

קרן הריט
סלע נדל"ן

מצגת לשוק ההון
יוני 2023



הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על ידי סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה") ואינה מהווה באופן כלשהו הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמציתי בלבד ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה השוטפים, בדוחות הדירקטוריון ובדוחותיה הכספיים המדווחים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). המידע הנכלל במצגת זו הינו מידע דומה למידע הפומבי ואינו מידע חדש, אולם ישנם נתונים הנכללים במצגת, המוצגים באופן ו/או בעריכה שונה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.

תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, תחזיות, ייזומם והקמתם של פרויקטים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א' בחוק ניירות ערך, ומידע כמתואר מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית, ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.



נסחרת בבורסת תל אביב ונכללת במדדי
תל אביב 90, תל אביב נדל"ן ותל-דיב



נוסדה בשנת 2008 כקרן להשקעות
במקרקעין (קרן REIT) בישראל



שיעור תפוסה בנכסים
95%

הון עצמי
2.3
מיליארד ש"ח

שווי נכסים
5.2
מיליארד ש"ח (נכסים לא
משועבדים 5.1 מיליארד ש"ח)

שטח מניב כולל
524
אלף מ"ר

מסגרות אשראי פנויות
430
מליון ש"ח

תשואת דיבידנד חזויה
7.2%
(נכון ליום 17.7.23)

דיבידנד חזוי לשנת 2023
120 מיליון ש"ח:
55 אג' למניה

החברה העלתה
את תחזית התוצאות
הכספיות לשנת 2023

דירוג אג"ח
iAA מעלות
Aa3 מידרוג

Cap Rate
6.78%
שיעור תשואה משוקלל של
הנכסים

שירותים ותקשורת

מסחר

גופים פיננסיים ורשויות

היי-טק וביו-טק

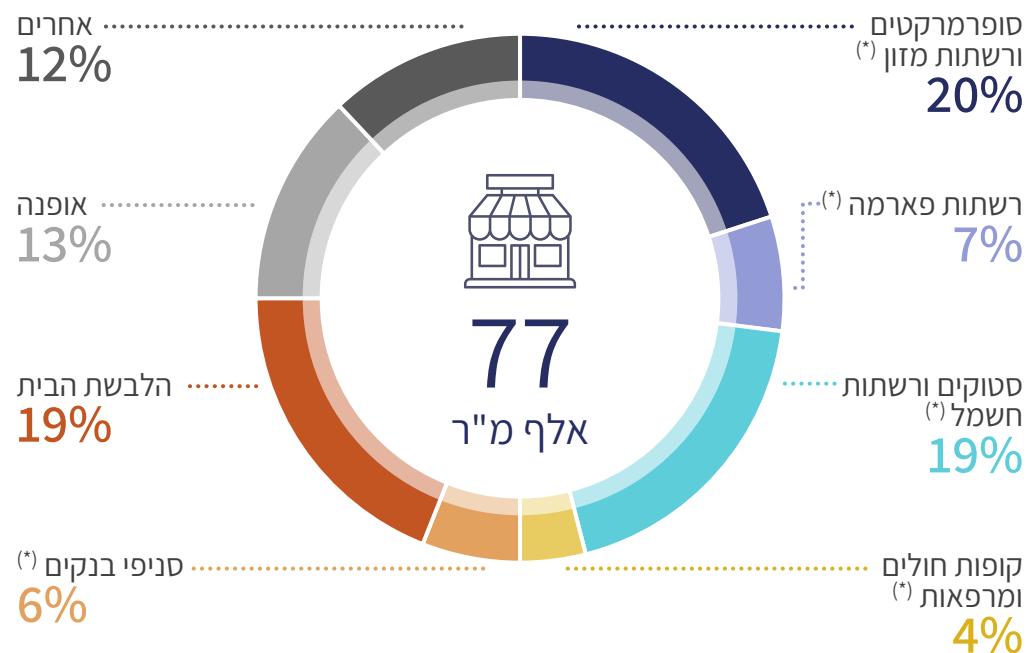


555
שוכרים



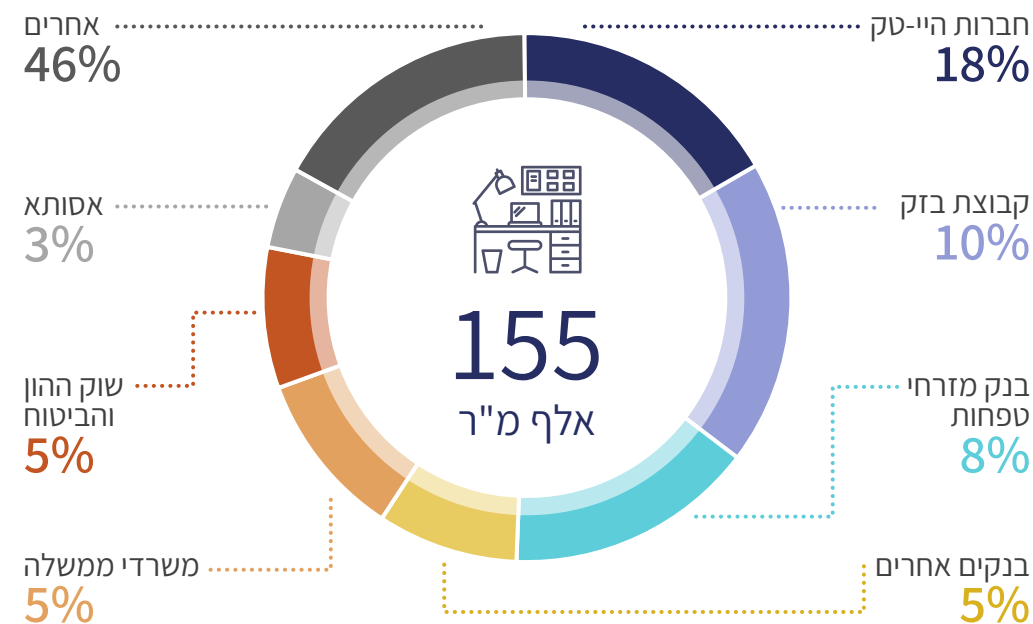
פילוח שוכרים

מסחר



* כ- 56% מהשוכרים מוגדרים כעסקים חיוניים ושוכרי עוגן

משרדים



אסטרטגיה עסקית

הגדלת תיק הנכסים



- בתשואה יציבה מותאמת סיכון
- בפיזור גיאוגרפי רחב
- הרחבת מגזרי פעילות הנדל"ן
- התמקדות בישראל

עמידה בעקרונות חוק ה-REIT



- שמירה מתמדת על רמת סיכון נמוכה – עד 60% מינוף
- חלוקת דיבידנד



בית מאני תל-אביב

בניין ההנהלה הראשית של בנק לאומי

של תל-אביב.

לנכס **13** קומות מעל קומת הקרקע ו- **5** קומות מרתפי חניה. שטח המבנה **22,100** מ"ר הכולל **208** חניות תת קרקעיות.

הנכס צפוי להימסר לחברה לקראת תום שנת **2023** ובכוונת החברה להשכירו למספר חברות היי-טק לתקופות שכירות שונות.

שיעור התשואה החזוי על הנכס במועד הרכישה עומד על כ- **5.1%** ושיעור התשואה על ההון תעמוד על כ- **8.8%**.

באפריל 2022 זכתה החברה במכרז רב משתתפים לרכישת בניין ההנהלה הראשית של בנק לאומי, בתמורה לסך של **623** מיליון ש"ח.

"בית מאני", הבניין ממוקם ברח' יהודה הלוי 30-36, במע"ר הוותיק של לב תל אביב, המבוקש ומאופיין בחברות איכותיות ואיתנות מתחום ההייטק ושוק ההון.

הבניין תחום בין רח' יהודה הלוי לפארק המסילה הטורקית, בסמיכות לרחובות אלנבי, נחלת בנימין ושיד' רוטשילד, ובעל נגישות נוחה, לתחבורה ציבורית (אוטובסים/נת"צ על רחוב אלנבי), לתחנות הרכבת הקלה ומצירי איילון ישירות לחניון הבניין. מאידך הנכס פונה לפארק פתוח המהווה מסדרון פסטורלי ירוק ומטופח עד לחוף הים

מגדל פלטינום

(14.5 קומות)



NOI

כ- 22.6 מיליון ש"ח



שווי הוגן

361 מיליון ש"ח



עלות כוללת

311 מיליון ש"ח

מגדל משה אביב

(18.5 קומות)



NOI

כ- 33.1 מיליון ש"ח



שווי הוגן

518 מיליון ש"ח



עלות כוללת

474 מיליון ש"ח



חונים קונים



NOI

כ- 17.3 מיליון ש"ח



שווי הוגן

262 מיליון ש"ח



עלות כוללת

189 מיליון ש"ח



NOI

כ- 22.4 מיליון ש"ח



שווי הוגן

333 מיליון ש"ח



עלות כוללת

211 מיליון ש"ח

מגדל פז 2 רמת-גן



נדל"ן להשקעה – פילוח שווי נכסים מניבים



פילוח מ"ר



* כולל 183,000 מ"ר חניונים

שווי נכסים מניבים



נגישות
גבוהה

מיקומים
באזורי מפתח

45
נכסים

22
ערים

מצבת הנכסים המניבים

מס'	עיר	שם הנכס	שימושים	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	NOI מייצג שנתי
1	רמת-גן	מגדל משה אביב	משרדים	518	33.1
2	תל אביב	מגדל פלטינום	משרדים	361	22.6
3	רמת-גן	מגדל פז	משרדים	331	22.4
4	תל אביב	מגדל הארבעה	משרדים	295	17.1
5	ראשון לציון	חונים קונים	מסחר	262	17.3
6	ירושלים	קניון לב הפסגה	מסחר	227	14.6
7	ירושלים	בית הצבי	משרדים	218	13.5
8	רעננה	בניין אסותא	משרדים ומסחר	215	13.7
9	חולון	הצורף	לוגיסטיקה	142	10.0
10	רמלה	קניון רמלוד	מסחר	141	8.5
11	נתניה	בית אדר	משרדים ומסחר	139	7.5
12	חולון	My mall	מסחר	137	8.2
13	הוד השרון	קדמת הייטק	משרדים	130	8.2
14	תל אביב	אשדר 2000	משרדים	126	8.0
15	אילת	מלון נפטון (מלונות דן)	מלון	124	8.3
16	לוד	גלובל פארק	משרדים	117	7.0
17	יבנה	פארק תעשייה	לוגיסטיקה	111	7.7
18	ראש העין	לב אפק	מסחר	109	7.2
19	כפר סבא	בניין YES	משרדים	104	7.0
20	בני ברק	לב שיר	מסחר	99	6.8
21-43	23 נכסים בישראל	-	-	1,079	69.3
סה"כ לפני קרקע ומקדמות ע"ח נדל"ן מניב					
				4,985	318
				210	-
				5,195	318
קרקע ומקדמות ע"ח נדל"ן מניב יוני 2023					
סה"כ					

FFO מפעילות נמשכת (במיליוני ש"ח)

שנת	4-6		1-6		
	2022	2023	2022	2023	
266.0	60.0	47.0	105.0	100.0	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
(171.0)	(49.0)	(26.3)	(69.0)	(52.8)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5.3	1.3	1.5	2.5	3.0	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות לנותני שירותים
100.3	12.3	22.2	38.5	50.2	FFO נומינלי לפי גישת הרשות לניירות ערך
119.7	41.2	38.1	65.2	69.4	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
220.0	53.5	60.3	103.7	119.6	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
101.4	24.6	27.7	47.8	54.9	FFO ריאלי למניה (באגורות)
216,958	217,086	217,991	216,828	217,629	מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה

תחזית החברה לשנת 2023

מיליוני ש"ח	תחזית מעודכנת לשנת 2023	תחזית לשנת 2022	תחזית לשנת 2021
NOI	318-320	310-316	288
FFO לפי גישת ההנהלה	235-236	226-230	172.2
FFO למניה (אג')	107-108	103-106	83.7
דיבידנד מינימלי	120	120	104

סלע נדל"ן עוצמה פיננסית

השקעה בנדל"ן מניב

בפריסה גיאוגרפית
רחבה, במיקומים
איכותיים, בהיקף של 524
אלף מ"ר



תשואת דיבידנד
בממוצע ל-12 שנים
7.0% כ-



תשואת FFO חזויה
לשנת 2023
14.0% כ-

(ביחס לשווי שוק מה-17.7.2023)



מסגרות אשראי

לא מנוצלות בהיקף של
430 מליון ש"ח



חלוקת דיבידנד



איתנות פיננסית

מינוף נמוך.
נדל"ן לא משועבד.



פטור
ממס חברות



נזילות מלאה,
מסחר ער בבורסה



שקיפות מלאה



דירוג כפול של סדרות אגרות החוב

מיודרוג Aa3 /stable

- נגישות טובה לשוק ההון וגמישות פיננסית
- ביקושים יציבים לנכסי החברה
- אסטרטגיה סדירה ומצבת נכסים מניבה וסולידית

מעלות | ilAa

- יחסי כיסוי ואיתנות פיננסית בולטים לטובה
- תזרים מזומנים בצמיחה
- הנהלה בעלת ניסיון רב בתחום הנדל"ן והפיננסיים

עלות חוב משוקללת **1.70%** במח"מ 4.8 שנים (ליום 30/06/2023)

עלות חוב שולית למח"מ 6.26 הינה 2.85% (נכון ליום 17/07/2023)

חלוקת דיבידנד

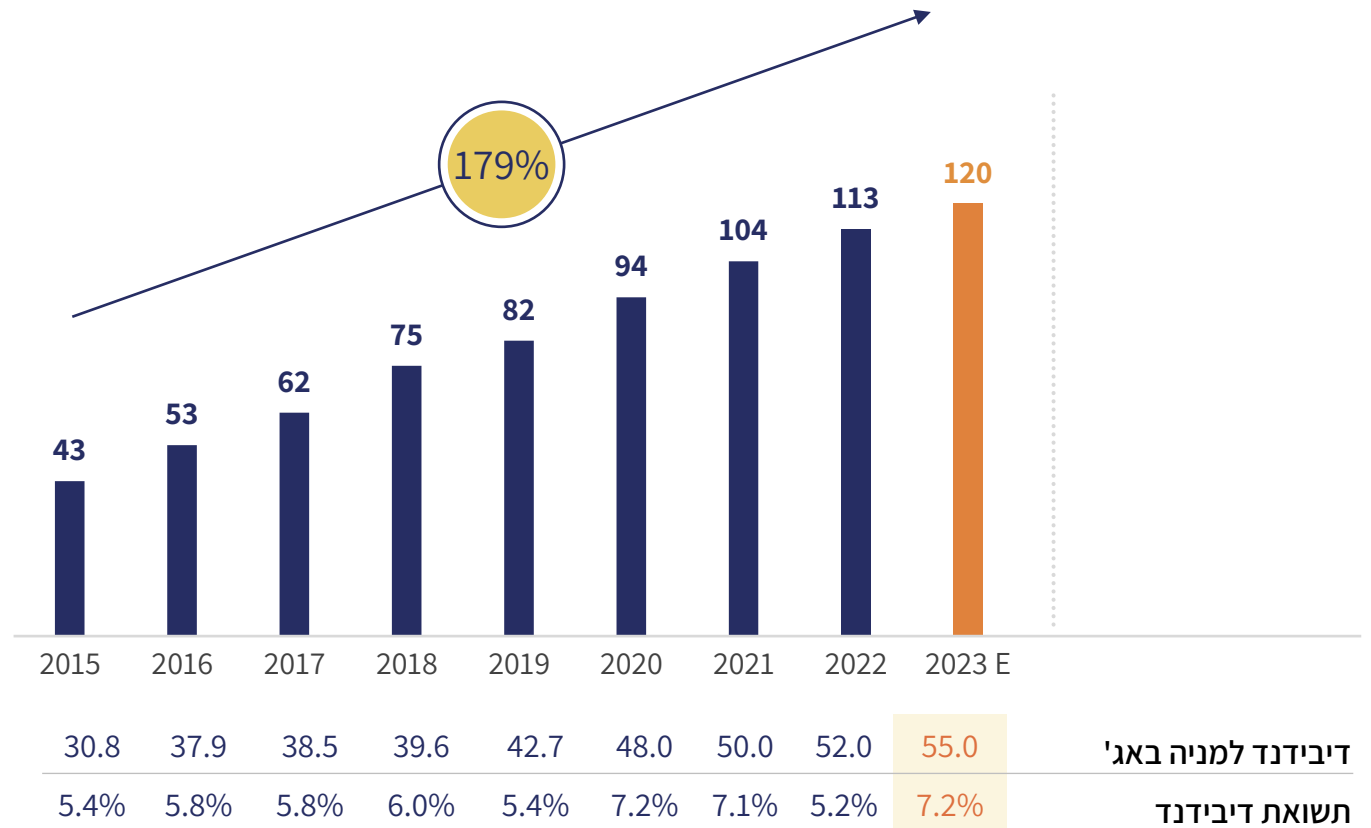
התפתחות חלוקת דיבידנדים (במיליוני ש"ח)



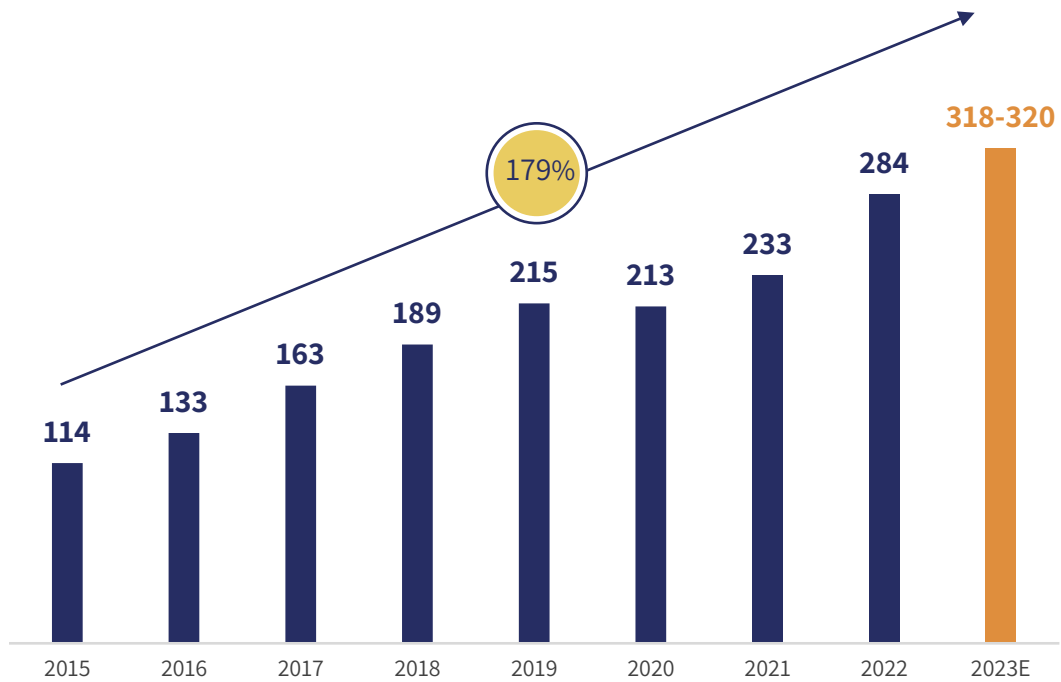
סיכום דיבידנד שחולק
2015-2022

626
מיליון שקל

תשואה
47%



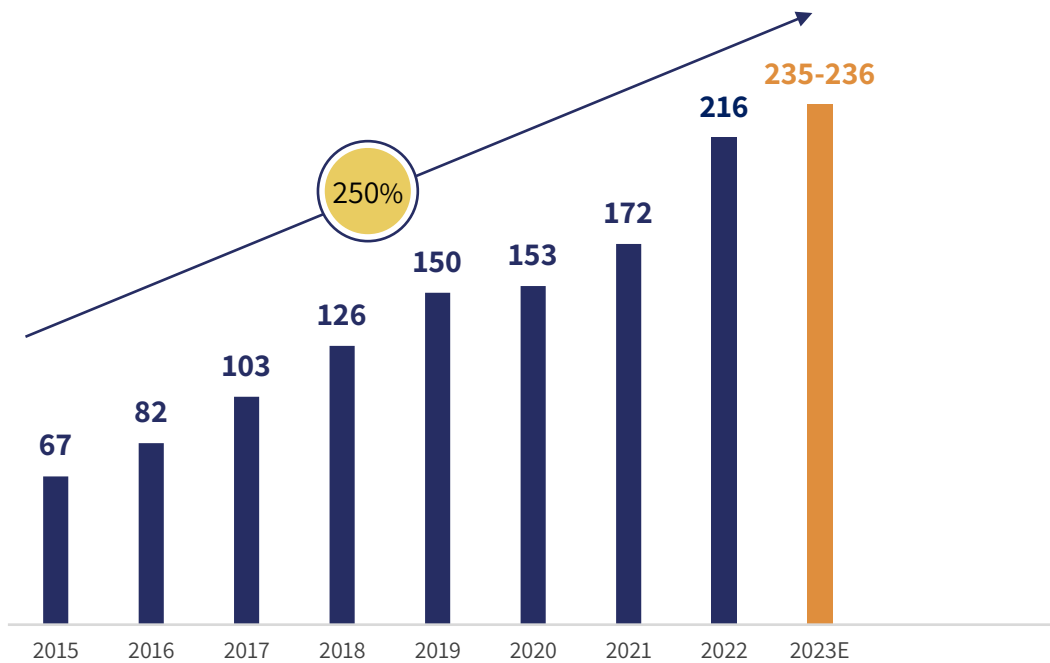
גידול ב- NOI (במיליוני ש"ח)



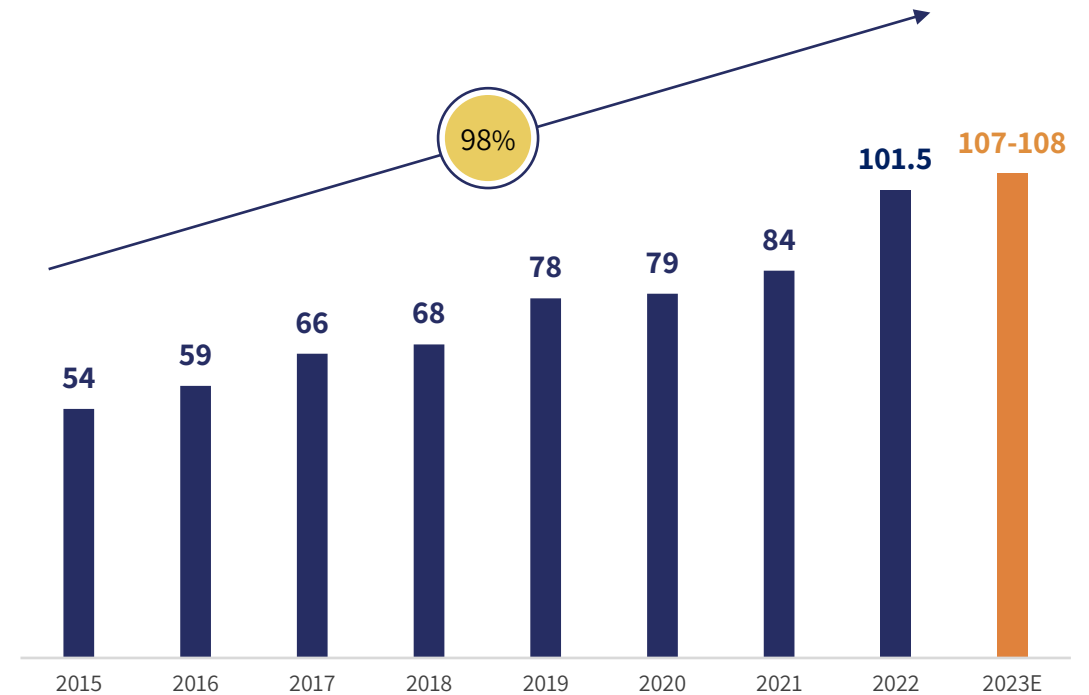
גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



צמיחת FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

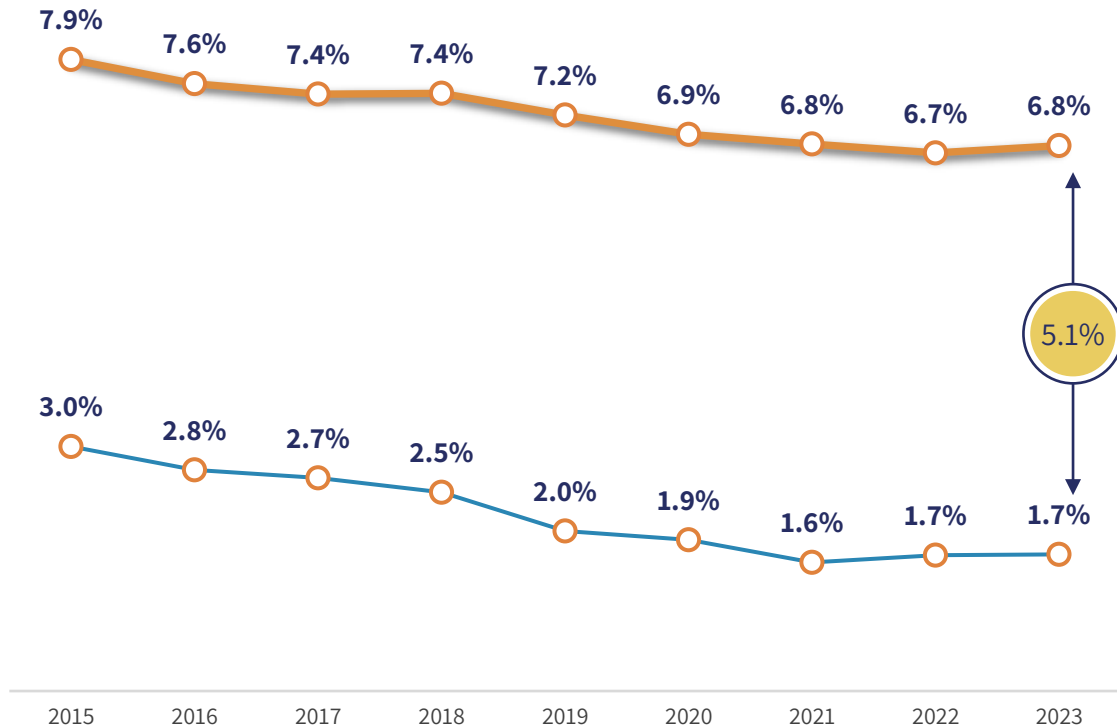


צמיחה ב- FFO ריאלי (באג' למניה)

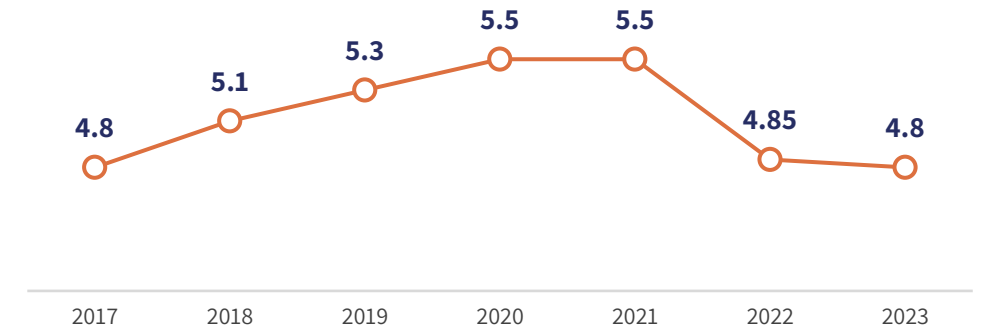


מרווחים, תשואות ומח"מ

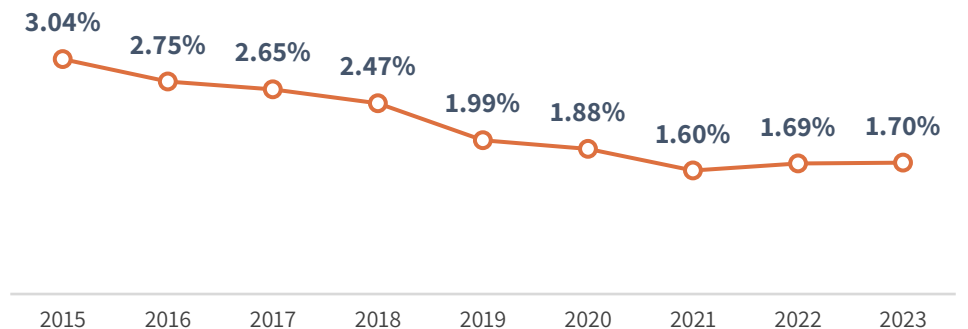
מרווח בין שיעור תשואת הנכסים
לבין העלות המשוקללת של החוב



משך חיי החוב הממוצע



הורדת הריבית האפקטיבית הממוצעת



תמצית נתונים פיננסיים

4-6 2022	4-6 2023	% שינוי	1-6 2022	1-6 2023	% שינוי	
74.6	87.5	+17%	146.0	174.8	+20%	הכנסות
68.0	80.4	+18%	134.0	160.0	+19%	NOI
66.5	70.9	+6.6%	132.4	141.0	+6.5%	NOI - Same Property
53.5	60.3	+13%	103.7	119.6	+15%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
24.6	27.7	+13%	47.8	54.9	+15%	FFO ריאלי למניה (אג')
			4,546	5,195	+14%	נדל"ן להשקעה
			2,123	2,280	+7%	הון עצמי
			9.78	10.44	+7%	הון עצמי למניה

עקרונות ה- REIT בישראל ובסלע נדל"ן

השקעה של לפחות 95% מהנכסים **בנדל"ן מניב**



חלוקת דיבידנד לפחות **90%** מההכנסה החייבת



אין שליטה – 5 בעלי מניות יחזקו **פחות מ- 50%** ממניות החברה



שיעור מינוף עד 60% משווי הנכסים



שיעור ההשקעה בישראל מעל 75% משווי הנכסים



לחברה **פטור ממס חברות**



תודה על ההקשבה

