

19 בדצמבר 2006

אנליסט:
שי ליפמן

אלקטרה נדל"ן – יש לנצל את הירידות בנייר - חוזרת להמלצת "קניה"

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

המלצה
קניה

מחיר יעד
77.3 ש"ח

מחיר נוכחי (ש"ח)
59.72

שווי שוק (מ ש"ח)
1,535

גבוה/נמוך
12 חוד (ש"ח)
73.6 - 42.6

מחזור יומי ממוצע
(אלפי ש"ח)
1,967

הון עצמי (מ ש"ח)
640

כמות "צפה"
(מ מניות)
5.015

מס מניות
בסיסי (מ)
25.075

גורמי סיכון:

עליית ריבית
בארצות הפעילות

היחלשותם של
שוכרים עיקריים

מתחילת חודש נובמבר, סובלת מניית אלקטרה נדל"ן ממגמה שלילית. המניה השילה כ- 14% ונסחרת כיום סביב מחיר של כ- 60₪ למניה. להערכתנו אין סיבה לירידה במחיר הנייר ולא היה שום אירוע שמצדיק ירידה זו. להערכתנו כדאי לנצל את המחיר הנמוך בו המניה נסחרת להגדיל את האחזקות באלקטרה נדל"ן ממספר סיבות:

- ◆ **מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של עולה כי ההכנסות 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' ₪ ש"ח.**
- ◆ **החברה ביצעה הקצאה פרטית של עד 1,160,000 מניות של החברה לגוף פיננסי כשהקצאת המניות נעשתה למי שאינו בעל עניין ולא יהפוך לבעל עניין כתוצאה מההקצאה. מהלך זה הביא את בעלי העניין בחברה לאחזקה של 80% שמאפשרת לחברה לעמוד בקריטריונים של הבורסה ולהמשיך ולהיכלל במדד ת"א 100. נציין בנוסף כי מהלך זה הזרים לחברה מזומנים בהיקף של כ- 80 מיליון ₪ והגדיל את ההון העצמי של החברה.**
- ◆ **אלקטרה נדל"ן בוחנת מספר שווקים חדשים לפיתוח (הודו, סין, קוריאה, יפן וסינגפור) ולאחרונה דיווחה כי היא שותפה ב- 45% במיזם בהודו שלהערכתנו יתחיל לפעול בחודשים הקרובים.**
- ◆ **פרוייקט אורנים על חוף ימה של תל-אביב בו החברה שותפתה ב- 50% מתקדם בקצב מהיר כשהדירות בו נמכרות במחירי שיא.**
- ◆ **להערכתנו בתוך כשנתיים החברה תכפיל את מצבת הנכסים שלה, כתוצאה מהעמקת הפעילות בשווקים הקיימים.**

ביצועי המניה



לסיכום

אלקטרה נדל"ן משיכה להציג תוצאות טובות כפי שצפינו. בקופת החברה מזומנים בהיקף של כ-350 מ' ש אשר באסטרטגיה הנוכחית מהווים פוטנציאל לעסקאות חדשות בהיקף של כ- 2 מיליארד ש 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.

אנו ממליצים לנצל את הירידות במנייה ומעלים את המלצתנו ל "קניה" ומשאירים את מחיר יעד על 77.3 ש, שמהווה דיסקאונט של כ- 29% ממחירה בשוק.

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 מהמוצע בשוק. סיכון שוק – רמת הסיכון בהשקעה במניה דומה למוצע בשוק. נמוך – הסיכון בהשקעה במניה נמוך מהמוצע 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 חזקות 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.