

אשטרום נכסים מתרחבת בגרמניה: רוכשת שלושה בניינים בכ-81 מיליון יורו

סך ההון העצמי שיושקע על ידי החברה ברכישת הנכסים והתאמתם הוא כ-34 מיליון יורו, וימומן ממקורותיה העצמאיים ■ יתרת מימון העסקה תתבצע באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ-52.5 מיליון יורו

10:54 03.12.2017 מאת: ערן אזור

אשטרום נכסים, הנמנית על קבוצת אשטרום, ממשיכה להתרחב בגרמניה – מאזורי הפעילות העיקריים שלה. אשטרום דיווחה הבוקר (א') כי חתמה על הסכם לרכישת שלושה בנייני משרדים בגרמניה בתמורה לכ-80.6 מיליון יורו. הנכס הראשון הינו בניין משרדים בעיר דיסלדורף, בשטח כולל של כ-21.7 אלף מ"ר ו-468 חניות. נכס זה נרכש תמורת כ-41 מיליון יורו. הבניין מושכר בתפוסה של כ-75% לתקופת שכירות שתסתיים בין יולי 2019 ליוני 2027, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-2.1 מיליון יורו, המשקפים תשואה של כ-5.17% על מחיר הנכס. באשטרום נכסים מציינים, כי לשוכרים קיימת אופציה להשכרה לתקופה נוספת הנעה בין שנתיים לחמש שנים. החברה צופה הכנסות נוספות בסך של כמיליון יורו מהשכרת השטחים הריקים של הנכס.

הנכס השני, בניין משרדים בעיר בובלינגן, משתרע על פני שטח של כ-12 אלף מ"ר ו-300 חניות. נכס זה נרכש תמורת כ-25.5 מיליון יורו. הבניין מושכר לחברה בינלאומית העוסקת בייצור כלי רכב, לתקופת שכירות שתסתיים בסוף 2026, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-1.55 מיליון יורו, המשקפים תשואה של כ-6.08% על מחיר הנכס. לשוכר בנכס יש שלוש אופציות להארכת תקופת השכירות, כאשר כל אופציה מאפשרת הארכה של שלוש שנים נוספות.

הנכס השלישי, בניין משרדים בעיר מנהיים, הינו בשטח של כ-6,000 מ"ר, כולל 83 חניות ונרכש תמורת כ-8.5 מיליון יורו. הבניין מושכר למספר דיירים בתפוסה של כ-92%, לתקופת שכירות שתסתיים בין יולי לפברואר 2022, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 683 אלף יורו, המשקפים תשואה של כ-8% על מחיר הנכס. בחברה מוסיפים כי לשוכרים אופציה להארכת חוזה השכירות לתקופה של חמש שנים נוספות.

סך ההון העצמי שיושקע על ידי החברה ברכישת הנכסים והתאמתם הינו כ-34 מיליון יורו, והוא ימומן ממקורותיה העצמאיים של החברה. יתרת מימון העסקה תתבצע באמצעות הלוואה בנקאית (Non Recourse) בסך של כ-52.5 מיליון יורו, לתקופה של 5 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.59%. קרן ההלוואה תיפרע בשיעור שנתי קבוע של 2% מסכום ההלוואה המקורי. כבטוחה להתחייבויותיהן כלפי התאגיד הבנקאי, תשעבדנה השותפויות את זכויותיהן בנכסים ואת זכויותיהן לקבלת תקבולים בקשר עם הנכסים.

אשטרום נכסים – שמנייתה זינקה בכ-225% בחמש השנים האחרונות – נמצאת בשליטתם העקיפה של המשפחות גירון, נוסבאום ומשורר. החברה פועלת בעיקר בשוקי הנדל"ן של ישראל וגרמניה. בבעלות החברה קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מלונות, מבני תעשייה וקרקעות, כולם מיועדים בעיקר להשכרה. שווי הנדל"ן בישראל מסתכם בכ-2.7 מיליארד שקל, ובגרמניה – ב-1.1 מיליארד שקל. החברה אף שותפה (21%) בחברת סטיפס, מפעילת הרכבת הקלה בירושלים, ובחברת הניהול שלה (21%).

לצד הרכישות, אשטרום נכסים דיווחה בספטמבר האחרון כי מימשה יחד עם שותפתה את הזכויות בבניין משרדים בדיסלדורף תמורת כ-57 מיליון יורו. לאחר ניכוי התחייבויות,

תעמוד התמורה לשותפות על סך של כ-24.6 מיליון יורו. חלקה של אשטרום נכסים בשותפות היה 51%, והרווח שנבע לה מהעסקה הסתכם בכ-2.2 מיליון יורו. אשטרום נכסים דיווחה בחודש שעבר על תוצאותיה לסיכום תשעת החודשים הראשונים של 2017. החברה סיימה את התקופה עם הכנסות בסך של כ-178.1 מיליון שקל, ועם גידול של כ-47% ברווח הנקי לכ-149 מיליון שקל. ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים, מסר: "העסקה הנוכחית היא נדבך נוסף בהרחבת פעילותה של אשטרום נכסים בשוק הגרמני, המהווה אחד ממנועי הצמיחה של החברה. אנו משוכנעים כי יכולות החברה וניסיונה המצטבר יבואו לידי ביטוי בהשבחת הנכסים הנרכשים. לצד זאת, דיווחנו לאחרונה על מכירת נכס בדיסלדורף, לאחר שבעינינו מיצה את פוטנציאל הצמיחה".