

20.5.2021

הודעה למשקיעים

אשטרום נכסים:

ההכנסות ברבעון הראשון של 2021 עלו בכ-21% לכ-95.2 מיליון שקל

הרווח הגולמי ברבעון עלה לכ-47.2 מיליון שקל

הרווח הנקי הרבעוני הסתכם בסך של כ-208 מיליון שקל והושפע באופן משמעותי ממימוש ה-Buy Back של פעילות הרכבת הקלה בירושלים

ירון רוקמן, מנכ"ל אשטרום נכסים: "אנו פותחים את שנת 2021 עם צמיחה בהכנסות וברווח הנקי. מימוש זכות הרכישה בחזרה מצד המדינה לפעילות 'סיטיפס' וסיום זיכיון ההפעלה של הפרויקט הניבו לחברה רווח משמעותי ברבעון הנוכחי ושיפרו משמעותית את איתנותה הפיננסית.

אנו ממשיכים בתהליכי ההקמה ומכירת המשרדים בפרויקט LYFE ומקדמים את הקמת פרויקט תלפיות שבקרוב נתחיל בשיווקו. בחודש ינואר 2021 השקנו את מותג Ashtrom Port בפארק ההייטק בהוד השרון. תחת מותג זה אנו מציעים מתחם משרדים גמישים להשכרה יחד עם שירותים מתקדמים הכוללים חדרי ישיבות, חללי אירועים וכנסים, חדר כושר וחוגים ועוד. כוונתנו להטמיע מותג זה גם בפרויקט LYFE ובפרויקטים נוספים עתידיים של החברה. כמו כן, השלמנו בחודש שעבר רכישת מבנה משרדים במנצ'סטר, אנגליה, שבכוונתנו להשביח, בין היתר על ידי הגדלת התפוסה בנכס.

צעדים אלו ורבים נוספים מקדמים את יעדיה האסטרטגיים של החברה בכל תחומי הפעילות. אנו ממשיכים לבחון הזדמנויות השקעה להרחבת פורטפוליו הנכסים המניבים והמגוון שלנו בגרמניה, אנגליה וישראל בהתאם לפרופיל הפעילות של החברה".

חברת אשטרום נכסים, בבעלות קבוצת אשטרום, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לסיכום הרבעון הראשון של שנת 2021.

עיקרי תוצאות הרבעון הראשון 2021

הכנסות החברה ברבעון הראשון השנה עלו בכ-21% לכ-95.2 מיליון שקל, לעומת כ-78.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות ברבעון מיוחס לגידול בהכנסות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) בהיקף של כ-44.7 מיליון שקל בשל הכרה בהכנסות עם התקדמות הבניה, זאת לעומת הכנסות בהיקף של כ-25.4 מיליון שקל בסעיף זה ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ברבעון עמדו על כ-47.6 מיליון שקל, לעומת כ-51.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי ברבעון הראשון עלה בשיעור קל לכ-47.2 מיליון שקל, לעומת כ-45.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול רווחי פרויקט LYFE הסתכם הרווח הגולמי בסך של כ-39.4 מיליון שקל לעומת כ-41.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון הראשון של 2021 **ירידת ערך נדל"ן להשקעה**, נטו, של כ-1.5 מיליון שקל לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו של כ-13 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך ברבעון נגרמה בשל השקעות שנעשו בפרויקטים שונים.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות שפעילותן זהה לפעילות החברה עלה ברבעון הראשון של 2021 לכ-0.7 מיליון שקל, לעומת הפסד של כ-5.7 מיליון שקל בסעיף זה ברבעון המקביל אשתקד. הרווח

ברבעון הושפע מקיטון ההכנסות במרכזים המסחריים של החברה בשל משבר הקורונה, בעוד ההפסד ברבעון המקביל אשתקד נבע מהפחתת ערך נכסים שנעשתה בשל משבר הקורונה במתחם חוצות המפרץ ובקניון בת ים.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של 2021 טיפס לכ-33.8 מיליון שקל, לעומת כ-15.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול הסעיפים של ירידת ערך נדל"ן להשקעה, רווח ממכירות בפרויקט LYFE והכנסות/הוצאות אחרות, הסתכם הרווח התפעולי בכ-30.4 מיליון שקל, לעומת כ-43.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד, כאשר ברבעון המקביל אשתקד משבר הקורונה טרם השפיע על הפעילות עצמה אלא רק על שוים של הנכסים.

הוצאות המימון, נטו הסתכמו ברבעון הראשון בכ-11.4 מיליון שקל, לעומת כ-37 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מכך שברבעון היה לחברה רווח מניי"ע בסך של כ-3.7 מיליון שקל, לעומת הפסד מניי"ע בסך של כ-22.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות שפעילותן אינו זהה לפעילות החברה (סיטיפס) עמדו על כ-194.4 מיליון שקל לעומת כ-2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה נבע ממימוש ה-Buyback של פעילות הקו האדום בירושלים מצד מדינת ישראל וסיום הסכם הזיכיון מאמצע חודש אפריל. יצוין כי תזרים המזומנים שינבע לחברה כתוצאה מתשלום התמורה בגין ה-Buyback בשנים 2021 ו-2022 הינו בסך כולל של כ-276 מיליון שקל.

הרווח הנקי ברבעון הראשון של 2021 זינק לכ-207.8 מיליון שקל (כ-206.4 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), לעומת הפסד נקי של כ-18.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד (הפסד של כ-20.1 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות).

נתוני מאזן

ממאזנה של החברה עולה, כי הונה העצמי ביום 31 במרץ 2021 עומד על כ-2.08 מיליארד שקל. ההון העצמי (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה) מהווה כ-35.3% מהיקף המאזן של החברה.

בקופתה של החברה, על פי מאזנה המאוחד, מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-711.7 מיליון שקל.

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP של החברה עומד, נכון למועד הדו"ח, על כ-55.8. החברה מדורגת על ידי מעלות בדירוג ilA באופק יציב.

היקף המאזן של החברה מסתכם בסך של כ-5.9 מיליארד שקל, והוא כולל נדל"ן להשקעה בסך של כ-3.09 מיליארד שקל.

אירועים אחרונים בולטים:

באפריל 2021 השלימה החברה רכישת מבנה משרדים בעיר מנצ'סטר שבאנגליה תמורת כ-88 מיליון פאונד. הנכס מושכר למספר שוכרים, בתפוסה של כ-85%, במח"מ לסוף תקופת השכירות של כ-11 שנים לתקופות הנעות בין השנים 2029 ל-2039, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5 מיליון פאונד.

בפברואר 2021 מדינת ישראל הודיעה לחברת סיטיפס, על הפעלת זכות ה-BUYBACK לרכישת הקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים. בעקבות זאת הכירה בספריה סיטיפס המוחזקת על ידי החברה ב-21% ברווח בסך של כ-1.09 מיליארד שקל. החברה שיקפה בדוחותיה רווח נקי ברבעון הראשון של 2021 בסך של כ-194 מיליון שקל.

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. 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.