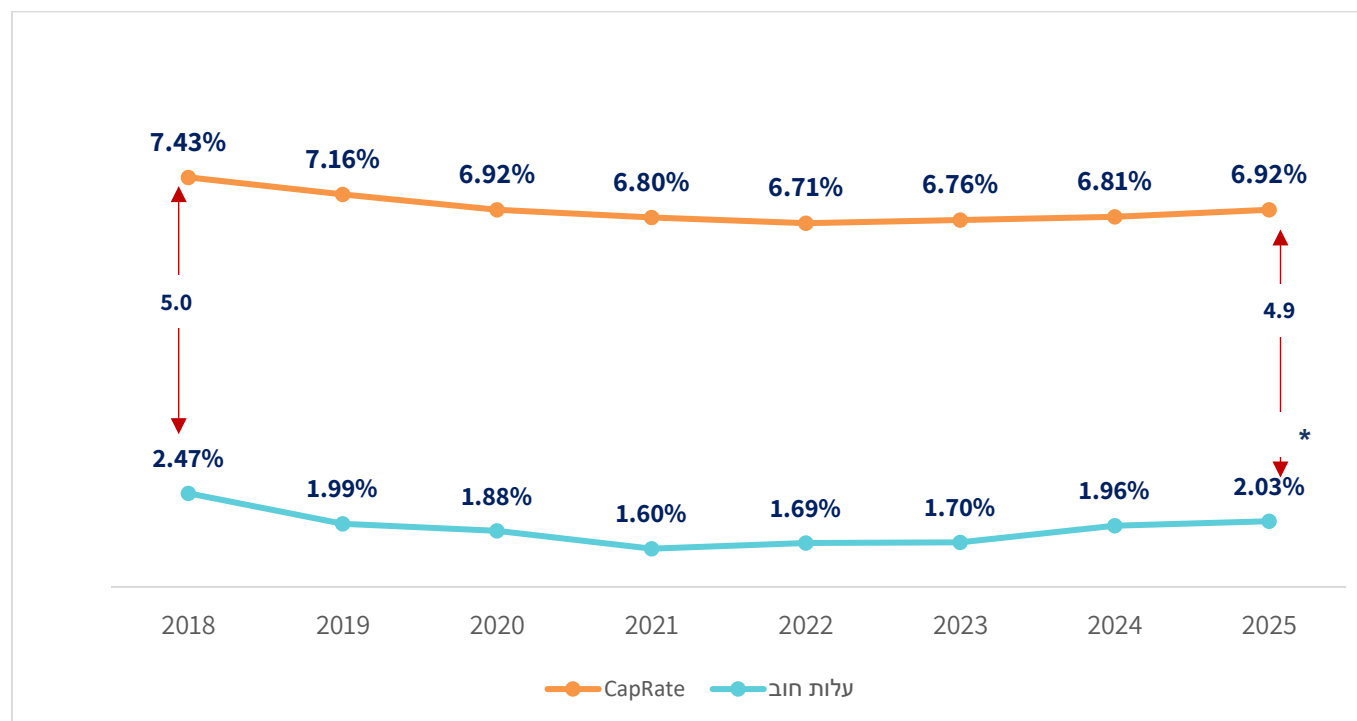
שיעור התשואה המשוקלל

תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) ליום 31 בדצמבר 2025 במיליוני ש"ח:

5,976	נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2025
(239)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(535)	שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולנכס בשלבי שיווק להשכרה
5,202	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
90.0	NOI בפועל לרבעון ה-4 לשנת 2025
360.0	NOI מייצג בקצב שנתי
6.92%	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 2.72% (תשואת אג"ח סדרה ה' במח"מ של 6.68 שנים) (ליום 05/03/2026).

1.5 דיבידנדים

כללי

כקדן 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 הקדן, 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:

- מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרי.
- 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 2017-2025 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2026:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
75.2	82	94	104	113	121	124	134	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%	6.3%	תשואת דיבידנד (*)

(*) על-פי מספר המניות הקיימות ושער המניה במועד כל חלוקת דיבידנד (בשנת 2026: על-פי מספר המניות ושער המניה במועד פרסום סכום החלוקה המינימלית בחודש מארס 2026).

שיעור המס במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד שחולק בשנים 2021-2025

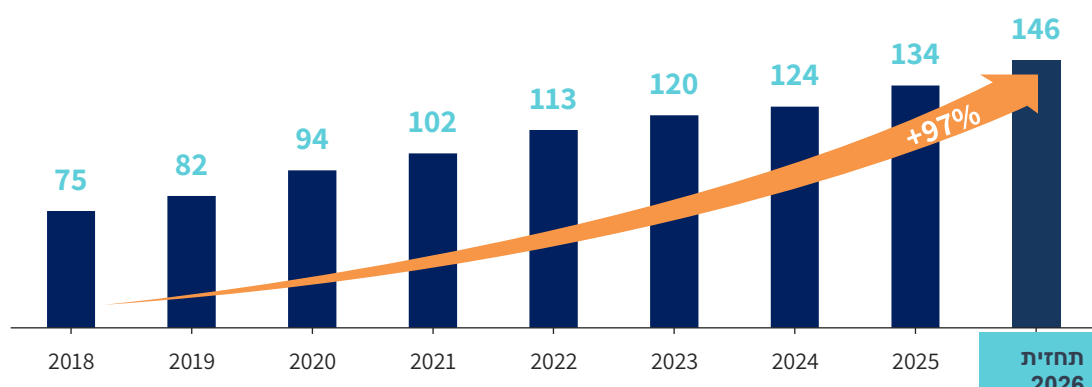
שיעור מס ב-%	
קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה	פטור
חברות	23.0
יחידים	25-30.5
קרן נאמנות חייבת	25-30.5
קרן נאמנות פטורה	0-5.75

יצוין כי האמור אינו מתייחס לפטורים ככל שישנם לבעלי המניות וכי שיעור המס הסופי הינו ספציפי לכל מחזיק. כמו-כן מוצע כי כל מחזיק ו/או רוכש ניירות ערך יפנה לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתוניו הספציפיים.

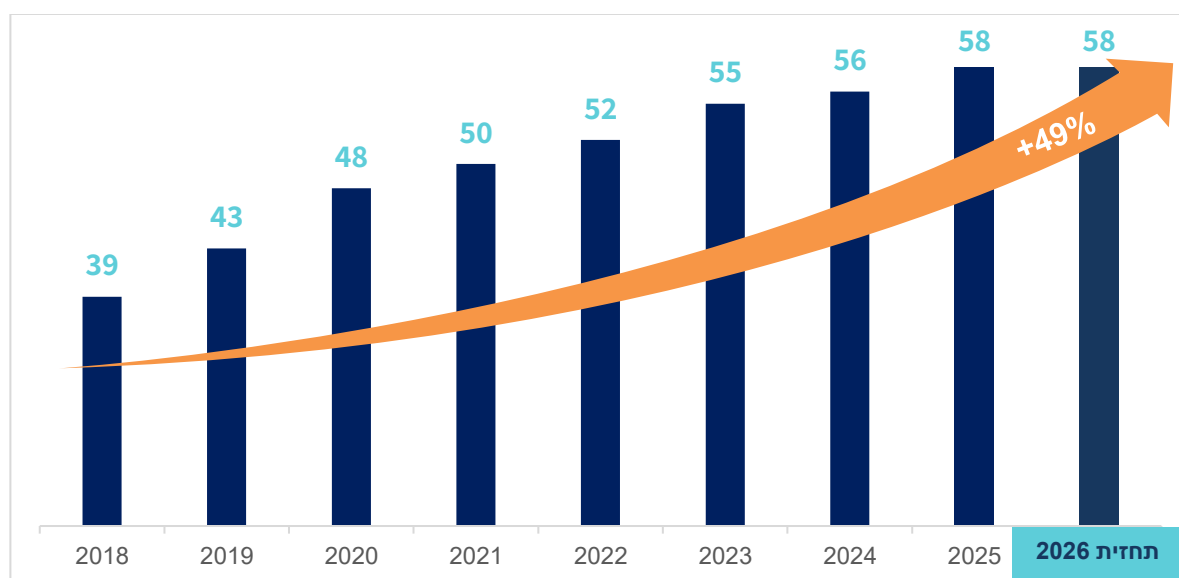
חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 12ט' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

גידול בתשלומי דיבידנד (במיליוני ש"ח)



גידול בתשלומי דיבידנד (באגורות למניה)



(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 באור 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 הלוואות לזמן קצר למימון נדל"ן להשקעה, ניירות ערך מסחריים, ואג"ח צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההון של הלוואות, 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)

המכשיר הרגיש		רווח מהשינויים		שווי הוגן ליום 31.12.25 מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים
עליה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)		ירידה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)			
0.5%	0.25%	-0.5%	-0.25%		
0.5	0.2	250	(0.3)	(0.5)	ניירות ערך מסחריים
28	14	1,348	(14)	(28)	אגרות חוב סדרה ג'
16	8.0	1,239	(8.0)	(16)	אגרות חוב סדרה ד'
3.3	1.5	478	(1.5)	(3.3)	אגרות חוב סדרה ה'
(*) יובהר כי הרווחים (ההפסדים) שלעיל לא יזקפו בדוחות הכספיים של החברה					

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

המכשיר הרגיש	שווי הון				
	ליום 31.12.25		הפסד מהשינויים		
	רווח מהשינויים		עליה בשיעור המדד		
	ירידה בשיעור המדד				
	1%	2%	1%	2%	
אגרות חוב סדרה ג'	13.1	26.3	1,348	(13.1)	(26.3)
אגרות חוב סדרה ד'	12.3	24.6	1,239	(12.3)	(24.6)
אגרות חוב סדרה ה'	4.7	9.4	478	(4.7)	(9.4)

(3) פרטים בדבר תעודות התחייבות פיננסיות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	סך השווי הנקוב לתאריך הדוח	סך השווי הנקוב כשהוא מוערך לפי 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	1,145.1	1,358.6	5.8	1,371.5	1347.8	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(1)	(2)	(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	1,102.7	1,302.0	5.4	1,287.3	1,239.0	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.58%	(7)	(8)	(9)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
אג"ח ה'	26.03.24 18.03.25	460.0	441.6	466.2	2.8	459.6	478.5	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 3.0%	(10)	(11)	(12)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
נע"מ סדרה 1 וסדרה 2	17.3.19 21.2.24 19.5.25	25	250	250	9.9	250	-	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.25%	(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 יהוו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהוו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב כל אחד ואשר שולמו 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 הווה 8.33% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהוו 16.67% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר שולמו 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 יהוו 4% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל)) ותשלומים 10-13 יהוו 16% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר שולמו 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.
1. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2025 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרות אגרות החוב בדירוג של ilAA Stable.
2. 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 בשעבדים 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 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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 31 בדצמבר 2025 היחס האמור הינו כ-8.8.

א. 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 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומהווה כ- 45% 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 כקרבן 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 עסקי חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג 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%.

2. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

3. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2025 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרות אגרות החוב בדירוג של ilAA Stable

4. 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 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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 31 בדצמבר 2025 היחס האמור הינו כ-8.8.

ב. 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 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומהווה כ- 45% 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 לדירוג 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 ה') - נתונים נוספים:

בחודש מארס 2024 הנפיקה החברה 220 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') 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 ד') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של 245 מיליון ש"ח נטו, סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.16%.

1. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
2. א. דירוג אגרות החוב ע"י מעלות בע"מ: בחודש מאי 2025 אישרה חברה מעלות בע"מ את סדרת אגרות החוב בדירוג של Stable ilAA

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 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% 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-8.8
- (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 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומהווה כ- 45% מסך המאזן.

(4) ממשל תאגידי

פרטים על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כל הדירקטורים בחברה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. כמו-כן, מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה הינו 5 מתוך 7 דירקטורים.

מיסוד תהליך מינוי דירקטורים חיצוניים בחברה

בשנת 2020 החליטו חברי דירקטוריון החברה, על הקמתה של ועדה אד-הוק בלתי תלויה, שתפקידה לנהל תהליך סדור לצורך איתור ומינוי דירקטורים חיצוניים לחברה, בין היתר, לצורך הרחבה והעמקה של הליך איתור הדירקטורים החיצוניים ("הועדה המייעצת").

תפקידה של הועדה המייעצת הינו בניית פרופיל לדירקטור החיצוני הרצוי, בין היתר תוך בחינת תמהיל הדירקטוריון הקיים, מיון פניות המגיעות לחברה וליועציה מטעם מועמדים שונים, ואיתור מועמדים פוטנציאליים לרבות באמצעות פניה לגופים מוסדיים ולמאגרי דירקטורים שונים.

במסגרת תהליך האיתור והמיון נבחנים המועמדים השונים על-ידי חברי הועדה, וזאת בין היתר, על מנת להעריך את ניסיונם המקצועי, בקיאותם והיכרותם בתחום פעילות החברה, השכלתם, ובחינת כישוריהם, לצורך גיבוש המלצה לדירקטוריון בדבר המועמדים המתאימים.

אימוץ תכנית אכיפה

בחודש ינואר 2011 פורסם תיקון לחוק ניירות ערך במסגרת חוק יעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, אשר במסגרתו נקבעה לרשות ניירות ערך סמכות הטלת עיצום כספי וכן אפשרות להטלת אמצעי אכיפה מנהליים, בידי ועדת אכיפה מנהלית, וזאת בגין הפרה של הוראות מסוימות של חוק ניירות ערך. בהמשך לכך, אימץ דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2019 תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך, הנבחנת מעת לעת ומעודכנת בהתאם לצורך.

עמדת סגל משפטית: 101-29 מעמדן של חברות הניהול בקרן ריט

ביום 07.01.2025 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל משפטית לעניין מעמדן של חברות הניהול בקרנות ריט ("עמדת הרשות"), אשר נועדה, בין היתר, להסדיר את מעמדן של חברות הניהול בקרנות להשקעה במקרקעין. עמדת הרשות מתמקדת בשלושה נושאים עיקריים כמפורט להלן: (1) הגדרת קריטריונים לסיווג חברת ניהול כבעלת שליטה בחברה; (2) קביעת מנגנוני אישור להסכמי ניהול בין חברות הניהול לקרנות; ו- (3) סוגיית העניין האישי של חברות הניהול בעסקאות רכישת נכסים שמבצעות הקרנות.

גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

שם המבקר – שמי חגואל.

כהונת המבקר הפנימי החלה בחודש נובמבר 2008 לאחר שמינויו אושר בישיבת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה באותו מועד. מינויו של המבקר אושר לאחר שנמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בתחום פעילותה של החברה, בהיקף פעילותה ובמורכבות פעילותה. המבקר בעל רישיון רואה חשבון ועוסק בביקורת פנימית משנת 1985. למבקר, שהינו בעל משרד המתמחה בביקורת פנים ולצוותו ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים ומוסדות בענפי המשק השונים, כגון: חברות ציבוריות (לרבות בחברות בתחום עיסוקה של החברה), רשויות מקומיות, עמותות ומלכ"רים. תוכנית הביקורת שנקבעה הינה תוכנית שנתית הנגזרת מתוכנית ביקורת דו-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת עדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מסקר הסיכונים שערך המבקר הפנימי וכן מהגורמים הבאים:

- המשמעות הניהולית תפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי החברה.
- החשיפה לסיכונים של נושאים ופעולות.
- ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים.
- נושאים המתחייבים ע"פ דין.
- קיום בקורות רלוונטיות אחרות בחברה והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם.

ועדת הביקורת דנה ומאשרת את תוכנית העבודה השנתית ואת הנושאים שיבדקו על-ידי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 146(ב) לחוק החברות ולפי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"). המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה או קרוב של אחד מאלה ולא של רואי החשבון המבקר של החברה ומי מטעמו. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה וכן אין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה. למבקר הפנים ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

במהלך שנת 2025 הוגשו על-ידי המבקר הפנימי שלושה דוחות ביקורת בכתב בנושאים שונים בהתאם לתוכנית הביקורת שנקבעה ואשר נערך דיון לגביהם בוועדת הביקורת של החברה. היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בביקורת פנים בחברה בשנת 2025 היה כ- 210 שעות ובתמורה לעבודתו בשנת הדוח, זכאי המבקר הפנימי לתגמול בסך של כ- 55 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

שכר רואי החשבון המבקרים

רואה החשבון המבקר של החברה הינו בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות הצעות מדף) בשנת 2025 הינם בסך של כ- 485 אלפי ש"ח.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות תשקיף מדף והצעות מדף) בשנת 2024 הינם בסך של כ- 454 אלפי ש"ח.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן, בהתחשב בהערכת שעות העבודה הנדרשות לביקורת החברה ובהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה וכן על-פי המלצת ועדת הביקורת.

גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

החברה מבצעת הערכות שווי באמצעות מספר מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים לנדל"ן להשקעה שבבעלותה. החברה מעניקה במקרים מסוימים, כתב שיפוי למעריכי השווי ואולם כתב השיפוי, ככל שניתן, מותיר בידי מעריך השווי חשיפה משמעותית בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נדל"ן להשקעה בהיקף של 5.976 מיליארד ש"ח (המהווה 97% מהיקף נכסי החברה), אשר מבוסס בעיקרו על הערכות שווי חיצוניות כאמור.

לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, אשר ביצע עבור החברה מספר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי.

להלן פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2025:

- זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - מר ארז כהן (באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ), משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין.
- ניסיונו של מעריך השווי - שמאי מקרקעין (מעל 25 שנה), יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, מ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר וכן יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי המקרקעין, מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה ולחברות מובילות במשק.
- היקף הנדל"ן להשקעה אשר הוערך על ידי מעריך השווי - 3,200 מיליון ש"ח, המהווים 53% מהיקף נכסי החברה.
- סך התאמות שווי הוגן שנזקפו בדוח רווח והפסד בשנת 2025 בגין הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך השווי - 109 מיליון ש"ח.
- החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

(5) גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי - כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלה החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אך שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת על ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-Rented), או מתחת למחירי השוק (Under-Rented), השלכות הנובעות מהשקעות שידרשו לפיתוח ו/או לשמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות ששימשו את מומחי הנדל"ן יכולים להביא לשינויים בשווי ההוגן, אשר נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

ככלל, הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מבוצעות אחת לשנה עד שנה וחצי. בכל תקופת דיווח בוחנת החברה האם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי להשפיע באופן מהותי על שוויים ההוגן של הנכסים, כגון, שינויים בשיעורי ההיוון בשוק, עליה או ירידה מהותיים בשיעורי התפוסה או בגובה דמי השכירות, שינוי מהותי במצב הנכס, שינויים בשיעור הריבית וכד'. במידה ולהערכת החברה מתקיימות נסיבות כאמור לגבי נכסים מסוימים, מבוצעת לגביהם הערכת שמאי גם בתקופה בה התרחש השינוי.

5 במארס 2026

מועד אישור דוח הדירקטוריון

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

מר גדי אליקם
מנהל כללי

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
3-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-50	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ וישויות מאוחדות (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובך בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות; (3) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 5 במארס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

בריסטון אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 5 במארס 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהפעילויות המשותפות אשר הכנסותיהן המתייחסות לזכות החברה הכלולות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד מהוות כ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן פעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (חשבונאיים IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובישויות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025:

שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד, וזאת בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 1.2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ-5,976 מיליוני ש"ח, ובשנת 2025 נזקפה עליה בשוויים ההוגן בסך של כ-128 מיליוני ש"ח.

כמפורט בביאור 3.3. לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025. חלק מאותן הערכות שווי נערכו על-ידי שמאי מקרקעין חיצוניים וחלקן נערכו על ידי שמאי פנימי. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, את דמי השכירות הראויים מהנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה, ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:

1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי וחשובים פנימיים, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, דמי שכירות ראויים וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות, משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

○ משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 5 במארס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישי פדובה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 5 במארס 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	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני 538 ת.ד. אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502	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 ראש"צ - מתחם מילנייה	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד בית שמש
שדרות ראשונים 23 ראש"צ	הפנינה 8, רעננה	יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
59,691	205,879	4	מזומנים ושווי מזומנים
4,897	4,460	5	לקוחות
1,712	1,676	6	חייבים ויתרות חובה
<u>66,300</u>	<u>212,015</u>		
נכסים לא שוטפים			
5,808,468	5,975,952	7	נדל"ן להשקעה
798	963		רכוש קבוע
<u>5,809,266</u>	<u>5,976,915</u>		
<u>5,875,566</u>	<u>6,188,930</u>		סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
573,022	608,093	8,10	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
79,901	67,114	9	זכאים ויתרות זכות
<u>652,923</u>	<u>675,207</u>		
התחייבויות לא שוטפות			
2,798,133	2,746,373	10	אגרות חוב, נטו
<u>2,798,133</u>	<u>2,746,373</u>		
הון			
222,336	239,116	12	הון מניות
1,244,803	1,401,885		קרנות הון
957,371	1,126,349		יתרת רווח
<u>2,424,510</u>	<u>2,767,350</u>		סה"כ הון
<u>5,875,566</u>	<u>6,188,930</u>		סה"כ התחייבויות והון

5 במארס 2026			
דרור יהודה	גדי אליקם	שמואל סלבין	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
353,600	371,000	397,000	13	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(32,600)	(37,000)	(41,000)	14	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
321,000	334,000	356,000		רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
41,300	90,000	128,000	7	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
362,300	424,000	484,000		
(39,000)	(39,500)	(42,000)	15	הוצאות הנהלה וכלליות
323,300	384,500	442,000		רווח תפעולי
(143,300)	(171,500)	(142,000)	16	הוצאות מימון נטו
180,000	213,000	300,000		רווח נקי לשנה
0.83	0.95	1.30	20	רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח): בסיסי
0.82	0.95	1.21		מדולל
218,248	223,890	230,540	20	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים): בסיסי
219,186	223,949	247,624		מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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	
2,230,067	806,547	11,027	-	1,195,407	217,086	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
11,654	-	(4,056)	-	13,339	2,371	מימוש אופציות למניות
(118,429)	(118,429)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
6,040	-	5,694	-	-	346	תשלומים מבוססי מניות
180,000	180,000	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,309,332	868,118	12,665	-	1,208,746	219,803	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
10,503	-	-	10,503	-	-	הנפקה כתבי אופציות - ראה
8,982	-	(2,375)	-	9,348	2,009	באור 12ח'
(123,747)	(123,747)	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
6,440	-	5,916	-	-	524	דיבידנד ששולם
213,000	213,000	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
						רווח נקי לשנה
2,424,510	957,371	16,206	10,503	1,218,094	222,336	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
157,344	-	-	-	142,278	15,066	הנפקת הון מניות - ראה באור
9,175	-	5,675	-	2,568	932	12ד' 12ג'
5,487	-	-	(350)	5,254	583	תשלום מבוסס מניות ראה באור
(131,022)	(131,022)	-	-	-	-	12ז' 12ג' (סדרה 4)
1,856	-	(434)	-	2,091	199	מימוש כתבי אופציות (סדרה 4)
300,000	300,000	-	-	-	-	ראה באור 12ג'
2,767,350	1,126,349	21,447	10,153	1,370,285	239,116	דיבידנד ששולם
						מימוש אופציות למניות ראה
						באור 12ג'
						רווח נקי לשנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

180,000	213,000	300,000
58,695	33,318	(58,793)
238,695	246,318	241,207

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(490)	(320)	(305)
(34,617)	(513,422)	(39,484)
(35,107)	(513,742)	(39,789)

רכישת רכוש קבוע
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(3,090)	(3,267)	-
-	-	(47,052)
(118,429)	(123,747)	(131,022)
(278,186)	(307,779)	(337,352)
-	80,000	50,520
312,365	509,174	244,989
-	10,503	-
-	-	157,344
11,654	8,982	7,343
(75,686)	173,866	(55,230)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

127,902	(93,558)	146,188
25,347	153,249	59,691
153,249	59,691	205,879

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(41,300)	(90,000)	(128,000)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
6,040	6,440	9,175	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
93,864	105,621	71,790	שערוך הלוואות ואגרות חוב
(7,223)	(258)	1,724	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(117)	1,778	437	קיטון (גידול) בלקוחות
950	580	(547)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
6,481	9,157	(13,372)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
58,695	33,318	(58,793)	

נספח ב' - מידע נוסף:

5,204	3,200	4,400	ריבית שהתקבלה
59,993	64,045	77,790	ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

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 [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, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

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

ניירות הערך של החברה (מניות, אופציות ואגרות חוב) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

מניות החברה נסחרות במדד ת"א 125, במדד ת"א 90, במדד ת"א נדל"ן ובמדד תל-דיב.

ב. הגדרות:

- החברה** - סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
- חברת הניהול** - סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, אשר התקשרה עם החברה בהסכם לצורך מתן שירותי ניהול (ראה ביאור 11א. (1) ו- (2) לדוחות הכספיים).
- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין** - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- מדד** - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. החברה לא כללה במסגרת הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה במידע הכספי הנפרד משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

ד. ביום 28 לפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", בתקיפה משולבת של צבאות ישראל וארה"ב נגד איראן. בתגובה לכך, החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במדינות המפרץ.

בטווח הקצר לא צופה החברה שלמבצע תהיה השפעה מהותית על עסקיה וככל שהמבצע ימשך תבחן החברה את השלכות המבצע על עסקיה ובכללם גביית שכר דירה בחלק משטחי המסחר שבבעלותה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה. כמו-כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בש"ח שהוא המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים באלפי ש"ח.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים וחשופים לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

ו. נדל"ן להשקעה:

בקביעה האם רכישה של נכס נדל"ן מניב מהווה צירוף עסקים או רכישת נכס החברה רשאית ליישם את מבחן הריכוזיות לפיו אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי, אזי לא מדובר על צירוף עסקים. בחירה האם ליישם את מבחן הריכוזיות או לא נעשית ביחס לכל עסקה או אירוע בנפרד.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות העוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו".

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונתונות לבחינת ירידת ערך וקיזומו של חוזה מכביד. מקדמות אלו ככל שקיימות נכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה.

עלויות עסקה ומיסי רכישה (לרבות בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו) מופחתים לדוח רווח או הפסד בסעיף התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (ראה הרחבה להלן) מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה.

לחברה נכסים פיננסיים אשר נמדדים בעלות מופחתת לאחר ההכרה לראשונה.

(2) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

(3) גריעה של נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

ח. ישויות בשליטה משותפת:

שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בהסדר המשותף.

פעילות משותפת הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, החברה מכירה בדוח על המצב הכספי של החברה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של החברה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלה.

(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת (בעיקר אגרות חוב, הלוואות ממוסדות פיננסיים ואשראי לזמן קצר) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(3) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך:

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות ואילו היתרה מיוחסת למכשירים הוניים. עלויות עסקה מוקצות בין כל אחד ממרכיבי החבילה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות עסקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מטופלות בהתאם לאמור בסעיף (2) לעיל. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

(4) גריעת התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

י. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים, ככל שהיוון כאמור מביא להשלכות מהותיות.

יא. הכרה בהכנסה:

כאמור בביאור 2.ד. להלן לחברה הסדרי חכירה תפעולית. הכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, ככל שיש לה השפעה מהותית, לדוח רווח או הפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

כאשר צפוי שהחברה לא תגבה את מלוא תשלומי החכירה להם הקבוצה זכאית, החברה מכירה בהכנסות בהתאם לסכומים אותם היא צופה לגבות בפועל.

הכנסות בגין מתן שירותי ניהול מוכרות לאורך זמן, באופן יחסי על פני תקופת השירות. הכנסות כאמור מוכרות על בסיס ברוטו בדוחות הכספיים מאחר והקבוצה פועלת כספק עיקרי בהקשר לשירותים אלה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מיסים על הכנסה:

החברה אינה מכירה במיסים שוטפים ובמיסים נדחים מאחר והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי מס.

למידע נוסף בדבר משטר המס של קרנות ריט - ראה ביאור 19.

יג. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית שהתקבלה בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית שהתקבלה בידה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר נבעו או שימשו לפעילות שוטפת. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

יד. חכירות:

החברה כמחכיר:

החברה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. כל הסכמי החכירה בהם התקשרה הקבוצה כמחכיר מסווגים כחכירה תפעולית.

לעניין הכרה בהכנסה מדמי חכירה ראה ביאור 2'א לעיל. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומופחתות לרווח או הפסד כחלק מהשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות חכורות מרשות מקרקעי ישראל המשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כנכס כנגד התחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה. תשלומים כאמור מובאים בחשבון בעת קביעת שווי ההוגן של זכויות השימוש.

טו. בסיס הצמדה:

(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 נקודות	מדד בגין נקודות
120.4	120.4
117.6	117.3
113.7	113.6

ליום 31 בדצמבר 2025
ליום 31 בדצמבר 2024
ליום 31 בדצמבר 2023

%	%
2.4	2.6
3.4	3.2
3.3	3.0

שיעור השינוי:
ביום 31 בדצמבר 2025
ביום 31 בדצמבר 2024
ביום 31 בדצמבר 2023

(3) הפרשי הצמדה נזקפים לרווח או מהפסד עם התהוותם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. **תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו:**

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. **מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:**

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2, הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד כרווחים או כהפסדים.

לצורך קביעת השווי הוגן 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. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי הוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי הוגן של נכסים אלו.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך):

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך):

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ומחירי שכירויות של נכסי החברה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות חזויות לשיפורים בנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 5,976 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 5.808 מיליארד ש"ח). לעניין השפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי ההוגן של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראה ביאור 20.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2025 - היתרה מופקדת בבנקים בישראל, אינה צמודה ונושאת ריבית שקלית של פריים מינוס 1.5%.

ביאור 5 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,319	3,862
1,578	598
4,897	4,460

חשבונות פתוחים והכנסות לקבל
שיקים לגביה

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,044	799
394	774
274	104
1,712	1,676

חייבים:
הכנסות לקבל
הוצאות מראש
אחרים

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה במאזן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
5,205,079	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024
	התנועה בשנת 2024:
485,763	רכישות
27,626	השקעות נוספות בנכסים קיימים
90,000	התאמות שווי הוגן
<u>5,808,468</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	התנועה בשנת 2025:
7,023	רכישות
32,461	השקעות נוספות בנכסים קיימים
128,000	התאמות שווי הוגן
<u>5,975,952</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. התקשרות לרכישת נדל"ן להשקעה:

התקשרות לרכישת נכס מניב בכפר סבא (קניין כפר סבא הירוקה):

לאחר תאריך המאזן, ביום 23 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו תרכוש החברה 100% מזכויות הבעלות של המוכר בחלקים מהמבנה הממוקם ברח' נתן רפפורט 3 בכפר סבא, הידוע בשם "קניין 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 19,500 מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של 16,200 מ"ר, מחסנים ו- 855 מקומות חניה. יציין, כי בד בבד להתקשרות בהסכם כאמור, פנו הצדדים לרשות התחרות לצורך קבלת אישורה לעסקת הרכישה וכתנאי להשלמתה.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- א. **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.
- ב. **תפוסה** - למועד הדוחות הנכס מושכר בתפוסה של 93% למספר שוכרים, לתקופות שכירות של בין שלוש שנים לשבע שנים עם אופציה לחלק מהשוכרים להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות.
- ג. **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.
- ד. **מימון** - החברה תממן את תשלום התמורה בגין הנכס ממקורות עצמיים ו/או באמצעות ניצול קווי אשראי ו/או באמצעות הנפקת הנפקת אגרות חוב.

ג. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הכולל בעיקר שטחי משרדים, מסחר, מלונאות, תעשייה, לוגיסטיקה ומקבץ דיור בישראל, מבוסס בעיקר על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים וכן באמצעות שמאי פנימי, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערכים.

השווי ההוגן הוערך באמצעות שילוב של גישות שונות לניתוח שווי נדל"ן להשקעה. במסגרת זו נלקחו בחשבון לצורך ההערכות, בין היתר, עסקאות נדל"ן אחרות המתייחסות לנכסים דומים. כמו-כן, בוצע שימוש בשיטת היוון של תחזיות תזרימי המזומנים, הצפויים להתקבל בגין דמי שכירות מהנכסים המוערכים המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של הסכמי שכירות או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב ובניכוי הוצאות מיוחדות, במידה ורלוונטי.

שיעורי ההיוון משקפים את הסיכון הספציפי הגלום במיקום ובסוג של הנדל"ן להשקעה כמו גם הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום ועיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון ששימשו בחישוב השווי ההוגן בשנים 2025 ו- 2024 הינם בעיקר בטווח של 6.5%-7.5%, ראה גם ביאור 20, לעניין מידע נוסף על השווי ההוגן וניתוחי רגישות.

ד. **שעבודים:** ראה ביאור 11ג'.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
47,052	-		חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיות
200,000	250,000	0.25%+	ניירות ערך מסחריים (ב)
325,970	358,093		חלויות שוטפות אגרות חוב צמודות מדד
573,022	608,093		ראה ביאור 10

(1) **מסגרות אשראי:** לחברה הועמדו מסגרות אשראי על-ידי בנקים בישראל בסך כולל של 250 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה של שנה החל ממועד העמדתן (בתוקף עד לחודש מאי 2026). תקופות הפרעון הינן לזמן קצר עד ולא יאוחר מתום תוקף המסגרות, כאשר שיעור הריבית יקבע בין הצדדים בעת ניצול המסגרות, בדרך כלל: בריבית פריים מינוס 0.25%.

כמו-כן, נקבעו תנאים כלליים מקובלים לניצול מסגרות האשראי וכן התניות פיננסיות לפיהן, בין היתר:

1. החברה התחייבה לשמור על מעמדה כקרן להשקעה במקרקעין.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.1 מיליארד ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים.
3. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 במשך 2 רבעונים רצופים.

למועד אישור הדוחות הכספיים החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי העומדות לרשותה.

ב. ניירות ערך מסחריים:

1. בחודש מארס 2019 גייסה החברה לראשונה סדרה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.ג. לאחר שמידרוג דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של p-1.il.

בחודש פברואר 2024 הוארכה תקופת הפרעון של קרן ניירות הערך המסחריים ב- 5 שנים נוספות (5 תקופות המתחדשות כל שנה) ובריבית בגובה ריבית בנק ישראל בתוספת 0.25%. כאשר לצדדים קיימות תחנות יציאה (בהתראה של 7 ימי עסקים).

2. כמו-כן, הנפיקה החברה בחודש פברואר 2024 ניירות הערך המסחריים נוספים (סדרה 2) בסך של 80 מיליון ש"ח בתנאים זהים.

בחודש אפריל 2025 גייסה החברה סך של 50 מיליון ש"ח במסגרת הגדלת סדרת ניירות הערך המסחריים (סדרה 2). היקף הסדרה לאחר הגיוס האמור מסתכם ל- 130 מיליון ש"ח ערך נקוב ובריבית בגובה ריבית בנק ישראל בתוספת 0.25%.

ריבית בנק ישראל ליום פרסום הדוחות הכספיים הינה 4.0%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,073	2,270	זכאים בגין השקעות בנדל"ן להשקעה
9,971	8,227	הכנסות מראש
4,822	4,600	צדדים קשורים – ראה באור 17א'
26,290	24,323	ריבית לשלם
13,629	11,300	נותני שירותים
13,180	13,202	פיקדונות שוכרים
3,625	3,075	מוסדות
311	117	עובדים ומוסדות בגין שכר
79,901	67,114	

ביאור 10 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158,967	-	אגרות חוב סדרה ב'
1,337,850	1,365,727	אגרות חוב סדרה ג'
1,406,910	1,281,947	אגרות חוב סדרה ד'
220,376	456,792	אגרות חוב סדרה ה'
3,124,103	3,104,465	סך הכל
(325,970)	(358,093)	בניכוי - חלויות שוטפות
2,798,133	2,746,373	סה"כ (*)

(*) כולל ניכיון, שטרם הופחת ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כולל נטו של כ- 22.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - כולל ניכיון של כ- 19.9 מיליון ש"ח נטו).

ב. דירוג אגרות החוב:

בחודש מאי 2025, אישרה חברת הדירוג מעלות דירוג לחברה של ilAA עם תחזית דירוג יציבה וכן דירוג של ilAA לסדרות אגרות החוב של החברה.

בחודש דצמבר 2025 אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב סדרות ג'-ד' של החברה הקיימות בדירוג של Aa3 עם אופק יציב.

ג. אגרות חוב סדרה ב':

ביום 13 בינואר 2025, נפרעה יתרת אגרות חוב סדרה ב' במלואה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

ד. אגרות חוב סדרה ג':

תעודת התחייבות	יתרת ערך נקוב באלפים	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פירעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית משוקללת
סדרה ג'	1,145,092	צמוד מדד	1.96%	ראה להלן	ראה להלן	1.67%

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%.

תנאי פרעון:

קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 6 תשלומים, כאשר כל אחד מ- 2 התשלומים הראשונים יהווה 15% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2018 עד 2019 (כולל) ותשלומים 3-6 יהוו 17.5% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר שולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 13 באפריל ו- 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 (כולל) וכן ביום 13 באפריל 2029. כמו-כן, נקבעו תנאים לפיהם יעלה שיעור הריבית המשולם, וזאת ככל שדירוג החברה ירד מתחת ל- A3. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

(1) 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 שיכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI השנתי של החברה על בסיס מאוחד לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2025 היחס האמור הינו כ-8.8.

(3) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 45% מהיקף 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 ח' בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג 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).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב סדרה ד':

תעודת התחייבות	יתרת ערך נקוב באלפים	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פירעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית משוקללת
סדרה ד'	1,102,771	צמוד מדד	1.58%	ראה להלן	ראה להלן	1.87%

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 (קצו וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020 ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.58%.

קצו אגרות החוב עומדת לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים יהווה 8.33% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר שולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהוו 16.67% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

(1) 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 הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על 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 (קצו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) כלפי מוסדות פיננסיים, כפי שיקללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, הרבעוניים או השנתיים אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן - "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבויות 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 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2025 היחס האמור הינו כ- 8.8.

(3) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 900 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 45% מהיקף 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 כקצו 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 לדירוג 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).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב סדרה ה':

תעודת התחייבות	יתרת ערך נקוב באלפים	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פירעון	תנאים נוספים	ריבית אפקטיבית משוקללת
סדרה ה'	441,575	צמוד מדד	3.0%	ראה להלן	ראה להלן	3.35%

בחודש מארס 2024 הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (אשר נושאות ריבית בסיסית נקובה בשיעור של 3%) יחד עם 17,597,920 כתבי אופציה (סדרה 4) בדרך של מכרז על מחיר החבילה. במסגרת זו גייסה החברה סך של 224 מיליון ש"ח (נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2.8 מיליון ש"ח).

תמורת ההנפקה פוצלה בין מרכיבי החבילה, כאשר סך של 213.5 מיליון ש"ח יוחס לאגרות החוב (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.35% לשנה) וסך של 10.5 מיליון ש"ח יוחס לכתבי האופציה.

בחודש מרס 2025 גייסה החברה במסגרת דוח הצעת מדף סך של 240,00,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בתמורה לסך נטו של כ- 244 מיליון ש"ח. סכום זה משקף ריבית שנתית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.16%.

אגרות החוב (סדרה ה') נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3% וצמודות (קרבן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2024. קרבן אגרות החוב עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים, כאשר כל אחד מ-9 התשלומים הראשונים יהווה 4% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל) ותשלומים 10-14 יהוו 16% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2034 עד 2037 (כולל)). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 10 באפריל ו- 10 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2037 (כולל).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

(1) 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 31 בדצמבר 2025 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 127% מסך ההתחייבויות הפנויות.

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2025 היחס האמור הינו כ- 8.8.

(3) 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 31 בדצמבר 2025 הינו 2,767 מיליון ש"ח ומשקף שיעור של 45% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות תיבדקנה אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפירעון 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 ח' בדוחות הכספיים, אי פירעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג 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).

כל סדרות אגרות החוב מדורגות על-ידי S&P מעלות בדירוג של "ilAA".

למועד הדוחות החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלעיל וביחס לכל סדרות אגרות החוב.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך)

ז. מועדי פרעון ליום 31 בדצמבר 2025 (*):

אלפי ש"ח	
359,077	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
359,077	שנה שניה
359,077	שנה שלישית
359,077	שנה רביעית
1,690,462	שנה חמישית ואילך
<u>3,126,770</u>	

(*) לא כולל ניכיון, נטו בסך של כ-22.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים

א. התקשרויות:

(1) הסכם הניהול:

בחודש מארס 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול, בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול לספק לחברה שירותים למשך תקופה של 3 שנים נוספות, כדלקמן:

איתור השקעות בעבור החברה; בדיקת כדאיותן וניהול משא ומתן להתקשרות בהסכמים בקשר עם השקעות אלו, מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה; ייעוץ בקשר עם התקשרות בהסכמים בנוגע להשקעות של החברה; ליווי, פיקוח וניהול ההשקעות של החברה ודיווח אודות מצב ההשקעות; ליווי ההתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש בכל דרך אחרת של השקעות החברה; ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה; העמדת שירותי ניהול ושיווק נכסי הנדל"ן של החברה וכן שירותי הנהלת חשבונות לרבות עלויות בגין העסקת עובדים.

במסגרת השירותים שתעניק חברת הניהול לחברה, יועמדו לחברה שירותים של מנכ"ל. המנכ"ל יהיה בעל מומחיות וניסיון בתחום ההשקעות בנדל"ן והוא יקדיש את מיטב זמנו וניסיונו בכדי לקדם השקעות עבור החברה.

החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט העניינים הנמצאים תחת אחריותה של חברת הניהול כאמור לעיל. החברה תישא בכל העלויות הכרוכות בפעילותה השוטפת ובכל ההוצאות הכרוכות בדרישות החלות על-פי דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות גיוס דירקטורים ועובדים ותשלום שכרם, הוצאות ניהול כספי החברה, הוצאות בקשר עם גיוס כספים, שכר טרחת רואי חשבון ומבקר פנים, שכר דירה, הוצאות תחזוקת נכסי החברה וכו'.

כמו-כן, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות ברכישה, מכירה והשבחת הנכסים ובהן שכ"ט עו"ד, מתווכים, שמאים ויועצים.

הסכם הניהול קובע, כי חברת הניהול תחשב כנושא משרה של החברה, דהיינו שיחולו עליה כל הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות, אשר קובעות, בין היתר, את חובות הזהירות והאמזנים של נושא משרה כלפי החברה.

חברת הניהול מחויבת בחובת סודיות כלפי החברה וכן התחייבה כי היא ומנהליה לא יתחרו בעסקי החברה כל עוד הסכם הניהול בתוקף ובמשך שישה חודשים לאחר סיומו מכל סיבה שהיא. לעניין זה עסקי החברה הינם השכרת נכסי נדל"ן מניבים מאותו סוג של נכסי נדל"ן המרכיב את מרבית נכסיה של החברה באותו מועד. הוראות סעיף אי התחרות לא תחולנה על נדל"ן לשימוש עצמי.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

ככל וחברת הניהול תהיה בעלת מניות בחברה, לא יספרו מניות החברה שבבעלותה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי בהצבעה באסיפה הכללית (ככל ותידרש) לעניין הארכת הסכם הניהול ולא תובאנה במניין קולות המצביעים בעניין זה בלבד. החברה זכאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במידה וחברת הניהול הפרה הוראה מהוראות הסכם הניהול הפרה יסודית, ולא תיקנה את ההפרה האמורה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההתראה על קיום ההפרה האמורה, או במידה וקיים חשש מהותי כי חברת הניהול לא תוכל להמשיך ולקיים את התחייבויותיה על פי הסכם הניהול. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, היה והחברה או מי מטעמה יפר הוראה מהוראות הסכם הניהול הפרה יסודית.

במסגרת הסכם ההשקעה הצהירה חברת הניהול בפני המשקיעים, כי קבלה את התחייבות כל אחד מבעלי מניותיה, לכך כי כל עוד הוא בעל מניות בחברת הניהול, בשיעור העולה על 15% מההון המונפק של חברת הניהול, ובמשך שישה חודשים לאחר מכן, לא יתחרה בחברת הניהול או בחברה, בכל דרך שהיא ו/או יהיה מעורב בכל פעילות אשר תתחרה במי מהן. תחום עיסוקן של חברת הניהול ושל החברה לעניין זה הוגדר כרכישת והשכרת נדל"ן מניבים מאותו סוג של נדל"ן המרכיב את מרבית נכסי החברה באותה עת. הוראות סעיף אי התחרות לא תחולנה על עסקאות נדל"ן לשימוש עצמי ולא תחולנה על רכישת נדל"ן ו/או השקעה בקרנות ריט בידי קרנות נאמנות ו/או קופות גמל ו/או תאגידים דומים המשקיעים עבור ציבור לקוחות.

תיאור הסכם הניהול ביחס לתגמול חברת הניהול עד ליום 18 במאוס 2025:

בהתאם למדיניות התגמול, על פי הסכם הניהול תהיה חברת הניהול זכאית; (1) לדמי ניהול בשיעורים קבועים משווי נכסי החברה; (2) למענק תלוי ביצועים בסכום שייגזר משווי נכסי החברה; (3) לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות אשר שוויין ייקבע לפי שיעורים קבועים שייגזרו משווי נכסי החברה (להלן - "המניות החסומות"); וכן (4) לתגמול הוני בדרך של הקצאת אופציות למניות בשווי קבוע של 2.7 מיליון ש"ח לשנה, אשר לפחות מחצית ממנו יחולק על ידי חברת הניהול לעובדיה הנוטנים מטעמה שירותים לחברה (להלן - "האופציות למניות החברה"), כמפורט להלן:

(א) רכיב כספי תלוי שווי נכסים - דמי ניהול:

השיעורים שישולמו לחברת הניהול הינם שיעור באחוזים מסך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיהם הכספיים, כמפורט להלן:

נכסי החברה	שיעור ב- % של דמי הניהול השנתיים
מ-0 עד 0.85 מיליארד ש"ח	1.00%
מעל 0.85 מיליארד ש"ח ועד 2 מיליארד ש"ח	0.56%
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	0.26%
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	0.25%
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 8.5 מיליארד ש"ח	0.24%
מעל 8.5 מיליארד ש"ח	0%

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בתחילת כל רבעון, בגין הרבעון השוטף, כשהם מחושבים לפי נכסי החברה בסוף הרבעון השוטף.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ב) רכיב כספי תלוי ביצועים - מענק שנתי:

החברה תשלם לחברת הניהול מענק שנתי משתנה על פי שווי הנכסים, תלוי ביצועים, בהיקף שלא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה להלן.

המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בהתאם לעמידה בפרמטרים שייבחנו בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים של השנה הרלוונטית. להלן פירוט הפרמטרים ומשקלם במענק:

- (1) שמירה על מעמד החברה כקן ריט בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה - 15%;
- (2) דירוג החברה במהלך שנה קלנדרית שלמה לא ירד מתחת ל- A על פי דירוג מידרוג בע"מ או כל דרוג אחר מקביל - 15%;
- (3) תשואת ה- FFO (Funds From Operations) הריאלי השנתי כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי בתחילת אותה שנה (להלן - "תשואת FFO") - משקל של עד 40%, אשר יחושב על בסיס גידול ליניארי כדלקמן: בגין תשואת FFO שבין 6.5% ל- 9.5% תהא חברת הניהול זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 10% ל- 40% מסכום המענק השנתי המרבי כמפורט בטבלה להלן;
- (4) עמידה של לפחות 100% מה- NOI (Net Operating Income) כפי שייקבע במסגרת התקציב השנתי שיאושר על ידי הדירקטוריון בתחילת השנה הרלוונטית (להלן - "מדד ה- NOI") - 30%. בגין עמידה של בין 80% ל- 100% בתחזית העדכנית של ה- NOI כפי שאושרה תהא חברת הניהול זכאית ל- 80% עד 100% מהסך המקסימלי של רכיב זה במענק. בגין עמידה של מתחת ל- 80% בתחזית ה- NOI כפי שאושרה לא תהא חברת הניהול לרכיב זה במענק בגין אותה שנה.

חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק בגין כל שנה קלנדרית בתקופת הסכם הניהול, בהתאם לפרמטרים שנקבעו כאמור. המענק ישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות הסכם הניהול.

הסכום המרבי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה בתום כל שנה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

נכסי החברה	סכום מענק שנתי מירבי (במיליוני ש"ח)
מ-0 עד 1 מיליארד ש"ח	0
מעל 1 מיליארד ש"ח ועד 2 מיליארד ש"ח	0
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	1.8
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	2.6
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 5 מיליארד ש"ח	3.4
מעל 5 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח	4.2
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 7 מיליארד ש"ח	5
מעל 7 מיליארד ש"ח	5

יובהר, כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ-100% מסכום המענק המרבי בהתאם לטבלה לעיל. לדירקטוריון החברה לא יהא שיקול דעת בהפחתה ו/או הגדלה של סכום המענק שישולם לחברת הניהול.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני:

החברה תעניק לחברת הניהול מניות חסומות אותן תהיה רשאית חברת הניהול להקצות לעובדיה, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכן תעניק החברה לחברת הניהול אופציות למניות החברה עבור עובדי חברת הניהול, על-פי הכללים המפורטים להלן.

המניות החסומות:

החברה תקצה לחברת הניהול מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תהיינה בעלות זכויות זהות למניות הרגילות האחרות הקיימות בהונה המונפק של החברה, ואשר תוחזקנה בנאמנות ותהיינה חסומות כמפורט להלן.

המניות החסומות תוקצינה לחברת הניהול על בסיס רבעוני בכפוף לעמידה באחד הפרמטרים, כמפורט בס"ק 1 להלן.

כל המניות החסומות תוקצינה על-ידי החברה לחברת הניהול, אשר תהא רשאית להקצות לעובדיה, אשר נותנים מטעמה שירותים לחברה (כפי שיהיו מעת לעת), את המניות החסומות כולן או חלקן, על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

השווי השנתי של המניות החסומות ייגזר מסך שווי נכסי החברה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

שווי נכסי חברה	שווי שנתי מירבי של המניות החסומות במיליוני ש"ח
מ-0 עד 2 מיליארד ש"ח	0
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	1.2
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	2.4
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 5 מיליארד ש"ח	3.6
מעל 5 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח	4.8
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 7 מיליארד ש"ח	6
מעל 7 מיליארד ש"ח	6

(1) המניות החסומות תוקצינה לחברת הניהול בכל רבעון קלנדר, בסמוך לאחר פרסום דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי של החברה (לפי העניין), בגין הרבעון הקודם, לפי החישוב המפורט בטבלה לעיל. הקצאת המניות בגין כל רבעון תהא כפופה לעמידה באחד מהפרמטרים הבאים (אשר ייבחנו על פי הנתונים המפורטים בדוח הדירקטוריון כאמור): (1). תשואת FFO המשתקפת ברבעון לא תפחת מ- 8% על בסיס שנתי; או, (2) ה- NOI ברבעון משקף עמידה של 90% לפחות ממדד ה- NOI על בסיס שנתי.

(2) כמות המניות המוקצות בגין כל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות החסומות (כשהוא מחושב לפי נכסי החברה בסוף אותו רבעון שבגינו מבוצע התשלום), כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של מניית החברה, כפי שנקבע בבורסה, בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו לתום אותו הרבעון אשר בגינו מבוצע התשלום (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיים).

(3) המניות החסומות תוחזקנה בנאמנות על ידי נאמן, ותהיינה חסומות עד לתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד למועד סיום הסכם ניהול המעודכן ו/או ההסכם המוארך (ככל שיוארך), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול או לידי עובדי חברת הניהול, לפי העניין (כנגד תשלום הערך הנקוב לחברה).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני: (המשך)

המניות החסומות: (המשך)

במקרה שחברת הניהול הקצתה מניות חסומות לעובד חברת הניהול, אזי, בכל מקרה של סיום העסקתו על ידי חברת הניהול, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין על פי דין, חלק יחסי (אשר יחושב באופן לינארי) של המניות החסומות שתוחזקנה על ידי הנאמן עבור אותו עובד והבשילו באותו מועד תשתחררנה מהחסימה ותועברנה לידי העובד, ובלבד שהוא מועסק על ידי חברת הניהול לפחות שנה. יתרת המניות החסומות שטרם הבשילו במועד סיום ההעסקה כאמור, או כל המניות החסומות שתוחזקנה על ידי הנאמן עבור העובד במקרה של סיום העסקה בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין כאמור, תועברנה לבעלות חברת הניהול והיא תהיה רשאית לעשות בהן כל פעולה לפי שיקול דעתה.

חברת הניהול תהא רשאית להצביע מכוח המניות החסומות באסיפה הכללית של החברה וכן תהא זכאית לדיבידנדים ו/או כל זכות אחרת בה תזכינה המניות החסומות בתקופת הנאמנות. סעיף זה יחול גם ביחס לעובדי חברת הניהול ככל שתוקצינה להם המניות החסומות על ידי חברת הניהול.

אופציות למניות החברה:

- (1) שווי האופציות שתוקצינה לחברת הניהול עבור עובדי חברת הניהול הינו סכום קבוע של 2.7 מיליון ש"ח בשנה.
- (2) הקצאת האופציות לעובדי חברת הניהול תהא בדרך של הקצאת אופציות למניות החברה.
- (3) לפחות מחצית האופציות שתוקצינה על ידי החברה לחברת הניהול יהיו עבור עובדיה. חברת הניהול תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי, את אופן החלוקה של האופציות בין עובדי חברת הניהול ובלבד שכל הקצאה של אופציות תחולק לכל הפחות למחצית מעובדי חברת הניהול.
- (4) האופציות תוקצינה מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם החולפת (או חלק יחסי ממנה, לפי העניין), עד מועד סיום הסכם הניהול, וכל עוד יעמוד ההסכם בתוקפו ("חבילה").
- (5) השווי ההוגן של כל חבילה (סך של 2.7 מיליון ש"ח כאמור לעיל), במועד ההענקה, יחושב על פי מודל בלק אנד שולץ, על פי סטיית תקן ומחיר הון חסר סיכון הרלוונטיים.
- (6) תקופת ההבשלה של האופציות תעמוד על 36 חודשים המתחילים ממועד ההקצאה, כאשר בכל שנה יבשיל חלק יחסי מכמות האופציות המוקצות. כל מנה שתבשיל כאמור לעיל, תהיה ניתנת למימוש בתום 12 חודשים ממועד הקצאתה, הכל בכפוף לכך שמי שמחזיק באופציות במועד ההבשלה עודנו נותן שירותים לחברה מטעם חברת הניהול.
- (7) מחיר המימוש של כל אופציה ייקבע לפי ממוצע של 30 ימי המסחר האחרונים טרם מועד ההקצאה. מחיר המימוש לא יהא צמוד למדד המחירים לצרכן. באפשרות מקבל האופציות לקבל את ההטבה לה הוא זכאי במניות, אשר מספרן יחושב לפי גובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציות, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מימוש נטו).

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(1) הסכם הניהול: (המשך)

תיאור מדיניות התגמול ביחס לתגמול חברת הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני: (המשך)

אופציות למניות החברה: (המשך)

(8) מועד פקיעה של כל חבילת אופציות – עד שש שנים ממועד ההקצאה.

(9) בכל מקרה בו עובד חדל להעניק שירותים לחברה, עקב סיום הסכם הניהול או מכל סיבה שהיא, אופציות שהבשילו שתוחזקנה על ידי העובד באותו מועד, תהיינה ניתנות למימוש בתוך 12 חודשים ממועד בו חדל העובד להעניק את השירותים לחברה.

כמות המניות שתנבענה מהאופציות תהייה כפופה להתאמות כתוצאה מחלוקת מניות הטבה על ידי החברה. מחיר המימוש של האופציות יהיה כפוף להתאמות כתוצאה מהנפקת זכויות או חלוקת דיבידנד על ידי החברה, כך שהמחיר יופחת בגובה סכום הדיבידנד למניה שיחולק על ידי החברה.

(2) אישור הסכם ניהול חדש בתוקף מיום 18 במארס 2025:

ביום 24 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, וזאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מדיניות תגמול והסכם ניהול עדכניים ("הסכם הניהול המעודכן" ו-"מדיניות התגמול העדכנית", בהתאמה).

בהתאם לאישור האסיפה הכללית כאמור, הסכם הניהול העדכני נכנס לתוקפו החל מיום 18 במארס 2025, וזאת לתקופה של 3 שנים (עד ליום 17 במארס 2028), ובהתאמה יחליף את הסכם הניהול הקיים של החברה המתואר לעיל. על הסכם הניהול המעודכן חלים עקרונות מדיניות התגמול העדכנית של החברה, כמפורט להלן.

בהתאם להוראות מדיניות התגמול העדכנית והסכם הניהול החדש, חברת הניהול זכאית; (1) לדמי ניהול בשיעורים קבועים משווי נכסי החברה ותלוי רווח תפעולי נקי (NOI); (2) למענק תלוי ביצועים בסכום שייגזר משווי נכסי החברה; (3) לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות אשר שווין ייקבע לפי שיעורים קבועים שייגזרו משווי נכסי החברה (להלן - "המניות החסומות"); וכן לתגמול הוני בדרך של הקצאת אופציות למניות, אשר לפחות 70% מהן יחולק על ידי חברת הניהול לעובדיה הנותנים מטעמה שירותים לחברה (להלן - "האופציות למניות החברה"), כמפורט להלן:

(א) דמי ניהול רכיב כספי תלוי שווי נכסים ותלוי רווח תפעולי נקי (NOI)

1. דמי ניהול הנגזרים משווי נכסי הנדל"ן של החברה:

השיעורים שישולמו לחברת הניהול הינם שיעור באחוזים מסך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה, כמפורט להלן:

נכסי החברה	שיעור ב- % של דמי הניהול השנתיים
מ-0 עד 5 מיליארד ש"ח	0.29%
מעל 5 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.16%
מעל 10 מיליארד ש"ח	אין תוספת

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) עדכון הסכם הניהול: (המשך)

(א) דמי ניהול רכיב כספי תלוי שווי נכסים ותלוי רווח תפעולי נקי (NOI) (המשך):

2. דמי ניהול הנגזרים מסך ה- NOI בגילום שנתי של החברה השיעורים שישולמו לחברת הניהול הינם שיעור באחוזים מסך ה- NOI כפי שיוצג בדוחותיה הכספיים של החברה, כמפורט להלן:

סך NOI בגילום שנתי	שיעור ב- % של דמי הניהול השנתיים
מ-0 עד 330 מיליון ש"ח	2.3%
מעל 330 מיליון ש"ח	1.9%

דמי הניהול האמורים לעיל ישולמו לחברת הניהול בתחילת כל רבעון, בגין הרבעון השוטף, כשהם מחושבים לפי ה- NOI השנתי ולפי נכסי החברה בסוף הרבעון השוטף.

(ב) רכיב כספי תלוי ביצועים – מענק שנתי

החברה תשלם לחברת הניהול מענק שנתי משתנה על פי שווי הנכסים, תלוי ביצועים, בהיקף שלא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה להלן. המענק השנתי ישולם לחברת הניהול רק בהתאם לעמידה בפרמטרים שייבחנו בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים של השנה הרלוונטית. להלן פירוט הפרמטרים ומשקלם במענק:

1. שמירה על מעמד החברה כקרבן ריט בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה – 10%;
2. דירוג החברה במהלך שנה קלנדרית שלמה לא ירד מתחת ל- **A+** על פי דירוג מידרוג בע"מ או כל דירוג אחר מקביל – 10%;
3. תשואת ה- **FFO (Funds From Operations)** הריאלי השנתי כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי בתחילת אותה שנה (להלן: "תשואת **FFO**") - משקל של עד 45%, אשר יחושב על בסיס גידול ליניארי כדלקמן: בגין תשואת **FFO** שבין 7.0% ל- 9.5% תהא חברת הניהול זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארי) מענק בטווח שבין 15% ל- 45% מסכום המענק השנתי המרבי כמפורט בטבלה להלן;
4. עמידה של לפחות 100% מה- **NOI (Net Operating Income)** כפי שאושר על ידי הדירקטוריון במהלך השנה הרלוונטית (להלן: "מדד ה- **NOI**") – 35% ("הסך המקסימאלי"). בגין עמידה של בין 85% ל- 105% בתחזית העדכנית של ה- **NOI** כפי שאושרה תהא חברת הניהול זכאית ל- 85% עד 105% מהסך המקסימאלי של רכיב זה במענק. בגין עמידה של מתחת ל- 85% בתחזית ה- **NOI** כפי שאושרה לא תהא זכאית חברת הניהול לרכיב זה במענק בגין אותה שנה.

חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק בגין כל שנה קלנדרית או חלק השנה על פי העניין בתקופת הסכם הניהול, בהתאם לפרמטרים שנקבעו כאמור. המענק ישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות הסכם הניהול.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) עדכון הסכם הניהול: (המשך)

(ב) רכיב כספי תלוי ביצועים – מענק שנתי (המשך)

הסכום המרבי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

נכסי החברה	סכום מענק שנתי מרבי (במיליוני ש"ח)
מ-0 עד 2 מיליארד ש"ח	0
מ-2 מיליארד ש"ח עד 5 מיליארד ש"ח - תגמול בגין כל 1 מיליארד ש"ח	1.05
מעל 5 מיליארד ש"ח - בגין כל מיליארד ש"ח נוסף ועד 10 מיליארד ש"ח	0.85
מעל 10 מיליארד ש"ח	אין תוספת

יובהר, כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ-100% מסכום המענק המרבי בהתאם לטבלה לעיל.

(ג) תגמול הוני (ניירות ערך המירים למניות החברה ומניות חסומות)

1. המניות החסומות

חברת הניהול תהא זכאית למניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תהיינה בעלות זכויות זהות למניות הרגילות האחרות הקיימות בהונה המונפק של החברה, ואשר תוחזקנה בנאמנות ותהיינה חסומות כמפורט להלן. המניות החסומות יוקצו לזכאים על בסיס רבעוני בכפוף לעמידה באחד הפרמטרים, כמפורט להלן. המניות החסומות יוקצו על-ידי החברה ישירות לניצעים, בהתאם להוראות חברת הניהול ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי. השווי השנתי של המניות החסומות ייגזר מסך שווי נכסי החברה ויחושב באופן ליניארי כדלקמן:

שווי נכסי חברה	שווי שנתי מרבי של המניות החסומות במיליוני ש"ח
מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0
מ-2 מיליארד ש"ח עד 5 מיליארד ש"ח - תגמול בגין כל אחד מיליארד ש"ח	1
בגין גידול של כל 1 מיליארד ש"ח (מעל 5 מיליארד ש"ח) ועד 10 מיליארד ש"ח	0.85
מעל 10 מיליארד ש"ח	אין תוספת

א. המניות החסומות יוקצו לחברת הניהול בכל רבעון קלנדרי, בסמוך לאחר פרסום דוח הדירקטוריון הרבעוני/שנתי של החברה (לפי העניין), בגין הרבעון הקודם, לפי החישוב המפורט להלן. הקצאת המניות בגין כל רבעון תהא כפופה לעמידה באחד מהפרמטרים הבאים (אשר ייבחנו על פי הנתונים המפורטים בדוח הדירקטוריון כאמור): (1) תשואת FFO המשתקפת ברבעון לא תפחת מ-8% על בסיס שנתי; או, (2) ה-NOI ברבעון משקף עמידה של 90% לפחות ממדד ה-NOI על בסיס שנתי.

ב. כמות המניות המוקצות בגין כל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות החסומות (כשהוא מחושב לפי נכסי החברה בסוף אותו רבעון שבגיניו מבוצע התשלום), כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של מניית החברה, כפי שנקבע בבורסה, בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו לתום אותו הרבעון אשר בגינו מבוצע התשלום (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיים).

ג. המניות החסומות תוחזקנה בנאמנות על ידי נאמן, ותהיינה חסומות עד לתום שלוש שנים ממועד ההקצאה או עד למועד סיום הסכם ניהול המעודכן ו/או ההסכם המוארך (ככל שיוארך), המוקדם מבניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול או לידי עובדי חברת הניהול, לפי העניין.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) עדכון הסכם הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני (ניירות ערך המירים למניות החברה ומניות חסומות) (המשך)

1. המניות החסומות (המשך)

- ד. במקרה שהוקצו מניות חסומות לניצע המועסק באמצעות חברת הניהול ועל-פי הוראתה, אזי, בכל מקרה של סיום העסקתו על ידי חברת הניהול, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין על פי דין, חלק יחסי (אשר יחושב באופן לינארי) של המניות החסומות שיוחזקו על ידי הנאמן עבור אותו עובד והבשילו באותו מועד ישתחררו מהחסימה ויעברו לידי העובד, ובלבד שהוא מועסק על ידי חברת הניהול לפחות שנה. יתרת המניות החסומות שטרם הבשילו במועד סיום ההעסקה כאמור, או כל המניות החסומות שיוחזקו על ידי הנאמן עבור העובד במקרה של סיום העסקה בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין כאמור, יעברו לבעלות חברת הניהול והיא תהיה רשאית לעשות בהן כל פעולה לפי שקול דעתה.
- ה. חברת הניהול תהא רשאית להצביע מכוח המניות החסומות באסיפה הכללית של החברה וכן תהא זכאית לדיבידנדים ו/או כל זכות אחרת בה תזכינה המניות החסומות בתקופת הנאמנות. סעיף זה יחול גם ביחס לעובדי חברת הניהול ככל שיוקצו להם המניות החסומות על ידי חברת הניהול.
- ו. לדירקטוריון החברה אין שיקול דעת בהפחתה ו/או בהגדלה של כמות המניות שיוקצו ו/או של שווי ההטבה הגלומה בהקצאתן.
- ז. ככל הניתן על פי דין, ההענקה של המניות החסומות תינתן לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

2. האופציות למניות החברה

החברה תקצה אופציות למניות החברה לחברת הניהול בסכום שייקבע על-פי היקף נכסי החברה כלהלן:

שווי נכסי חברה	שווי שנתי של האופציות למניות במיליוני ש"ח
מ-0 עד 5 מיליארד ש"ח - תגמול בגין כל 1 מיליארד ש"ח	1
בגין גידול של עד 1 מיליארד ש"ח (מעל 5 מיליארד ש"ח) ועד 10 מיליארד ש"ח	0.95
מעל 10 מיליארד ש"ח	אין תוספת

- א. הקצאת האופציות לעובדי חברת הניהול תהא בדרך של הקצאת אופציות למניות רגילות של החברה.
- ב. לפחות 70% מהאופציות שיוקצו על ידי החברה לחברת הניהול יהיו עבור עובדיה, ויוקצו מהחברה ישירות אליהם. חברת הניהול תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי, את אופן החלוקה של האופציות בין עובדי חברת הניהול ובלבד שכל הקצאה של אופציות תחולק לכל הפחות ל-70% מעובדי חברת הניהול.
- ג. האופציות יוקצו מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם העוקבת (או חלק יחסי ממנה, לפי העניין), עד מועד סיום הסכם הניהול, וכל עוד יעמוד ההסכם בתוקפו ("חבילה").
- ד. השווי ההוגן של כל חבילה, במועד ההענקה, יחושב על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן של עד 6 שנים, בהתאם למועד הפקיעה שייקבע, ומחיר הון חסר סיכון לתקופה דומה. כמות האופציות בכל חבילה לפי האמור לעיל תחושב על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) עדכון הסכם הניהול: (המשך)

(ג) תגמול הוני (ניירות ערך המירים למניות החברה ומניות חסומות) (המשך)

2. האופציות למניות החברה (המשך)

ה. תקופת ההבשלה של האופציות תעמוד על 36 חודשים המתחילים ממועד ההקצאה, כאשר בכל שנה יבשיל חלק יחסי מכמות האופציות המוקצות. כל מנה שתבשיל כאמור לעיל, תהיה ניתנת למימוש בתום 12 חודשים ממועד הקצאתן, הכול בכפוף לכך שמי שמחזיק באופציות במועד ההבשלה עודנו נותן שירותים לחברה מטעם חברת הניהול.

ו. מחיר המימוש של כל אופציה ייקבע לפי ממוצע של 30 ימי המסחר האחרונים טרם מועד ההקצאה. מחיר המימוש לא יהא צמוד למדד המחירים לצרכן. באפשרות מקבל האופציות לקבל את ההטבה לה הוא זכאי במניות, אשר מספרן יחושב לפי גובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציות, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מימוש נטו).

ז. מועד פקיעה של כל חבילת אופציות - לא יאוחר משש שנים ממועד ההקצאה.

ח. בכל מקרה בו עובד חדל להעניק שירותים לחברה, עקב סיום הסכם הניהול או מכל סיבה שהיא, אופציות שהבשילו שיוחזקו על ידי העובד באותו מועד, יהיו ניתנות למימוש בתוך 12 חודשים ממועד בו חדל העובד להעניק את השירותים לחברה. יתרת האופציות שטרם הבשילו במועד סיום ההעסקה כאמור, או כל האופציות במקרה של סיום העסקה בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין כאמור, יועברו לבעלות חברת הניהול והיא תהיה רשאית לעשות בהן כל פעולה לפי שקול דעתה.

ט. ככל הניתן על פי דין, ההענקה של האופציות תינתן לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

י. כמות המניות שתנבענה מהאופציות תהייה כפופה להתאמות כתוצאה מחלוקת מניות הטבה על ידי החברה. מחיר המימוש של האופציות יהיה כפוף להתאמות כתוצאה מהנפקת זכויות או חלוקת דיבידנד על ידי החברה, כך שהמחיר יופחת בגובה סכום הדיבידנד למניה שיחולק על ידי החברה.

(3) החברה קשורה עם יו"ר הדירקטוריון מר שמואל סלבין בהסכם לפיו התחייב יו"ר הדירקטוריון להעניק לחברה שירותי ניהול, כאשר התמורה תשולם באמצעות חברת הניהול. ההסכם בתוקף עד חודש יוני 2026.

(4) הסכם שכירות:

סך ההוצאות בהתאם להסכם הניהול החדש אינו כולל ניכוי סכום של השתתפות בהוצאות שכר דירה ושירותי משרד, אשר נכללו בהתאם להסכם הניהול הקודם (סך של כ- 74 אלפי ש"ח לחודש).

(5) התחייבויות ואמות מידה פיננסיות עיקריות – 10 ד'-ו'. לעיל.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבדים (המשך)

ב. התחייבויות מותנות:

נגד החברה תלויות 2 דרישות בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 2 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות אשר להערכת הנהלת החברה המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות העניין.

ג. שעבדים:

במסגרת שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה עם נאמני אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה'), התחייבה החברה לשמור על היקף נכסים בלתי משועבדים כמפורט בביאור 10-ד' ו' לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר כלל נכסי החברה אינם משועבדים.

ביאור 12 - הון מניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		מספר מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א
מונפק ונפרע	ר ש ו מ	מונפק ונפרע	ר ש ו מ	
222,335,950	1,000,000,000	239,116,293	1,000,000,000	

מספר המניות המונפק והנפרע למועד פרסום הדוחות – 239,421,649

ב. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו:

מספר המניות באלפים	
219,803	יתרה ליום 1 בינואר 2024
524	הקצאת מניות חסומות לחברת הניהול
2,009	מימוש כתבי אופציה למניות
222,336	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
583	מימוש אופציות סדרה 4 למניות
15,066	הנפקת הון מניות
932	הקצאת מניות חסומות לחברת הניהול
199	מימוש כתבי אופציה למניות
239,116	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - הון מניות (המשך)

ג. מימושי אופציות

במהלך שנת 2025 מומשו 199 אלפי כתבי אופציה אשר הוקצו לנושאי משרה ולחברת הניהול, למניות בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. כמו-כן, בשנת 2024 מומשו 2,009 אלפי כתבי אופציה, אשר הוקצו לנושאי משרה וחברת הניהול למניות החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2025 מומשו סך של 583 אלפי כתבי אופציה, סדרה 4 בתמורה כוללת של כ- 5.4 מיליון ש"ח.

ד. הנפקת הון

בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה של 15,066,500 מניות במסגרת דוח הצעת מדף במחיר למניה בסך של 10.7 ש"ח. תמורת הנפקת המניות הסתכמה בכ-157.3 מיליון ש"ח (נטו לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-4 מיליון ש"ח).

ה. ביחס לזכויות לניירות ערך של החברה אשר הקצתה החברה - ראה ביאור ו'10 לעיל ו-ח'12 להלן.

ו. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ז. תשלום מבוסס מניות:

מהות והיקף הסדרי תשלומים מבוססי מניות המוענקים לחברת הניהול:

בהתאם להתקשרות החברה בהסכם הניהול כמפורט בביאור 11.א ו-2. לעיל, לפיו זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות, הקצתה החברה, במהלך שנת 2025 610 אלפי מניות חסומות בהתאם להתקשרות החברה בהסכם הניהול בעבור שירותי ניהול בגין שנת 2024 וכן סך של 322 אלפי מניות חסומות עבור התקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.

כמו-כן, זכאית חברת הניהול להקצאה של 83.6 אלפי מניות חסומות בעבור שירותי הניהול בגין הרבעון הרביעי לשנת 2025.

כמו-כן, החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה כמפורט בביאור 11.א' לעיל, אשר מחולקות, ברובן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה, לרבות לנושאי משרה ולנותני שירותים לחברה. תקופת הבשלת האופציות הינה במשך שלוש שנים ממועד הקצאתן.

להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		קיימות במחזור לתחילת השנה הוענקו במהלך השנה פקעו במהלך השנה מומשו במהלך השנה
ממוצע משוקלל		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		
של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות באלפים	של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות באלפים	
7.3	4,850	7.3	4,137	
8.5	1,295	8.8	3,014	
8.7	-	9.5	(1,297)	
4.9	(2,008)	9.7	(199)	
7.3	4,137	7.6	5,656	קיימות במחזור לתום השנה
3.4-10.1	2,870	6.8	1,308	למימוש בתום השנה

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - הון מניות: (המשך)

ח. כאמור בבאור 10' לעיל, הנפיקה החברה בחודש מארס 2024 סך של 17,597,920 כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה לסך של 10.5 מיליון ש"ח אשר יוחס לכתבי האופציה, וזאת במסגרת החבילה שהונפקה כאמור.

כתבי האופציה (סדרה 4) הינם סחירים וניתנים למימוש למניות רגילות, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 4) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 10.5 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד והוא יותאם עקב חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד (מחיר מימוש למועד פרסום הדוחות – 9.34 ש"ח). כל כתב אופציה ניתן למימוש עד ליום 31 במאי 2026.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מומשו 582,598 כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה לסך של 5.5 מיליון ש"ח. יתרת כתבי האופציה (סדרה 4) שטרם מומשו 17,015,322.

ט. דיבידנדים:

(1) כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה כמינימום את הכנסתה החייבת לצורכי מס כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס ההכנסה ("הפקודה"), כמפורט להלן:

(א) 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של החברה לצורכי מס, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי, וזאת עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

(ב) 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).

(ג) על אף האמור בהגדרת "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, החברה רשאית לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות, וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין.

(2) מדיניות חלוקת דיבידנד:

להלן מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כפי שנקבעה על-ידי דירקטוריון החברה:

(א) מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת לצורכי מס.

(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.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - הון מניות: (המשך)

ט. דיבידנדים: (המשך)

(3) חלוקת דיבידנדים:

להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה החל מחודש נובמבר 2023 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

מועד אישור הדירקטוריון	מועד חלוקה	בגין רווחי החברה לשנת	סכום (במיליוני ש"ח)	אגורות למניה במועד החלוקה
03/2026	04/2026	2025	34.1	14.25
10/2025	11/2025	2025	34.1	14.25
07/2025	08/2025	2025	33.9	14.25
04/2025	06/2025	2025	32.0	14.25
02/2025	03/2025	2024	31.1	14.0
10/2024	11/2024	2024	31.1	14.0
07/2024	08/2024	2024	31.1	14.0
05/2024	06/2024	2024	31.1	14.0
03/2024	04/2024	2023	30.30	13.75
11/2023	11/2023	2023	30.08	13.75
07/2023	08/2023	2023	30.04	13.75
05/2023	06/2023	2023	29.99	13.75
02/2023	03/2023	2022	28.27	13.0

(4) כמו-כן, החליט דירקטוריון החברה 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) וכי הדיבידנד הסופי לשנת 2025 יעמוד על סך של כ- 134 מיליון ש"ח.

ביאור 13 - הכנסות

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
318,200	330,202	355,962
35,400	40,798	41,038
353,600	371,000	397,000

הכנסות מדמי שכירות
הכנסות מניהול נכסים

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים (כולל דמי ניהול) על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 שאינם ניתנים לביטול הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח

318,000
245,000
185,000
130,000
64,000
43,000
<u>985,000</u>

פחות משנה
שנה עד שנתיים
שנתיים עד 3 שנים
3 עד 4 שנים
4 עד 5 שנים
מעל 5 שנים

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,807	30,725	34,533
1,500	1,700	1,700
4,293	4,575	4,767
<u>32,600</u>	<u>37,000</u>	<u>41,000</u>

הוצאות אחזקה ותפעול נכסים
דמי ניהול לחברת הניהול (*)
ביטוח והוצאות אחרות

(*) ראה ביאור 1.א.11 ו-2.א.11 לעיל.

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,513	27,001	26,789
6,040	6,440	9,175
986	1,094	1,008
359	474	662
3,433	2,892	2,379
725	674	1,145
944	925	842
<u>39,000</u>	<u>39,500</u>	<u>42,000</u>

דמי ניהול לחברת הניהול (*)
תשלומים מבוססי מניות (**)
שכר דירקטורים - ראה ביאור 17.א.
שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
שכר דירה
אחרות

(*) כולל מענק שנתי - ראה ביאור 1.א.11 ו-2.א.11.

(**) ראה ביאור 1.א.11, 2.א.11 וביאור 12.ז.

ביאור 16 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,326	1,200	-
93,864	105,621	71,790
46,725	58,486	62,531
6,867	9,393	12,079
(5,482)	(3,200)	(4,400)
<u>143,300</u>	<u>171,500</u>	<u>142,000</u>

הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
הוצאות הפרשי הצמדה בגין הלוואות ואגרות חוב
הוצאות ריבית והפחתות בגין אגרות חוב
עמלות והוצאות מימון בגין הלוואות זמן קצר וניירות ערך מסחריים
הכנסות ריבית

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין

א. הוצאות (הכנסות) ויתרות מאזניות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,013	28,701	28,489
6,040	6,440	8,375
(900)	(889)	(208)
986	1,094	1,008
34,139	35,346	38,464
4,520	4,822	4,600
986	1,094	1,008
7	7	7

הוצאות (הכנסות):

דמי ניהול
תשלומים מבוססי מניות לחברת הניהול
השתתפות בהוצאות ראה באור 11א'4
שכר דירקטורים (1)

יתרות מאזניות :

צדדים קשורים

(1) שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחס השכר:

למידע בדבר התקשרות החברה, עם יו"ר הדירקטוריון – ראה באור 11א'3 לעיל.

ב. כתבי התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור:

החברה העניקה לדירקטורים ולנושאי משרה בה (כולל לחברת הניהול ולנושאי המשרה בה) כתב שיפוי, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 25% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים, הידועים במועד התשלום בגין סוגי האירועים המפורטים בכתבי השיפוי. כמו-כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות כל דין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב בתוקף תפקידם.

ג. החברה התקשרה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים המכונים ו/או שיכנהו בה בעתיד, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שהינם בעלי עניין בחברה. פוליסת הביטוח הינה בגבולות אחריות של עד סך של 15 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח.

ד. בדבר הסכם הניהול עם חברת הניהול, ראה ביאור 11א.1 ו-11א.2.

ו. בדבר הקצאה פרטית לחברת הניהול, ראה ביאור 11א.1 ו-11א.2.

ז. אישור מדיניות תגמול לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה:

בחודש ספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה נוסח עדכני למדיניות התגמול של החברה לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בחודש פברואר 2025. הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול. כמו-כן, הותאם הסכם הניהול לנוסח העדכני של תכנית התגמול.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

א. יתרות לפי בסיס הצמדה:

סה"כ מאזן אלפי ש"ח	פריטים לא כספיים אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
205,879	-	-	205,879
6,136	-	-	6,136
212,015	-	-	212,015
5,975,952	5,975,952	-	-
963	963	-	-
5,976,915	5,976,915	-	-
6,188,930	5,976,915	-	212,015
608,093	(984)	359,077	250,000
67,114	8,227	18,924	39,963
675,207	7,243	378,001	289,963
2,746,373	(21,320)	2,767,693	-
2,746,373	(21,320)	2,767,693	-
3,421,580	(14,077)	3,145,694	289,963
2,767,350	5,990,992	(3,145,694)	(77,948)

ליום 31 בדצמבר 2025:

נכסים כספיים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה

נכסים לא כספיים:

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב, נטו

סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סה"כ מאזן אלפי ש"ח	פריטים לא כספיים אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
59,691	-	-	59,691
6,609	-	-	6,609
66,300	-	-	66,300
5,808,468	5,808,468	-	-
798	798	-	-
5,809,266	5,809,266	-	-
5,875,566	5,809,266	-	66,300
573,022	(972)	373,994	200,000
79,901	9,971	17,225	52,705
652,923	8,999	391,219	252,705
2,798,133	(18,903)	2,817,036	-
2,798,133	(18,903)	2,817,036	-
3,451,056	(9,904)	3,208,255	252,705
2,424,510	5,819,170	(3,208,255)	(186,405)

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסים כספיים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים ויתרות חובה

נכסים לא כספיים:

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב, נטו

סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים:

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (סיכון שווי הוגן), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן.

ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה ובכללן:

- (1) החברה עתידה לממן את רכישת נכסיה, ככל שניתן, במטבע בו נקובים דמי השכירות בכל נכס ונכס, או לבצע הגנות מתאימות ככל שתמצא לנכון.
- (2) החברה נמנעת מלעסוק בפעילות ספקולטיבית בשוק הנגזרים.
- (3) עודפי המזומן של החברה יושקעו בהשקעות שקליות סולידיות לטווחים קצרים.
- (4) הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכונים השוק ומחליטה בהתאם על צעדי ההגנה הנדרשים.
- (5) דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום המימון.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

סיכון אשראי:

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לחברה מדיניות אשר על פיה נעשית התקשרות עם לקוחות תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים של לקוחותיה.

סיכון שווי הוגן:

לחברה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה צמודות מדד למימון נדל"ן וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים האמורים כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

סיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן (סיכון תזרימי מזומנים):

החברה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן וזאת בשל אגרות חוב שהנפיקה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 3,150 מיליון ש"ח. לפיכך, כל שינוי בשיעור של 1% במדד המחירים לצרכן משפיע על רווחי (הפסדי) החברה בסך של כ- 31.5 מיליון ש"ח לשנה.

סיכון נזילות:

החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות ועל-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים וכן התאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים: (המשך)

סיכון נזילות: (המשך)

הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים עתידיים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	מעל 4 שנים	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
אלפי ש"ח							
260,625	-	-	-	-	260,625	בנק ישראל+ 0.25%	ניירות ערך מסחריים (בריבית משתנה)
3,415,336	1,792,207	394,922	402,161	409,401	416,645	1.58-3.00	אגרות חוב צמודות בריבית קבועה
<u>3,675,961</u>	<u>1,792,207</u>	<u>394,922</u>	<u>402,161</u>	<u>409,401</u>	<u>677,270</u>		

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מעל 4 שנים	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
אלפי ש"ח							
208,451	-	-	-	-	208,451	בנק ישראל+ 0.35%	ניירות ערך מסחריים (בריבית משתנה)
47,665	-	-	-	-	47,665	2.65	הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה
3,414,287	1,891,803	376,615	383,375	390,151	372,343	1.58-3.00	אגרות חוב צמודות בריבית קבועה
<u>3,670,403</u>	<u>1,891,803</u>	<u>376,615</u>	<u>383,375</u>	<u>390,151</u>	<u>628,459</u>		

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן:

(1) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, נותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים.

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

(א) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה) ובמסגרת ההתחייבויות השוטפות (נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות וניירות ערך מסחריים) - היתרה במאזן ליום 31 בדצמבר 2025 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה כוללות אגרות חוב סחירות בלבד, הנסחרות בבורסה. השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע על פי מחיריהן המצוטטים בשוק פעיל ליום המאזן. במהלך תקופות קודמות כללו ההתחייבויות לזמן ארוך גם הלוואות לא סחירות בריבית קבועה. הלוואות אלו נפרעו במלואן, ולפיכך ליום המאזן לא קיימות הלוואות לא סחירות.

שווי הוגן		ערך בספרים (1)	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,025,369	3,065,273	3,141,328	3,118,379
47,343	-	47,655	-
3,072,712	3,065,273	3,188,983	3,118,379

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)

(1) כולל ריבית לשלם וניכיון.

(2) נמדד לפי רמה 3.

ביאור 19 - מיסים על ההכנסה

א. בחודש אוגוסט 2005 התקבל תיקון 147 לפקודה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות מקרקעין בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investments Trusts). הפקודה הסמיכה את שר האוצר להתקין תקנות באישור ועדת הכספים של הכנסת, לעניין ההכנסות של קרן להשקעות במקרקעין ולעניין ההכנסות המועברות לבעלי מניות בה. תקנות כאמור טרם הותקנו. כמו-כן, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים, אשר בעיקרם מתייחסים לקרן להשקעות במקרקעין אשר תרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (ואשר אינם מפורטים בסעיף זה להלן), וכן תיקונים נוספים אשר ברובם אינם רלוונטיים לחברה. להוראות תיקון 222 לפקודת מס הכנסה כאמור אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

ב. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שייוצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד הכנסתה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת של החברה לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה בביאור 12ט'.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה, בין היתר, התנאים המפורטים להלן:

- (1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
 - (2) ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה לגביה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
 - (3) ביום 30 ביוני בכל שנת מס וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:
 - (א) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה;
 - (ב) שווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;
- "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;
- המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד מקרקעין) אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה: מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה, מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.
- המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלה ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה", רק במשך התקופות הבאות:
- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה.
 - כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;
 - תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה;
- (ג) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים;
 - (ד) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.
- (4) ההחזקה, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בקרן, היא בידי יותר מחמישה בעלי מניות ובעל מניות אחד לא יחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לעניין זה -
 - (א) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;
 - (ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה, בין היתר, התנאים המפורטים להלן: (המשך)

(5) חלוקת רווחי הקרן למשקיעים:

(א) הכנסה חייבת בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי (שאינן נובעות ממכירת מקרקעין) - חובה לחלק לפחות 90% כדידידנד, עד ה-30 באפריל של השנה העוקבת.

(ב) הקרן רשאית לחלק את מרכיב הפחת כדידידנד.

(ג) רווחי הון/שבח מקרקעין - חובה לחלק 100% כדידידנד אלא אם נרכש נדל"ן חלופי תוך שנה מיום המכירה (ובניכוי הפחת שחולק).

ד. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:

(1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות מהקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן להשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדידידנד בעתיד.

(2) הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה הקצרה מארבע שנים תחשב כהכנסה מעסק ותחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.

(3) הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

(4) מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדידידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדידידנד.

המס ששילמה קרן להשקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ה. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דידידנד שיחולק להם על ידי החברה.

ו. בהתאם לסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין.

למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודת מס ההכנסה לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין.

ז. לחברה שומות הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת 2021.

ח. שיעור מס החברות הינו 23%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

שווי הוגן מוגדר בתקן חשבונאות IFRS13 כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:¹

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2025:

רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,023	3,301,325
-	1,547,478
-	649,292
-	470,834
7,023	5,968,929

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נדל"ן להשקעה בישראל לפי שימושים:

מבני משרדים

מרכזים מסחריים

מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים

אחרים

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

ליום 31 בדצמבר 2024:

רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,245,850
-	1,498,111
-	615,468
-	449,039
-	5,808,468

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נדל"ן להשקעה בישראל לפי שימושים:

מבני משרדים

מרכזים מסחריים

מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים

אחרים

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

סה"כ	אחרים (*)	מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים	מרכזי מסחר	מבני משרדים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,197,253	429,427	577,501	1,424,610	2,765,715	יתרה ליום 1 בינואר 2024
7,794	-	247	3,650	3,897	רווחים או הפסדים שהוכרו:
					העברות לתוך רמה 3
90,000	17,309	26,015	61,944	(15,268)	סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי
513,421	2,303	11,705	7,907	491,506	הוגן המסווגים ברמה 3
					רכישות והשקעות
5,808,468	449,039	615,468	1,498,111	3,245,850	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	-	-	-	-	רווחים או הפסדים שהוכרו:
					העברות לתוך רמה 3
128,000	16,691	29,118	43,714	38,477	סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי
32,461	5,104	4,706	5,653	16,998	הוגן המסווגים ברמה 3
					רכישות והשקעות
5,968,929	470,834	649,292	1,547,478	3,301,325	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) כולל: מלונאות, תחנות דלק, מקבץ דיור, קרקע ומבנה לדיור סיעודי.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - שווי הוגן (המשך)

ב. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד שווי הוגן על פי רמה 3:

טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
ליום 31 בדצמבר 2025:				
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	95 7.0%-5.75% 87%	169,200
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	110 7.75%-6.2% 96%	79,300
מבנים לוגיסטיים תעשייתיים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	55 7.0%-6.5% 97%	80,400
אחרים	תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון שיעור תפוסה	7.2%-6.25% 100%	28,000
ליום 31 בדצמבר 2024:				
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	94 7.0%-5.75% 87%	169,000
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	106 7.75%-6.2% 96%	79,300
מבנים לוגיסטיים תעשייתיים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	53 7.0%-6.5% 96%	80,400
אחרים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון שיעור תפוסה	7.2%-6.25% 100%	28,000

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - שווי הוגן (המשך)

ג. ניתוח רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI:

בהתבסס על NOI של 356 מיליון ש"ח כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמות השווי ההוגן הינו כ- 142 מיליון ש"ח.

ד. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן על פי רמה 3:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והנהלת החברה. הנהלת החברה מדווחת לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים על ממצאי מדידות השווי ההוגן אשר הפיקה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המהימנה ביותר האפשרית לדעת החברה - ראה גם ביאור 3ב'.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק - גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות, כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, דמי שכירות ראויים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, עלויות לשמירה על הקיים, ניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בדבר רכישת נכס מניב בכפר סבא (קניון כפר סבא הירוקה) לאחר תאריך המאזן - ראה באור 7ב. לעיל.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

בתשקיף המדף של החברה מחודש ינואר 2026, נקבע כי בכפוף להוראות פקודת מס ההכנסה בקשר עם קרן להשקעות במקרקעין ובפרט בנוגע ליחס שבין נכסיה המניבים של החברה לכלל נכסיה, השימוש בתמורת ההנפקה יהיה בהתאם להחלטות הדירקטוריון כפי שתהיינה מעת לעת, ובפרט לשם רכישת נכסים מניבים.

מניות רגילות

בשנת 2025 נרשמו למסחר 16,970,181 מניות רגילות, כתוצאה מהקצאת 931,887 מניות חסומות לנושאי משרה בחברה, הנפקת 15,066,500 מניות רגילות לציבור וכן 971,794 מניות כתוצאה ממימוש כתבי אופציה למניות.

אגרות חוב סדרה ה'

בחודש מארס 2025 נרשמו למסחר 240,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') כתוצאה מהנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במסגרת דוח הצעת מדף.

ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)

בחודש אפריל 2025 נרשמו למסחר 50,000,000 ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) כתוצאה מהרחבת סדרה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

תקנה 21:

להלן פירוט עלות השכר ששילמו **החברה וחברת הניהול** וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלו על עצמן, בתקופת הדיווח, לכל אחד ממקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בה. (יובהר כי שכר עובדי חברת הניהול משולם במלואו על-ידי חברת הניהול וכי תנאי השכר המוצגים בטבלה שלהלן נמסרו לחברה על-ידי חברת הניהול):

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התקבול			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה	שכר ודמי ניהול	מענק	אחר	סה"כ	תשלום מבוסס מניות
סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ (1)	חברת הניהול	מלאה	1.10% (בדילול מלא 1.27%)	24,409	4,080	-	28,489	8,375
גדי אליקם (2)	מנכ"ל	מלאה	0.56% (בדילול מלא – 0.63%)	2,170	1,013	-	3,183	650
דרור יהודה (3)	סמנכ"ל כספים	מלאה	0.45% (בדילול מלא – 0.59%)	1,040	750	120	1,910	320
זוהר סגל (4)	סמנכ"ל שיווק	מלאה	0.04% (בדילול מלא – 0.17%)	940	400	-	1,340	250
שלומי סוננט (5)	סמנכ"ל תפעול	מלאה	בדילול מלא בלבד - 0.08%	622	230	-	852	200

(1) לפרטים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול ראו באור 11א. (1) ו-(2) לדוחות הכספיים. חברת הניהול התחייבה להחיל את עיקרי מדיניות התגמול של החברה, גם על תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, אשר יכהן בחברה מטעמה בכפוף לאישורם באספה הכללית של בעלי מניות החברה כנדרש על-פי כל דין, וכן על נושאי המשרה בחברה המועסקים על ידי חברת הניהול, כמפורט בהסכם הניהול.

(2) מנכ"ל החברה מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידי החברה והיא אשר נושאת בעלות העסקתו. מר אליקם מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש אוקטובר 2010. בהתאם לתנאי הסכם העסקתו, מיום 1 בנובמבר 2016, מעניק מר אליקם לחברה שירותי ניהול באמצעות "חברה פרטית" שבבעלותו (להלן: "**הסכם שירותי מנכ"ל**"). נתוני השכר של מר אליקם הכלולים בטבלה לעיל, הינם כפי שנמסר לחברה על ידי חברת

הניהול. בחודש ספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את המשך תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ברוב הנדרש על-פי כל דין.

תנאיו העיקריים של הסכם כהונתו והעסקתו של מנכ"ל הינם כדלקמן:

א. החל מיום 6 בספטמבר 2022 יוארך אוטומטית ההסכם בשנה אחת בכל פעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים שלושה חודשים לפני תום תקופת ההעסקה הרלוונטית על אי רצונו בחידוש ההסכם.

ב. החברה והחברה הפרטית רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב אשר תינתן שלושה חודשים מראש. כמו כן, החברה רשאית לסיים לאלתר את העסקתו של המנכ"ל, באמצעות מתן הודעה בכתב, וזאת אם הורשע המנכ"ל בעבירה שיש עימה קלון, ובכפוף לקיום ישיבת דירקטוריון בה ניתנה למנכ"ל זכות שימוע וטיעון בפני דירקטוריון החברה.

ג. עם סיום הסכם שירותי מנכ"ל לפני תום תקופת ההסכם, תהא זכאית החברה הפרטית לתשלום של שני חודשי דמי ניהול (כמפורט להלן), אשר ישולמו לו בתשלום חד פעמי.

ד. דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברה הפרטית על ידי חברת הניהול עומדים על כ- 180 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (להלן: "**דמי ניהול**"), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, בהתאם להסכם שירותי מנכ"ל, בתום כל שנה קלנדרית, ובכפוף לכך כי לא תתקיים ירידה בשיעור ההכנסות מדמי השכירות המשולמים לחברה (ב-%) בשנה הנוכחית ביחס לשנה החולפת, כל גידול של 150 מיליון ש"ח בנכסי הנדל"ן להשקעה הכלולים במאזן החברה ביחס לשנה החולפת, יזכה את החברה הפרטית לתוספת דמי ניהול של 3,000 ש"ח לחודש (גידול יחסי בנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה יזכה את החברה הפרטית בגידול יחסי בשכר).

ה. בכפוף לתנאי מדיניות התגמול, חברת הניהול תהא רשאית להעניק לחברה הפרטית מענק שנתי בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול, אשר יחושב על פי עמידה במדדים ויעדים תוצאתיים (לפחות 80%), וכן על פי שיקול דעת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (עד 20%). המדדים התוצאתיים לצורך קביעת המענק ייבחרו מתוך הרשימה שלהלן:

1. רווח נקי שנתי;
 2. היקף הדיבידנד שחולק בשנה הרלוונטית;
 3. היקף נכסי החברה;
 4. היקפי גיוס ההון בשנה הרלוונטית.
- המדדים התוצאתיים, היעדים והמשקולות המשמשים לצורך קביעת המענק השנתי כאמור, ייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון מדי שנה ולא יאוחר מתום חודש מרץ של השנה הרלוונטית, ויפורסמו במסגרת הדוח השנתי של החברה לכל שנה.
- ו. בהתאם להסכם, המנכ"ל יהיה זכאי לקבלת מענק הוני ארוך טווח, בגובה של עד 15% מהמניות החסומות ו/או האופציות למניות החברה, שתקבל חברת הניהול. תנאי זכאות המימוש של האופציות יהיו מקבילים לתנאי המימוש של חברת הניהול.
 - ז. בהתאם להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להעניק למנכ"ל החברה, מענק כספי מיוחד בגין מעורבותו ותרומו של המנכ"ל לעסקי החברה במקרים מיוחדים כגון: התמודדות עם משברים כלכליים,

פיתוח עסקי מיוחד, גיוס הון ו/או חוב מהותי וכדומה, בגובה של עד 3 חודשי דמי ניהול מנכ"ל, והוא ישולם למנכ"ל על חשבון החברה.
ח. הסכם ההעסקה כולל התחייבויות לאי תחרות ושמירת סודיות כמקובל.

להלן המדדים התוצאתיים אשר נקבעו לצורך קביעת המענק לנושאי המשרה לשנת הדוח:

א. FFO ריאלי שנתי ביחס לשווי הון שנתי בתחילת השנה כשהוא גבוה מ- 8.6% - משקל של 25%.

ב. סכום הדיבידנד שחולק גבוה בלפחות 5% ביחס להון העצמי בתחילת השנה - משקל של 25%.

ג. גידול ליניארי בהיקף נכסי הנדל"ן המניב של החברה מעל 100 מיליון ש"ח - 10% ועד 300 מיליון ש"ח - משקל של 25%.

ד. היקפי גיוס (הון, אג"ח, הלוואות ומיחזור הלוואות) מעל סך של 350 מיליון ש"ח - משקל של 25%.

ה. על-פי שיקול דעת דירקטוריון החברה - בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה, למעט ביחס למנכ"ל החברה, אשר זכאותו למענק בשיקול דעת מוגבלת לעד שלושה חודשי דמי ניהול.

(3) מר יהודה, סמנכ"ל הכספים של החברה, מועסק ישירות באמצעות החברה. מר יהודה החל את עבודתו בחודש דצמבר 2007. רכיב התשלום הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות, הוצאות רכב והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 30 יום מראש. על פי ההסכם זכאי מר יהודה לתנאים, כגון ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור.

(4) מר סגל החל את עבודתו בחודש אוקטובר 2017 ומועסק בחברה באמצעות חברת הניהול ועל חשבונה. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה עם מר סגל הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש. על פי ההסכם זכאי מר סגל לתנאים סוציאליים והטבות אחרות כגון אחזקת רכב, ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור, קרן השתלמות וטלפון.

(5) מר סוננט החל את עבודתו בחודש יולי 2018 ומועסק בחברה באמצעות חברת הניהול ועל חשבונה. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל הינו עלות מעביד לרבות הפרשות סוציאליות, קרן פנסיה, קרן השתלמות, אחזקת רכב והוצאות נלוות כמקובל. הסכם ההעסקה עם מר סוננט הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. על פי ההסכם זכאי מר סוננט לתנאים סוציאליים והטבות אחרות כגון ביטוח נושא משרה, שיפוי ופטור, קרן השתלמות, רכב וטלפון.

תנאי ההעסקה של חברת הניהול, מנכ"ל החברה ונושאי המשרה בחברה, כמפורט לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

א. אימוץ מדיניות תגמול – ראה באור 17. לדוחות הכספיים.

תקנה 21א:

למיטב ידיעת החברה, אין אדם המחזיק למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללית של החברה, ולפיכך אין בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968).

תקנה 24:

מניות וני"ע המירים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בחברה.

לפירוט מניות וניירות הערך המירים של החברה המוחזקים על-ידי בעלי עניין בחברה - ראה דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 08.01.2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-003612), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון ליום 5 במארכ 2026

1,000,000,000	הון מניות רשום
239,421,649	הון מניות מונפק
16,710,422	אופציות (סדרה 4) רשומות למסחר
5,647,309	אופציות לא רשומות

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם המחזיק	מספר זיהוי	כמות בהון מונפק ונפרע
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	51-573681-7	239,421,649

תקנה 25א: מען רשום

רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 52520
 טלפון: 03-5759222. פקס: 03-6131659
 כתובת הדואר האלקטרוני: lior@sellacapital.com

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד נכון למועד הדוח:

פרטים אישיים		עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים
1	שם : שמואל סלבין, יו"ר הדירקטוריון שנת לידה : 1953 מספר ת.ז. : 051657252 מען : ויסמן 6, ירושלים נתינות : ישראלית חברות בועדת דירקטוריון : לא תחילת כהונתו כיו"ר דירקטוריון : 20 ביוני 2007. תפקיד : יו"ר הדירקטוריון השכלה : תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינלאומיים (האוניברסיטה העברית בירושלים), תואר שני במנהל עסקים ומימון (האוניברסיטה העברית בירושלים), לימודים לתואר בהיסטוריה ופילוסופיה. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית : כן משמש כדירקטור חיצוני : לא	דירקטור במנורה מבטחים בע"מ, יו"ר הדירקטוריון סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חבר וות"ת הוועדה לתכנון ותקצוב מוסדות להשכלה גבוהה.

פרטים אישיים	עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים
2 שם : אלי בן חמו שנת לידה : 1953 מספר ת.ז. : 062398342 מען : ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות : ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון : לא תחילת כהונתו כדירקטור : 20 ביוני 2007 תפקיד : דירקטור השכלה : תואר B.sc בהנדסה כימית (אוניברסיטת בן גוריון) תואר B.sc בהנדסה גרעינית (אוניברסיטת בן גוריון), לימודי תואר שני במנהל עסקים ומימון (האוניברסיטה העברית בירושלים). בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית : כן. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : מנכ"ל סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ. בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא משמש כדירקטור חיצוני : לא	מנכ"ל ודירקטור בסלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ ; יועץ כלכלי ודירקטור בניכסף השקעות בע"מ.

פרטים אישיים עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	
דח"צית בחברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ, דח"צית במנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, דחצ"ית בחברת איסת"א ליינס, דחצ"ית במידרוג בע"מ, מנכ"לית המועצה להשכלה גבוהה (מל"ג), מנכ"לית הטכניון ומשנה לנשיא ומנכ"לית ומשנה לנשיא עזריאלי המכללה להנדסה.	3 שם: ד"ר אביטל שטיין שנת לידה: 1961 מספר ת.ז.: 056794944 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית. חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת מאזן, ועדת ביקורת וועדה למינוי דירקטורים. תחילת כהונה: 19 במארס 2020. תפקיד: דירקטורית השכלה: דוקטורט בהוראת המדעים, אוניברסיטת ת"א. תואר שני במימון, בנקאות ושוק ההון (האוניברסיטה העברית), בוגרת במתמטיקה שימושית ובמתמטיקה וחקר ביצועים (אוניברסיטת ת"א). עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.
מרצה לכלכלה, המיכללה למינהל. דח"צ בי.ח. דימרי בע"מ, דח"צ בנופר אנרגיה בע"מ, דח"צ בטכנולוגס וונצ'רס בע"מ, דח"צ בסיגמא קרנות נאמנות בע"מ, יו"ר פליינג ספארק בע"מ ודירקטור בהכשרת היישוב בע"מ, חברה בוועדת השקעות במנורה מבטחים.	4 שם: גילי כהן שנת לידה: 1966 מספר ת.ז.: 022648786 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת-גן נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדה למינוי דירקטורים. תחילת כהונה: 24 בספטמבר 2020 תפקיד: דירקטור חיצוני השכלה: תואר ראשון בכלכלה וגיאוגרפיה ותואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.

פרטים אישיים	עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים
5 שם: אביטל בר דיין שנת לידה: 1967 מספר ת.ז.: 023583206 מען: ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית חברות בוועדת דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול. תחילת כהונה: 3 במארס 2021. תפקיד: דירקטורית חיצונית השכלה: מוסמכת במינהל עסקים, התמחות במימון, אוניברסיטת בר-אילן. בוגרת בכלכלה וחקלאות, האוניברסיטה העברית. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן.	יועצת בכירה למימון תאגידי, דח"צ בויליפוד השקעות בע"מ, דב"ת באלמוגים השקעות בע"מ, דב"ת בלודג'יה רוטקס השקעות בע"מ, דח"צ בבלביו קפיטל בע"מ, דח"צ במכלול מימון בע"מ, דירקטורית באקסימום קפיטל מרקטס בע"מ.
6 שם: ברי בר ציון שנת לידה: 7.2.1965 מס' ת.ז.: 012439238 מען: רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות: ישראלית חברות בוועדות דירקטוריון: ועדת ביקורת וועדת תגמול. תחילת הכהונה: 7 במאי, 2019 תפקיד: דירקטור השכלה: בוגר תואר שני במינהל ציבורי (MPA) ב-Harvard University, Kennedy School; בוגר תואר שני (MBA) במנהל עסקים. התמחויות: מימון ובנקאות באוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטה העברית בירושלים, ובוגר תואר ראשון במשפטים במכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא.	שותף מייסד של משרד עו"ד בר ציון שוורץ ושות', שותף מייסד בקרן אירופה ישראל, מפרק מפריט של בית הספר המרכזי למלונאות בע"מ (תדמור) (בפירוק מרצון); מנהל מיוחד של רשות השידור (בפירוק); מנהל ובעלים ב-י.ב. בר-ציון ניהול ויעוץ בע"מ; מייסד וחבר בוועד המנהל של עמותת ניצנים; דירקטור, יו"ר וועדת מאזן, יו"ר וועדת עסקים, חבר וועדת שכר ו-וועדת ביקורת ברותם תעשיות בע"מ.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	פרטים אישיים	
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית : כן דירקטור בלתי תלוי	
מנכ"ל משרד התיירות (2013-2022); מתן הרצאות באוניברסיטת בר אילן (-2022 2023); מתן שירותי ייעוץ כלכליים ועסקיים.	שם : אמיר הלוי שנת לידה : 1965 מספר ת.ז. : 022038640 מען : כפר יונה 7, תל אביב נתינות : ישראלית חברות בוועדות דירקטוריון : ועדת תגמול תחילת כהונה : 23 בנובמבר 2025 תפקיד : דירקטור. השכלה : B.A בגיאוגרפיה, סביבה ולימודים כלליים (חברה ורוח) מאוניברסיטת תל אביב; LL.B במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית : כן. דירקטור בלתי תלוי.	7

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (שפריטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל)

פרטים אישיים	עיסוק בחמש השנים האחרונות
שם : גדי אליקם שנת לידה : 1959 מס ת.ז. : 055649503 מען : אמנון ותמר 2, ראש העין נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 15 באוקטובר 2010 תפקיד : מנכ"ל השכלה : הנדסאי - התמחות במערכות הנדסיות במבנים. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא. בעל עניין בחברה : לא.	שם : דירקטור בחברת מגדל משה אביב ניהול בע"מ.
שם : זרור יהודה שנת לידה : 1969 מס' ת.ז. : 024215063 מען : ז'בוטינסקי 7, רמת-גן. נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 30 בדצמבר 2007 תפקיד : סמנכ"ל כספים השכלה : רואה חשבון, תואר ראשון במינהל עסקים (המכללה למינהל בתל אביב), התמחות במימון. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, סמנכ"ל הכספים בחברה. בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא. בעל עניין בחברה : לא.	שם : דירקטור בחברת מגדל משה אביב ניהול בע"מ.

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים
	שם : שלומי סוננט שנת לידה : 1958 מס ת.ז. : 055327092 מען : ת.ד. 69 ראשל"צ נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 18 ביולי 2018 תפקיד : סמנכ"ל תפעול השכלה : קצין חשמל ראשי - טכניון עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.
	שם : זוהר סגל שנת לידה : 1977 מס ת.ז. : 034277079 מען : שדרות ההשכלה 17א' תל-אביב נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 15 באוקטובר 2017 תפקיד : סמנכ"ל שיווק השכלה : תואר ראשון במינהל עסקים המכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרו משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.

פרטים אישיים	עיסוק בחמש השנים האחרונות
שם : ליאור וילנסקי שנת לידה : 1986 מס ת.ז. : 300019684 מען : דרך מנחם בגין 150, תל אביב נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 1 בינואר 2022 תפקיד : יועצת משפטית ומזכירת חברה השכלה : תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, המכללה האקדמית נתניה. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן. יועצת משפטית של החברה. בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.	
שם : ליאת ברדה פשה¹ שנת לידה : 1978 מס ת.ז. : 032916330 מען : צה"ל 24, גבעתיים נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 1 בינואר 2022 תפקיד : חשבת השכלה : תואר ראשון בראיית חשבון ותואר ראשון במנהל עסקים המכללה למינהל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, שכרה משולם ע"י סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.	

¹ ביום 04.01.2026 הודיעה החברה כי החל מיום 01.04.2026 חשבת החברה, גבי ליאת ברדה פשה, תחדל מלכהן בתפקידה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 04.01.2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-000951), אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

פרטים אישיים	עיסוק בחמש השנים האחרונות
שם : דוראל אמסלם וינברג שנת לידה : 1981 מס ת.ז. : 043146877 מען : ז'בוטינסקי 7, רמת גן נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 17.07.2022 תפקיד : מנהלת פיתוח עסקי. השכלה : תואר ראשון בניהול וכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה ; תואר שני במנהל עסקים המכללה האקדמית קרית אונו ; הסמכה כשמאית מקרקעין מכללת רמת גן. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : מועסקת באמצעות סלע קפיטל אינווסטמנט בע"מ, חברה הניהול של החברה. בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.	שם : שמי חגואל שנת לידה : 1951 מס ת.ז. : 050069087 מען : הארבעה 8, תל-אביב נתינות : ישראלית תחילת כהונה : 11 בנובמבר 2008 תפקיד : מבקר פנים השכלה : רואה חשבון, בוגר חשבונאות וכלכלה במיכללה למינהל עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא בן משפחה של בעל עניין בחברה : לא בעל עניין בחברה : לא.
שותף מנהל במשרד רו"ח שמי חגואל ושות'.	

תקנה 27 :

רואה החשבון של התאגיד

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

חלוקת דיבידנד: לפרטים אודות החלטות בדבר חלוקת דיבידנדים, ראה באור 13ט' לדוחות הכספיים.

שינוי ההון המונפק של החברה: לפרטים ראה תקנה 20 לעיל.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

למועד הדוח החברה קשורה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו בה בעתיד, עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ וזאת עד ליום 14 בדצמבר 2026. פוליסת הביטוח הינה בגבולות אחריות של עד סך של 15,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח. דירקטוריון החברה וועדת התגמול אישרו את ההתקשרות בפוליסת הביטוח, אשר איננה טעונה את אישור האסיפה הכללית בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס - 2000, ואת חידוש הפוליסה, מעת לעת, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

פוליסת הביטוח הינה בעלת תחולה רטרואקטיבית החל מיום 1.6.2007. ההשתתפות העצמית של החברה הינה בסך של 10,000 דולר ארה"ב למקרה, 35,000 דולר ארה"ב בארה"ב וקנדה ו- 35,000 דולר ארה"ב לתביעות בדיני ניירות ערך בישראל בלבד. יצוין כי אין השתתפות עצמית לדירקטורים ונושאי המשרה. הפוליסה מורחבת לכלול את אחריות נושאי המשרה בגין ההליכים המקדמיים להנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך, בחודש מארס 2008. כמו כן, הורחבה הגדרת נושא משרה כך שתכלול את חברת הניהול כדירקטור תחת הפוליסה. הפוליסה כוללת החרגות שונות כמקובל, ובכללן החרגה לפיה המבטח לא יהיה חייב בתשלום בגין נזק בקשר עם תביעות כנגד המבוטחים ע"י או בשם מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין ב- 10% או יותר מהון המניות המונפק של החברה. החרגה זו לא תחול בנוגע לתביעות של בעלי מניות כאמור אשר לא מינו למעלה ממחצית חברי הדירקטוריון.

כתבי התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה וכתבי פטור: ראה באור 17ב. לדוחות הכספיים.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

תפקיד החותמים :

יושב ראש הדירקטוריון

מנהל כללי

שמות החותמים :

1. שמואל סלבין

2. גדי אליקם



סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

חלק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': מר גילי כהן – מכהן מיום 24.09.2020. דירקטור ב': גב' אביטל בר דיין – מכהנת מיום 03.03.2021. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>2</u>.	1.
—	—	שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/7. שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון: 4.	2.
	✓	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את חובתם לפי סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	3.

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים¹ למנהל הכללי, במשרת או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	4.
	✓	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא, השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" א. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278 (א) סיפה: ☐ כן ☐ לא ב. יצוין שיעור הישיבות בהם הדירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א'.	5.
		נמחק – אין בחברה בעל שליטה	6.

¹ עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	√	7. בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים/לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : מנגנון מדורג (Staggered Board) ולכן משך כהונת הדירקטורים משתנה בהתאם לקבוצה אליה משיך כל דירקטור.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים :		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים :		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון :		
	√	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : ✓ כן ☐ לא		

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
		(יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	✓	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u>.	א.	9.
_____	_____	מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 7. בעלי כשירות מקצועית: 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.	ב.	
	✓	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	א.	10.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.	ב.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)			
לא נכון	נכון		
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2025): 3 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 2 רבעון רביעי: 1	א. 11.
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)
		שמואל סלבין	100%			
		אביטל בר דיין	100%	100%	100%	לא רלוונטי
		אלי בן חמו	100%			
		ד"ר אביטל שטיין	100%	100%	100%	לא רלוונטי

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)																													
לא נכון	נכון																												
		<table><tr><td>לא רלוונטי</td><td>100%</td><td></td><td></td><td>100%</td><td>אמיר הלוי</td></tr><tr><td></td><td>85%</td><td></td><td></td><td>100%</td><td>100%</td><td>ברי בר ציון</td></tr><tr><td>לא רלוונטי</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>גילי כהן</td></tr></table>						לא רלוונטי	100%			100%	אמיר הלוי		85%			100%	100%	ברי בר ציון	לא רלוונטי	100%	100%	100%	100%	100%	גילי כהן		
לא רלוונטי	100%			100%	אמיר הלוי																								
	85%			100%	100%	ברי בר ציון																							
לא רלוונטי	100%	100%	100%	100%	100%	גילי כהן																							
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.																				

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
	✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ☐ כן ☐ לא		

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
		יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.		17.
		✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		18.
		א. בעל השליטה או קרובו.		
		✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		20.
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		22.
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		23.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
	✓	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים : 3 ימי עסקים.	25. א.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שני : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי : 3 ימי עסקים. דוח שנתי : 3 ימי עסקים.	ב.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
—	—	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד אישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 3 ימי עסקים דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים דוח שנתי: 3 ימי עסקים	ג.	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	26.	
—	—	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
—	—	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).		28.
		☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		
		א. בעל השליטה או קרובו. ✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		30.
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
		✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. לא רלוונטי – בתאגיד אין בעל שליטה		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: - ניהול ותפעול נכסים (שני דוחות). - ביצוע תשלומים. - שלמות הכנסות.
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 260
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ✓ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
		☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) √ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הדירקטוריון: שמואל סלבין

יו"ר ועדת הביקורת: גילי כהן

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: אביטל בר דיין

תאריך החתימה: 5 במארס 2026

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(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 אליקס – 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 המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח 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 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.

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקורות ברמת הארגון (Entity Level Control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC). התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי כוללים: בקורות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות ובקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי ליום 31 בדצמבר 2025 הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, גדי אליקס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דרור יהודה, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.