

קרן הריט
סלע נדל"ן

מצגת לשוק ההון
מארס 2026



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
11.57
ש"ח

FFO ריאלי למניה
1.09
ש"ח

היקף נדלן מניב חזוי
לשנת 2026
6.6
מיליארד ש"ח (ללא שעבוד)

NOI - Same Property
לעומת אשתקד
+6.4%

תשואת דיבידנד (*)
6.1%
מהגבוהות בשוק

תחזית החברה

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 למניה (אג')	107-110	100-105	109.7	109-110
דיבידנד מינימלי	146	146	134	134

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%

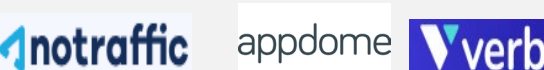
התחזית והנתונים המתייחסים לאירועים עתידיים אינם כוללים הכנסות מבית מאני. התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א' בחוק ניירות ערך, ומידע כמתואר מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס 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

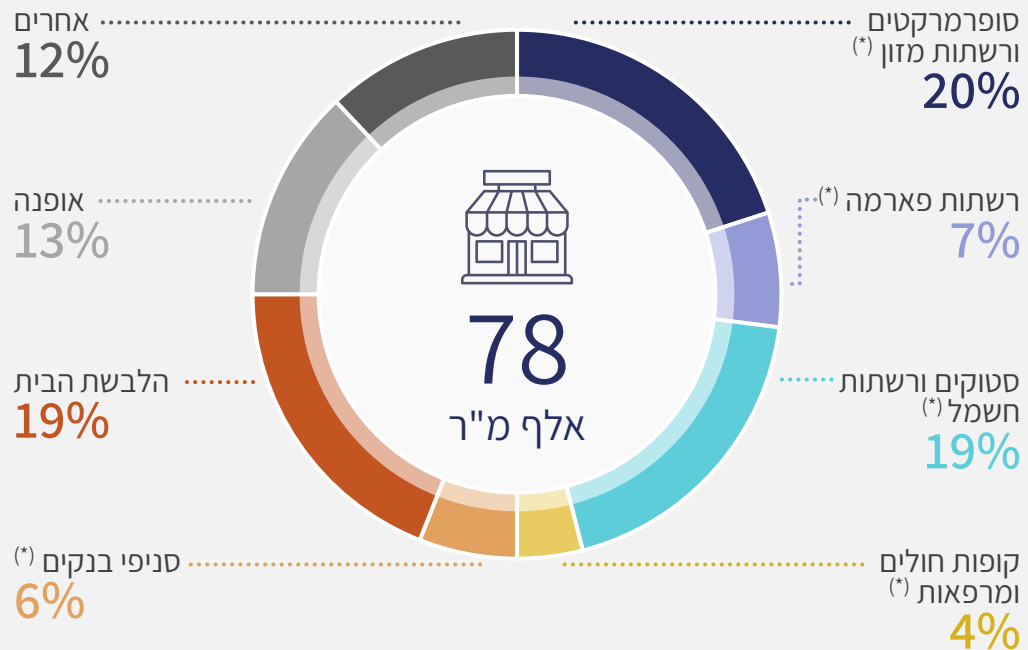


550
שוכרים



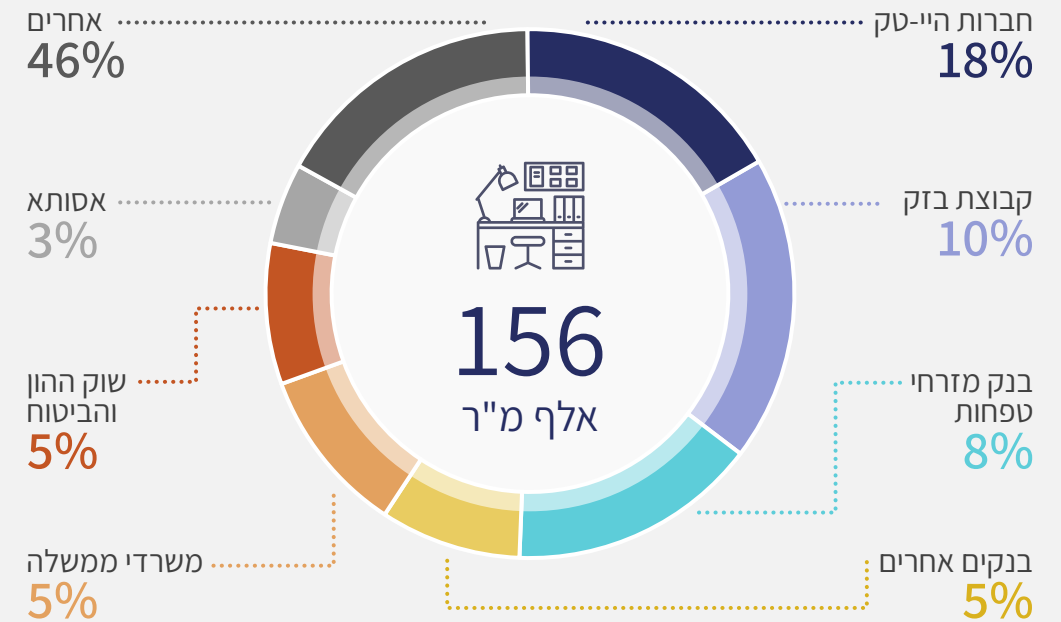
פילוח שוכרים

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- 24.3 מיליון ש"ח



שווי הוגן

407 מיליון ש"ח



עלות

314 מיליון ש"ח



אחוז בעלות

64%

מגדל משה אביב (27,000 מ"ר)



NOI

כ- 39 מיליון ש"ח



שווי הוגן

514 מיליון ש"ח



עלות

475 מיליון ש"ח



אחוז בעלות

36%



חונים קונים (15,500 מ"ר)



NOI

19.8 מיליון ש"ח



שווי הוגן

294 מיליון ש"ח



עלות

178 מיליון ש"ח



אחוז בעלות

100%

מגדל פז 2 רמת-גן (14,500 מ"ר)



NOI

כ-21.3 מיליון ש"ח



שווי הוגן

349 מיליון ש"ח



עלות

211 מיליון ש"ח



אחוז בעלות

100%



בית מאני תל-אביב (15,000 מ"ר)



NOI

469 מיליון ש"ח בהליך השכרה



שווי הוגן

649 מיליון ש"ח



עלות



שיעור תפוסה

32%



נדל"ן להשקעה – פילוח שווי נכסים מניבים



פילוח מ"ר



* כולל 191,000 מ"ר חניונים

שווי נכסים מניבים



נגישות
גבוהה

מיקומים
באזורי מפתח

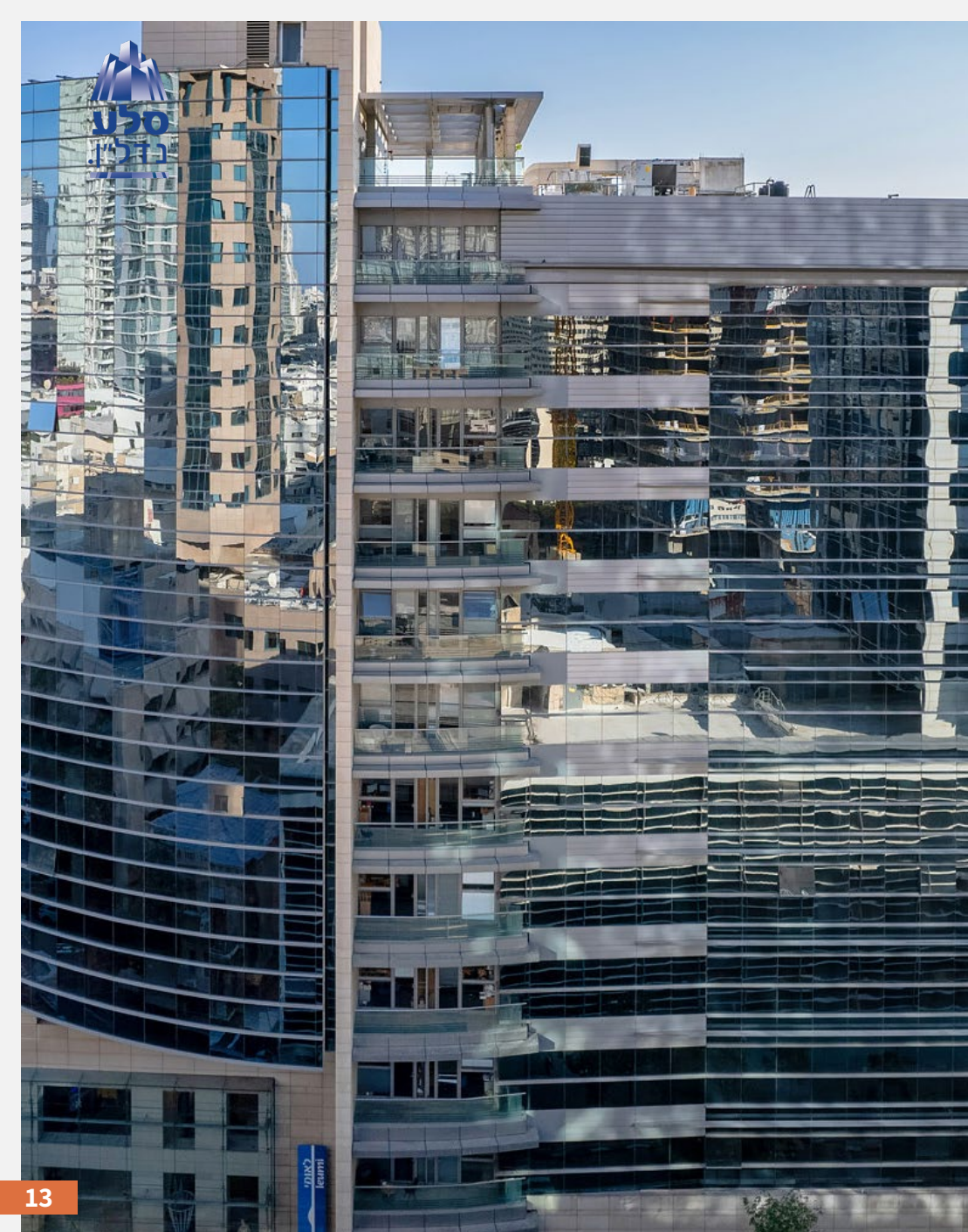
45
נכסים

22
ערים

מצבת הנכסים המניבים

מס'	עיר	שם הנכס	שימושים	עלות (מיליוני ש"ח)	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)
1	רמת-גן	מגדל משה אביב	משרדים	475	514
2	תל אביב	בית מאני	משרדים	649	469
3	תל אביב	מגדל פלטינום	משרדים	294	407
4	רמת-גן	מגדל פז	משרדים	211	349
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	247
9	ירושלים	בית הצבי	משרדים	115	229
10	רמלה	קניון רמלוד	מסחר	92	190
11	חולון	הצורף	לוגיסטיקה	111	177
12	נתניה	בית אדר	משרדים ומסחר	84	159
13	חולון	My Mall	מסחר	137	146
14	יבנה	פארק תעשייה	לוגיסטיקה	57	142
15	תל אביב	אשדר 2000	משרדים	94	141
16	אילת	מלון נפטון (מלונות דן)	מלון	100	146
17	הוד השרון	קדמת הייטק	משרדים	79	123
18	לוד	גלובל פארק	משרדים	106	122
19	כפר סבא	בניין YES	משרדים	67	120
20	בני ברק	לב שיר	מסחר	85	117
21-45	שאר הנכסים המניבים		-	1,017	1,354
סה"כ				4,600	5,976

שנת	שנת	
2024	2025	
213	300	רווח נקי
		התאמות לרווח הנקי:
(90.0)	(128)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
123.0	172.0	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
6.4	9.2	הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות
105.6	71.8	הפרשי הצמדת אשראי שנצברו
235.0	253.0	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
105.9	109.7	FFO ריאלי למניה (באגורות)
221,890	230,540	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 2026
11.5%
(ביחס לשווי שוק 04/03/26)



שווי נכסים
6.6 מיליארד ש"ח



חלוקת דיבידנד



איתנות פיננסית
מינוף נמוך.
נדל"ן לא משועבד.



**פטור
ממס חברות**



**נזילות מלאה,
מסחר ער בבורסה**



שקיפות מלאה

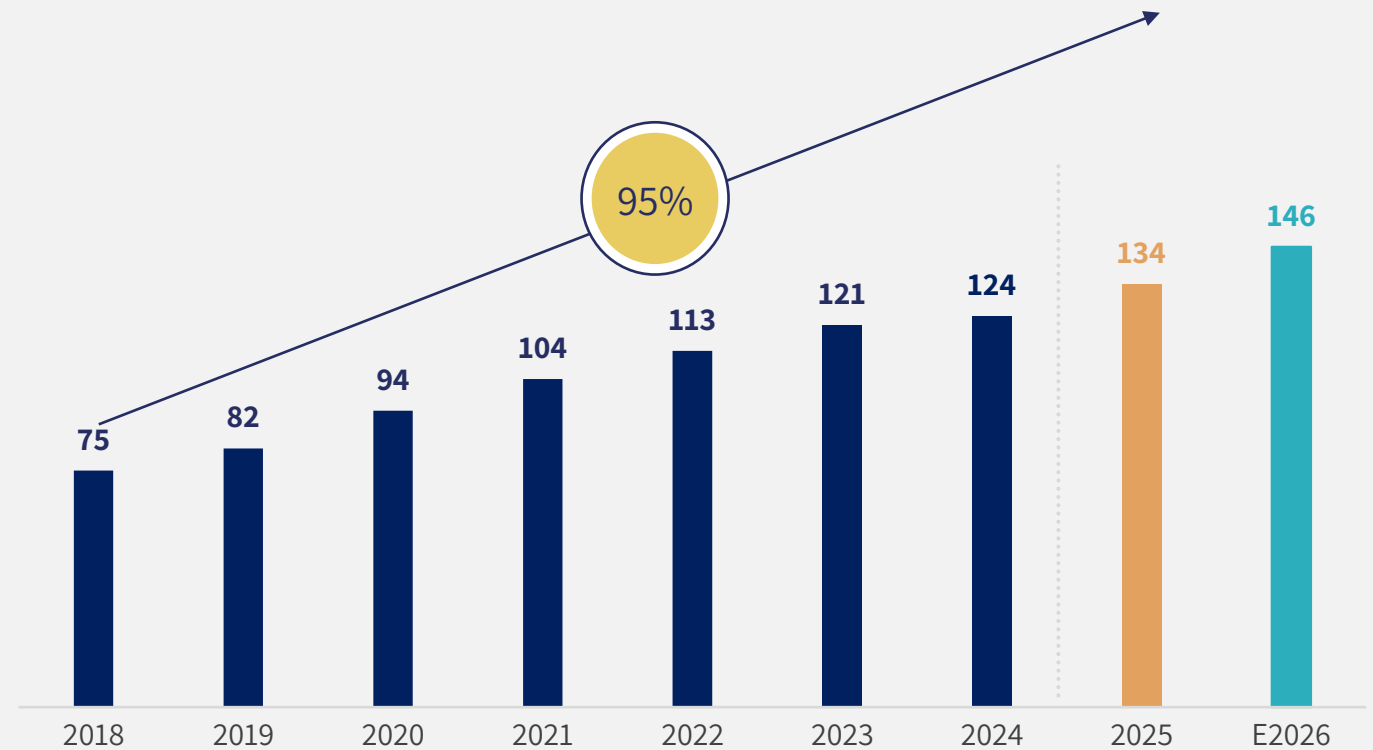


- יחסי כיסוי ואיתנות פיננסית בולטים לטובה
- תזרים מזומנים בצמיחה
- נגישות טובה לשוק ההון וגמישות פיננסית
- ביקושים יציבים לנכסי החברה
- אסטרטגיה סדירה ומצבת נכסים מניבה וסולידית
- הנהלה בעלת ניסיון רב בתחום הנדל"ן והפיננסיים

עלות חוב משוקללת **2.03%** במח"מ 4.06 שנים
עלות חוב שולית למח"מ 6.68 הינה **2.72%** (נכון ליום 04/03/2026)

חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (במיליוני ש"ח)



סיכום דיבידנד שחולק
2018-2025

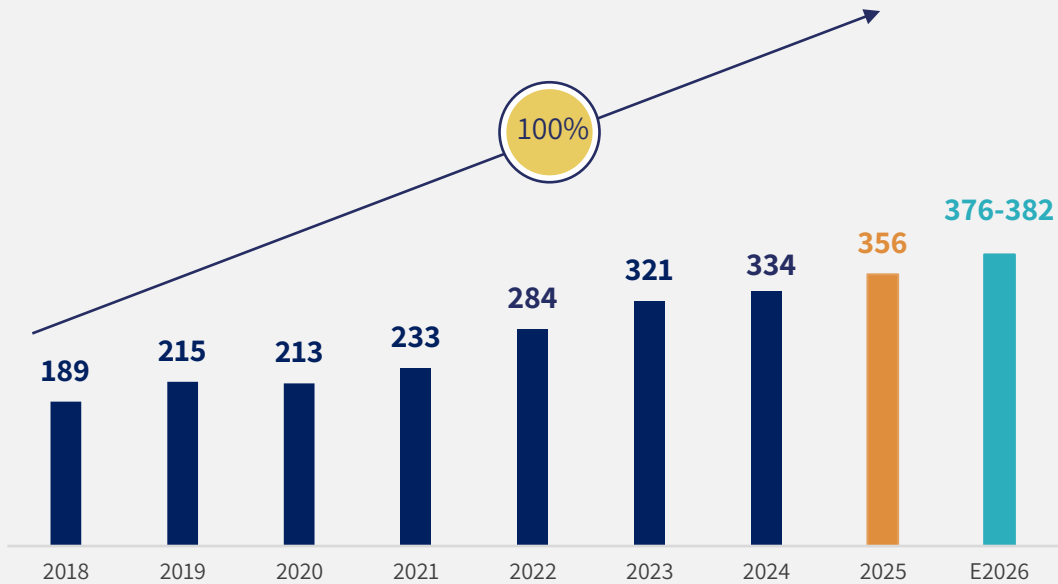
833
מיליון שקל

תשואה
53%

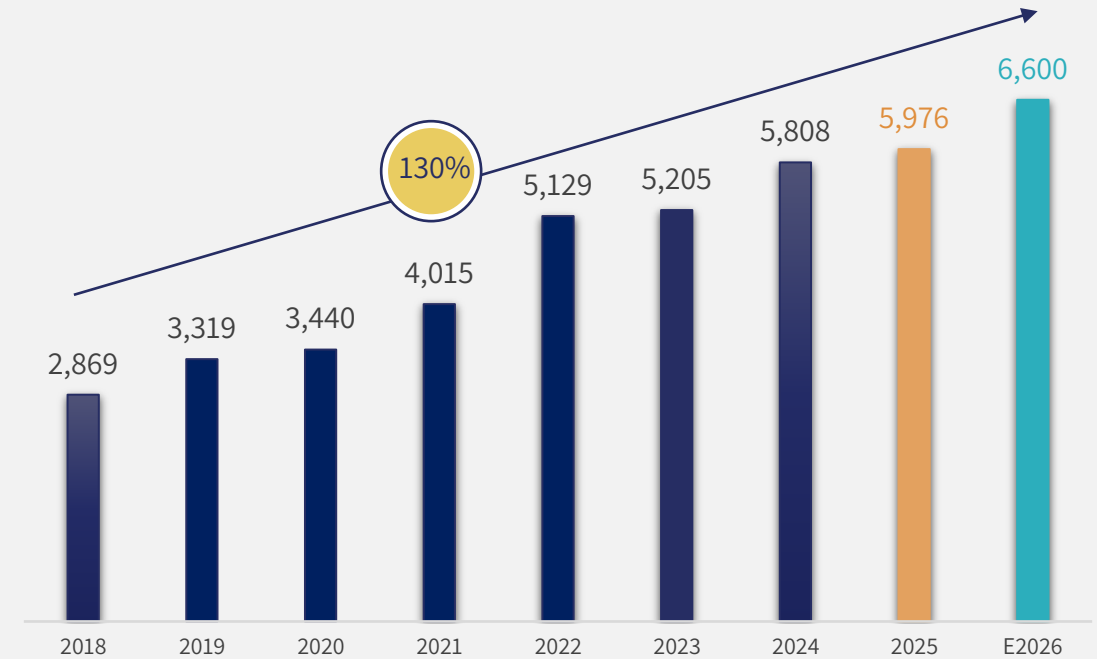
דיבידנד למניה באג'	38.5	39.6	42.7	48.0	50.0	52.0	55.0	56.0	
תשואת דיבידנד	5.8%	6.0%	5.4%	7.2%	7.1%	5.2%	7.1%	7.8%	

דיבידנד
למניה
באג'
תשואת
דיבידנד

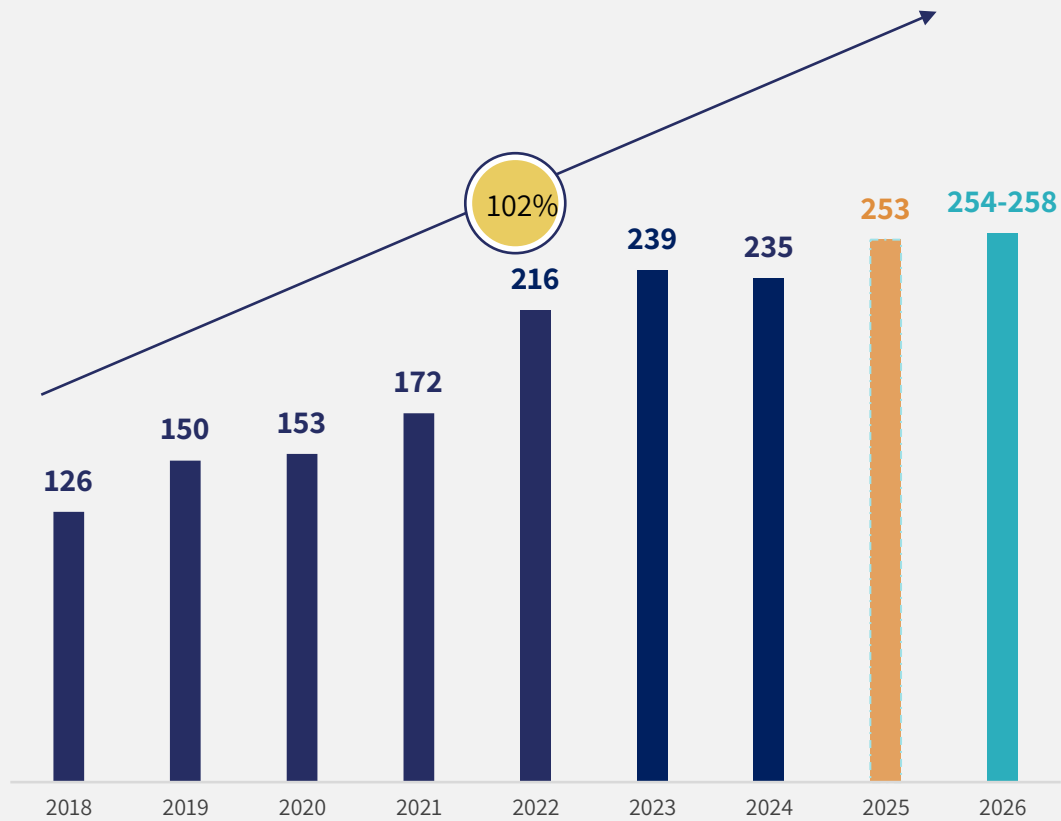
גידול ב- NOI (במיליוני ש"ח)



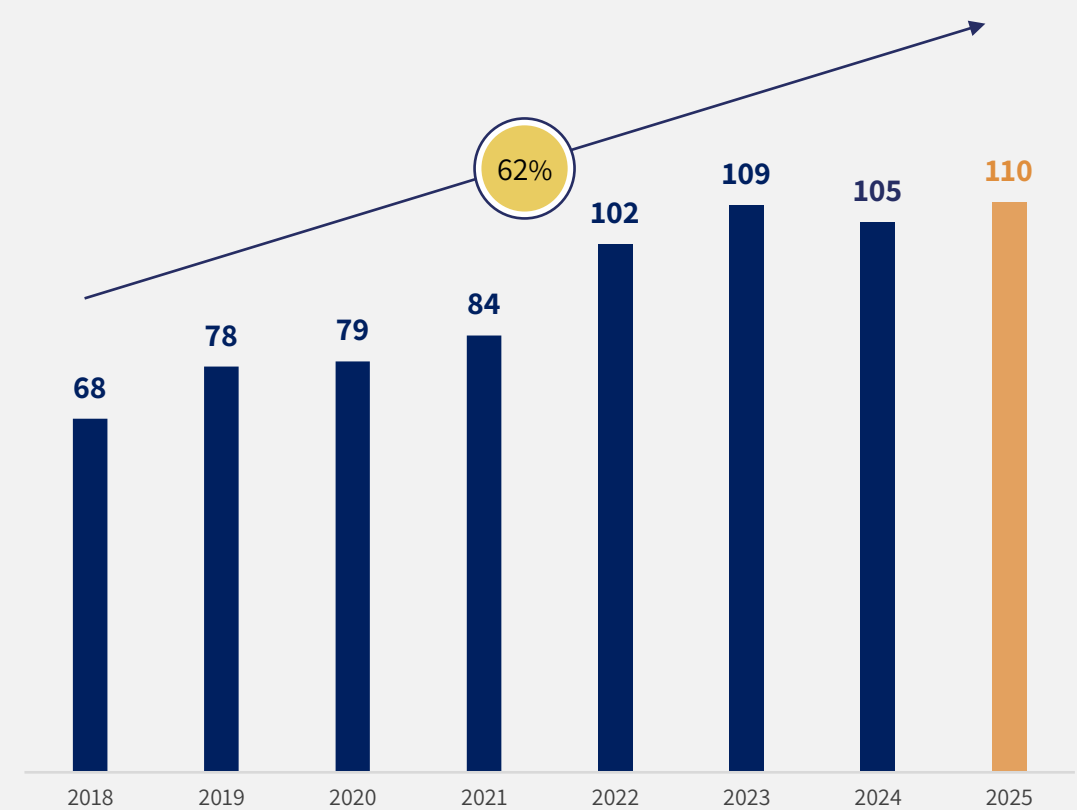
גידול בהיקף הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח)



צמיחת FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

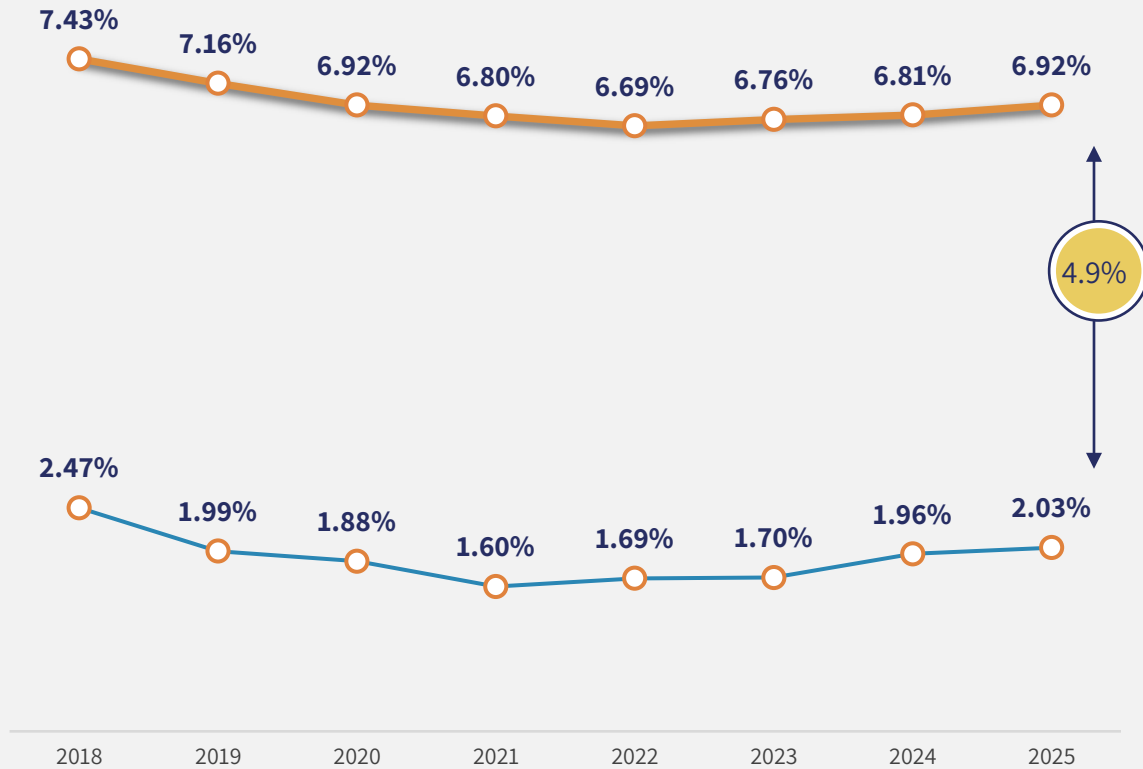


צמיחה ב- FFO ריאלי (באג' למניה)

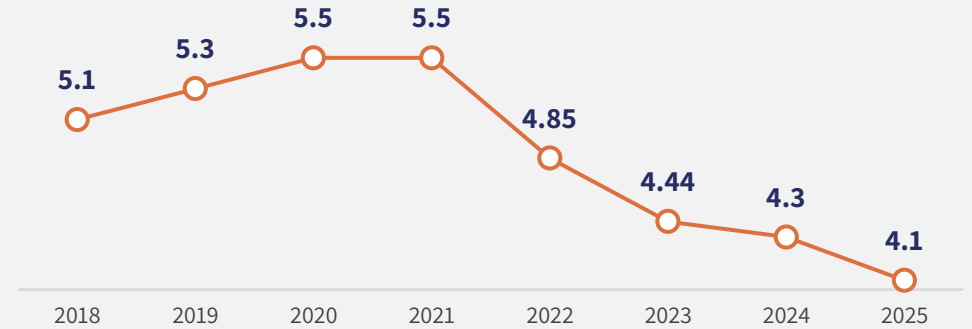


מרווחים, תשואות ומח"מ

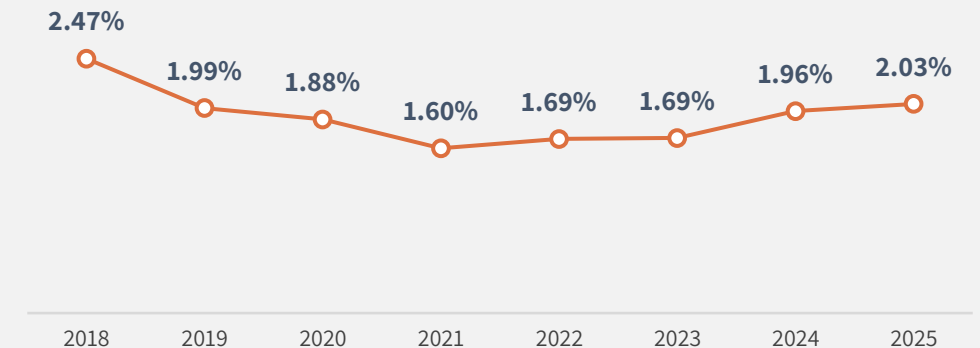
מרווח בין תשואת הנכסים לבין הריבית האפקטיבית



משך חיי החוב הממוצע



ריבית האפקטיבית הממוצעת



תמצית נתונים פיננסים

10-12			1-12			
2024	2025	% שינוי	2024	2025 (*)	% שינוי	
85.3	90.0	+5.5%	334.0	356.0	+6.6%	NOI
85.3	90.0	+5.5%	336.5	358.0	+6.4%	NOI - Same Property
59.3	65.5	+10.5%	235.1	253.0	+7.6%	FFO ריאלי (לפי גישת ההנהלה)
26.5	27.5	+3.8%	105.9	109.7	+3.6%	FFO ריאלי למניה (אג')
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 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

