

17.05.2017

אדגר מפרסמת את תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2017

המשך צמיחה ב- FFO אשר גדל ברבעון בכ- 12% לעומת הרבעון המקביל אשתקד
לכ- 14 מיליון ש"ח

החברה חוזרת וצופה כי ה- FFO בשנת 2017 יעמוד על 65-60 מיליון ש"ח ובשנת
2018 ועל 70-65 מיליון ש"ח

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2017 עלה ועמד על כ- 833 מיליון
ש"ח, כ- 7.25 ש"ח למניה

רועי גדיש, מנכ"ל החברה, מסר: "תוצאות הרבעון מהוות עבורנו המשך ישיר לשנה הטובה
אותה סיכמנו ב- 2016 בה בלטה מגמת הצמיחה ב- FFO לצד ההתקדמות המשמעותית בכל
הפרויקטים בהם החברה מעורבת. במהלך הרבעון השלמנו הנפקת אג"ח מוצלחת ושינוי מבנה
הפעילות בקנדה אשר נועד לשפר את יכולותינו להרחיב את פעילותה החברה בקנדה. אנו
מסתכלים קדימה על 2017 ואחריה בציפייה רבה ומאמינים ביכולתנו לשמור על המגמה החיובית
ולהמשיך ליישם בהצלחה את התכניות העסקיות של החברה."

דגשים לתוצאות הרבעון

- ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 53.4 מיליון ש"ח לעומת כ- 54.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל
אשתקד. הירידה הקלה נובעת מהירידה בשע"ח הממוצעים בדולר הקנדי ובאירו לעומת הש"ח בשיעור של כ-
1.4% וכ- 7.3% בהתאמה. הירידה קוּוּזָה בחלקה הודות לעלייה בהכנסות בישראל עם התקדמות אכלוס
פרויקט אדגר בת"א. כמו כן, במהלך הרבעון קיימת ירידה בהכנסות מפולין עקב ירידת בשיעור התפוסה
הנובעת בעיקר מנכס שהתפנה בסוף אוגוסט 2016 ושופץ בחודשים האחרונים על ידי החברה.
- ה- FFO המשך במגמת הצמיחה ועלה ברבעון בכ- 12% לעומת אשתקד והסתכם בכ- 14 מיליון ש"ח
לעומת כ- 12.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהמשך שיווק ואכלוס
הפרויקטים אדגר 360 בתל אביב ו- APW בוורשה.

- **תחזית FFO**: החברה חוזרת וצופה כי ה- FFO לשנת 2017 יעמוד על 65-60 מיליון ש"ח ובשנת 2018 על 65-70 מיליון ש"ח וזאת על בסיס אכלוס מלא של הפרויקטים שנמצאים בשלבי אכלוס ושערי החליפין ליום 31 במרץ 2017*.
- במהלך חודש מרץ 2017 השלימה החברה את שינוי מבנה האחזקה בקנדה באמצעות העברת זכויות ההנאה בנאמנות קנדית לחברה קנדית בבעלות מלאה של החברה. המהלך נועד לשפר את יכולת החברה להרחיב את פעילותה בקנדה. שיעור המס בקנדה על נאמנות קנדית הינו 48%. כתוצאה משינוי מבנה זה, עודכנה העתודה למס על מנת להתאימה לשיעור מס החברות בקנדה שהינו 26.5%. בגין העדכון הנ"ל רשמה החברה בתקופת הדוח הכנסות מס בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.
- **הרווח המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון בכ-** 53 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. **הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות** אשר מביא לידי ביטוי את אסטרטגיית גידור המט"ח אשר החברה החלה לפעול לפיו בסוף 2015, הסתכם ברבעון בכ- 36 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 5 מיליון ש"ח אשתקד. הרווח הנקי כולל הכנסות מס בסך של כ- 42 מיליון ש"ח הנובעים מהשלמת שינוי מבנה האחזקה בחברת הבת בקנדה כמפורט לעיל.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות** עלה והסתכם ליום 31 במרץ 2017 עלה והסתכם בכ- 833 מיליון ש"ח, 7.25 ש"ח למניה, לעומת כ- 796 מיליון ש"ח (כ- 6.9 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2016.
- **תזרים המזומנים** ששימש לפעילות שוטפת הסתכם ברבעון לכ- 1.6 מיליון ש"ח. התזרים ברבעון הושפע מתשלום ריבית אג"ח חצי שנתית בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בינואר 2017. **מצבת המזומנים ושווי מזומנים** ליום 31 במרץ 2017 הסתכמה לסך של כ- 274 מיליון ש"ח.
- **נדל"ן להשקעה** (כולל נדל"ן בהקמה) – במהלך הרבעון השקיעה בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהקמה) החברה כ- 34 מיליון ש"ח מהם כ- 10 מיליון ש"ח במגדל C בפרויקט אדגר 360. הגידול בנדל"ן להשקעה קוֹזַז עקב הירידה בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי אל מול השקל בהיקף כולל של כ- 97 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרץ 2017 הסתכם הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לכ- 3.4 מיליארד ש"ח.

אודות החברה

חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ הנה זרוע ההשקעות בנדל"ן של קבוצת צור שמיר אחזקות בע"מ. אדגר פועלת בתחום הנדל"ן המניב ומתמחה ברכישה, פיתוח והשבחת נכסי נדל"ן. לחברה פעילות בינלאומית ענפה הפרושה על פני 4 מדינות: קנדה (בעיקר טורונטו), ישראל, בלגיה ופולין (וורשה). בבעלות החברה נכסים בשווי כולל של כ- 3.5 מיליארד ש"ח, והיא פועלת מעת לעת בפעילות ייזום, בדרך של השבחת נכסים קיימים והקמת בנייני משרדים חדשים להשכרה.

(* המידע הינו מידע צופה פני עתיד אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה מהותית בין היתר בגין גורמים שאינם תלויים בחברה.