

19.11.2019

הודעה לתקשורת

**אשטרום נכסים:**

**ההכנסות ברבעון השלישי של 2019 עלו בכ-18% לכ-69 מיליון שקל**

**הרווח התפעולי ברבעון השלישי - כ-29.9 מיליון שקל**

**הרווח הנקי ברבעון השלישי - כ-21.7 מיליון שקל**

**ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של 2019 עלו בכ-17.7% לכ-198 מיליון שקל, והרווח בתקופה הסתכם בכ-94.6 מיליון שקל**

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו מסכמים את הרבעון השלישי עם גידול בהכנסות לכ-69 מיליון שקל והמשך תנופת פעילות. בתקופת הדו"ח מימשנו ברווח נאה נכס בגרמניה, ביצענו כניסה ראשונה לשוק הנדל"ן האנגלי, ולצד זאת המשכנו במכירות בפרויקט המשרדים LYFE שבבני ברק וביצענו מהלכים להרחבת פורטפוליו הנכסים שלנו בישראל. אנו פועלים כל העת להשבת הנכסים הקיימים ולקידום פרויקטים חדשים בישראל ובחו"ל אשר ישביחו את הפורטפוליו של אשטרום נכסים ויובילו להמשך צמיחתה העתידית של החברה".

חברת אשטרום נכסים, מקבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון השלישי לשנת 2019.

**עיקרי תוצאות הרבעון השלישי 2019**

**הכנסות החברה** ברבעון השלישי של 2019 עלו בכ-18% לכ-69.2 מיליון שקל, לעומת כ-58.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול מיוחס למכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) בהיקף של כ-19.2 מיליון שקל ברבעון, לעומת כ-8.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות ברבעון מהשכרת נדל"ן להשקעה ומדמי ניהול ופיקוח הסתכמו בכ-50 מיליון שקל, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון השלישי של 2019 הסתכם בכ-42 מיליון שקל, בדומה לרבעון המקביל אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE הסתכם הרווח הגולמי ברבעון בכ-37.4 מיליון שקל לעומת 40.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד, כאשר הירידה מיוחסת לגידול בהוצאות אחזקה, בעיקר בנכסי החברה בגרמניה.

**הרווח התפעולי** של החברה ברבעון השלישי של 2019 הסתכם בכ-29.9 מיליון שקל, לעומת כ-67 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-12.6 מיליון שקל, לעומת הוצאה בסך של כ-21.9 מיליון שקל שנרשמה בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה ברבעון הנוכחי שמיוחסת בעיקרה לזקיפת הוצאות נלוות ומיסי רכישה ששולמו על ידי החברה עם רכישת הנכס בליברפול באנגליה.

**הרווח הנקי** של החברה ברבעון השלישי של 2019 הסתכם בכ-21.7 מיליון שקל (כ-20.9 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-45.4 מיליון שקל (כ-43.4 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח הנקי ברבעון נובע בעיקר מההוצאה האמורה שנרשמה בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה. בנטרול השפעת סעיף השינוי בערך נדל"ן להשקעה, רשמה החברה ברבעון השלישי של 2019 רווח נקי בסך של כ-43.5 מיליון שקל, לעומת כ-33.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

**עיקרי תוצאות תשעת החודשים הראשונים לשנת 2019**

**הכנסות** החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2019 עלו בכ-17.7% לכ-198 מיליון שקל, לעומת כ-168.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה כללו סך של כ-55.3 מיליון שקל ממכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) לעומת כ-26.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד, וכן הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ומדמי ניהול ופיקוח של כ-142.7 מיליון שקל, לעומת כ-141.8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי סעיף ההכנסות בגרמניה כלל קיטון מובנה בשקלים בשל החלשות שער האירו הממוצע בשיעור של כ-5.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הגולמי** בתקופה הסתכם בכ-119.7 מיליון שקל לעומת כ-120.3 בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE הסתכם הרווח הגולמי לסך של כ-107.1 מיליון שקל לעומת כ-114.8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד, כאשר הירידה מיוחסת לגידול בהוצאות אחזקה, בעיקר בנכסי החברה בגרמניה.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו** – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה של כ-7.3 מיליון שקל לעומת עליית ערך בסך של כ-36.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. סעיף זה כלל בתקופה עדכוני הערכות שווי למספר פרויקטים ביניהם בית הגביש בנתניה, נכס בבאר שבע ונכס בדיסלדורף שבגינם נמצאו אינדיקציות לעליית ערך. מאידך, נרשמה בתקופה ירידה ערך שמיוחסת בעיקר לזקיפת הוצאות נלוות ומיסי רכישה ששולמו על ידי החברה עם רכישת הנכס בליברפול באנגליה.

**הרווח התפעולי** של אשטרום נכסים הסתכם בתקופה בכ-158.8 מיליון שקל, לעומת כ-213.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח בסך של כ-33.7 מיליון שקל ממכירת חברת אשטרום מלונאות. עוד נציין, כי ללא סעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, ללא סעיף רווח ממכירות בפרויקט LYFE וללא סעיף הכנסות והוצאות אחרות, הסתכם הרווח התפעולי בסך של כ-139.4 מיליון שקל, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הנקי** של החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 הסתכם בכ-94.6 מיליון שקל (כ-92.8 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-131 מיליון שקל (כ-123.5 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון ברווח הנקי בתקופה נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד כללה החברה רווח הון בסך של כ-33.7 מיליון שקל ממכירת אחזקותיה בחברת אשטרום, כאמור, וכן מהשינוי בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה. בנטרול השפעת סעיף נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות ממימוש אשטרום אשתקד, רשמה החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2019 רווח נקי בסך של כ-87.8 מיליון שקל, לעומת סך של כ-62.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

## **נתוני מאזן**

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 30 בספטמבר 2019 עומד על כ-1.63 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-35.8% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-428.4 מיליון שקל.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-4.55 מיליארד שקל והוא כולל נדל"ן להשקעה בסך של כ-2.5 מיליארד שקל.

## **אירועים בולטים בתקופת הדו"ח ולאחריו:**

- **באוקטובר 2019** חתמה החברה באמצעות שותפות שלה, בבעלות 45%, על הסכם למכירת אחזקות השותפות בנכס "דיסלדורף 3" בגרמניה בתמורה נטו ( בניכוי הלוואה בנקאית והלוואות בעלים) לסך של כ-31 מיליון אירו (100%) (בתוספת הלוואת הבעלים – 45.7 מיליון אירו). סך התמורה הסופי כפוף להתאמות ביום השלמת העסקה, אשר צפוי להיות ביום 29 בנובמבר 2019.
- **ביולי 2019** התקשרה החברה עם שותף, באמצעות חברה משותפת המוחזקת בחלקים שווים, בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-50 דונם בבית שמש, עליה חלה תביעה, המאפשרת לחברה, בכפוף לאישור תכנית מפורטת והוצאת היתר בניה, להקים פרויקט

לתעשייה ואחסנה בהיקף של 150% מזכויות הבניה, בתמורה לסך של כ-50 מיליון שקל. הסכם המכר מותנה ומותלה במספר תנאים מתלים אשר נכון למועד זה טרם התקיימו.

- **במאי 2019** התקשרה חברה בת בהסכם לרכישת בניין משרדים בליברפול תמורת כ-70 מיליון ליש"ט (כולל עלויות נלוות שנוקפו לדוח רווח והפסד). הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בשטח של 31,700 מ"ר, שמושכר למספר שוכרים, בתפוסה של כ-93%, עם מח"מ שכירויות של כ-6.5 שנים. דמי השכירות השנתיים שמניב הנכס מסתכמים בכ-5.2 מיליון ליש"ט, והם משקפים תשואה של כ-7.4% ביחס למחיר רכישת הנכס. ביולי 2019 הושלמה רכישת הנכס.
- **במאי 2019** חתמה החברה באמצעות שותפות שלה, בבעלות 50%, על הסכם למכירת נכס בפרנקפורט גרמניה בתמורה לסך של כ-40 מיליון אירו. כתוצאה מהמכירה הכירה השותפות ברווח לפני מס של כ-11.7 מיליון אירו (חלק החברה כ-5.85 מיליון אירו).
- **באפריל 2019** החברה גייסה כ-228 מיליון שקל בהרחבה של אגרת החוב סדרה 10 צמודת המדד. חברת הדירוג מעלות העניקה דירוג 'ilA' עם אופק יציב לסדרת אג"ח זו.
- **במרץ 2019** מימשה קניונים בישראל, חברה מוחזקת (50%) של החברה, אופציה לרכישת יתרת זכויות המוכר במתחם קניון בת ים הכוללים זכויות ביעוד משרדים, מגורים ויתרת שטח המסחר תמורת 76 מיליון שקל.
- **במרץ 2019** השלימה שותפות נס ודגל יזמות רכישת 88% מקרקע בנס ציונה ושולם סך של כ-20.8 מיליון שקל בתוספת למחיר ששולם עבור האופציה.

**אשטרום נכסים**, הינה החברה העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה) הכולל קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד, המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לנכסיה. מעת לעת משקיעה החברה בתחומים נוספים. החברה מושקעת בחברת סיטיפס בע"מ העוסקת בתחום התחבורה. מנכ"ל החברה הוא מר ירון רוקמן. יו"ר החברה הוא מר רמי נוסבאום.

**לפרטים: אמיר אייזנברג 052-8260285; יוסי פינק 052-4888857; לי שיין 052-7512226;**  
**קובי מאסטרו 050-5898850; משרד 03-7538828**