

24.11.2020

הודעה למשקיעים

אשטרום נכסים:

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2020 עלו בכ- 32.5% לכ- 91.7 מיליון שקל

הרווח הגולמי ברבעון עלה בכ- 10.7% לכ- 46.5 מיליון שקל

הרווח הנקי ברבעון עלה לכ- 25.5 מיליון שקל

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו מסכמים את הרבעון השלישי עם צמיחה בהכנסות, ברווח הגולמי וברוח הנקי. פיזור הפעילויות של החברה תרם גם ברבעון השלישי לחוסנה של החברה על רקע אירוע הקורונה. נכסי המשרדים, הלוגיסטיקה והתעשייה של החברה המשיכו להפגין יציבות, כאשר לצד זאת, בנכסי המסחר העניקה החברה הקלות לשוכרים כדי לסייע להם להתמודד עם המשבר.

בתחום הייזום, אנו ממשיכים בתהליכי הבניה של פרויקט תלפיות על פי לוח הזמנים המתוכנן, וממשיכים, בין היתר, בתהליכי הבניה והשווק של פרויקט LYFE. להערכתנו, למרות אירוע הקורונה וההאטה הזמנית במכירות, אנו נעמוד ביעדי המכירה המתוכננים עד השלמת הפרויקט ואכלוסו.

במקביל, נמשיך לבחון הזדמנויות השקעה להרחבת פורטפוליו הנכסים המניבים שלנו בגרמניה, אנגליה וישראל בהתאם לפרופיל הפעילות של החברה".

חברת אשטרום נכסים, בבעלות קבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון השלישי של שנת 2020.

עיקרי תוצאות הרבעון השלישי 2020

הכנסות החברה ברבעון השלישי של 2020 עלו בכ- 32.5% לכ- 91.7 מיליון שקל, לעומת כ- 69.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות מיוחס הן לגידול בהכנסות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) בשל הכרה בהכנסות עם התקדמות הבניה, והן לגידול בהכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה שנבע בעיקר מכך שפרויקט ליברפול שנרכש אשתקד החל להניב החל מאוגוסט 2019.

הרווח הגולמי ברבעון השלישי עלה בכ- 10.7% לכ- 46.5 מיליון שקל, לעומת כ- 42 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE, גדל הרווח הגולמי בכ- 8.2% לכ- 40.5 מיליון שקל, לעומת כ- 37.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון השלישי של 2020 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, של כ- 7.4 מיליון שקל לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו של כ- 21.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נבעה בעיקר מעליית ערך הנכס בדורטמונד, גרמניה, ועליית ערך במספר נכסי חברת אשד, בקיזוז הפחתות ערך שביצעה החברה במספר פרויקטים בגובה ההטבות שניתנו על ידי לשוכרים שונים בשל משבר הקורונה. יצויין, כי ברבעון המקביל אשתקד נרשמה ירידת ערך נדל"ן להשקעה שמוחסת בעיקרה לזקיפת הוצאות נלוות ומיסי רכישה ששולמו על ידי החברה עם רכישת הנכס בליברפול, אנגליה.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון השלישי 2020 עלה בכ- 45% לכ- 43.4 מיליון שקל, לעומת כ- 29.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2020 עלה בכ-17.3% לכ-25.5 מיליון שקל (כ-24.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-21.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד (כ-20.8 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות).

עיקרי תוצאות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020

הכנסות החברה בתקופה עלו בכ-29.7% לכ-256.8 מיליון שקל, לעומת כ-198 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה כללו סך של כ-100.7 מיליון שקל ממכירות בפרויקט LYFE, לעומת כ-55.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בתקופה עלו לכ-150.1 מיליון שקל, לעומת כ-137.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופה עלה בכ-15.8% לכ-138.6 מיליון שקל, לעומת כ-119.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE גדל הרווח הגולמי בכ-12.8% לכ-120.9 מיליון שקל, לעומת כ-107.1 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה רשמה בתקופה ירידת **ערך נדל"ן להשקעה, נטו**, בסך של כ-2.7 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-7.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות הסתכם בתקופה ברווח של כ-1.7 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-66.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיף הושפע מהפחתת ערך בנכסים חוצות המפרץ וקניון בת ים בשל משבר הקורונה ובשל השקעות במגדלי הון השרון. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו בסעיף זה רווחי שערוד בסך של כ-35.2 מיליון שקל בגין הפרויקטים בפרנקפורט ובדיסלדורף שנמכרו במחיר הגבוה משווים בספרים.

הרווח התפעולי של אשטרום נכסים הסתכם בתקופה בכ-104.3 מיליון שקל, לעומת כ-158.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול הסעיפים של ירידת ערך נדל"ן להשקעה, רווח ממכירות בפרויקט LYFE והכנסות/הוצאות אחרות, הסתכם הרווח התפעולי בכ-111.6 מיליון שקל, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופה בכ-65.4 מיליון שקל, לעומת כ-42.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה בתקופה הסתכם בכ-33.8 מיליון שקל (כ-29.9 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-94.6 מיליון שקל (כ-92.8 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח נובעת בעיקר מהירידה, כאמור, בחלק החברה ברווחי חברות כלולות, וכן מהשינויים בסעיפים של ירידת ערך נדל"ן להשקעה והוצאות המימון, נטו.

נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 30 בספטמבר 2020 עומד על כ-1.87 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-34% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-654.7 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP של החברה עומד, נכון ליום 30.9.20, על כ-57.72%.

החברה מדורגת על ידי מעלות בדירוג iIA באופק יציב.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-5.5 מיליארד שקל, והוא כולל נדל"ן להשקעה בסך של כ-2.99 מיליארד שקל.

אירועים אחרונים בולטים:

- **באוקטובר 2020** התקבל בחברה מפרט הצעת רכש מלאה על ידי קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, לרכישת כל יתר מניות החברה בתמורה להנפקת מניות רגילות של

הקבוצה כך שבגין כל מניה של החברה תנפיק הקבוצה 0.45 מניה של הקבוצה. ב-29 באוקטובר התקיימו התנאים המתלים להשלמת הצעת הרכש ע"י הקבוצה. החל מה-4 בנובמבר החברה חדלה להיות ציבורית, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כל עוד אגרות החוב של החברה נסחרות בבורסה.

- **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 נדל"ן 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 2019 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.
- **ביוני 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.
- **ביוני 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 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.