

17.3.2021

הודעה למשקיעים

אשטרום נכסים:

ההכנסות בשנת 2020 עלו בכ-42% לכ-376.8 מיליון שקל;
הרווח הגולמי בשנת 2020 עלה בכ-25% לכ-184.5 מיליון שקל;
הרווח הנקי בשנת 2020 – כ-86 מיליון שקל

ההכנסות ברבעון הרביעי של 2020 עלו בכ-80% לכ-120 מיליון שקל;
הרווח הנקי ברבעון הסתכם בכ-52 מיליון שקל

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו מסכמים את שנת 2020 עם גידול בהכנסות ועם רווח נקי של כ-86 מיליון שקל, וזאת על אף האתגרים הרבים בישראל ובעולם על רקע אירועי הקורונה. תיק הנכסים המגוון של החברה בשילוב פיזור גיאוגרפי של הפעילות, לצד איתנותה הפיננסית של החברה, תרמו ליכולתנו להתמודד בהצלחה עם המשבר. אנו ממשיכים בהתאמת פורטפוליו הנכסים של החברה לסטנדרטים של השוכרים ולצרכי השוק המשתנים. השינויים בעולם התעסוקה שקיבלו תאוצה במשבר הקורונה מצאו אותנו מוכנים עם השקת Ashtrom Port - מתחמי עבודה בניהול של אשטרום נכסים שיוקמו בבנייני המשרדים של החברה ומאפשרים לשוכרינו גמישות נדל"נית מקסימאלית וחווית עבודה בסטנדרטים של דור העתיד. המתחם הראשון נפתח בפארק היי טק הוד השרון בינואר האחרון ובתחילת 2022 ייפתחו מתחמים נוספים. במקביל, אנו ממשיכים במכירת המשרדים בפרויקט LYFE, בהקמת פרויקט תלפיות, וכן בפיתוח הקרקעות אשר רכשנו בשנים האחרונות. הנהלת החברה תמשיך לפעול ולקדם את יעדיה האסטרטגיים בכל תחומי הפעילות, כאשר, בין היתר, בימים אלה אנו מצויים בתהליכים מתקדמים לרכישת שני נכסים באנגליה, ומקדמים השבחה בנכסים שונים בישראל. 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 הרביעי ושנת 2020 כולה.

עיקרי תוצאות שנת 2020

הכנסות החברה בשנת 2020 עלו בכ-42% לכ-376.8 מיליון שקל, לעומת כ-264.6 מיליון שקל בשנת 2019. ההכנסות כללו סך של כ-171.2 מיליון שקל ממכירות בפרויקט LYFE, לעומת כ-71 מיליון שקל בשנת 2019.

ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בשנת 2020 עלו לכ-197.5 מיליון שקל, לעומת כ-185.3 מיליון שקל בשנת 2019. הגידול בשכ"ד נובע בעיקר מהכנסות פרויקט ליברפול שבאנגליה, שהחל להניב במחצית השנייה של שנת 2019.

הרווח הגולמי בשנת 2020 עלה בכ-25% לכ-184.5 מיליון שקל, לעומת כ-147.7 מיליון שקל בשנת 2019. בנטרול רווחי פרויקט LYFE גדל הרווח הגולמי בכ-13% לכ-158.1 מיליון שקל, לעומת כ-139.7 מיליון שקל בשנת 2019.

החברה רשמה בשנת 2020 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ-71.2 מיליון שקל לעומת כ-188 מיליון שקל בשנת 2019. הגידול נבע בעיקר בשל העלאת שכר דירה, סיום התאמות לשוכרים ושערוכי מקרקעין שזכויות הבניה בהן גדלו.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות שפעילותן זהה לפעילות החברה הסתכם בשנת 2020 בהפסד של כ-4.5 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-129.9 מיליון שקל בשנת 2019. הסעיף הושפע מהפחתת ערך בנכסים חוצות המפרץ וקניון בת ים בשל משבר הקורונה. יצוין, כי בשנת 2020 העניקה החברה הקלות לשוכריה בחברות הכלולות בסך כ-16 מיליון שקל. מנגד, בשנת 2019 נרשמו בסעיף זה רווחי

שערוך בסך של כ-50.8 מיליון שקל בגין הפרויקטים בפרנקפורט ובדיסלדורף שנמכרו במחיר הגבוה משווים בספרים.

הרווח התפעולי של אשטרום נכסים הסתכם בשנת 2020 בכ-201.2 מיליון שקל, לעומת כ-416.5 מיליון שקל בשנת 2019. בנטרול הסעיפים של ירידת ערך נדל"ן להשקעה, רווח ממכירות בפרויקט LYFE והכנסות/הוצאות אחרות, עלה הרווח התפעולי לכ-107.9 מיליון שקל, לעומת כ-91.6 מיליון שקל בשנת 2019.

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בשנת 2020 בכ-75.8 מיליון שקל, לעומת כ-53.7 מיליון שקל בשנת 2019. עיקר השינוי נובע משינויים בתיק ני"ע של החברה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2020 הסתכם בכ-86 מיליון שקל (כ-71 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-311.8 מיליון שקל (כ-288.5 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בשנת 2019. הירידה ברווח נובעת בעיקר מהירידה, כאמור, בחלק החברה ברווחי חברות כלולות, וכן מהשינויים בסעיפים של עליית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות המימון, נטו.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2020

הכנסות החברה ברבעון הרביעי של 2020 עלו בכ-80% לכ-120 מיליון שקל, לעומת כ-66.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות מיוחס לגידול בהכנסות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) לכ-70.5 מיליון שקל ברבעון בשל הכרה בהכנסות עם התקדמות הבניה, זאת לעומת הכנסות בהיקף של כ-15.7 מיליון שקל בסעיף זה ברבעון המקביל ב-2019.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי עלה בכ-64% לכ-45.9 מיליון שקל, לעומת כ-28 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון הרביעי של 2020 **עליית ערך נדל"ן להשקעה**, נטו, של כ-73.8 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו של כ-180.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נבע, כאמור, בעיקר בשל העלאת שכר דירה, סיום התאמות לשוכרים ושערוכי מקרקעין שזכויות הבניה בהן גדלו.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות שפעילותן זהה לפעילות החברה הסתכם ברבעון הרביעי של 2020 בהפסד של כ-6.2 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-63.3 מיליון שקל בסעיף זה ברבעון המקביל ב-2019.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הרביעי 2020 הסתכם בכ-96.9 מיליון שקל, לעומת כ-257.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי ברבעון הרביעי של 2020 הסתכם בכ-52.2 מיליון שקל (כ-41 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת כ-217.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד (כ-195.6 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות). הקיטון ברווח ברבעון נבע בעיקר מהקיטון בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, וכן מהשינוי בסעיף רווחי חברות כלולות, כאמור.

דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד בסך של כ-35 מיליון שקל.

נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 31 בדצמבר 2020 עומד על כ-1.9 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-34.6% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-586.4 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP של החברה עומד, נכון למועד הדו"ח, על כ-**57.77%-56.7%** (כולל מיעוט שלא כמו ביחס לבעלי האג"ח).

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-3 מיליארד שקל.

אירועים אחרונים בולטים:

- **בפברואר 2021** מדינת ישראל הודיעה לחברת סיטיפס, כי היא מבקשת להפעיל את הזכות לבצע רכישה בחזרה (Buyback) בנוגע לזכויות בקו האדום של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, וזאת במקביל לחתימה על הסכם גמר חשבון בנוגע להקמת הפרויקט והעדר תביעות הדדי. על פי הודעת המדינה, המהלך יושלם בפועל ב-16 באפריל 2021. לאור התמורה הכוללת שתשולם לסיטיפס צפויה החברה לרשום רווח נקי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021 בסך של כ-192 מיליון שקל. התזרים שינבע לחברה הינו בסך של כ-274 מיליון שקל. קיימת אפשרות, להערכת החברה, שהרווח יוכר כבר ברבעון הראשון 2021.
- **בפברואר 2021** עדכנה החברה על מו"מ לרכישת בניין משרדים באנגליה בתמורה לכ-66.9 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה). לידיעת החברה, הנכס מושכר ב-100% ושכה"ד הצפוי להתקבל מהנכס הינו כ-3.9 מיליון פאונד לשנה.
- **בדצמבר 2020** עדכנה החברה על מו"מ לרכישת בניין משרדים באנגליה בתמורה לכ-88 מיליון פאונד. נכון למועד פרסום העדכון למיטב ידיעת החברה הבת, הנכס מושכר בתפוסה של כ-85% ושכה"ד הצפוי להתקבל מהנכס הינו כ-4.9 מיליון פאונד לשנה.
- **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.

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; קרן מיכלין 052-8272735;
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.