

03.08.2015

הודעה למשקיעים

סלע נדל"ן:

מציגה צמיחה בכל תוצאות המדדים

סלע נדל"ן, קרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT), פרסמה היום את דוחותיה הכספיים לסיכום הרבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2015.

תוצאות החברה לרבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2015:

הכנסות	רבעון 2015	רבעון 2014	% שינוי	מחצית 2015	מחצית 2014	% שינוי
NOI	32.8	23.4	40%	61.8	46.3	33%
FFO ריאלי	16.3	11.5	42%	29.8	21.1	41%
FFO ריאלי למניה (באג')	13.3	12.6	6%	27.8	24.5	13%
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	10.5	9.9	6%	37.9	15.5	144%
רווח נקי	11.2	6.7	67%	20	19.5	3%
הון עצמי	-	-	-	899	583	54%
הון עצמי למניה	-	-	-	6.42	6.37	1%

תחזית החברה לשנת 2015:

תחזית לשנה מלאה (במיליוני ש"ח) ***	תחזית 2015 עדכנית (במיליוני ש"ח) **	תחזית 2015 מקורית (במיליוני ש"ח)	בפועל 2014 (במיליוני ש"ח)
114-118	109-112	109-112	79.6
65-68	61-63	61-63	43.7
46-49	49-51	66.5-69	49.2
	(*) 43	(*) 43	35

(* חלוקת דיבידנד מינימלי לשנת 2015 לפי החלטת דירקטוריון החברה.

(**) נכון למועד פרסום הדוחות ולאחר גיוס הון בסך של 308 מיליון שקל ורכישת נכס מניב בסך של כ-48 מיליון שקל.

(***) החל מיום 1 באפריל 2015 ועד ליום 31 במרץ 2016.

- נכון ליום ה-30.06.2015, לסלע נדלן 23 נכסים מניבים ששוים ההוגן הכולל מסתכם בכ-1.63 מיליארד שקל, המושכרים לכ-300 שוכרים, בשטח כולל של 161,000 מ"ר וכן 93,000 מ"ר שטחי חניה.
- לסלע נדלן תשואת NOI ממוצעת (במונחים שנתיים) של כ-7.2% על שווי הנכסים המניבים של החברה במחצית הראשונה של שנת 2015.

- בהתאם לתחזית החברה לשנה מלאה, החברה מציגה **תשואת FFO לשווי שוק** של כ-8% (לפי מחיר מניה של 6 שקל) במינוף נמוך בשיעור של 45%.
- בהתאם לתחזית החברה לחלוקת דיבידנד מינימאלית לשנת 2015, החברה מציגה **תשואת דיבידנד** של כ-5% (לפי מחיר מניה של 6 שקל).
- נכון לסוף המחצית הראשונה של שנת 2015, החברה הציגה איתנות פיננסית גבוהה:
 - ❖ **ההון העצמי** של החברה גדל לכ-899 מיליון שקל, בעיקר כתוצאה מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה בתמורה לכ-308 מיליון שקל נטו (לאחר הוצאות הנפקה).
 - ❖ **יתרת מזומנים ושווי מזומנים** בסך של כ-270 מיליון שקל.
 - ❖ **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** עלה לכ-37.9 מיליון שקל.
- **ההון העצמי למניה**, נכון לתאריך ה-30.06.2015, הסתכם בכ-6.42 שקל למניה.
- במקביל לאישור הדוחות הכספיים ובהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2015, החליט דירקטוריון החברה על **חלוקת דיבידנד בסך של כ-10.75 מיליון שקל (כ-7.7 אגורות למניה)**.
- **מרבית מנכסי החברה (כ-70%) אינם משועבדים**.

שמואל סלבין, יו"ר קרן סלע נדל"ן, מסר: שוק האג"ח החווה לאחרונה תיקונים עזים, אי היציבות בשווקים בחו"ל, סביבת ריבית אפסית בישראל - הופכות את קרנות הריט בארץ ובעולם לכלי השקעה אטרקטיבי, ולראיה במהלך הרבעון האחרון השלמנו גיוס של כ-350 מיליון שקלים. מדובר על גיוס הגדול ביותר של החברה מיום היווסדה. אם ניקח החשבון שבניגוד לחברות אחרות אשר ניהלו הנפקות מוצלחות, בסלע נדל"ן אין בעל שליטה המזרים כספים לקופת החברה - הרי שמדובר בהצלחה גדולה אף יותר".

אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח:

- **ביוני 2015**, הודיעה החברה על רכישת בניין משרדים באור יהודה בשטח של כ-6,070 מ"ר וכן 150 מקומות חניה, וזאת בתמורה לכ-48 מיליון שקל. ה-NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב בתפוסה מלאה (נכון למועד ההסכם – לנכס שיעור תפוסה של 60%) במועד השלמת העסקה, יעמוד על כ-4.08 מיליון שקל, המהווה שיעור תשואה של כ-8.5%.
- **במאי 2015**, השלימה החברה גיוס של מניות ואופציות בסכום כולל של כ-315.9 מיליון שקל (כ-308 מיליון שקל לאחר הוצאות הנפקה). בהנפקת המניות נקבע מחיר למניה, הכולל כתבי אופציה של 6.55 שקל למניה.
- **במרץ 2015**, הושלמה העסקה לרכישה יחד עם חברת איסתא בכ-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.
- **במרץ 2015**, התקשרה החברה בהסכם עם מוסד פיננסי לפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך של 65 מיליון שקל, במסגרת רכישת מלון רימונים באילת. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.65%.
- **בפברואר 2015**, הודיעה החברה על רכישת שלושה נכסים בשווי כולל של כ-120 מיליון שקל – בניין משרדים בהוד השרון, שני בניינים משרדים (אשר מהווים יחידה אחת), וכן שתי קומות במגדל משה אביב. ההכנסה השנתית הצפויה משלושת הנכסים הללו נאמדת בכ-10 מיליון שקל.
- **בינואר 2015**, השלימה החברה הרחבה של איגרות חוב (סדרה ב'), המדורגות A2 בתחזית חיובית לפי מידרוג, בסכום של כ-250 מיליון שקל ע.ג., במח"מ של כ-6.5 שנים ובשיעור תשואה של 2.65%.

- **בדצמבר 2014**, רכשה החברה בניין משרדים ומסחר ברמת גן (הידוע בשם "בניין סמסונג"), בשטח של 14,600 מ"ר ו-220 מקומות חניה, וזאת בתמורה לכ-211.2 מיליון שקל (סכום העסקה כולל תשלומים נלווים מסתכם בכ-225 מיליון שקל).

לפרטים: אמיר אייזנברג 0528-260285; שי אליאש 0522-546635; לירוי פרי – 058-400029; יואב נעימי 054-6300933; משרד: 03-7538828