

מכינים את הקרקע להנפקה מוצלחת

פירוט של הפרויקטים אשר המצוי ב – Pipeline של החברה הוא זה שאמור לתת את הדחיפה לשווי ההנפקה ברוסיה בחודשים הקרובים.

בהנפקות קודמות של חברות יזום נדל"ן גדולות הפועלות ברוסיה הן קיבלו פרמיה נדיבה על השווי הנכסי המוערך (NAV). גם אפריקה מצפה לקבל פרמיה זו ושואפת לשווי חברה של שלושה מיליארד דולר ומעלה. השווי הנכסי להערכתנו עומד על כ- 2 מיליארד דולר ואת ההפרש החברה תוכל לקבל באמצעות תאור מדויק של הפרויקטים בקנה, כפי שהיא עושה כיום.

אפריקה מדווחת היום על חמש עסקאות גדולות ברוסיה לגביהן מנהלת חברת הבת שלה (88%) משא ומתן.

היקף השטחים המצרפי בקרקעות עליהן יש משא ומתן עומד על מספר אדיר מימדים של 1.22 מיליון מ"ר מתוכם 1.2 מיליון מ"ר במתחם אחד במוסקבה. בנוסף בכוונת החברה לרכוש מבנים קיימים, לשפצם ולהרחיבם להיקף בנוי של 266 אלף מ"ר.

אם העסקאות יצאו לפועל אפריקה תכפיל את היקף פעילותה ברוסיה מבחינת מטר רבוע –ואף מעבר לכך.

ההשקעות המצרפיות הצפויות עומדות על 400 מיליון דולר בגין המבנים והשטחים. סכום זה לא כולל את השטח הגדול במוסקבה לגביו החברה לא ציינה עלות והוא מסתמן כעסקת קומבינציה עם העירייה.

הפרויקטים:

פרויקט	חלק החברה	מ"ר כיום	עלות (\$ מ')	עלות רכישה (\$ למ"ר)	פיתוח במ"ר
1 מוסקבה- Garden Ring	74%	12,000	37	3,083	70,000
2 דרום מוסקבה- פבילייציקה	100%	96,000	* 205	2,135	96,000
3 מוסקבה- ליד טברסקיה	50%		60		100,000
4 סנט פטרסבורג- ליד איקאה	76%	30,000	3.4	113	22,000
5 מערב מוסקבה - בניה +תשתיות					1,200,000

* כולל עלות פיתוח

1. רכישת מבני משרדים בין ה Garden ring לבין כביש בטבעת השלישי במוסקבה. פיתוח ושיפוץ המקרקעין והמבנים והגדלת השטח מ – 12,000 מ"ר עד כדי 37,000 מ"ר.

2. רכישת קרקע ומבני משרדים בדרום מוסקבה מעברו השני של נהר מוסקבה מול מתחם פבילייציקה של אפריקה. פיתוח המקרקעין ושיפוץ המבנים בעלות כוללת של 205 מיליון דולר.

3. רכישת בעלות על קרקע עליה קיימים מבנים ליד פרויקט טברסקיה של אפריקה באזור תחנת הרכבת בלארוס. הריסת המבנים ובניה של שטח מסחר ושירותים.

מסמך זה הוכן על ידי מחלקת מחקר של קבוצת אי.בי.אי. המסמך מבוסס על מידע שדווח לציבור על ידי החברות הנסקרות בו וכן על הערכות ואומדנים, שמטבע הדברים אפשר ויתבררו כחסרים, או בלתי מעודכנים. אשר על כן מופנה המסמך רק למשקיעים מוסדיים מקצועיים כחומר מסייע ואין לקבל על סמך מסמך זה בלבד החלטות השקעה כלשהן. אין במסמך זה ובכל הכלול בו משום ייעוץ או הזמנה לרכוש (או למכור) את ניירות הערך המזכרים בו, ואין בו משום תחליף לייעוץ המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. קבוצת אי.בי.אי. לא תהיה אחראית לכל מק שיגרם, אם יגרם, למאן דהוא, כתוצאה מהסתמכות על מסמך זה. קבוצת אי.בי.אי. מחזיקה עבור לקוחותיה ועבור עצמה את ניירות הערך המסוקרים במסמך זה, כולם או חלקם, והיא עשויה לפעול הן במגמת קנייה והן במגמת מכירה בכל אחד מניירות הערך הנ"ל.

4. רכישת קרקע בלבד ליד כביש עוקף סנט פטרסבורג סמוך לקניון איקאה המפורסם והמצליח מחוץ לעיר. הקמת שטח לייעוד מסחרי. עלות הקרקע זניחה – 3.4 מליון דולר.

5. שטח ענק של 1200 דונם במערב מוסקבה המיועד לפיתוח רב תכליתי כולל בניה והסדרה של התשתיות והתחבורה באזור. אפריקה החלה בתוכנית הנין ערים בכדי להביא אותה לאישור הרשויות במוסקבה בתקווה שתאושר ותגיע לידי מימוש. פרטי העסקה לא נמסרו אך אופי הפרויקט מרמז על עסקת קומבינציה אפשרית עם העירייה.

החברות הפועלות ברוסיה מקבלות תמחור נדיב, לאור הפוטנציאל

המשקיעים במניות החברות הפועלות ברוסיה כמו משקיעי הנדל"ן עצמן מוכנים לשלם פרמיות הולכות וגדלות בכדי לשקף את פוטנציאל הפיתוח ואת הסיכוי להתקרבות לעולם התשואות של מזרח אירופה.

חברות רוסיות שביצעו בחודשים האחרונים הנפקת מניות קיבלו פרמיות מעל הערכת שווי הנכסים שלהם בכדי לבטא פוטנציאל הפיתוח ובהתאם לתוכניות הפיתוח (Pipeline) שהן מפרסמות. שלוש חברות רוסיות שביצעו הנפקות מוצגות בטבלה הבאה. שתי חברות מתוכן, שהן בעלות גדול משמעותי, קיבלו בהנפקה פרמיה משמעותית מעל השווי התזרימי המוערך של נכסיהן.

Open Investment		EPH		Sistema-Hals	
Follow on date	22/09/2006	Follow on date	27/10/2006	IPO Date	03/11/2006
Follow on size	881 m\$	Follow on size	144 m\$	IPO Size	396 m\$
% of company offered	100%	% of company offered	93.40%	% of company offered	16.80%
Offer price range	-	Offer price range	-	Offer price range	9.6\$ - 11.45\$
Final offer price	180.75\$	Final offer price	90\$	Final offer price	10.7\$
Market cap at offering	1,762 m\$	Market cap at offering	298 m\$	Market cap at offering	2,102 m\$
P/NAV at offering	2.0	P/NAV at offering	1.0	P/NAV at offering	1.4
Exchange	RTS	Exchange	SWX	Exchange	LSE,RTS
Primary shares (% of offering)	100%	Primary shares (% of offering)	100%	Primary shares (% of offering)	94%
Secondary shares (% of offering)	0%	Secondary shares (% of offering)	0%	Secondary shares (% of offering)	6%
Oversubscription	2.9x / (7.9x)	Oversubscription	3.7x	Oversubscription	5x

מקור: Renaissance Capital

מניית Open Investment ב-RTS:



מניית EPH ב-RTS:



מניית Systema Hals מאז ההנפקה ב-LSE:



Systema Hals

החברה נוסדה ב-1990 והיא כזרוע פעילות הנדל"ן של התאגיד הרוסי AFK.

לחברה פורטפוליו של כ-108 נכסים באיכויות שונות, בשטח כולל של 3 מיליון מ"ר בעיקר במוסקבה. בין הנכסים הבולטים

ניתן לציין את:

- מלון בייג'ין – קומפלקס של משרדים ומלון במרכז מוסקבה.
- Destskiy Mir – שלושה מרכזים מסחריים במרכזי הערים מוסקבה, קאזאן וקרסנויארסק.

- פארק מדע- בשטח של 700,000 מ"ר בפרברצנקי.
 - עשרות בניינים להשכרה במרכז העיר מוסקבה לחברת הטלפון העירונית.
- עפ"י הערכת שווי מה- 1 בינואר 2006 של Cushman & Wakefield לנכסי החברה, שווי הנכסים בבעלותה מסתכם ב 2.7 מיליארד דולר, ושווי החברה בניכוי החוב הפיננסי עומד על למעלה מ – 1.4 מיליארד דולר. שווי החברה בהנפקה הראשונית בלונדון בסוף אוגוסט עמד על עמד על כ- 2.1 מיליארד דולר המשקף פרמיה של כ-40% מעל הערכת השווי.

אנו מעריכים כי באפריקה ישראל ישנם מאפיינים שיאפשרו קבלת פרמיה על ה – NAV בעת הנפקה.

דסק מסחר					
דסק לקוחות זרים		דסק מניות			סמנכ"ל מסחר
עמית גוריון 03-5190345 amit@ibi.co.il	ליטל קוסט 03-5193452 lital@ibi.co.il	עינת ניניו 03-5193450 einat@ibi.co.il	נבות גסול 03-5193449 navot@ibi.co.il	דודו מנגן 03-5193451 dudu@ibi.co.il	תיקי חדר 03-5193454 tiki@ibi.co.il
Backoffice		דסק אג"ח			דסק אופציות
אייל מגד 03-5190342 eyal_m@ibi.co.il	אסף משיח 03-5193457 assaf@ibi.co.il	גיל חן 03-5193474 gil@ibi.co.il	טובי פפר 03-5193486 tuvi@ibi.co.il	עמיחי רובין 03-5193426 amichai@ibi.co.il	אייל בצלאל 03-5193491 eyal@ibi.co.il
מחלקה בינלאומית					
קארן שווק 03-5190335 karen@ibi.co.il	מאיה אבני 03-5193466 maya@ibi.co.il	עופר לב 03-5193488 ofer@ibi.co.il	יאן טויטש 03-5193453 jan@ibi.co.il	עדו קוק 03-5193446 ido@ibi.co.il	
מחלקה כלכלית					
היחידה לאסטרטגית השקעות בינלאומיות		ישראל		מנהלת מחלקה	
ד"ר גד אריוביץ אסטרטג לשווקים בינ"ל 03-5193238 gad@ibi.co.il	רון אייכל אסטרטג ראשי לשווקים בינ"ל 03-5193444 ron.eichel@ibi.co.il	דן אקס כלכלן 03-5193476 dan@ibi.co.il	איילת ניר כלכלנית ראשית 03-5193458 ayelet@ibi.co.il		
מחלקת מחקר					
אורי ליכט 03-5193473 ori@ibi.co.il	נועה ויסברג 03-5193443 noa@ibi.co.il	עדי אלקלעי 03-5190336 adi@ibi.co.il	אורי וויסבורד 03-5193436 uri@ibi.co.il	יובל זעירא 03-5193427 yuval@ibi.co.il	אלה אלקלעי מנהלת מח' מחקר 03-5193459 elah@ibi.co.il