

18.11.2014

הודעה למשקיעים

סלע קפיטל נדל"ן:

הכנסות החברה ברבעון השלישי צמחו בכ-20% לכ-24.3 מיליון שקל;
הרווח הנקי גדל בכ-35% לכ-10.1 מיליון שקל

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של השנה עלו בכ-21% לכ-70.6 מיליון
שקל; הרווח הנקי גדל בכ-74% לכ-29.6 מיליון שקל

ה-FFO הריאלי ברבעון השלישי צמח לכ-11.3 מיליון שקל

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון השלישי גדל בכ-11% לכ-9.4 מיליון שקל

ההון העצמי של החברה, הכולל את תמורת ההנפקה בפברואר, עלה לכ-585 מיליון שקל

בחודש אוקטובר האחרון, רכשה החברה יחד עם חברת איסתא שני שלישי, בחלוקה
שווה, מהזכויות במלון רימונים באילת – בתמורה לכ-107 מיליון שקל כ"א

שמואל סלבין, יו"ר סלע קפיטל נדל"ן: "ברבעון השלישי 2014, בדומה לרבעונים האחרונים, הצגנו
גידול בהכנסות ועלייה חדה ברווחיות החברה. הצמיחה בפעילות הינה פועל יוצא של רכישות שביצענו
במחצית השניה של שנת 2013, ביניהן רכישת תחנות דלק, מבנה לוגיסטי וקומות משרדים. בחודש
אוקטובר האחרון ביצענו רכישה מהותית של שלישי מהזכויות במלון רימונים באילת. אנו סמוכים
ובטוחים כי רכישת המלון, בשיתוף עם חברת איסתא – המתמחה בשיווק תיירות פנים, תתרום
להשאת הרווחיות וגיוון פרוטפוליו הנכסים של החברה. בימים אלה אנו ממשיכים לבחון רכישת
נכסים נוספים, בדגש על תחום הנדל"ן המסחרי".

סלע קפיטל נדל"ן, קרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT), פרסמה היום את דוחותיה הכספיים לסיכום
הרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של שנת 2014, המלמדים על צמיחה בהכנסות וברווח
הנקי של החברה.

הכנסות החברה ברבעון השלישי של 2014 צמחו בכ-20% לכ-24.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-20.2
מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מרכישת נכסים החל מהמחצית
השנייה אשתקד, ביניהם, מבנה לוגיסטי ותחנת דלק בפתח תקווה, תחנת דלק במערב ראשון לציון
ושלוש קומות במגדל משה אביב ברמת גן.

ה-NOI של החברה ברבעון השלישי של 2014 גדל בכ-18% לכ-20.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-17.2
מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי סכום ה-NOI ברבעון השלישי משקף תשואת NOI
ממוצעת של כ-7.4% (במונחים שנתיים) על שווי הנכסים המניבים של החברה.

ברבעון השלישי של שנת 2014 הרווח התפעולי של החברה הסתכם בכ-16.7 מיליון שקל, בהשוואה לכ-
17.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקר מעליית שווי נדל"ן
להשקעה שנרשמה ברבעון המקביל אשתקד ובסך של כ-3.8 מיליון שקל.

ה-FFO הריאלי של החברה ברבעון השלישי של 2014 צמח בכ-31% לכ-11.3 מיליון שקל (כ-12.4
אגורות למניה), בהשוואה לכ-8.6 מיליון שקל (כ-12.6 אגורות למניה) ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון השלישי 2014 גדל בכ-35% לכ-10.1 מיליון שקל, בהשוואה לכ-7.5
מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

----- המשך בעמוד הבא -----

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ברבעון השלישי של שנת 2014 גדל בכ-11% לכ-9.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-8.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. **יתרות המזומנים ושווי מזומנים** של החברה, נכון ליום ה-30.09.2014, גדלו לכ-164.5 מיליון שקל – גידול שנבע בעיקר מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') בסך של כ-190 מיליון שקל במהלך חודש יולי השנה.

נכון ליום ה-30.09.2014, **לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בלתי משועבדים בהיקף כולל של כ-599 מיליון שקל, וכן נדל"ן להשקעה הנאמד בכ-1.121 מיליארד שקל**, בהשוואה לכ-933 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

ממאזן החברה עולה, **כי ההון העצמי של סלע קפיטל נדל"ן, נכון לתאריך ה-30.09.2014, הסתכם בכ-584.5 מיליון שקל**, בהשוואה לכ-451 מיליון שקל בסוף שנת 2013. הגידול בהון העצמי מיוחס להנפקת הון שהשלימה החברה בחודש פברואר השנה המסתכמת בכ-122.7 מיליון שקל ולרווחי החברה בסכום של כ-29.6 מיליון שקל, בניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ-25 מיליון שקל. **ההון העצמי למניה, נכון לתאריך ה-30.09.2014, הסתכם בכ-6.39 שקל למניה.**

במקביל לאישור הדוחות הכספיים, **החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-8.75 מיליון שקל (כ-9.5 אגורות למניה)** שישולם בחודש דצמבר השנה, וזאת בנוסף לדיבידנד בסכום זהה אותו חילקה החברה בחודש ספטמבר השנה. יצוין, כי לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2014 בסכום שלא יפחת מכ-35 מיליון שקל.

בתשעת החודשים הראשונים של השנה, הכנסות החברה צמחו בכ-21% לכ-70.6 מיליון שקל, בהשוואה לכ-58.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נבע, כאמור, מרכישת נכסים שביצעה החברה החל ממחצית השניה של שנת 2013.

ה-NOI של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל בכ-19% לכ-59 מיליון שקל, בהשוואה לכ-49.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-FFO הריאלי של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל בכ-30% לכ-32.3 מיליון שקל (כ-36.7 אגורות למניה), בהשוואה לכ-24.9 מיליון שקל (כ-37.2 אגורות למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל בכ-23% לכ-47.6 מיליון שקל, בהשוואה לכ-38.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל בכ-74% לכ-29.6 מיליון שקל (כ-34 אגורות למניה), בהשוואה לכ-17 מיליון שקל (כ-25 אגורות למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל בכ-4% לכ-24.9 מיליון שקל, בהשוואה לכ-23.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

- **אוקטובר 2014**, רכשה החברה יחד עם חברת איסתא כ-66.7%, בחלקים שווים, מזכויות החכירה במלון רימונים (לשעבר מלון נפטון) שבבעלות חברת הכשרת הישוב, המונה כ-278 חדרי אירוח ושטחי מסחר בשטח כולל של כ-20 אלף מ"ר, וזאת בתמורה לכ-107 מיליון שקל כ"א.
- **בספטמבר 2014**, רכשה החברה קומת משרדים בשטח של כ-820 מ"ר וכן שטחי מחסנים וחנויות במגדל פלטינוס בתל אביב, בתמורה לכ-16.3 מיליון שקל. יצוין, כי הנכס מושכר כיום בשיעור תשואה שנתית של כ-8.5%.
- **באוגוסט 2014**, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-8.75 מיליון שקל, שישולם בחודש ספטמבר השנה.

----- המשך בעמוד הבא -----

- **ביולי 2014**, בהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') גייסה החברה כ-190 מיליון שקל, בריבית שנתית של 2.75% (מו"מ 6.7, צמוד למדד).
- **ביולי 2014**, השלימה החברה רכישת זכויות בקרקע בפתח תקווה, הכוללת תחנת תדלוק, חנות נוחות ומבנה דו קומתי המשמש למשרדים ומסחר בתוספת מקומות חניה, וזאת בתמורה לכ-37 מיליון שקל (כולל הוצאות מס רכישה ועלויות עסקה).
- **במאי 2014**, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-8.75 מיליון שקל, ששולם בחודש יוני השנה.
- **באפריל 2014**, ביצעה החברה פירעון מוקדם של הלוואות ממוסד פיננסי בסך של כ-100 מיליון שקל, בגינו שילמה החברה עמלה בסך של כ-2.1 מיליון שקל.
- **בפברואר 2014**, השלימה החברה גיוס של כ-122.7 מיליון שקל באמצעות הנפקת 21.5 מיליון מניות.

סלע קפיטל נדל"ן, קרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT), הוקמה בשנת 2007 ומנהלת את נכסיה המניבים בישראל. החברה מחזיקה כיום ב-18 נכסים מניבים בשווי כספי של למעלה מ-1.12 מיליארד שקל, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה המפוזרים על פני כ-275 שוכרים, בשטח כולל של כ-119 אלף מ"ר וכן כ-70 אלף מ"ר שטחי חניה. החברה בהיותה קרן ריט מאפשרת למשקיעים להיחשף לנדל"ן מניב ללא השקעה ישירה, תוך פיזור מרבי של הסיכונים. החברה, כפופה לכללים הקבועים בחוק, העיקריים שביניהם, חובת חלוקה של לפחות 90% מההכנסה החייבת כדיבידנד והענקת פטור ממס חברות למשקיע. פועל יוצא, משנת 2011 ועד לשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-117 מיליון שקל, המהווה שיעור חלוקת דיבידנד ממוצע של כ-9.25%.

לפרטים: אמיר אייזנברג 0528-260285; שי אליאש 0522-546635; ליאור גוטליב 050-9200194;
יואב נעימי 054-6300933; משרד: 03-7538828