

24.03.2015

הודעה למשקיעים

סלע קפיטל נדל"ן:

ההכנסות ברבעון הרביעי צמחו בכ-9% לכ-24.4 מיליון שקל; הרווח הנקי עלה לכ-10.4 מיליון שקל

ההכנסות בשנת 2014 עלו בכ-18% לכ-94.9 מיליון שקל; הרווח הנקי הוכפל לכ-40 מיליון שקל

ה-FFO הריאלי לשנת 2014 צמח בכ-30% לכ-43.7 מיליון שקל;

ההון העצמי של החברה, הכולל את תמורת ההנפקה בפברואר 2014, עלה לכ-588 מיליון שקל - משקף הון עצמי למניה של 6.41 שקל

דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד, בגין רווחי שנת 2015, בסכום שלא יפחת מ-43 מיליון שקל

בחודש פברואר האחרון, החברה רכשה שלושה נכסים בשווי כולל של כ-120 מיליון שקל - הכנסה שנתית צפויה בסך של כ-10.1 מיליון שקל

לחברה היקף נכסים מניבים בסך של כ-1.56 מיליארד שקל

שמואל סלבין, יו"ר סלע קפיטל נדל"ן: "אנו שמחים להציג את תוצאות שנת 2014 המבטאים גידול בהכנסות ועלייה חדה ברווחיות, הודות לרכישות מוצלחות ושיפור בשיעורי התפוסה של הנכסים. הגדלנו את היקף הנכסים המניבים לשיא של 1.56 מיליארד שקל בזכות רכישת 7 נכסים מניבים שביצענו בשנת 2014 ועד היום, העיקריות שביניהן - רכישת בניין המשרדים "סמסונג" ברמת גן בסכום של כ-211 מיליון שקל והשלמת העסקה בתחילת החודש לרכישת שליש מהזכויות במלון רימונים באילת בסכום של כ-107 מיליון שקל. אנו מאמינים כי רכישות אלו יתרמו להמשך הגדלת תשואת הדיבידנד במהלך השנים הבאות. אנו נמשיך לפעול לאיתור רכישות נוספות ומוצלחות, תוך ניהול מוצלח של הנכסים הקיימים."

סלע קפיטל נדל"ן, קרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT), פרסמה היום את דוחותיה הכספיים לסיכום הרבעון הרביעי ושנת 2014 כולה, המלמדים על צמיחה בהכנסות וברווח הנקי.

הכנסות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2014 צמחו בכ-9% לכ-24.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-22.3 מיליון שקל ברבעון המקביל של שנת 2013. הגידול בהכנסות נבע, בין היתר, מרכישת נכסים במהלך שנת 2013 ו-2014, ביניהם, מבנה לוגיסטי ותחנת דלק בפתח תקווה, תחנת דלק במערב ראשון לציון ושלוש קומות במגדל משה אביב ברמת גן.

ה-NOI של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2014 גדל בכ-13% לכ-20.6 מיליון שקל, בהשוואה לכ-18.3 מיליון שקל ברבעון המקביל של שנת 2013.

ברבעון הרביעי של שנת 2014 הרווח התפעולי של החברה עלה בכ-86% לכ-15.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-8.3 מיליון שקל ברבעון הרביעי של שנת 2013. העלייה ברווח התפעולי הושפעה, בין היתר, מכך שברבעון המקביל של 2013 נרשמה ירידת שווי נדל"ן להשקעה בסך של כ-6.6 מיליון שקל, בעוד שברבעון הרביעי של 2014 נרשמה ירידה בסך של כ-1.4 מיליון שקל בגין סעיף זה.

ה-FFO הריאלי של החברה ברבעון הרביעי של 2014 צמח בכ-30% לכ-11.4 מיליון שקל (כ-12.5 אגורות למניה), בהשוואה לכ-8.8 מיליון שקל (כ-12.8 אגורות למניה) ברבעון המקביל של שנת 2013.

----- המשך בעמוד הבא -----

הרווח הנקי של החברה ברבעון הרביעי 2014 עלה לכ-10.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-3 מיליון שקל ברבעון המקביל של שנת 2013.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2014 גדל בכ-23% לכ-17.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-14.1 מיליון שקל ברבעון המקביל של שנת 2013. יתרות המזומנים ושווי מזומנים של החברה, נכון ליום ה-31.12.2014, הסתכמו לכ-30.8 מיליון שקל.

נכון ליום ה-31.12.2014, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בלתי משועבדים בהיקף כולל של כ-970 מיליון שקל.

נכון ליום ה-31.12.2014, לחברה נדל"ן להשקעה בסכום הנאמד בכ-1.281 מיליארד שקל, בהשוואה לכ-1.062 מיליארד שקל בסוף שנת 2013. נכון למועד פרסום הדוחות, היקף הנכסים המניבים של החברה מוערך בכ-1.56 מיליארד שקל.

ממאזן החברה עולה, כי ההון העצמי של סלע קפיטל נדל"ן, נכון לתאריך ה-31.12.2014, הסתכם בכ-588 מיליון שקל, בהשוואה לכ-451 מיליון שקל בסוף שנת 2013. הגידול בהון העצמי מיוחס להנפקת הון שהשלימה החברה בחודש פברואר 2014 המסתכמת בכ-122.7 מיליון שקל ולרווחי החברה בסכום של כ-40 מיליון שקל, בניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ-33.75 מיליון שקל. ההון העצמי למניה, נכון לתאריך ה-31.12.2014, הסתכם בכ-6.41 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 אפריל השנה, זאת בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בסכום שלא יפחת מכ-35 מיליון שקל בגין רווחי שנת 2014, המשקף תשואת דיבידנד של 6.07%. בהקשר זה יצוין, כי דירקטוריון החברה החליט בדבר חלוקת דיבידנד לשנת 2015 שלא יפחת מסך של 43 מיליון שקל, בגין רווחי אותה שנה.

הכנסות החברה בשנת 2014 צמחו בכ-18% לכ-94.9 מיליון שקל, בהשוואה לכ-80.5 מיליון שקל בשנת 2013. הגידול בהכנסות נבע, כאמור, בעיקר מרכישת נכסים במהלך שנת 2013 ו-2014.

ה-NOI של החברה בשנת 2014 גדל בכ-17% לכ-79.6 מיליון שקל, בהשוואה לכ-67.8 מיליון שקל בשנת 2013.

ה-FFO הריאלי של החברה בשנת 2014 גדל בכ-30% לכ-43.7 מיליון שקל (כ-49.2 אגורות למניה), בהשוואה לכ-33.7 מיליון שקל (כ-50 אגורות למניה) בשנת 2013.

הרווח התפעולי בשנת 2014 גדל בכ-34% לכ-62.9 מיליון שקל, בהשוואה לכ-47 מיליון שקל בשנת 2013.

בשורה התחתונה, הרווח הנקי של סלע קפיטל לשנת 2014 הוכפל לכ-40 מיליון שקל (כ-45 אגורות למניה), בהשוואה לכ-20 מיליון שקל (כ-30 אגורות למניה) בשנת 2013.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2014 גדל בכ-11% לכ-42.2 מיליון שקל, בהשוואה לכ-38 מיליון שקל בשנת 2013.

תחזית 2014 (במיליוני ש"ח)	בפועל 2014 (במיליוני ש"ח)	תחזית 2015 (במיליוני ש"ח)	תחזית לשנה מלאה (במיליוני ש"ח) **	
80-82	79.6	109-112	114-118	NOI
43.5-44.5	43.7	61-63	66-69	FFO
48-49	49.2	66.5-69.0	72-75	FFO/למניה (באג')
35	35	43 (*)		חלוקת דיבידנד

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

(**) החל ממועד פרסום הדוחות.

----- המשך בעמוד הבא -----

אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

- **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 העומדה 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.נ., 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).
- **בספטמבר 2014**, רכשה החברה קומת משרדים בשטח של כ-820 מ"ר וכן שטחי מחסנים וחנויות במגדל פלטינום 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, ששולם בחודש ספטמבר השנה.
- **ביולי 2014**, בהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') גייסה החברה כ-190 מיליון שקל, בריבית שנתית של 2.75% (מח"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-19 נכסים מניבים בשווי כספי של למעלה מ-1.28 מיליארד שקל, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה המפוזרים על פני כ-275 שוכרים, בשטח כולל של כ-141 אלף מ"ר וכן כ-78 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 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של כ-161 מיליון שקל, המהווה שיעור חלוקת דיבידנד ממוצע של כ-7.78%.

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