

26.5.2020

הודעה למשקיעים

אשטרום נכסים:

ההכנסות ברבעון הראשון לשנת 2020 עלו בכ-38% לכ-78.7 מיליון שקל

הרווח הגולמי ברבעון גדל בכ-20.5% לכ-45.9 מיליון שקל

החברה סיימה את הרבעון בהפסד של כ-18.6 מיליון שקל, המיוחס להפסד בסך כ-22.9 מיליון שקל שנרשם בתיק ני"ע בשל השפעת משבר הקורונה על שוק ההון, וכן מהפחתות ערך שביצעה בשווי נכסיה המסחריים בשל השלכות המשבר

בקופת החברה מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך כ-459 מיליון שקל

בשבוע החולף הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליון שקל

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו פותחים את 2020 עם גידול בהכנסות וברווח הגולמי, ולצד זאת הפסד בשורה התחתונה. ההפסד נבע מהפסדים בתיק ניירות הערך של החברה כתוצאה מהירידות שנרשמו בשוקי ההון בעקבות משבר הקורונה, וכן מהפחתות שווי שביצענו בהשפעת המשבר. אשטרום נכסים נכנסה לתקופה מורכבת זו במשק הישראלי עם איתנות פיננסית גבוהה, המתבטאת בין היתר בקופת מזומנים והשקעות לטווח קצר בהיקף של כ-459 מיליון שקל, וכן עם מסגרת מימון בהיקף של כ-390 מיליון שקל שסוכמה עם אחד הבנקים המובילים בישראל. מעבר לכך, החברה נהנית מפיזור נכסים שממתן באופן משמעותי את השפעות המשבר עליה. הפיזור בא לידי ביטוי בהיבט של תחומי פעילותה (משרדים, תעשייה-לוגיסטיקה ומסחר) וכן בהיבט הגיאוגרפי (ישראל, גרמניה ואנגליה). בימים אלה נמצאת החברה בעיצומו של תהליך חזרה לשגרה, כחלק מפתיחת המשק כולו. עם החזרה הצפויה לשגרה, אנו ממשיכים לקדם את פעילותה העסקית של החברה בכפוף לבחינה והערכה של מצב המשק, ובמקביל אף נבחן הזדמנויות השקעה שעשויות להיווצר, והתואמות את הפרופיל העסקי של החברה".

חברת אשטרום נכסים, מקבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון הראשון לשנת 2020.

עיקרי תוצאות הרבעון הראשון 2020

הכנסות החברה ברבעון הראשון של 2020 עלו בכ-38% לכ-78.7 מיליון שקל, לעומת כ-56.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהכנסות מיוחס למכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) שהסתכמו ברבעון בכ-25.4 מיליון שקל, לעומת כ-9.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה עלו לכ-51.2 מיליון שקל, לעומת כ-45.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי ברבעון גדל בכ-20.5% לכ-45.9 מיליון שקל, לעומת כ-38 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE גדל הרווח הגולמי בכ-14.3% לכ-41.2 מיליון שקל, לעומת כ-36 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון הראשון 2020 ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו, של כ-13 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו של כ-19.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך נגרמה בעיקר בשל השקעותיה של החברה בפרויקטים השונים. בשל משבר הקורונה (בגין הערכות שבצעה החברה לגבי הירידה הצפויה בהכנסות שכר דירה בשל ההנחות שנתנה ועשויה החברה לתת לשוכרים מסוימים לזמן קצוב ועד לחזרה לפעילות רגילה), רשמה החברה ירידת ערך של כ-1.9 מיליון שקל.

**חלק החברה ברווחי חברות כלולות** הסתכם ברבעון בהפסד בסך כ-5.7 מיליון שקל, לעומת רווח של 9.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד נבע מקיזוז רווחי החברות הכלולות בהפחתת ערך נכסים שנעשתה בעיקר בשל משבר הקורונה וההנחות, כאמור, שניתנו כתוצאה מכך לשוכרים וכן בשל השקעות שנעשו בתקופת הדוח. בפרויקט חוצות המפרץ נרשמה הפחתה בסך כ-12.5 מיליון שקל ובקניון בת ים הפחתה בסך כ-6.9 מיליון שקל.

**הרווח התפעולי** של החברה ברבעון הראשון 2020 הסתכם בכ-15.7 מיליון שקל, לעומת כ-56.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח התפעולי נובע מירידת ערך נדליין להשקעה, נטו וכן מהפסד שנרשם בחלק החברה בחברות כלולות, נטו. ללא סעיפי ירידת ערך נדליין להשקעה, הפסדי חברות כלולות, סעיף רווח ממכירת פרויקט LYFE וסעיף הכנסות והוצאות אחרות, עלה הרווח התפעולי לכ-42.2 מיליון שקל לעומת כ-39 מיליון שקל ברבעון מקביל אשתקד.

**הוצאות המימון**, נטו הסתכמו ברבעון הראשון בכ-37 מיליון שקל, לעומת כ-6.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו מיוחס להפסד בסך כ-22.9 מיליון שקל שרשמה החברה ברבעון מני"ע, בשל השפעת משבר הקורונה על שוקי ההון.

**החברה סיימה את הרבעון הראשון 2020 עם הפסד הנקי** בסך כ-18.6 מיליון שקל (כ-20.1 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת רווח נקי של כ-40.8 מיליון שקל (כ-40.4 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד ברבעון נבע מההפסד בתיק ני"ע של החברה כאמור, וכן מירידת שווי נדליין להשקעה כתוצאה מהפחתות שביצעה החברה בגין הנחות שניתנו לשוכרים בשל משבר הקורונה, כאמור.

#### נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 31 במרץ 2020 עומד על כ-1.84 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-37.5% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-458.8 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של 54.03%.

החברה מדורגת על ידי מעלות בדירוג ilA באופק יציב.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-4.9 מיליארד שקל והוא כולל נדליין להשקעה בסך של כ-2.8 מיליארד שקל.

#### אירועים אחרונים בולטים:

- **במאי 2020** חתמה החברה על הסכם מסגרת מימון עם אחד מהתאגידים הבנקאיים הישראליים הגדולים בהיקף של כ-390 מיליון שקל כנגד שעבוד נכסי נדליין שונים.
- **במאי 2020** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 47 מיליון שקל אשר ישולם בתחילת חודש יוני 2020. דיבידנד זה שהינו בגין רווחי 2019 מצטרף לדיבידנד שחילקה החברה בספטמבר האחרון בסך 25 מיליון שקל.
- **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.
- **בינואר 2020** חתמה החברה על שני הסכמים לרכישת קרקע משני בעלים שונים בשטח כולל של כ-2.5 דונם הנמצאת בצומת אבא הלל-רחוב היצירה ברמת גן. בשלב ראשון שילמה החברה סך של כ-78 מיליון שקל לרכישת הזכויות במקרקעין וכן מס רכישה **בינואר 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 אירו (הכוללים כ-1.6 מיליון אירו עלויות רכישה נוספות). התמורה שולמה למוכר בסוף חודש אפריל עם התקיימות כל התנאים המתלים. שיעור התשואה כ-5.26%.

- **בינואר 2020** התקשרה החברה ושותף (בחלקים שווים) ב בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-120 מ"ר במתחם "שכונת הרכבת" באזור רחוב המסגר בתל-אביב תמורת סך של כ-4 מיליון שקל. בכוונת החברה ושותפה להמשיך ולרכוש קרקעות במסגרת עסקאות קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במתחם לטובת הקמת פרויקט משרדים, מגורים ומסחר בהיקף של כ-94,000 מ"ר נטו.
- **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.

**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.