

8 בנובמבר 2006

אנליסט:
שי ליפמן

אלקטרה נדל"ן – ממשיכים לייצר תוצאות טובות

אלפי ₪	2006E	1-9/06A	1-9/05A	2005A	2004A
הכנסות	400,000	302,692	201,336	287,529	190,063
רווח נקי	130,000	93,471	52,395	118,266	36,869
%	32.5%	31%	26%	41%	19%
FFO	96,000	66,285	54,770	70,541	49,310
%	24%	22%	27%	25%	26%

אתמול פרסמה אלקטרה נדל"ן את תוצאותיה לרבעון השלישי של השנה, התוצאות היו טובות כמצופה.

◆ הכנסות החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2006 עלו בכ- 50%. עיקר העלייה נובעת מהגידול בחלק החברה ברווחי חברות כלולות, אשר כולל רווח משערוך נכסים ומימוש נכסים (אנגליה) בסך של כ- 64 מ' ₪ לעומת מימוש של כ- 11 מ' ₪ בתקופה המקבילה. הכנסות הרבעון מגלמות קצב הכנסות שנתי של כ- 350 מ' ₪ מדמי שכירות, הגוזרים FFO של כ- 90-100 מ' ₪.

הכנסות באלפי ₪	Q3/06	Q3/05	2005	2004
דמי שכירות ודמי ניהול	75,536	57,182	223,047	175,229
חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו	32,173	7,027	60,584	14,834
רווח ממימוש השקעות ונכסים מניבים	-	1,148	64,482	4,937

◆ הוצאות המימון של החברה עלו בכ- 33% לעומת הרבעון המקביל והסתכמו לכ- 29.6 מ' ₪. העלייה מוסברת בגידול בהלוואות לז"א שנטלה החברה לצורך רכישת נכסים חדשים.

	1-9/06	2005	2004
כיסוי חוב	1.04	1.00	1.21
הון למאזן	15.2%	14.8%	9.8%
מנוף פיננסי	5.64	5.74	9.11

◆ איתנות פיננסית: יחס כיסוי החוב (חוב/נכסים) של החברה עומד על 1.04 ושומר על יציבות מתחילת 2006. ביצוע שיערוכים לנכסים נוספים צפוי לשפר יחס זה.

	Q3/06	Q3/05	2005	2004
רווח נקי	31,837	14,159	118,266	36,869
FFO	24,378	21,991	70,541	49,310
רווח נקי/FFO	76.6%	155%	60%	134%
תזרים שוטף	12,004	15,236	58,110	57,981

◆ ה- FFO שנבע לחברה ברבעון השלישי של 2006 הסתכם לסך של כ- 24.4 מיליון ₪ לעומת 22 מיליון ₪ ברבעון המקביל. נתונים אלו מגלמים FFO שנתי של כ- 90-100 מ' ₪, המציגים עלייה של כ- 35% לעומת שנת 2005 עקב הגידול במצבת נכסי החברה.

התפתחויות אחרונות

◆ אמש אישר דירקטוריון החברה תכנית ביצוע של הקצאה פרטית של עד 1,160,000 מניות של החברה לגוף פיננסי כלשהו אשר תהוינה כ- 4.62% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה. הקצאת המניות תיעשה למי שאינו בעל עניין ולא יהפוך לבעל עניין כתוצאה מההקצאה. החברה דיווחה כי המניות יוקצו במחיר של כ- 67 ₪. השלמת ההקצאה תביא את בעלי העניין בחברה לאחזקה של פחות מ- 80% שתאפשר לחברה לעמוד בקריטריונים של הבורסה ולהמשיך ולהיכלל במדדים ת"א 100 ונדל"ן 15.

המלצה
החזק

מחיר יעד
77.3 ש"ח

מחיר נוכחי (ש"ח)
68.06

שווי שוק (מ ש"ח)
1,674

גבוה/נמוך
12 חוד (ש"ח)
42.6 - 73.6

מחזור יומי ממוצע
(אלפי ש"ח)
1,852

הון עצמי (מ ש"ח)
640

כמות "צפה"
(מ מניות)
3.85

מס מניות
בסיסי (מ)
23.9

גורמי סיכון:

עליית ריבית
בארצות הפעילות

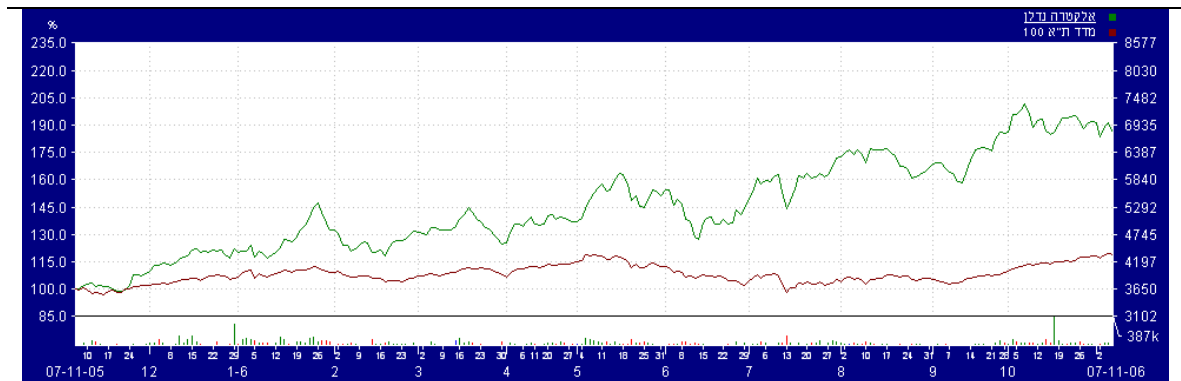
היחלשותם של
שוכרים עיקריים

לסיכום

אלקטרה נדל"ן משיכה להציג תוצאות טובות כפי שצפינו. בקופת החברה מזומנים בהיקף של כ-262 מ' שן אשר באסטרטגיה הנוכחית מהווים פוטנציאל לעסקאות חדשות בהיקף של כ- 1.5 מיליארד שן שינתבו להערכתנו להמשך רכישת נכסים בשוויץ, גרמניה קנדה וארה"ב, ואף כניסה לשווקים חדשים באזורים גיאוגרפיים נוספים (מזרח רחוק) ואולי אף למדינות נוספות במערב אירופה. לצד הרכישות תמשיך החברה לממש נכסים בבריטניה, שם נראה כי המחירים קרובים לשיא ותבחן מימושים כדוגמת עסקת Deutsche Telecom.

נזכיר כי מניית החברה הניבה מתחילת השנה תשואה של כ- 53%. להערכתנו המניה נסחרת סביב שוויה הכלכלי. אנו מותירים את המלצתנו על "החזק" במחיר יעד על 77.3 שן, שמהווה דיסקאונט של כ- 13% ממחירה בשוק.

ביצועי המניה



פרי שחר

אנליסטית, מנהלת מח' מחקר
PERIS@SAHAR.CO.IL

אמיר אביבי

אנליסט בכיר
AMIRA@SAHAR.CO.IL

שי ליפמן

אנליסט
SHAYL@SAHAR.CO.IL

איתי מקמל

אנליסט
ITAYM@SAHAR.CO.IL

דירוג השקעה: **קניה חזקה** – המניה נסחרת בתמחור חסר משמעותי וצפויה להפגין ביצועים עודפים משמעותית על השוק בשנה שנתיים הבאות. **קניה** – המניה נסחרת בתמחור חסר וצפויה להפגין ביצועים עודפים על השוק בשנה שנתיים הקרובות. **צבור** – מחיר המניה נוח להשקעה והיא צפויה להפגין ביצועים עודפים במעט על השוק בשנה שנתיים הקרובות. **החזקה** – המניה נסחרת במחיר הוגן, וצפויה להפגין ביצועים דומים לאלו של השוק בשנה שנתיים הקרובות. **הקטן** – מחיר המניה אינו נוח להשקעה והיא צפויה להפגין ביצועים נמוכים במעט מהשוק בשנה שנתיים הקרובות. **מכירה** – המניה נסחרת בתמחור חסר, וצפויה להיסחר במחיר נמוך יותר. אפיון סיכון: גבוה – רמת הסיכון בהשקעה במניה גבוהה מהממוצע בשוק. סיכון שוק – רמת הסיכון בהשקעה במניה דומה לממוצע בשוק. נמוך – הסיכון בהשקעה במניה נמוך מהממוצע בשוק.

הדו"ח האמור מתבסס על מידע אשר פועלים סהר בע"מ מניחה שהינו מהימן וזאת מבלי שבצעה בדיקות עצמאיות ביחס למידע. עם זאת מודגש כי אין פועלים סהר בע"מ או הפועלים מטעמה יכולים לערוב למהימנות המידע המפורט בדו"ח, שלמותו או דיוקו. הדו"ח האמור לעיל אינו מתיימר להיות ניתוח מלא של כל העובדות וכל הנסיבות הקשורות לאמור בו, והדעות האמורות בדו"ח עלולות להשתנות ללא כל מתן הודעה נוספת. אין בדו"ח זה כדי להוות מתן ייעוץ השקעות ולפיכך אין להסתמך על המידע הכלול בו ואין בו כדי להחליף שיקול דעת עצמאי וקבלת ייעוץ מקצועי, לרבות מיועץ השקעות אשר יעוצו מתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. לפועלים סהר בע"מ, עובדיה או גורמים הקשורים עמה יש או יכולות להיות החזקות בניירות הערך ו/או בנכסים הפיננסיים האמורים בדו"ח ו/או לבצע פעולות שונות לרבות רכישה או מכירה של ניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים האמורים וכן להתקשר בקשרים עסקיים עם החברות וגורמים הקשורים עמן או עם הגופים המזכרים בדו"ח.