

25.8.2020

הודעה לתקשורת

אשטרום נכסים:

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו בסך של 86.4 מיליון שקל, עלייה של כ-20% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

הרווח הגולמי ברבעון הסתכם בכ-46.2 מיליון שקל, עלייה של כ-16.4% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

הרווח הנקי ברבעון - כ-26.9 מיליון שקל

בקופת החברה מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של כ-652 מיליון שקל

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו מסכמים את הרבעון השני עם גידול בהכנסות וברווח הגולמי, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד לצד ירידה קלה ברווח הנקי. אשטרום נכסים ממשיכה בהתמודדות עם משבר הקורונה כשהיא נהנית מתמהיל נכסים מגוון ואיכותי אשר פרוס על שלוש מדינות וזאת לצד נזילות ואיתנות פיננסית גבוהה. המרכזים המסחריים הפתוחים חזרו לפעול באופן מלא. בתחום המשרדים, התעשייה, הלוגיסטיקה והאחסנה איננו מזהים קשיים מצד הלקוחות ולמעט הקלות מועטות הפעילות נותרה יציבה. אנו ממשיכים בתהליך הבניה והשיווק של פרויקט LYFE, ולהערכתנו, למרות אירועי הקורונה והשפעתם, החברה תעמוד ביעדי המכירה המתוכננים עד השלמת הפרויקט ואכלוסו. אנו ממשיכים לקדם, לתכנן ולפתח את פעילות הייזום של החברה בפרויקטים השונים בהתאם לתנאי השוק בתום המשבר, וזאת במקביל לבחינת הזדמנויות השקעה התואמות לפרופיל הפעילות של החברה ובמטרה להגדיל את תיק הנכסים המניבים של החברה".

חברת אשטרום נכסים, מקבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון השני ולמחצית שנת 2020.

עיקרי תוצאות הרבעון השני 2020

הכנסות החברה ברבעון השני של 2020 עלו בכ-20% לכ-86.4 מיליון שקל, לעומת כ-72 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות מיוחס הן לעלייה במכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) שהסתכמו ברבעון בכ-35.7 מיליון שקל, לעומת כ-26.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד, והן לגידול בהכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה שהסתכמו בכ-48.8 מיליון שקל, לעומת כ-43.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד, שנבע בעיקר מהכללת פרויקט ליברפול שנכלל בתוצאות החל ממחצית השנייה של 2019.

הרווח הגולמי ברבעון השני עלה בכ-16.4% לכ-46.2 מיליון שקל, לעומת כ-39.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE, גדל הרווח הגולמי בכ-17.2% לכ-39.4 מיליון שקל, לעומת כ-33.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון השני של 2020 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, של כ-2.9 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו של כ-9.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נבעה בעיקר מעלייה בסך כ-9.5 מיליון שקל בשווי הנכס בליברפול, בקיזוז הפחתות ערך שביצעה החברה במספר פרויקטים בגובה ההטבות שניתנו על ידה לשוכרים שונים בשל משבר הקורונה.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות הסתכם ברבעון השני בסך של כ-5.6 מיליון שקל, לעומת כ-34.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הסעיף הושפע ברבעון מהפחתת ערך נכסים בעקבות השקעות בפרויקטים השונים וכן בעקבות משבר הקורונה, בעקבות הקלות זמניות לשוכרים.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון השני 2020 הסתכם בכ-45.2 מיליון שקל, לעומת כ-72.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ללא סעיפי עליית ערך נדליין להשקעה, רווחי חברות כלולות, סעיף רווח ממכירות פרויקט LYFE וסעיף הכנסות והוצאות אחרות, עלה הרווח התפעולי לכ-29 מיליון שקל לעומת כ-22.3 מיליון שקל ברבעון מקביל אשתקד.

הוצאות המימון, נטו הסתכמו ברבעון השני בכ-13.6 מיליון שקל, לעומת כ-33.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון מיוחס בעיקר להפרכי הצמדה, נטו ברבעון אל מול הרבעון המקביל אשתקד.

החברה סיימה את הרבעון השני של 2020 ברווח נקי בסך של כ-26.9 מיליון שקל (כ-25.9 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-32 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד (כ-31.6 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות).

עיקרי תוצאות מחצית שנת 2020

הכנסות החברה במחצית שנת 2020 עלו בכ-28.2% לכ-165.1 מיליון שקל, לעומת כ-128.8 מיליון שקל בשנת 2019. ההכנסות בתקופה כללו סך של כ-61.1 מיליון שקל ממכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) לעומת כ-36 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדליין להשקעה בתקופה עלו לכ-100 מיליון שקל, לעומת כ-89.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי עיקר הגידול בסעיף השכרת נדליין להשקעה נובע מהכנסות פרויקט ליברפול שנכלל בתוצאות החברה החל מהמחצית השנייה של שנת 2019 וכן בשל נכס חדש שנרכש בגרמניה (ראה בהמשך) בתקופת הדוח והחל להניב החל מחודש מאי 2020.

הרווח הגולמי במחצית שנת 2020 עלה בכ-18.5% לכ-92 מיליון שקל, לעומת כ-77.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE גדל הרווח הגולמי בכ-15.7% לכ-80.6 מיליון שקל, לעומת כ-69.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה רשמה במחצית שנת 2020 ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו, בסך של כ-10.1 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדליין להשקעה, נטו בסך של כ-29.1 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיף הושפע מהשקעות בפרויקטים השונים וכן מהפחתת ערך נכסים בעקבות הקלות זמניות לשוכרים על רקע משבר הקורונה. כמו כן, אשתקד כלל הסעיף עליות ערך משמעותיות בגין הפרויקטים בית הגביש בנתניה, נכס בבאר שבע ונכס בדיסלדורף.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות הסתכם בתקופה בהפסד של כ-0.1 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-44.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיף הושפע מהפחתת ערך נכסים חוצות המפרץ וקניון בת ים בשל משבר הקורונה ובשל השקעות במגדלי הון השרון. יצוין, כי בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו רווחי שערור בסך של כ-25.6 מיליון שקל בגין פרויקט פרנקפורט אשר נמכר במחיר הגבוה משווי בספרים.

הרווח התפעולי של אשטרום נכסים הסתכם במחצית הראשונה של שנת 2020 בכ-60.9 מיליון שקל, לעומת כ-128.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ללא סעיף ירידת ערך נדליין להשקעה, ללא סעיף רווח ממכירות בפרויקט LYFE וללא סעיף הכנסות והוצאות אחרות, הסתכם הרווח התפעולי בסך של כ-77.7 מיליון שקל, לעומת כ-69.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה במחצית שנת 2020 הסתכם בכ-8.3 מיליון שקל (כ-5.6 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-72.9 מיליון שקל (כ-72 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בתקופה המקבילה אשתקד.

נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 30 ביוני 2020 עומד על כ-1.82 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-34.7% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-305.8 מיליון שקל ובתוספת פיקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח 12 בסך של 346 מיליון שקל מסתכם סך המזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של 651.9 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP של 56.5%.

החברה מדורגת על ידי מעלות בדירוג iIA באופק יציב.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-5.3 מיליארד שקל, והוא כולל נדליין להשקעה בסך של כ-2.9 מיליארד שקל.

אירועים אחרונים בולטים:

- **ביוני 2020** גייסה החברה כ-350 מיליון שקל במסגרת הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה 12).
- **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 שולם 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.
- **ביונאר 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-76 מיליון שקל לרכישת הזכויות במקרקעין כולל מס רכישה. החברה פועלת להגדלת הזכויות בקרקע בהיקף של 2,000 אחוז, בכפוף לתכנית המתאר ואישור תב"ע, במידה ויאושרו זכויות אלו תשלם החברה תמורה נוספת למוכר בסך של כ-58 מיליון שקל.
- **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 אירו (הכוללים כ-1.6 מיליון אירו עלויות רכישה נוספות). התמורה שולמה למוכר בסוף חודש אפריל 2020.

אשטרום נכסים עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדליין המניב בארץ ובחול"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.