

17.3.2020

הודעה לתקשורת

אשטרום נכסים מסכמת את 2019 עם גידול בהכנסות ועלייה ברווחים

ההכנסות בשנת 2019 עלו בכ-16.7% לכ-265 מיליון שקל;
הרווח הנקי עלה בכ-11% לכ-312 מיליון שקל

ההכנסות ברבעון הרביעי של 2019 עלו בכ-14% לכ-66.6 מיליון שקל;
הרווח הנקי ברבעון הרביעי עלה בכ-45% לכ-217 מיליון שקל

בקופת החברה מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך כ-584.2 מיליון שקל

ה-LTV ירד בסוף 2019 ל-53%, בהשוואה ל-56% בסוף שנת 2018
ובהשוואה ל-58.2% בסוף שנת 2017

החברה צפויה להציג תזרים פנוי בסך 260 מיליון שקל בגין חלקה
(21%) במועד ה-Buyback עם המדינה למכירת חברת סיטיפס

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו מסכמים את שנת 2019 עם גידול בהכנסות ועלייה ברווחים. בקופת החברה מזומנים והשקעות לטווח קצר בהיקף של כ-584 מיליון שקל התורם לאיתנותה הפיננסית. במהלך 2019 המשכנו בתנופת פעילות גדולה, מימשנו ברווח נאה שני נכסים בגרמניה, המשכנו במכירות בפרויקט המשרדים LYFE שבבני ברק בהיקף גבוה מיעד המכירה שהצבנו ל-2019. בימים אלו הכלכלה הישראלית והעולמית מתמודדת עם משבר שנוצר בעקבות התפשטות נגיף הקורונה שלא ניתן עדיין להעריך את היקף וטווח השפעתו. אנו בוחנים באופן שוטף את השפעת המשבר והתפתחותו ופועלים בחיפוש במטרה לתת מענה, הן לחשיפה והן להזדמנויות שעשויות להיווצר לחברה תוך כדי המשך הפעילות העסקית והיערכות מתאימה לחזרה לשגרה בימים שאחרי המשבר."

חברת אשטרום נכסים, מקבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון הרביעי ולשנת 2019 כולה.

עיקרי תוצאות שנת 2019

הכנסות החברה בשנת 2019 עלו בכ-16.7% לכ-264.6 מיליון שקל, לעומת כ-226.6 מיליון שקל בשנת 2018. ההכנסות בתקופה כללו סך של כ-71 מיליון שקל ממכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) לעומת כ-33.4 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה עלו לכ-185.3 מיליון שקל, לעומת כ-183.4 מיליון שקל בשנת 2018. יצוין, כי סעיף ההכנסות בגרמניה כלל קיטון מובנה בשקלים בשל החלשות שער האירו הממוצע בשיעור של כ-6.4% לעומת השנה המקבילה אשתקד.

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בשנת 2019 רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה של כ-188 מיליון שקל לעומת כ-134.6 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. הגידול בעליית הערך נבע בשל אירועים מיוחדים בפרויקט, כגון העלאת שכר דירה וסיום התאמות לשוכרים, וכן בשל קיטון שיעורי ההיוון על רקע הירידה בשיעורים אלו בארץ ובחו"ל.

הרווח התפעולי של אשטרום נכסים עלה בשנת 2019 בכ-5.7% לכ-416.5 מיליון שקל, לעומת כ-394.1 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי בתקופה המקבילה אשתקד כלל רווח ממכירת נדל"ן בסך כ-34.6 מיליון שקל שעיקרו ממכירת חברת אשטרום מלונאות, ללא סעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, ללא סעיף רווח ממכירות בפרויקט LYFE וללא סעיף הכנסות והוצאות

אחרות, הסתכם הרווח התפעולי בסך של כ-221.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-220.3 מיליון שקל ב-2018.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2019 עלה בכ-11.1% לכ-311.8 מיליון שקל (כ-288.5 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-280.6 מיליון שקל (כ-246.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בשנה המקבילה אשתקד.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2019

הכנסות החברה ברבעון הרביעי של 2019 עלו בכ-14% לכ-66.6 מיליון שקל, לעומת כ-58.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול מיוחס למכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) בהיקף של כ-15.7 מיליון שקל ברבעון הנוכחי, לעומת כ-7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה הסתכמו בכ-48.1 מיליון שקל, לעומת כ-49 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הרביעי של 2019 עלה בכ-43% לכ-257.7 מיליון שקל, לעומת כ-180.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מכך שברבעון הרביעי לשנת 2019 נרשם רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-180.7 מיליון שקל, לעומת רווח מעליית ערך בסך כ-98.3 מיליון שקל שנרשם ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הרביעי של 2019 עלה בכ-45% לכ-217.2 מיליון שקל (כ-195.6 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-149.6 מיליון שקל (כ-122.6 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל אשתקד.

נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 31 בדצמבר 2019 עומד על כ-1.86 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-38.2% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-584.2 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של 52.66%.

ה-LTV (יחס החוב לנכסים) ירד בסוף 2019 ל-53%, בהשוואה ל-56% בסוף שנת 2018 ובהשוואה ל-58.2% בסוף שנת 2017.

באפשרות החברה לקבל בגין נכסיה הלא משועבדים מסגרות אשראי נוספות בסך של כ-25 מיליון שקל. בנוסף, לחברת הבת אשד נכסים בלתי משועבדים בסך של כ-683 מיליון שקל.

החברה מדורגת על ידי מעלות בדירוג ilA באופק יציב.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-4.87 מיליארד שקל והוא כולל נדל"ן להשקעה בסך של כ-2.7 מיליארד שקל.

אירועים אחרונים בולטים:

- **בפברואר 2020** נחתם הסכם בין סיטיפס למדינת ישראל בנוגע להעברת הזכויות בפרויקט הרכבת בירושלים חזרה למדינה (BuyBack), וכן הסכם גמר חשבון בנוגע להקמת הפרויקט והעדר תביעות הדדי. להערכת החברה, הודעת מדינת ישראל על הפעלת זכות ה-Buyback צפויה להיות ברבעון הרביעי של שנת 2020 ומועד ה-Buyback צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2021. החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים במועד ה-Buyback המותנה בהודעת מדינת ישראל, כאמור לעיל רווח נקי בסך של כ-200 מיליון שקל בגין חלקה (21%) בעסקה.
- **ביונאר 2020** חתמה החברה, באמצעות שותפות גרמנית, על הסכם לרכישת מבנה משרדים הממוקם ליד העיר דיסלדורף, גרמניה בשטח של 8,034 מ"ר וכן 185 חניות.

עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-22.7 מיליון יורו (הכוללים כ-1.6 מיליון יורו עלויות רכישה נוספות). התמורה תשולם למוכר עם התקיימות כל התנאים המתלים. שיעור התשואה כ- 5.26%.

- **באוקטובר 2019** חתמה שותפות גרמנית המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 45% על הסכם למכירת אחזקות השותפות בנכס "דיסלדורף 3" בגרמניה בתמורה נטו לסך של כ-31 מיליון אירו (100%) בתוספת להחזר הלוואת הבעלים בסך של כ-14.7 מיליון אירו. העסקה הושלמה בנובמבר 2019.
- **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. ביולי 2019 הושלמה רכישת הנכס. שיעור התשואה - כ-7.1%.
- בחודש ינואר 2020 חתמה החברה על שני הסכמים לרכישת קרקע משני בעלים שונים (להלן – המוכרים) בשטח כולל של כ-2.5 דונם הנמצאת בצומת אבא הלל-רחוב היצירה ברמת גן. בשלב ראשון ישולם סך של כ-78 מיליון ש"ח לרכישת הזכויות במקרקעין, עם הגדלת הזכויות ל-2000% הליך שיימשך בין 3-4 שנים ישולם סכום נוסף של כ-147 מיליון ש"ח.

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 ובאנגליה) 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**

מסמך זה מסכם את עיקרי הדיווח של החברה, לצורך הנגשת תמצית המידע הרלבנטי, כפי שאושר על ידי החברה. מסמך זה אינו מהווה תחליף לעיון בדיווח המלא, כפי שפורסם רשמית על ידי החברה באתר רשות ני"ע ו/או באתר הבורסה ו/או באתר החברה, והכולל מידע נוסף, לרבות אזהרות משפטיות. אין לראות במסמך זה המלצה ו/או ייעוץ לרכישת ני"ע, ביצוע השקעות או עסקאות כלשהן בני"ע.