



קרן הריט  
**סלע נדל"ן**

מצגת לשוק ההון  
פברואר 2025



# 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, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ותל-דיב



נוסדה בשנת 2008 כקרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT) בישראל



הון עצמי למניה  
**10.86**  
ש"ח

היקף נכסים לא משעובד  
**98%**

שווי נכסים  
**5.8**  
מיליארד ש"ח

חוזים חדשים ומימושי  
אופציות באלפי מ"ר  
**69**

NOI - Same Property  
רבעון 4 לעומת רבעון מקביל  
**+7%**

תשואת דיבידנד (\*)  
**6.4%**  
מהגבוהות בשוק



# תחזית החברה

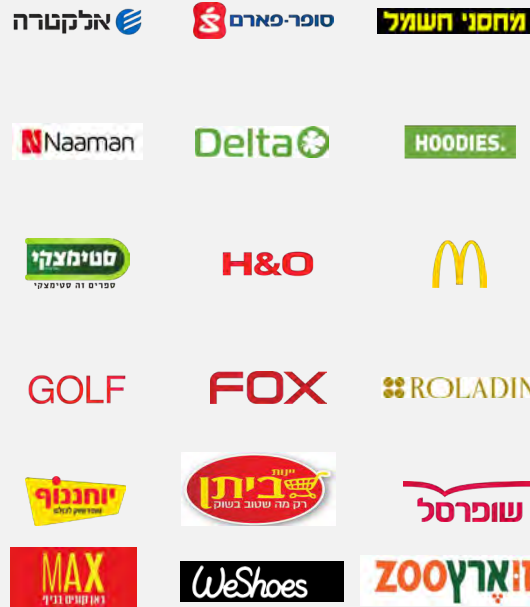
בפועל 2023	תחזית מעודכנת 2024	בפועל 2024	תחזית 2025	מיליוני ש"ח
321	333-334	334	345-350	NOI
238.6	233-234	235	238-242	FFO
109.3	105	105.9	107-108	FFO למניה (אג')
121	124	124	128	דיבידנד מינימלי

התחזית והנתונים המתייחסים לאירועים עתידיים אינם כוללים הכנסות מבית מאני. התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והינם 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.

## שירותים ותקשורת



## מסחר



## גופים פיננסיים ורשויות

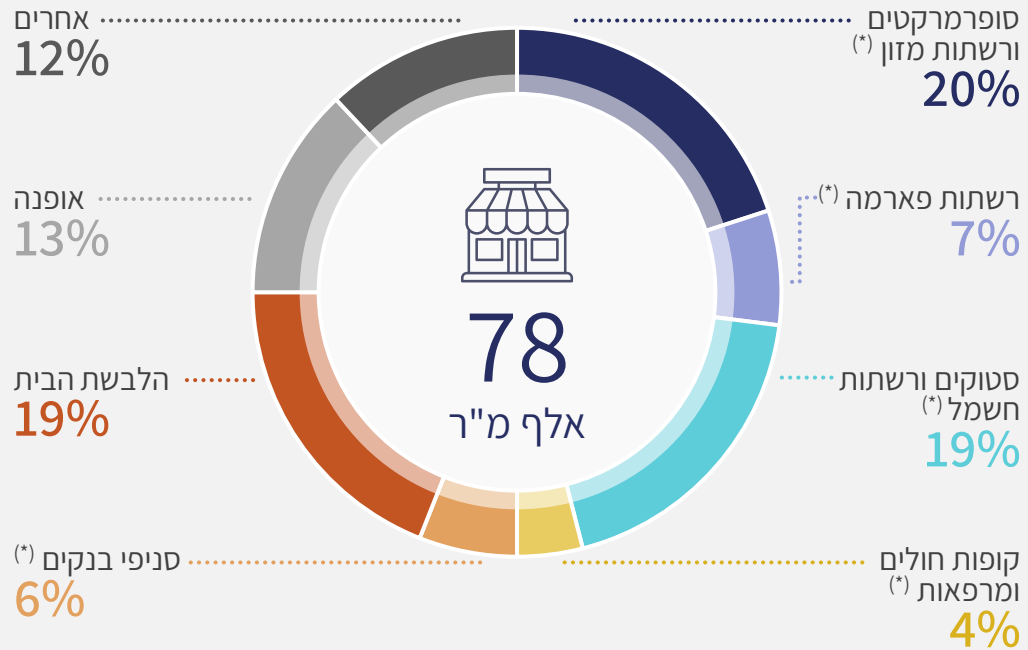


## היי-טק וביו-טק



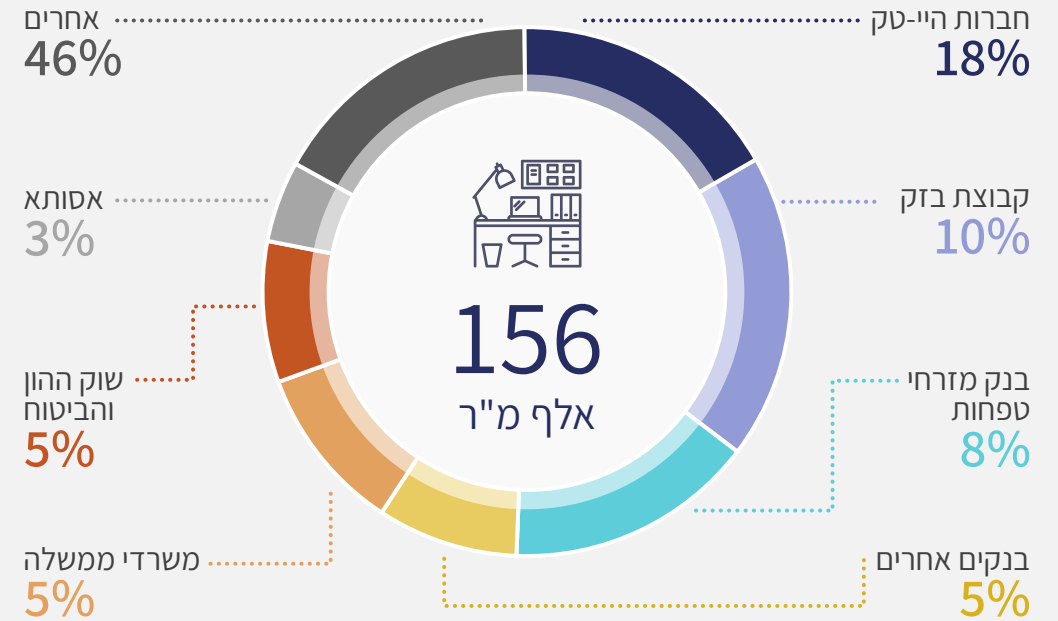
**555**  
שוכרים

## מסחר



\* כ- 56% מהשוכרים מוגדרים כעסקים חיוניים ושוכרי עוגן

## משרדים







# אסטרטגיה עסקית

- הגדלת תיק הנכסים בתשואה יציבה מותאמת סיכון
- בפיזור גיאוגרפי והרחבת מגזרי פעילות הנדל"ן
- השבחת נכסים קיימים
- שמירה מתמדת על רמת סיכון נמוכה – עד 60% מינוף
- חלוקת דיבידנד רבעונית





# מגדל פלטינום (12,000 מ"ר)



**NOI**

כ- 25.4 מיליון ש"ח



**שווי הוגן**

401 מיליון ש"ח



**עלות**

294 מיליון ש"ח



**אחוז בעלות**

64%

# מגדל משה אביב (27,000 מ"ר)



**NOI**

כ- 37 מיליון ש"ח



**שווי הוגן**

535 מיליון ש"ח



**עלות**

474 מיליון ש"ח



**אחוז בעלות**

36%





# חונים קונים (15,500 מ"ר)



**NOI**  
17.7 מיליון ש"ח



**שווי הוגן**  
293 מיליון ש"ח



**עלות**  
178 מיליון ש"ח



**אחוז בעלות**  
100%

# מגדל פז 2 רמת-גן (14,500 מ"ר)



**NOI**  
כ-23.6 מיליון ש"ח



**שווי הוגן**  
340 מיליון ש"ח



**עלות**  
211 מיליון ש"ח



**אחוז בעלות**  
100%





# בית מאני תל-אביב (15,000 מ"ר)



**NOI**  
בשיפוצים



**שווי הוגן**  
465 מיליון ש"ח



**עלות**  
649 מיליון ש"ח



**אחוז בעלות**  
100%





# נדל"ן להשקעה - פילוח שווי נכסים מניבים



## פילוח מ"ר



\* כולל 191,000 מ"ר חניונים

## שווי נכסים מניבים 31.12.24



**נגישות**  
גבוהה

**מיקומים**  
באזורי מפתח

**45**  
נכסים

**22**  
ערים

# מצבת הנכסים המניבים

מס'	עיר	שם הנכס	שימושים	עלות (מיליוני ש"ח)	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)
1	רמת-גן	מגדל משה אביב	משרדים	475	535
2	תל אביב	מגדל פלטינום	משרדים	294	401
3	רמת-גן	מגדל פז	משרדים	211	340
4	ראשון לציון	חונים קונים	מסחר	178	293
5	תל אביב	מגדל הארבעה	משרדים	295	277
6	ירושלים	קניון לב הפסגה	מסחר	224	250
7	ירושלים	בית הצבי	משרדים	115	219
8	רעננה	בניין אסותא	משרדים ומסחר	130	234
9	חולון	הצורף	לוגיסטיקה	111	159
10	רמלה	קניון רמלוד	מסחר	92	171
11	נתניה	בית אדר	משרדים ומסחר	84	152
12	חולון	My Mall	מסחר	137	137
14	הוד השרון	קדמת הייטק	משרדים	79	135
13	תל אביב	אשדר 2000	משרדים	94	132
15	אילת	מלון נפטון (מלונות דן)	מלון	100	139
16	לוד	גלובל פארק	משרדים	106	125
17	כפר סבא	בניין YES	משרדים	67	116
18	יבנה	פארק תעשייה	לוגיסטיקה	57	128
19	ראש העין	לב אפק	מסחר	67	110
20	בני ברק	לב שיר	מסחר	85	104
21-44	24 נכסים בישראל	-	-	923	1,186
45	תל אביב	בית מאני	משרדים מסחר	649	465
	<b>סה"כ</b>			<b>4,573</b>	<b>5,808</b>







שנת	שנת	
2023	2024	
180.0	213	רווח נקי
		התאמות לרווח הנקי:
(41.3)	(90.0)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<b>138.7</b>	<b>123.0</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך</b>
6.0	6.4	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות
93.9	105.6	הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
<b>238.6</b>	<b>235.0</b>	<b>FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)</b>
<b>109.3</b>	<b>105.9</b>	<b>FFO ריאלי למניה (באגורות)</b>
218,248	221,890	מספר המניות המשוקלל (באלפים)

# סלע נדל"ן עוצמה פיננסית

**השקעה  
בנדל"ן מניב**  
בפריסה גיאוגרפית  
רחבה, במיקומים  
איכותיים, בהיקף של 547  
אלף מ"ר



תשואת דיבידנד  
בממוצע ל-12 שנים  
כ- **7.0%**



תשואת **FFO** חזויה  
לשנת 2025  
**11.66%**  
(ביחס לשווי שוק 23/02/2025)



**שווי נכסים**  
5.8 מיליארד ש"ח



**חלוקת דיבידנד**



**איתנות פיננסית**  
מינוף נמוך.  
נדל"ן לא משועבד.



**פטור  
ממס חברות**



**נזילות מלאה,  
מסחר ער בבורסה**



**שקיפות מלאה**





- נגישות טובה לשוק ההון וגמישות פיננסית
- תזרים מזומנים בצמיחה
- יחסי כיסוי ואיתנות פיננסית בולטים לטובה
- ביקושים יציבים לנכסי החברה
- אסטרטגיה סדירה ומצבת נכסים מניבה וסולידית
- הנהלה בעלת ניסיון רב בתחום הנדל"ן והפיננסיים

עלות חוב משוקללת **1.96%** במח"מ 4.3 שנים (ליום 31.12.24)

עלות חוב שולית למח"מ 7.16 הינה **3.09%** ( נכון ליום 17/02/2025 )

# חלוקת דיבידנד

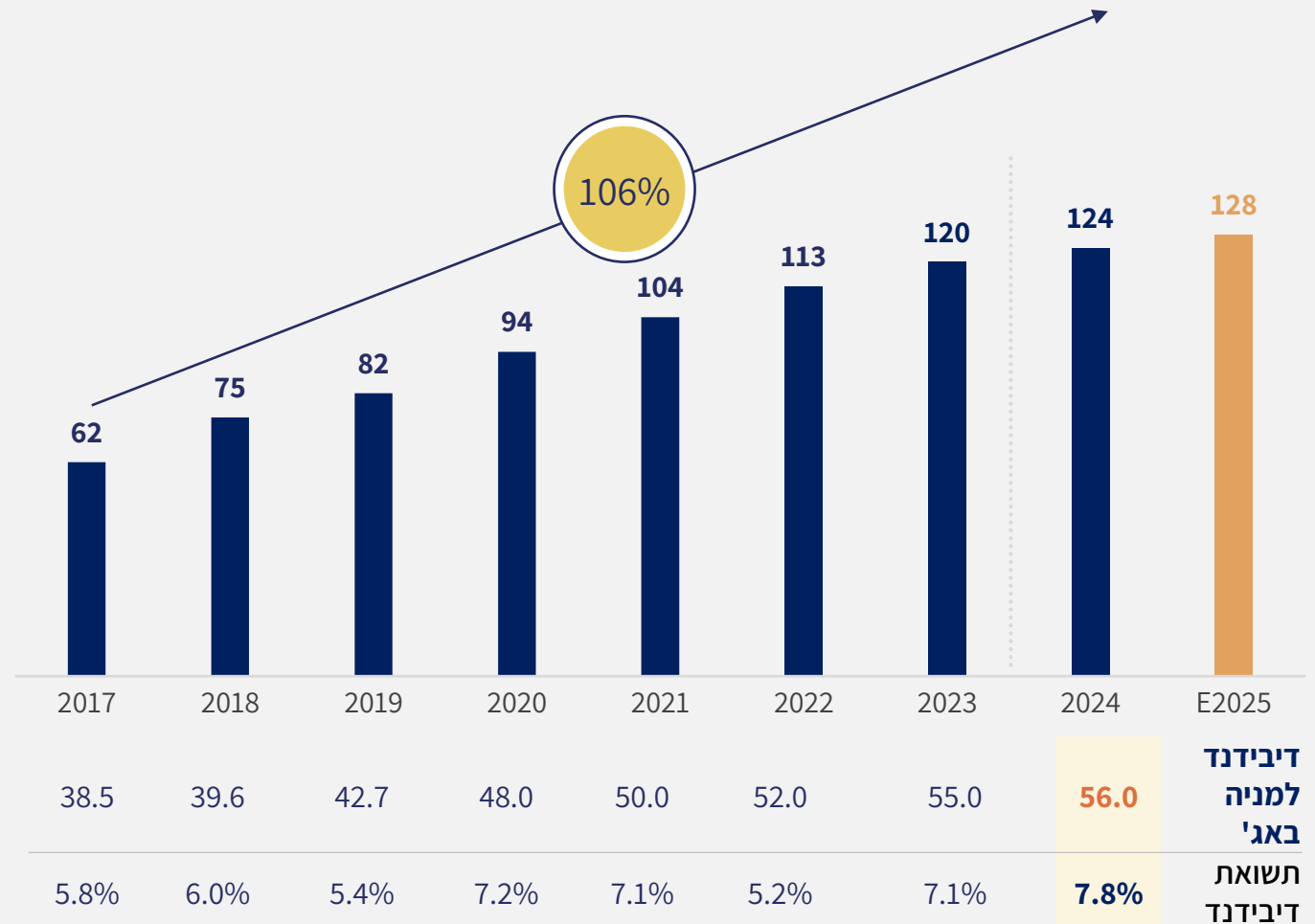
התפתחות חלוקת דיבידנדים (במיליוני ש"ח)



סיכום דיבידנד שחולק  
2017-2024

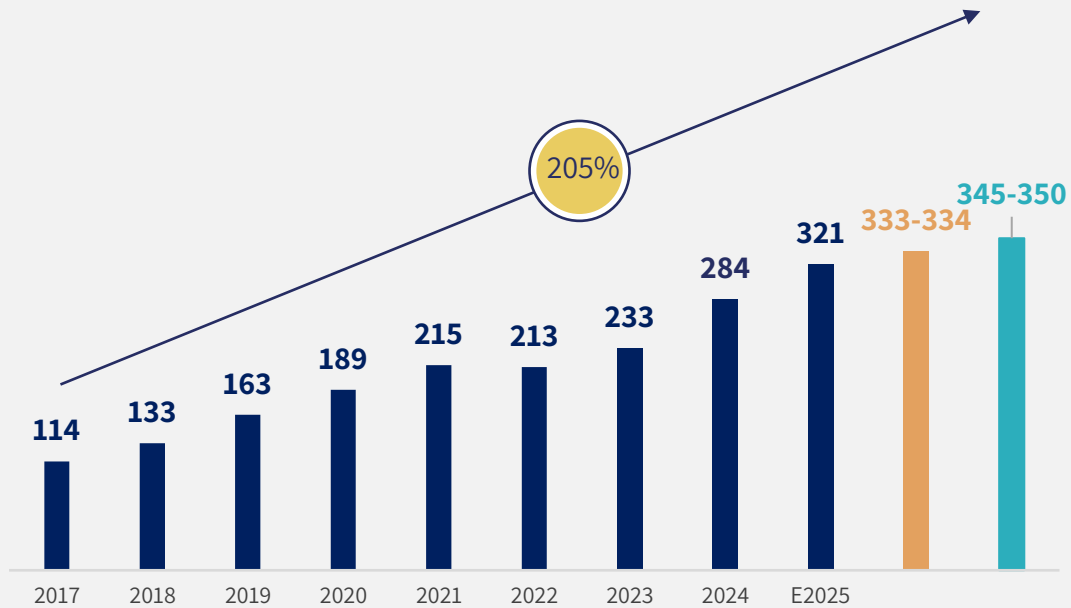
**774**  
מיליון שקל

תשואה  
**54%**

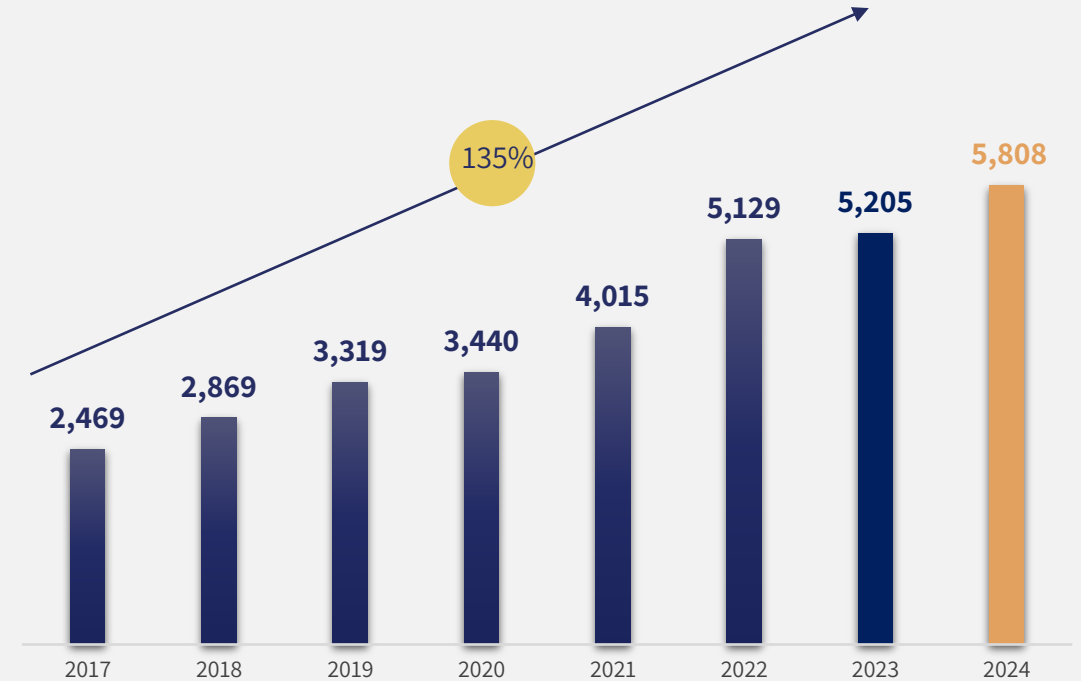




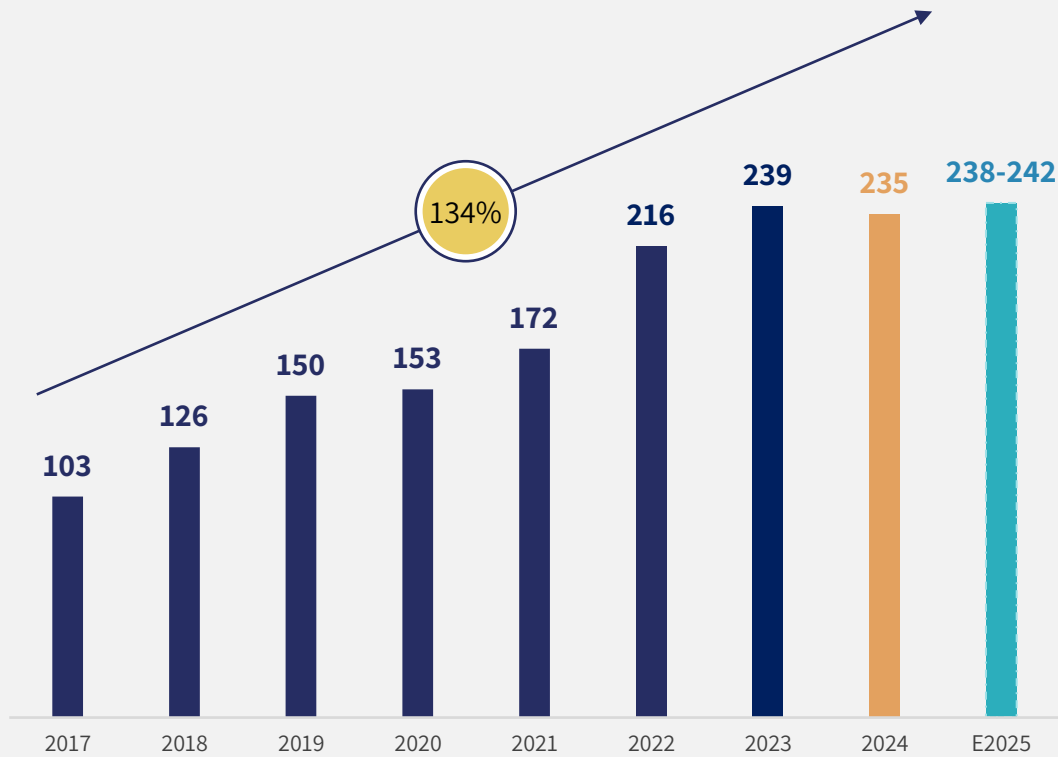
גידול ב- NOI (במיליוני ש"ח)



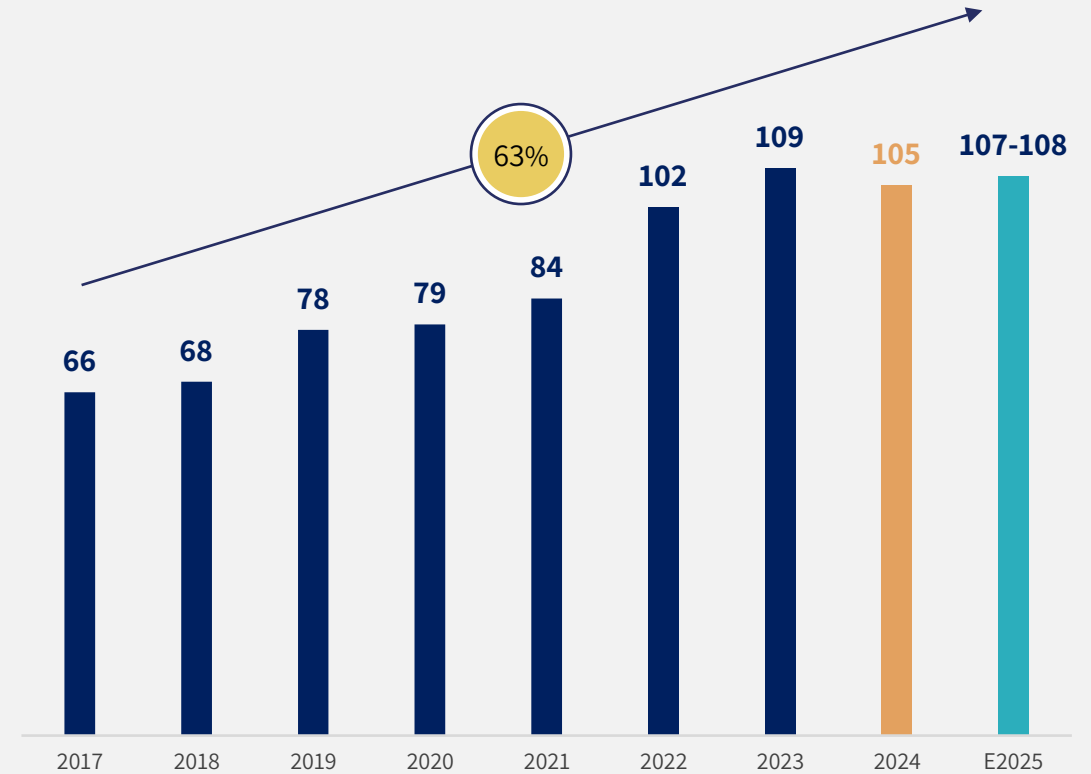
גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



צמיחת FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

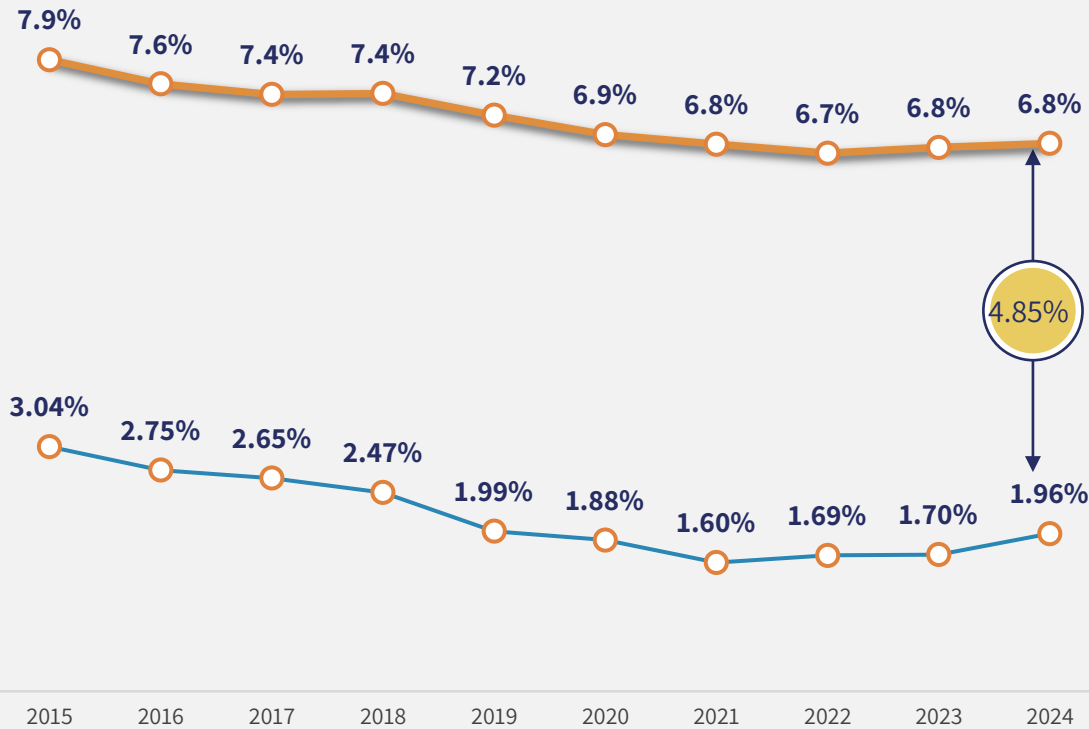


צמיחה ב- FFO ריאלי (באג' למניה)

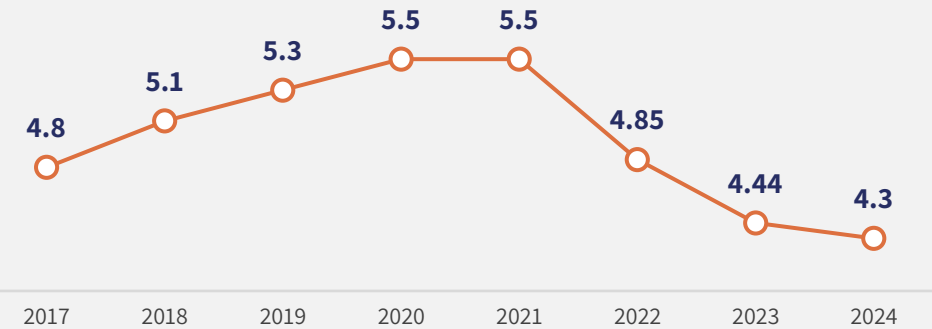


# מרווחים, תשואות ומח"מ

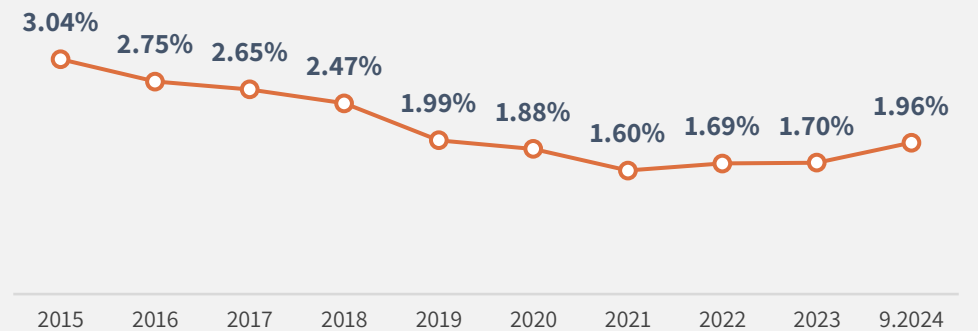
## מרווח בין תשואת הנכסים לבין הריבית האפקטיבית



## משך חי החוב הממוצע



## ריבית האפקטיבית הממוצעת





# תמצית נתונים פיננסיים

10-12			1-12			
2023	2024	% שינוי	2023	2024	% שינוי	
80.6	85.3	+6%	321.0	334.0	+4%	NOI
80.6	86.3	+7%	321.0	336.5	+5%	NOI - Same Property
59.3	59.3	-	238.6	235.1	-1%	FFO ריאלי- גישת ההנהלה
27.0	26.5	-2%	109.3	105.9	-3%	FFO ריאלי למניה (אג')
31.12.2023			31.12.2024			% שינוי
			5,205	5,808	+12%	נדל"ן להשקעה
			2,309	2,424	+5%	הון עצמי
			10.51	10.86	+3%	הון עצמי למניה

# עקרונות ה- REIT בישראל ובסלע נדל"ן

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



דיבידנד רבעוני לפחות **90%** מההכנסה החייבת



5 בעלי מניות יחזקו **פחות מ- 50%** מהמניות



**מינוף** עד 60% משווי הנכסים



**ההשקעה בישראל** מעל 75% משווי הנכסים



לחברה **פטור ממס חברות**





# תודה על ההקשבה

