

קרן הריט
סלע נדל"ן

מצגת לשוק ההון
יולי 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

11.2
ש"ח

**כל נכסי
החברה
אינם
משועבדים**

שווי נכסים

5.9
מיליארד ש"ח

NOI - Same Property
לעומת תקופה מקבילה
אשתקד

+7.8%

תשואת דיבידנד (*)

5.6%
מהגבוהות בשוק

תחזית החברה

מיליוני ש"ח	תחזית 2025	בפועל 2024	בפועל 2023
NOI	345-350	334	321
FFO	238-242	235	238.6
FFO למניה (אג')	107-108	105.9	109.3
דיבידנד מינימלי	134	124	121

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

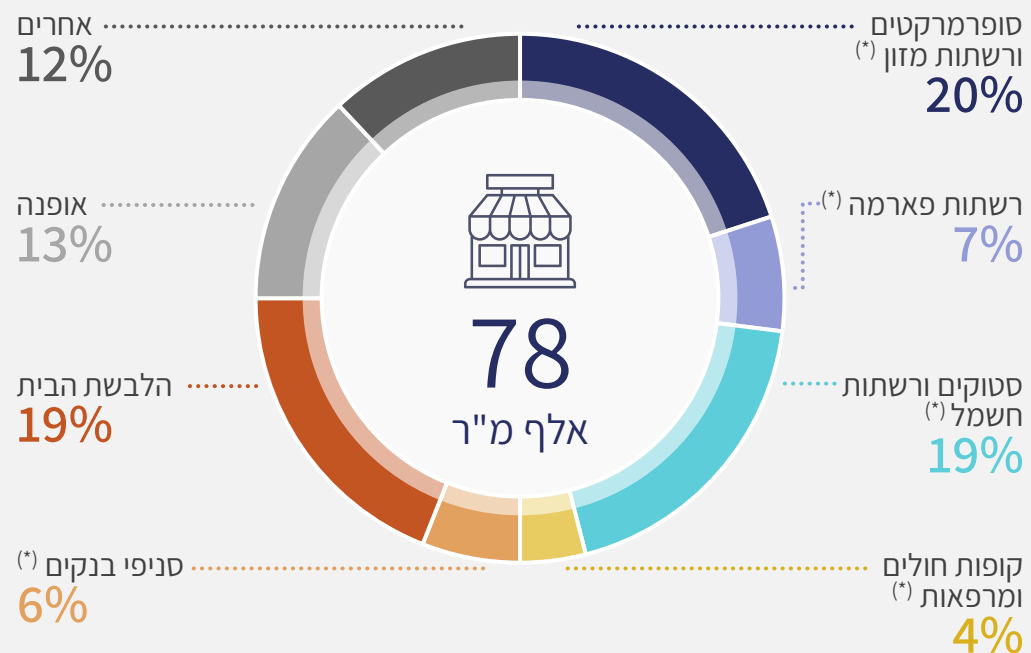


555
שוכרים



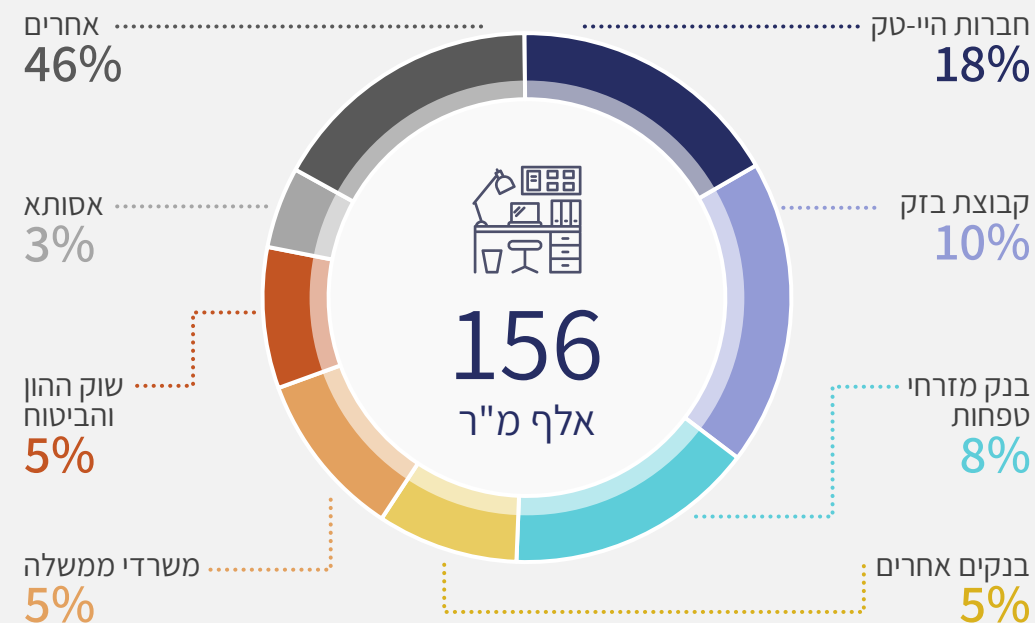
פילוח שוכרים

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 עם תשואה ממוצעת **מהגבוהות בשוק.**



מגדל פלטינום (12,000 מ"ר)



NOI

כ- 25.4 מיליון ש"ח



שווי הוגן

403 מיליון ש"ח



עלות

314 מיליון ש"ח



אחוז בעלות

64%

מגדל משה אביב (27,000 מ"ר)



NOI

כ- 37 מיליון ש"ח



שווי הוגן

536 מיליון ש"ח



עלות

475 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
466 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



נגישות
גבוהה

מיקומים
באזורי מפתח

45
נכסים

22
ערים

מצבת הנכסים המניבים

מס'	עיר	שם הנכס	שימושים	עלות (מליוני ש"ח)	שווי הוגן (מליוני ש"ח)
1	רמת-גן	מגדל משה אביב	משרדים	475	536
2	תל אביב	בית מאני	משרדים	649	466
3	תל אביב	מגדל פלטינום	משרדים	294	403
4	רמת-גן	מגדל פז	משרדים	211	340
5	ראשון לציון	חונים קונים	מסחר	178	293
6	תל אביב	מגדל הארבעה	משרדים	295	281
7	ירושלים	קניון לב הפסגה	מסחר	224	250
8	רעננה	בניין אסותא	משרדים ומסחר	130	234
9	ירושלים	בית הצבי	משרדים	115	219
10	רמלה	קניון רמלוד	מסחר	92	171
11	חולון	הצורף	לוגיסטיקה	111	160
12	נתניה	בית אדר	משרדים ומסחר	84	153
13	חולון	My Mall	מסחר	137	146
14	אילת	מלון נפטון (מלונות דן)	מלון	100	139
15	תל אביב	אשדר 2000	משרדים	94	134
16	הוד השרון	קדמת הייטק	משרדים	79	134
17	יבנה	פארק תעשייה	לוגיסטיקה	57	129
18	לוד	גלובל פארק	משרדים	106	126
19	בני ברק	לב שיר	מסחר	85	117
20	כפר סבא	בניין YES	משרדים	67	116
21-45	שאר הנכסים המניבים	-	-	1,017	1,354
	סה"כ			4,600	5,901



שנת	חודשים 4-6		חודשים 1-6		
	2024	2025	2024	2025	
213	17.2	65.0	67.2	143.0	רווח נקי
התאמות לרווח הנקי:					
(90.0)	(12.0)	(47.0)	(12.0)	(73.0)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
123.0	5.2	18.0	55.2	70.0	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
6.4	1.6	2.8	3.2	4.4	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות
105.6	49.9	39.8	58.9	48.2	הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
235.0	56.7	60.6	117.3	122.6	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
105.9	25.6	27.2	53.0	55.0	FFO ריאלי למניה (באגורות)
221,890	222,140	223,134	221,427	222,896	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
7.0% כ-



תשואת FFO חזויה
לשנת 2025
9.6%

(ביחס לשווי שוק 24/07/2025)



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



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

עלות חוב משוקללת **2.04%** במח"מ 4.6 שנים
עלות חוב שולית למח"מ 7.16 הינה **3.0%** (נכון ליום 24/07/2025)

חלוקת דיבידנד

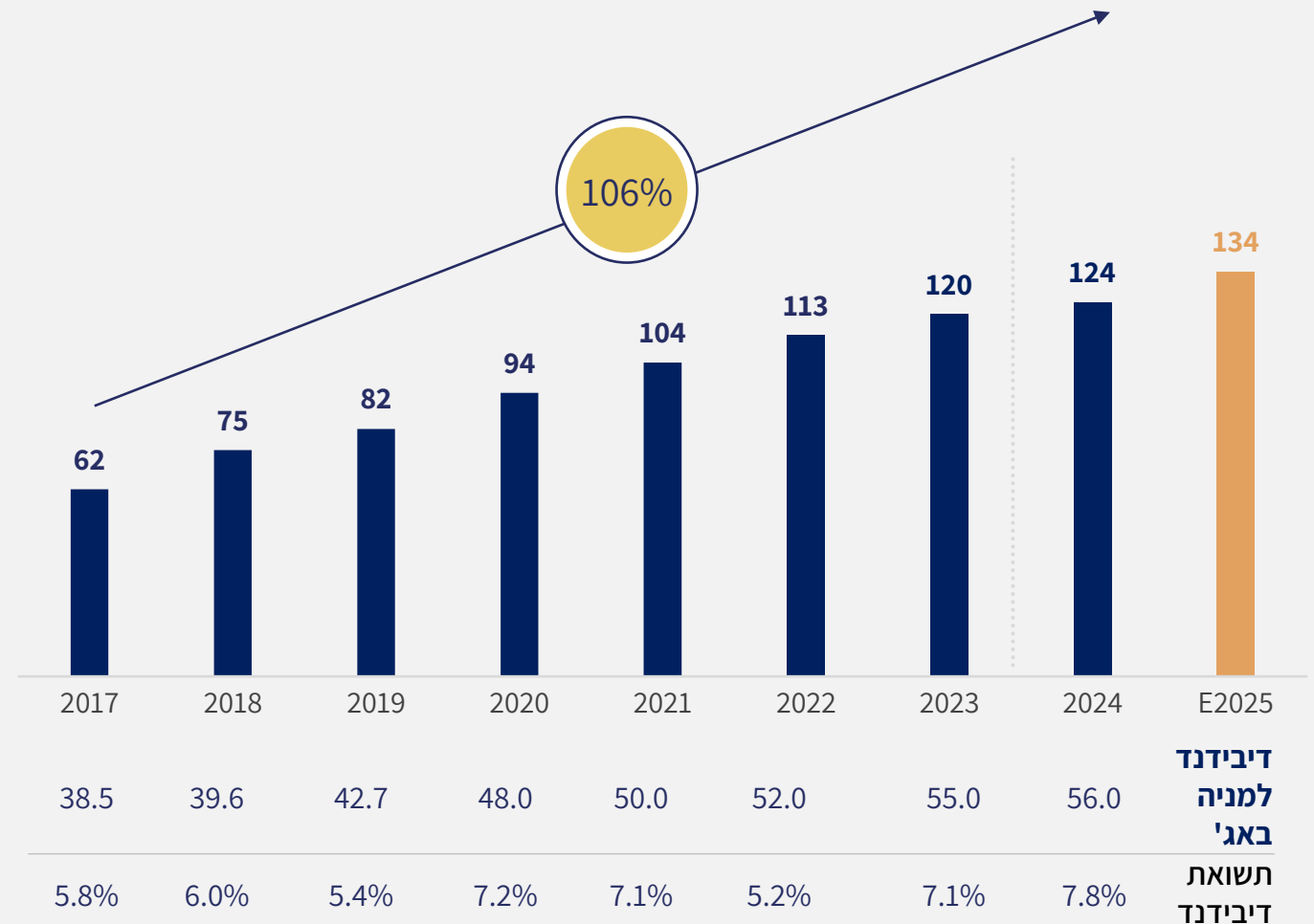
התפתחות חלוקת דיבידנדים (במיליוני ש"ח)



סיכום דיבידנד שחולק
2017-2024

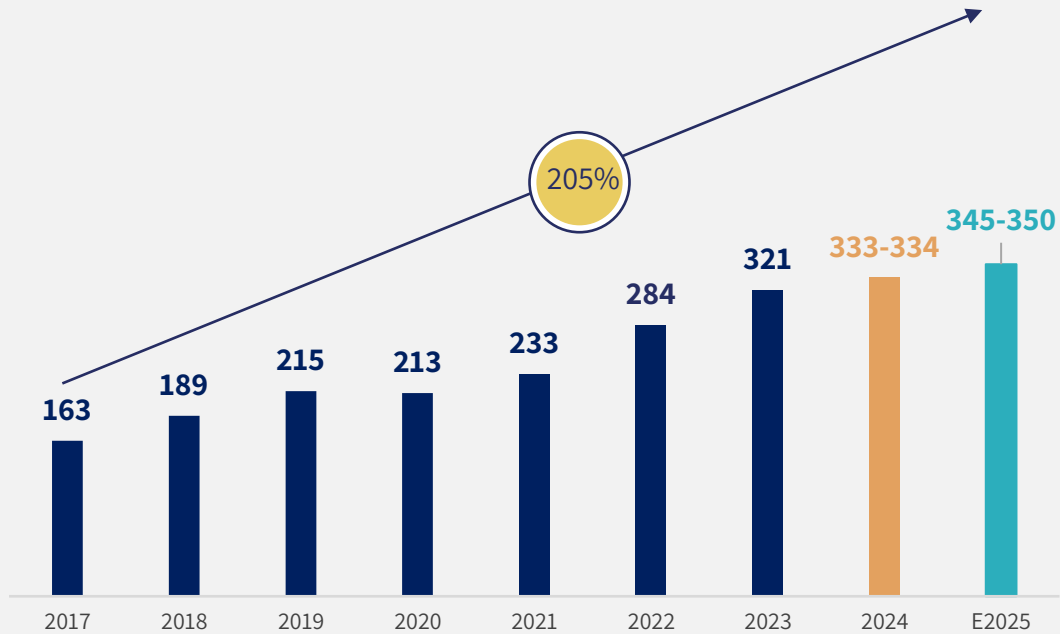
774
מיליון שקל

תשואה
54%

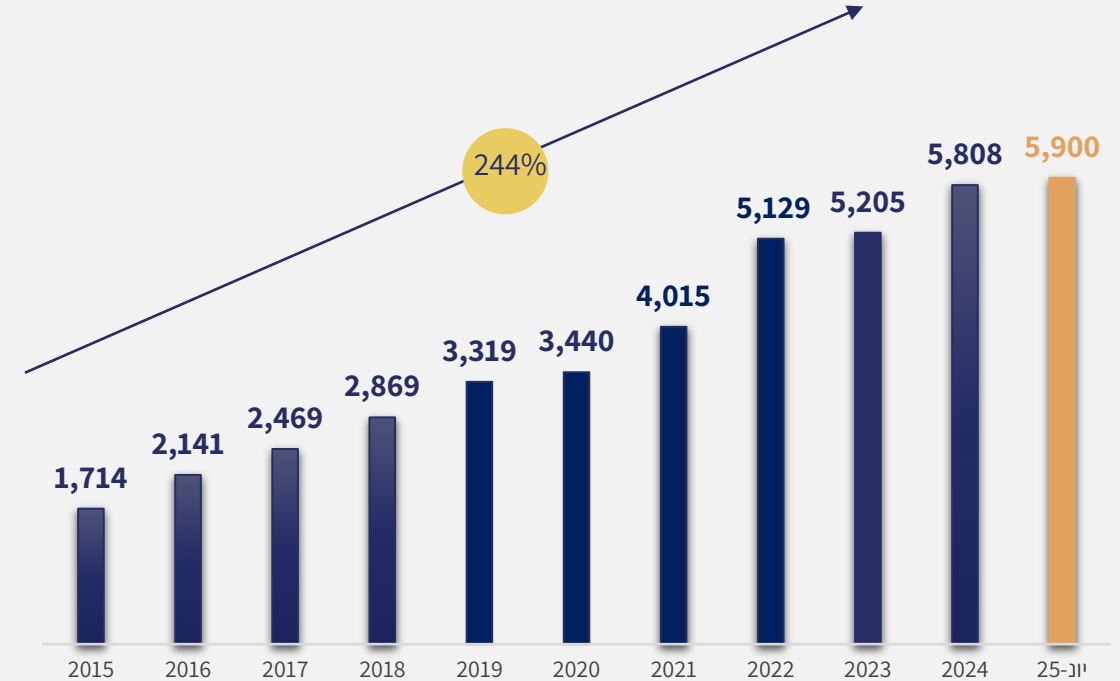


דיבידנד
למניה
באג'
תשואת
דיבידנד

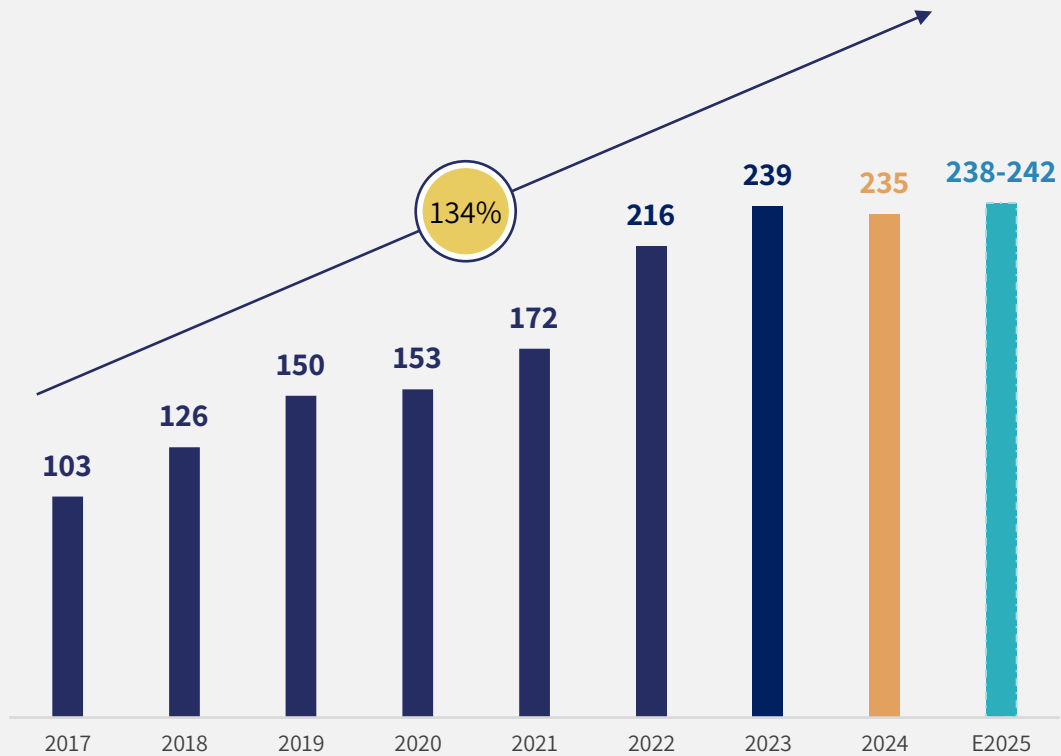
גידול ב- NOI (במיליוני ש"ח)



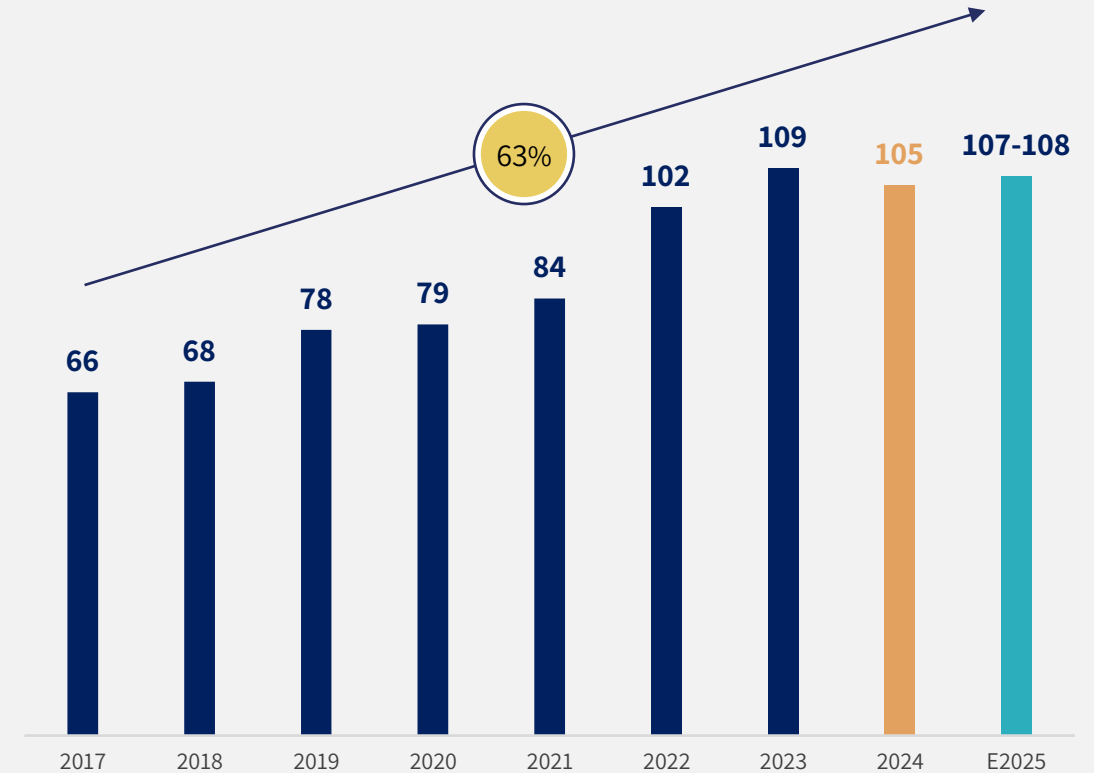
גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



צמיחת FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

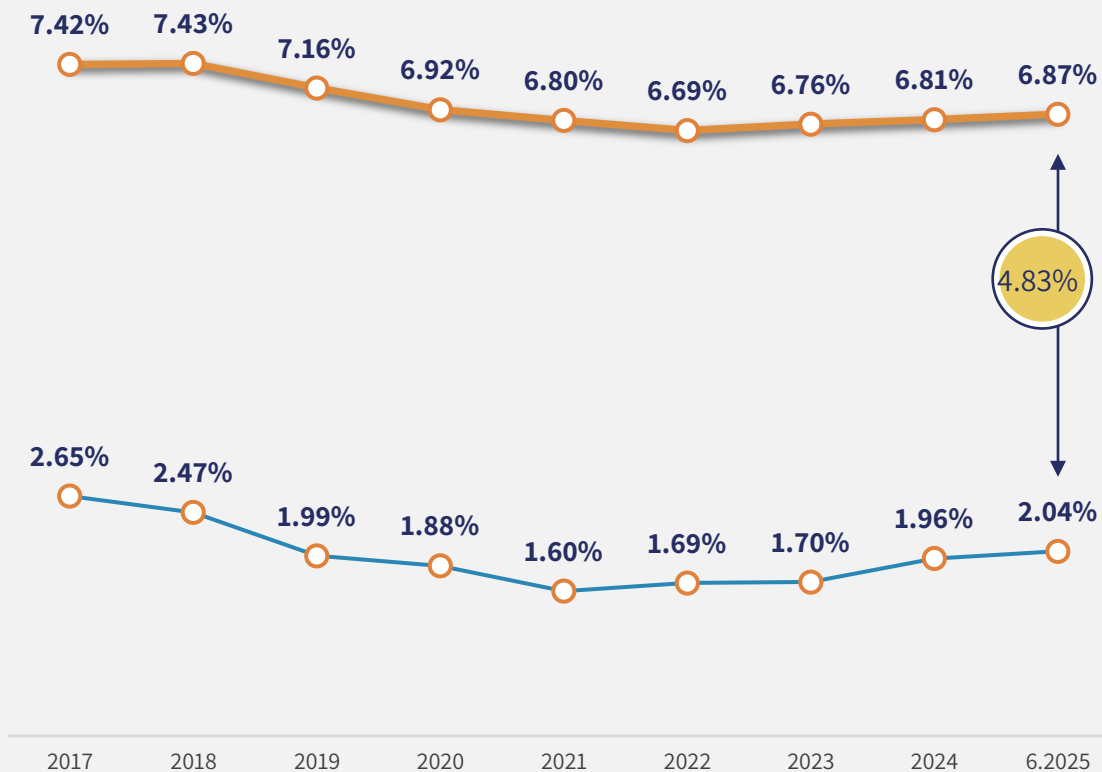


צמיחה ב- FFO ריאלי (באג' למניה)

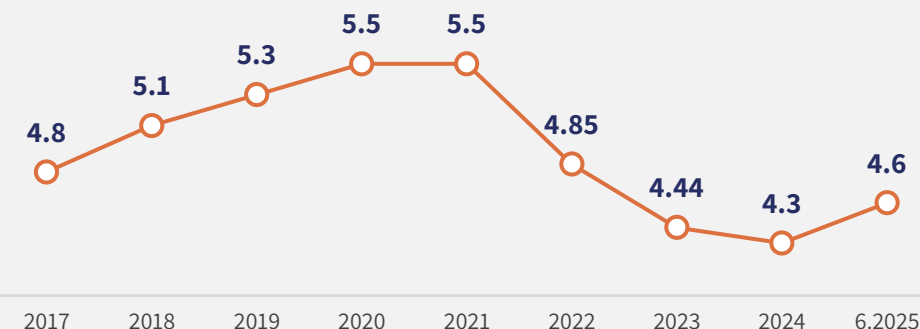


מרווחים, תשואות ומח"מ

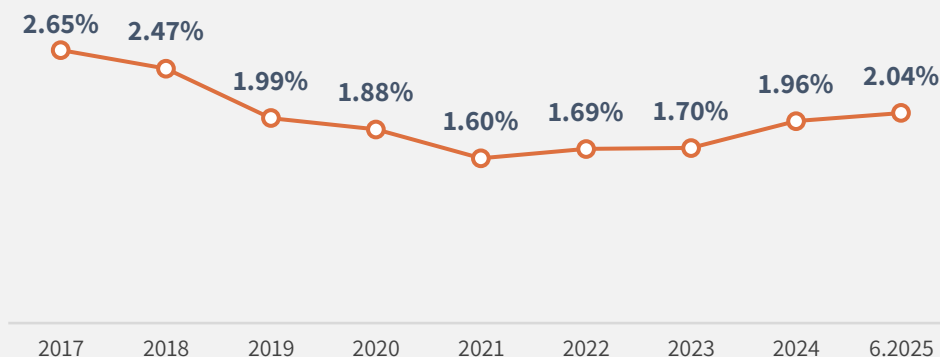
מרווח בין תשואת הנכסים לבין הריבית האפקטיבית



משך חי החוב הממוצע



ריבית האפקטיבית הממוצעת



תמצית נתונים פיננסים

4-6			1-6			
2024	2025	% שינוי	2024	2025	% שינוי	
82.7	88.0	+6.4%	164.0	176.0	+7.3%	NOI
82.7	88.0	+6.4%	164.8	(*)177.7	+7.8%	NOI - Same Property
56.7	60.6	+6.8%	117.3	122.6	+4.5%	FFO ריאלי
25.6	27.2	+6.2%	53.0	55.0	+3.7%	FFO ריאלי למניה (אג')
31.12.2024			30.6.2025			
			% שינוי			
5,900			5,900			נדל"ן להשקעה
2,425			2,511			הון עצמי
10.86			11.25			הון עצמי למניה

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

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

