



דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2025



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "התקופה המדווחת").

ביחס לסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה - ראה סעיף 4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

(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 ל- 555 שוכרים, בשטח כולל של 547,000 מ"ר הכולל 191,000 מ"ר שטחי חניה.

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **5.96** מיליארד ש"ח

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים הינו **94.8%** (*)

(*) לא כולל בית מאני המצוי בהליך שיפוץ והשכרה (91.5% כולל בית מאני)

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 4.4 שנים הינה **2.03%**

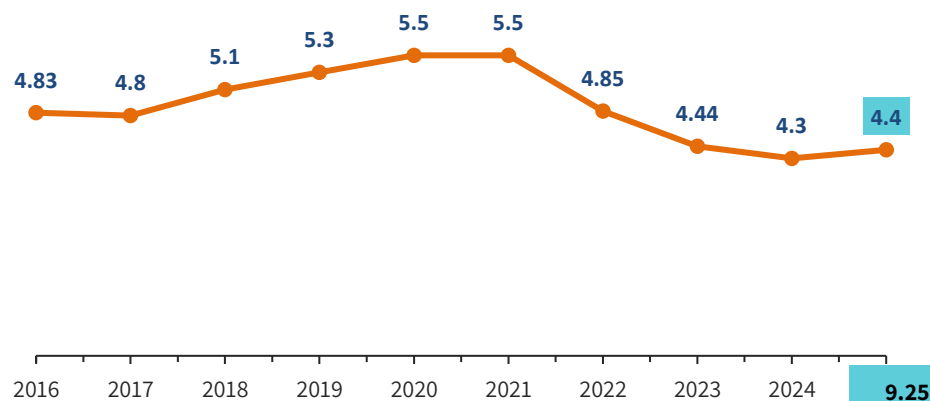
הריבית השולית למח"מ של 7.06 שנים הינה 2.71% (נכון ליום 16/10/2025).

איתנות ויציבות פיננסית

עסקי	
פיזור	פיזור נדל"ן במגוון ענפים
מגוון שוכרים	555 שוכרים במגוון תחומים
חוסן הפורטפוליו	נכסים איכותיים במיקומים בולטים
שיעור תפוסה	94.8%
תקופת החוזים	בעיקר - ארוכי טווח 3-10 שנים
פיננסי	
FFO למניה	ינואר-ספטמבר 2025: 82.4 אג' למניה
מינוף נמוך	53.5% חוב נטו לסך נכסים
נכסים לא משועבדים	5.96 מיליארד ש"ח (100%)
חוב	מח"מ ארוך עם פריסה מאוזנת
שיעור ריבית אפקטיבי	2.03%

חוסן פיננסי

משך חיי החוב הממוצע



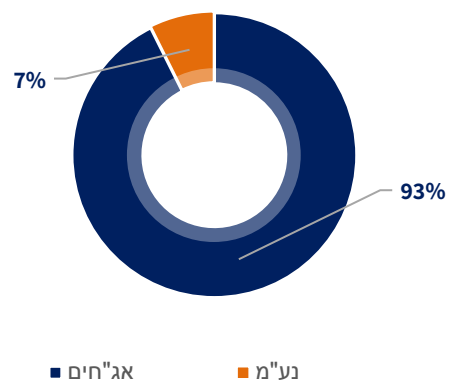
מינוף פיננסי

מינוף נמוך – 53.5%

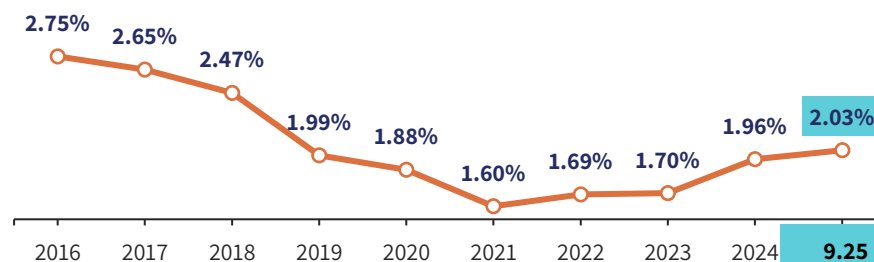
הון עצמי למאזן 44.0%

100% מנכסי החברה אינם משועבדים

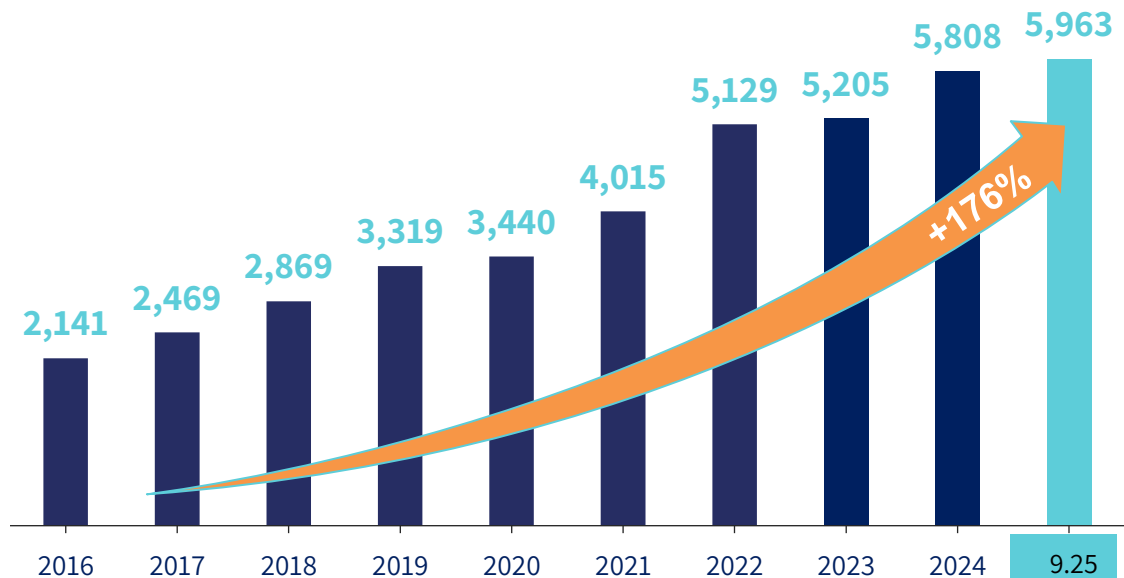
פילוח חוב לפי מלווים



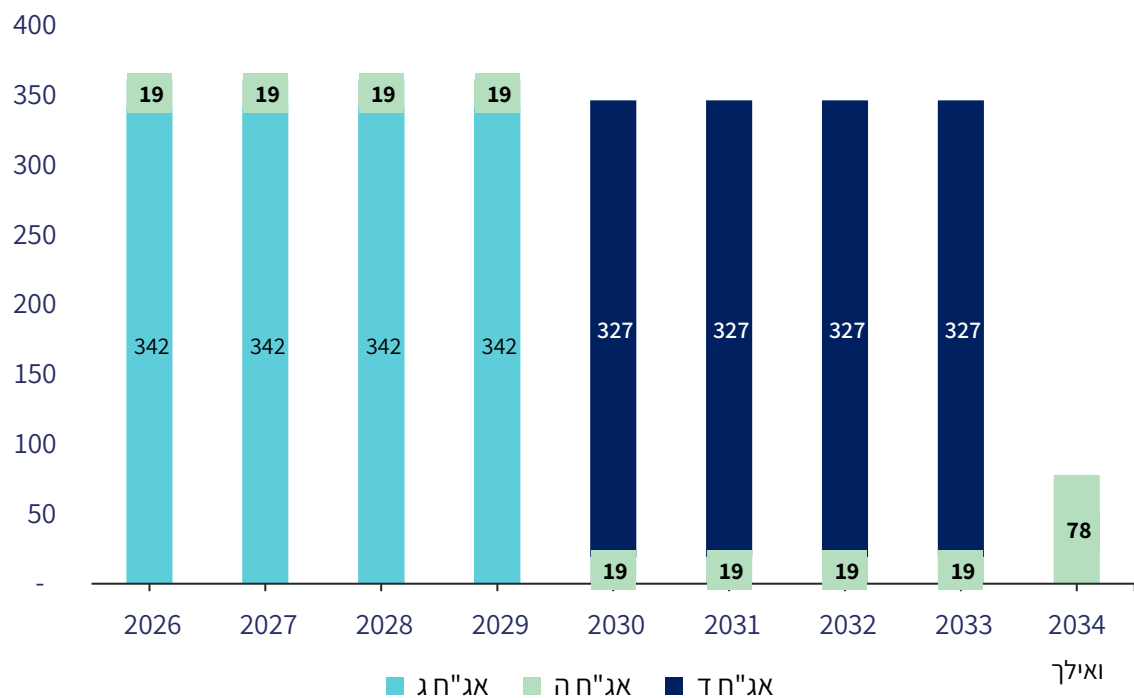
הריבית האפקטיבית הממוצעת לאורך השנים



גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



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



נתונים לתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום (במיליוני ש"ח)

7-9			
2024	2025	% שינוי	
84.7	90	+6.3%	NOI
84.7	90	+6.3%	NOI - Same Property
58.8	69	+17.3%	רווח נקי
58.4	64.9	11.1%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
26.3	27.3	+3.8%	FFO ריאלי למניה (אג')

1-9			
2024	(*) 2025	% שינוי	
248.7	266.0	+7.0%	NOI
250.2	267.7	+7.0%	NOI - Same Property
126.0	212.0	+68.3%	רווח נקי
175.6	187.7	+6.9%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
79.2	82.4	+4.0%	FFO ריאלי למניה (אג')

(*) כולל הכנסה חד פעמית בסך של 1.8 מיליון ש"ח.

נתונים ליום 30 בספטמבר 2025 (במיליוני ש"ח)

נתונים ליום			
31.12.2024	30.09.2025	% שינוי	
5,808	5,963	+2.7%	נדל"ן להשקעה
2,425	2,706	+11.5%	הון עצמי
10.86	11.35	+4.5%	הון למניה (ש"ח)

עיקר תוצאות הפעולות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

NOI
ה- NOI הסתכם לסך של 266 מיליון ש"ח, גידול של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. תחזית NOI לשנת 2025 – <u>מעודכנת כלפי מעלה</u> לטווח של <u>355-356</u> מיליון ש"ח
FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
FFO ריאלי בסך של 187.7 מיליון ש"ח, גידול של 6.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. תחזית FFO לשנת 2025 – <u>מעודכנת כלפי מעלה</u> לטווח של <u>252-253</u> מיליון ש"ח
FFO ריאלי למניה
FFO ריאלי למניה – 82.4 אג' למניה. גידול של 4.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. תחזית FFO למניה לשנת 2025 – <u>מעודכנת כלפי מעלה</u> ל- <u>109-110</u> אג'

1.2 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה -

- הנפקת הון**
 ביחס להנפקת הון - ראה באורים א4. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.
- גיוס אגרות חוב**
 ביחס להרחבת אגרות חוב - ראה באורים ב4. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.
- חלוקת דיבידנד**
 ביחס לחלוקת דיבידנד - ראה באור ד4. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.

נכסי החברה – נתונים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2025

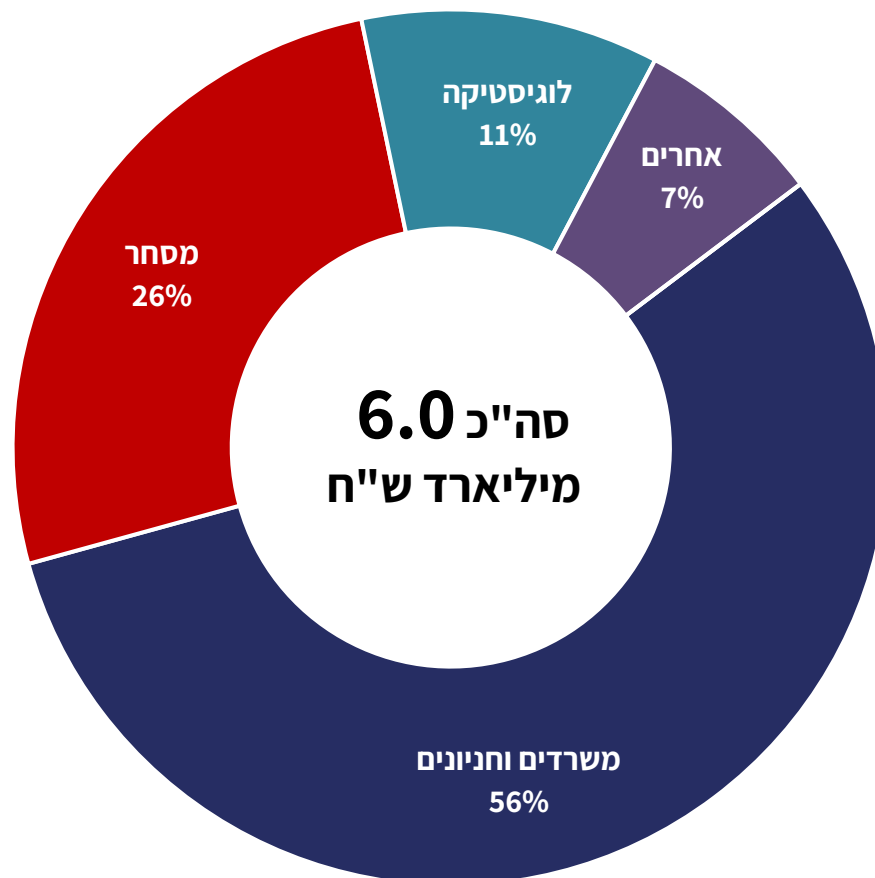
שימושים	שטח עיקרי באלפי מ"ר	NOI במיליוני ש"ח	שיעור מה-NOI	שיעורי תפוסה	שווי הוגן במיליוני ש"ח	שיעור מהשווי ההוגן
משרדים	170	132	52%	94.3% ⁽¹⁾	3,311	56%
מסחר	79	74	28%	96%	1,537	26%
לוגיסטיקה	80	30	11%	96%	653	11%
אחרים	28	30	9%	100%	462 ⁽²⁾	7%
סה"כ	357 ⁽³⁾	266	100%	94.8% ⁽¹⁾	5,963	100%

(1) לא כולל בית מאני בשטח של כ- 15,000 מ"ר אשר נמסר לחברה ומצוי בהליך שיפוץ והשכרה (שיעור תפוסה כולל בית מאני: משרדים – 88%, סה"כ – 91.5%).

(2) כולל קרקע בסך של 65 מיליון ש"ח.

(3) בנוסף שטח חניונים בהיקף של 191 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים ליום 30.09.2025



תחזית לשנת 2025 (*)

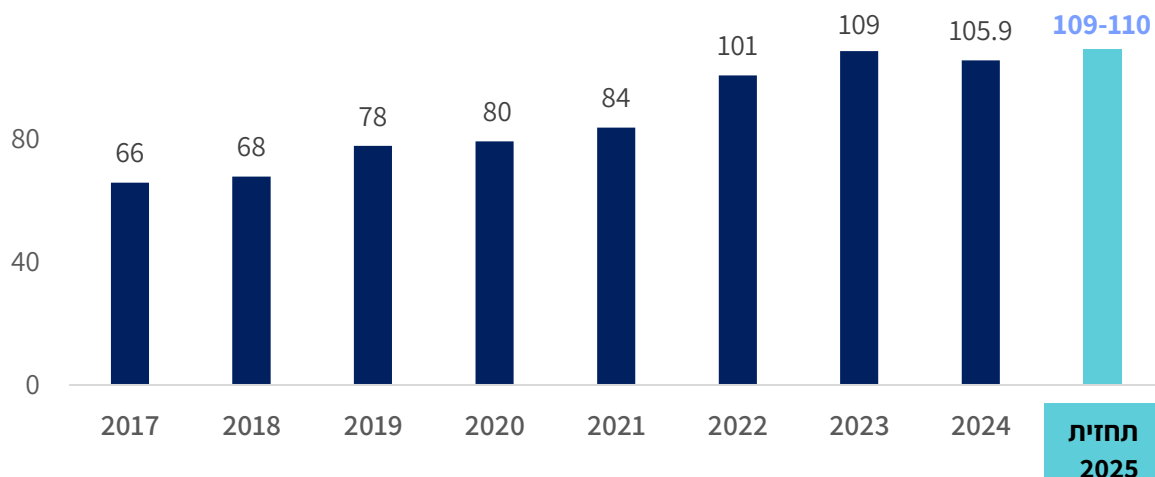
להלן תחזית לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2025, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות (במיליוני ש"ח):

- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד פרסום הדוחות.
- עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של 3%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2025.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- "בית מאני" בתל-אביב – בהליך שיפוץ והשכרה.

מיליוני ש"ח	תחזית עדכנית 2025	תחזית מקורית 2025	בפועל 2024
NOI	355-356	345-350	334
FFO	252-253	238-242	235
FFO באג' למניה	109-110	107-108	105.9
דיבידנד מינימלי	134	128	124

(*) המידע בדבר התחזית לשנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. תחזיות החברה מבוססות על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה, המבוססות על ניסיון העבר.

גידול ב- FFO הריאלי (באגורות למניה)



1.3 המצב הכספי

הערות	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
	במיליוני ש"ח		
	5,876	6,148	סך המאזן
	66	184	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקר משערוך נכסים נטו בסך 121 מיליון ש"ח.	5,808	5,963	נדל"ן להשקעה
	653	680	התחייבויות שוטפות
הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 מורכב מנכסים שוטפים בסך של 184 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של 680 מיליון ש"ח, (אשר כוללות קרן וריבית של ניירות ערך מסחריים ואיגרות חוב בסך של כ-643 מיליון ש"ח). החברה מפיקה באופן קבוע תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים ממגוון מקורות. כמו-כן, עומדים לרשות החברה קווי אשראי בנקאיים בלתי מנוצלים בסך של 150 מיליון ש"ח וכן נכסים לא משועבדים בסך 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.			
	2,798	2,762	ההתחייבויות לזמן ארוך
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון העצמי כ-44.0% מסך נכסי החברה. הגידול נובע בעיקר מרווחי החברה בסך של 212 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של 97 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך של 157.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4' בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.	2,425	2,706	הון עצמי

תמצית נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

ליום			
31/12/2024	30/09/2024	30/09/2025	
5,876	5,815	6,148	סך המאזן
5,808	5,767	5,963	נדל"ן להשקעה
2,425	2,367	2,706	הון עצמי
3,451	3,447	3,442	סך התחייבויות

1.4 תוצאות הפעולות

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

שנת 2024	2024 7-9	2025 1-9	2024 1-9	2025 1-9	
371,000	93,900	101,000	276,200	297,000	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(37,000)	(9,200)	(11,000)	(27,500)	(31,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
334,000	84,700	90,000	248,700	266,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
90,000	51,500	48,300	63,500	121,300	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
424,000	136,200	138,300	312,200	387,300	
(39,500)	(10,000)	(10,300)	(29,400)	(31,300)	הוצאות הנהלה וכלליות
384,500	126,200	128,000	282,800	356,000	רווח תפעולי
(65,879)	(17,926)	(17,062)	(47,961)	(53,848)	הוצאות בגין ריבית ועמלות נטו
(105,621)	(49,474)	(41,938)	(108,839)	(90,152)	הוצאות בגין הפרשי הצמדה
(171,500)	(67,400)	(59,000)	(156,800)	(144,000)	סה"כ הוצאות מימון נטו
213,000	58,800	69,000	126,000	212,000	רווח נקי לתקופה

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הסברים	2024	2025	
	חודשים 1-9		
העלייה נובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות וכן כתוצאה מעלייה בדמי השכירות בחידוש הסכמים.	276.2	297.0	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
	248.7	266.0	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
לפרטים בדבר מדיניות החברה לקביעת השווי ההוגן – ר' ביאור 2ד. לדוחות הכספיים.	63.5	121.3	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
בתקופת החשבון נזקף סך של 136.3 מיליון ש"ח כשערוך חיובי של נדל"ן להשקעה מול הפחתה בשווי הנדל"ן להשקעה בסכום של 15 מיליון ש"ח.			שערוך נדל"ן להשקעה
העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מגידול במצבת הנכסים של החברה	(29.4)	(31.3)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהוצאות הריבית נובעת בעיקר מגידול בשיעור הריבית המשוקללת ומגידול בהיקף האשראי של החברה.	(48.0)	(53.9)	הוצאות מימון, נטו
			הוצאות ריבית עמלות והוצאות הנפקה
	(108.8)	(90.2)	הוצאות הפרשי הצמדה
	(156.8)	(144.0)	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
	126.0	212.0	רווח נקי

נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה יתרות מזומנים בסך של 176 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:	
176.7	מפעילות שוטפת
1.9	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
631.4	סך מקורות:
(33.5)	רכישות והשקעות
(97.0)	תשלום דיבידנד
(384.4)	פירעון אשראי ואגרות חוב
(514.9)	סך השימושים:
116.5	גידול במזומנים

(Funds From Operations) FFO

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

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

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

2024	2024	2025	2024	2025	
	7-9		1-9		
213.0	58.8	69.0	126.0	212.0	נקי
לרווח הנקי:					
(90.0)	(51.5)	(48.3)	(63.5)	(121.3)	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
123.0	7.3	20.7	62.5	90.7	נומינלי לפי גישת הרשות לניירות ערך
6.4	1.6	2.3	4.8	6.8	בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
105.6	49.5	41.9	108.3	90.2	הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
235.0	58.4	64.9	175.6	187.7	ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
105.9	26.3	27.3	79.2	82.4	ריאלי למניה (באגורות)
221,890	222,336	237,920	221,732	227,747	המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

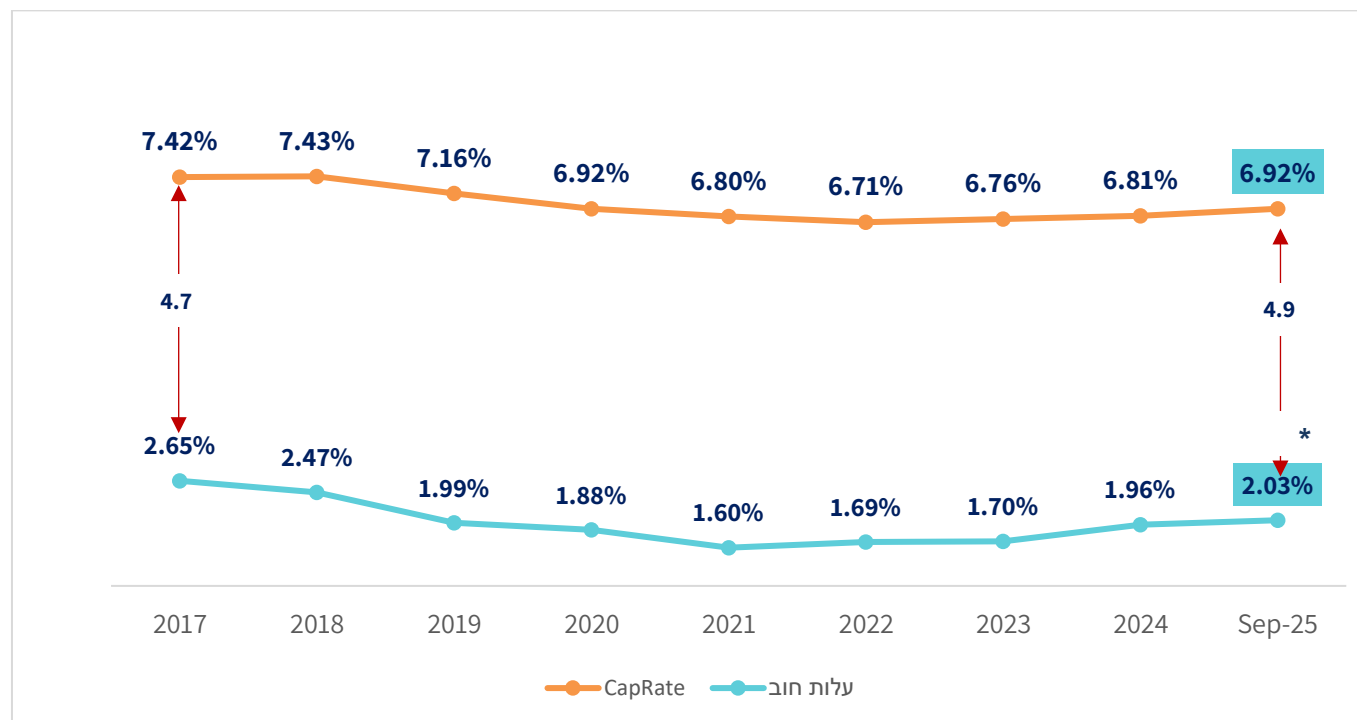
שיעור התשואה המשוקלל

תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) ליום 30 בספטמבר 2025 במיליוני ש"ח:

5,963	נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2025
(225)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(535)	שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולנכס בשלבי שיווק להשכרה
5,203	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
90.0	NOI בפועל לרבעון ה-3 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 2.71% (תשואת אג"ח סדרה ה' במח"מ של 7.06 שנים) (ליום 16/10/2025)

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 2017-2024 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2025:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
62	75.2	82	94	104	113	121	124	134	דיבידנד שנתי - מיליוני ש"ח
38.5	39.6	42.7	47.8	49.6	52.0	55.0	56.0	57.0	דיבידנד למניה (באגורות) (*)
5.8%	6.0%	5.3%	7.2%	7.1%	6.0%	7.5%	7.5%	6.5%	תשואת דיבידנד (*)

(*) על-פי מספר המניות הקיימות ושער המניה במועד כל חלוקת דיבידנד (בשנת 2025: על-פי מספר המניות ושער המניה במועד פרסום סכום החלוקה המינימלית בחודש פברואר 2025).

שיעור המס במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד שחולק בשנים 2020-2025

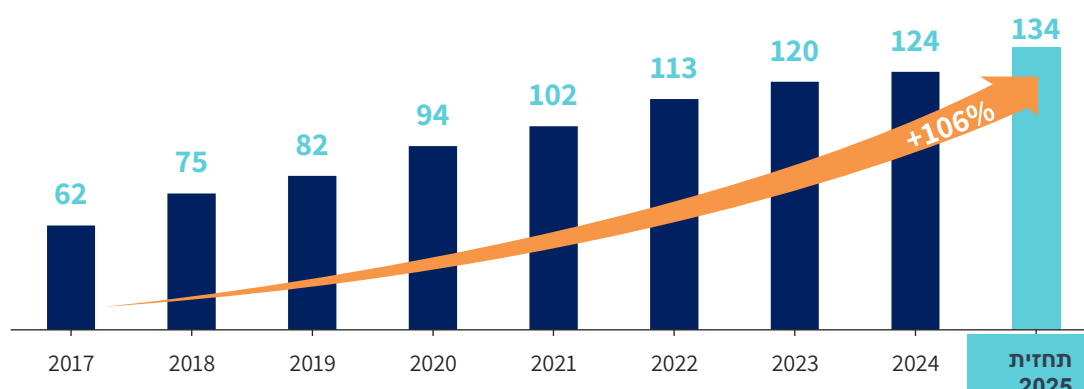
שיעור מס ב-%	
קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה	פטור
חברות	23.0
יחידים	25-30.5
קרן נאמנות חייבת	25-30.5
קרן נאמנות פטורה	0-5.75

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.

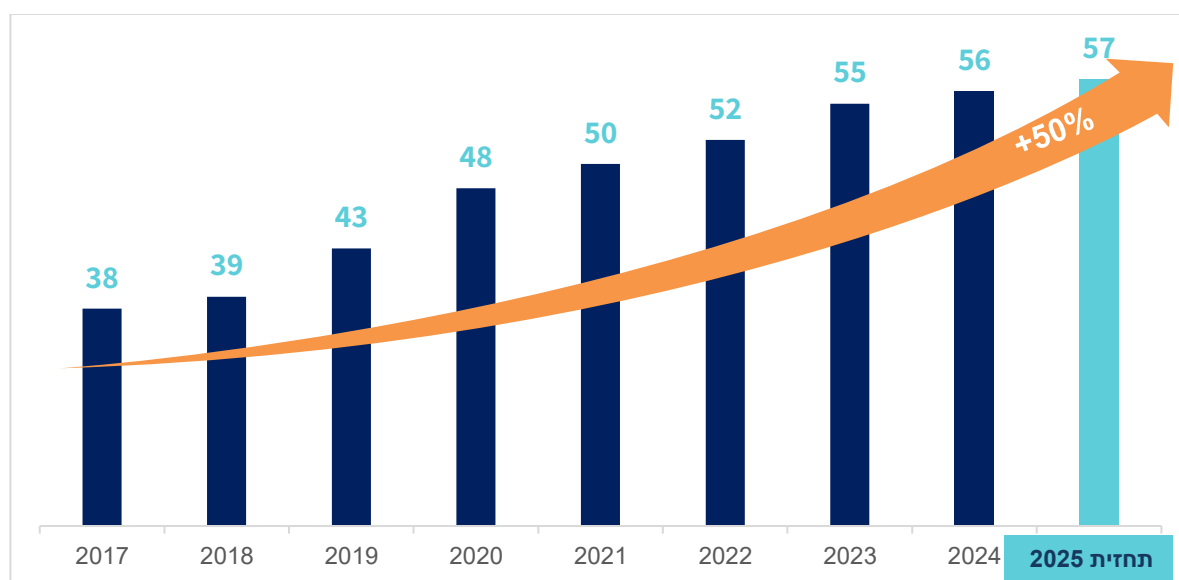
חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור ד'4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 19ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. 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 30.09.25 מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים
		עליה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)			ירידה אבסולוטית בשיעור הריבית (*)
		0.5%	0.25%		-0.5% -0.25%
ניירות ערך מסחריים		0.5	0.2	250	(0.3)
אגרות חוב סדרה ג'		28	14	1,352	(14)
אגרות חוב סדרה ד'		16	8.0	1,213	(8.0)
אגרות חוב סדרה ה'		3.3	1.5	475	(1.5)
(*) 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 30.09.25		הפסד מהשינויים	
	רווח מהשינויים		עליה בשיעור המדד	
	1%	2%	1%	2%
אגרות חוב סדרה ג'	13.1	26.3	1,352	(13.1)
אגרות חוב סדרה ד'	11.6	23.2	1,213	(11.6)
אגרות חוב סדרה ה'	4.7	9.4	475	(4.7)

(3) פרטים בדבר תעודות התחייבות פיננסיות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 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	1,366.5	12.5	1,374.7	1,352.5	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	1,309.5	0.2	1,288.5	1,213.3	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	468.9	6.3	459.1	475.1	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	7.5	250	-	ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.30%	(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 ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.
- (4) בתום 5 שנים (5 תחנות יציאה של שנה) או בעת פרעון (בהתראה של 7 ימי עסקים) או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.
- (5) כל 365 יום.
- (6) הקרן והריבית אינן צמודות למדד.
- (7) קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים 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 ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל).
- (8) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).
- (9) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש מאי 2020.
- (10) 13 תשלומים שנתיים רצופים, כאשר 9 התשלומים הראשונים יהוו 4% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל)) ותשלומים 10-13 יהוו 16% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2034 עד 2037 (כולל).
- (11) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 10 באוקטובר ו- 10 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2037 (כולל).
- (12) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש פברואר 2024.

אגרות החוב (סדרה ג') - נתונים נוספים:

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

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

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.

1. דרוג האג"ח ע"י מעלות בע"מ בחודש מאי 2024 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2025 היחס האמור הינו כ-9.1.

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 30 בספטמבר 2025 הינו 2,705 מיליון ש"ח ומהווה כ- 44% מסך המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה 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 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 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 2024 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2025 היחס האמור הינו כ-9.1.

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 30 בספטמבר 2025 הינו 2,705 מיליון ש"ח ומהווה כ- 44% מסך המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות תיבדקנה אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג 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 2024 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 30 בספטמבר 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-9.1.
- (ג) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 1.4 מיליארד ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 32% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 2,705 מיליון ש"ח ומהווה כ- 44% מסך המאזן.

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים כספיים				
176,136	-	-	176,136	מזומנים ושווי מזומנים
5,416	-	-	5,416	לקוחות
2,416	-	-	2,416	חייבים ויתרות חובה
<u>183,968</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>183,968</u>	
נכסים לא כספיים				
5,963,283	5,963,283	-	-	נדל"ן להשקעה
817	817	-	-	רכוש קבוע
<u>5,964,100</u>	<u>5,964,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>6,148,068</u>	<u>5,964,100</u>	<u>-</u>	<u>183,968</u>	
סה"כ נכסים				
התחייבויות שוטפות				
610,249	(1,064)	361,313	250,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
69,953	8,089	18,924	42,940	זכאים ויתרות זכות
<u>680,202</u>	<u>7,025</u>	<u>380,237</u>	<u>292,940</u>	
2,762,328	(21,500)	2,783,828	-	אגרות חוב, נטו
<u>3,442,530</u>	<u>(14,475)</u>	<u>3,164,065</u>	<u>292,940</u>	
סה"כ התחייבויות				
יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)				
<u>2,705,538</u>	<u>5,978,575</u>	<u>(3,164,065)</u>	<u>(108,972)</u>	

19 באוקטובר 2025

מועד אישור דוח הדירקטוריון

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):

4 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

6-7 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

8-9 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

10-13 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 באוקטובר 2025

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות נטו
חייבים ויתרות חובה

59,691	40,170	176,136
4,897	5,750	5,416
1,712	1,376	2,416
<u>66,300</u>	<u>47,296</u>	<u>183,968</u>

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

5,808,468	5,766,823	5,963,283
798	749	817
<u>5,809,266</u>	<u>5,767,572</u>	<u>5,964,100</u>

<u>5,875,566</u>	<u>5,814,868</u>	<u>6,148,068</u>
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
זכאים ויתרות זכות

573,022	579,929	610,249
79,901	73,818	69,953
<u>652,923</u>	<u>653,747</u>	<u>680,202</u>

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב, נטו

2,798,133	2,794,129	2,762,328
<u>2,798,133</u>	<u>2,794,129</u>	<u>2,762,328</u>

הון

הון מניות
קרנות הון
יתרת רווח
סה"כ הון

222,336	222,336	238,441
1,244,803	1,243,158	1,394,705
957,371	901,498	1,072,392
<u>2,424,510</u>	<u>2,366,992</u>	<u>2,705,538</u>

<u>5,875,566</u>	<u>5,814,868</u>	<u>6,148,068</u>
------------------	------------------	------------------

סה"כ התחייבויות והון

19 באוקטובר 2025			
דרור יהודה	גדי אליקם	שמואל סלבין	מועד אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
371,000	93,900	101,000	276,200	297,000	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(37,000)	(9,200)	(11,000)	(27,500)	(31,000)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
334,000	84,700	90,000	248,700	266,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
90,000	51,500	48,300	63,500	121,300	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
424,000	136,200	138,300	312,200	387,300	
(39,500)	(10,000)	(10,300)	(29,400)	(31,300)	הוצאות הנהלה וכלליות
384,500	126,200	128,000	282,800	356,000	רווח תפעולי
(171,500)	(67,400)	(59,000)	(156,800)	(144,000)	הוצאות מימון, נטו
213,000	58,800	69,000	126,000	212,000	רווח נקי לתקופה
0.95	0.26	0.29	0.57	0.93	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
0.95	0.26	0.27	0.57	0.86	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
223,890	222,336	237,290	221,732	227,747	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
223,949	222,336	256,697	221,732	247,153	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
222,336	1,218,094	10,503	16,206	957,371	2,424,510
15,066	142,278	-	-	-	157,344
840	892	-	5,075	-	6,807
-	-	-	-	(96,979)	(96,979)
199	2,091	-	(434)	-	1,856
-	-	-	-	212,000	212,000
238,441	1,363,355	10,503	20,846	1,072,392	2,705,538

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הנפקת הון מניות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
מימוש אופציות למניות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
219,803	1,208,681	-	12,730	868,118	2,309,332
-	-	10,503	-	-	10,503
-	-	-	4,795	-	4,795
-	-	-	-	(92,620)	(92,620)
2,533	8,824	-	(2,375)	-	8,982
-	-	-	-	126,000	126,000
222,336	1,217,505	10,503	15,150	901,498	2,366,992

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקה כתבי אופציות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
מימוש אופציות למניות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
223,138	1,219,464	10,503	20,288	1,037,336	2,510,730
229	1,503	-	620	-	2,352
-	-	-	-	(33,944)	(33,944)
15,066	142,278	-	-	-	157,344
8	110	-	(62)	-	56
-	-	-	-	69,000	69,000
238,441	1,363,355	10,503	20,846	1,072,392	2,705,538

יתרה ליום 1 ביולי 2025

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
הנפקת הון מניות
מימוש אופציות למניות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
222,336	1,217,505	10,503	13,575	873,825	2,337,744
-	-	-	1,575	-	1,575
-	-	-	-	(31,127)	(31,127)
-	-	-	-	58,800	58,800
222,336	1,217,505	10,503	15,150	901,498	2,366,992

יתרה ליום 1 ביולי 2024

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
219,803	1,208,746	-	12,665	868,118	2,309,332
-	-	10,503	-	-	10,503
2,009	9,348	-	(2,375)	-	8,982
-	-	-	-	(123,747)	(123,747)
524	-	-	5,916	-	6,440
-	-	-	-	213,000	213,000
222,336	1,218,094	10,503	16,206	957,371	2,424,510

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקה כתבי אופציות
מימוש אופציות למניות
דיבידנד שהוכרז
תשלומים מבוססי מניות
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

213,000	58,800	69,000	126,000	212,000
33,318	10,482	6,222	54,382	(35,242)
246,318	69,282	75,222	180,382	176,758

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

(320)	(114)	(85)	(211)	(124)
(513,422)	(9,015)	(14,613)	(498,243)	(33,515)
(513,742)	(9,129)	(14,698)	(498,454)	(33,639)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
פרעון אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
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

(3,267)	(1,659)	-	(3,267)	-
-	-	(12,427)	-	(47,052)
(123,747)	(31,127)	(33,944)	(92,620)	(96,979)
(307,779)	-	-	(307,779)	(337,352)
80,000	-	-	80,000	50,520
509,174	-	-	509,174	244,989
10,503	-	-	10,503	-
-	-	157,344	-	157,344
8,982	-	56	8,982	1,856

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

173,866	(32,786)	111,029	204,993	(26,674)
(93,558)	27,367	171,553	(113,079)	116,445
153,249	12,803	4,583	153,249	59,691
59,691	40,170	176,136	40,170	176,136

(קישור) גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(90,000)	(51,500)	(48,300)	(63,500)	(121,300)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6,440	1,575	2,350	4,795	6,805	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
105,621	49,474	41,938	108,339	90,152	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
(258)	287	188	(132)	1,277	פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,778	(538)	383	925	(520)	קיטון (גידול) בלקוחות
580	764	(833)	915	(1,287)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
9,157	10,420	10,496	3,040	(10,369)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
33,318	10,482	6,222	54,382	(35,242)	

נספח ב' - מידע נוסף:

3,200	342	1,531	2,771	2,119	ריבית שהתקבלה
64,045	12,366	9,420	48,434	56,555	ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

החברה הוקמה ביום 18 ביוני 2007, במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, דירות מגורים להשכרה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים ביניים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בעיקר במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמו כן, החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

- שיעור נכסי החברה המאוחדת 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.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

ליום 30 בספטמבר 2025, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנקבע במועד האחרון בו בוצעה הערכת השווי. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי למעט נכסים בהם חל שינוי בחוזי השכירות בנכס (לרבות בגין השפעת המדד) וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בגינם ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי, באמצעות מערכי השווי החיצוניים והפנימיים של החברה.

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל	
מדד ידוע	מדד בגין
נקודות	נקודות
120.0	119.4
116.7	116.5
116.6	116.3
%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2025
ליום 30 בספטמבר 2024
ליום 31 בדצמבר 2024

שיעור השינוי:

2.9	2.7	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
3.5	3.4	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
1.4	0.5	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
1.6	1.3	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
3.4	3.2	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2024	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות:					
הלוואות ממוסדות פיננסיים					
זמן קצר- חלות שוטפת					
-	-	47,383	47,622	-	-
(1)					
הלוואות ממוסדות פיננסיים					
לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)					
-	-	-	-	47,655	47,343
(1)					
3,122,047	3,040,873	3,145,707	2,983,333	3,141,328	3,025,369
(2) אגרות חוב נטו					

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות - השווי ההוגן של ההתחייבויות (ההלוואות למימון נדל"ן להשקעה) הלא סחירות בריבית קבועה, נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על-פי מחיר מצוטט בבורסה.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. 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).

ב. הרחבת אגרות חוב סדרה ה'

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%.

ג. ביחס לאישור מדיניות תגמול והארכת הסכם הניהול עם חברת הניהול – ראה באור 2.א12 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

בהתאם לאמור באור 13'1 לדוח הכספי ליום 31 דצמבר 2024, החברה הנפיקה בחודש מארס 2025, 611 אלף מניות חסומות בהתאם להתקשרות החברה בהסכם הניהול בעבור שירותי ניהול בגין שנת 2024. כמו-כן, הוקצו לחברת הניהול בחודש ספטמבר 2025 סך של 228.7 אלפי מניות חסומות בעבור שירותי הניהול לחציון הראשון לשנת 2025.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. דיבידנדים

(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2025:

דירקטוריון החברה החליט בחודש פברואר 2025 ובחודש יולי 2025 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2025, סכום הדיבידנד בגין שנת 2025 לא יפחת מסך של 134 מיליון ש"ח (כ- 57 אגורות למניה).

(2) דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2025:

בחודש אוקטובר 2025, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השלישי לשנת 2025 בסך של 34 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש נובמבר 2025.

(3) דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2025:

בחודש יולי 2025, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון השני לשנת 2025 בסך של 34 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר חולק בחודש אוגוסט 2025.

(4) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2025:

בחודש אפריל 2025, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2025 בסך של 32 מיליון ש"ח, המהווים 14.25 אגורות למניה, אשר חולק בחודש יוני 2025.

(5) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2024:

בחודש פברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2024 בסך של 31 מיליון ש"ח, המהווים 14 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מארס 2025.

ה. הרחבת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2):

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% (ליום 30 בספטמבר 2025 - 4.75%).

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקם – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2024, היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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