

הודעה למשקיעים

אשדר חברה לבניה בע"מ מסכמת את הרבעון השני של השנה:

ההכנסות ברבעון הסתכמו בכ-240 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-303 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד – שינוי המיוחס בעיקר לירידה בהיקף המכירות כתוצאה מהשפעת התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שנקטו לבלימתה

שיעור הרווח הגולמי ברבעון עלה לכ-19.6%, בהשוואה לכ-15.2% ברבעון הקודם ובהשוואה לכ-17.7% ברבעון המקביל אשתקד

על אף הקיטון בהכנסות - הרווח הנקי ברבעון שמר על יציבות והסתכם בכ-23.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-24.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

הונה העצמי של אשדר הסתכם בכ-801 מיליון ש"ח, המהווה כ-30.7% מסך המאזן (בנטרול מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות לבעלי קרקע)

לחברה נזילות פיננסית גבוהה - יתרת המזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות בהסכמי ליווי בנקאיים הסתכמו בכ-579 מיליון ש"ח, לצד מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ-125 מיליון ש"ח; יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו עומד על 56.5%

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשדר: "אנחנו מסכמים את הרבעון השני עם יציבות בשורת הרווח, בעיקר לאור שיפור בשיעורי הרווחיות ממכירת דירות שמקורו בתמהיל הדירות המכורות. הרבעון השני של השנה התאפיין בירידה בקצב מכירת יחידות דור כתוצאה מהשפעת התפרצות נגיף הקורונה והצעדים שנקטו לבלימתה. יחד עם זאת, במהלך השבועות האחרונים אנו מרגישים התאוששות בביקוש לרכישת דירות, שבאה לידי ביטוי בהיקף מכירות של כ-111 יחידות דור (חלק החברה) מתחילת חודש יולי ועד היום. לחברה איתנות פיננסית ונזילות גבוהה והיא סיימה את הרבעון עם קופת מזומנים, פיקדונות משועבדים וני"ע סחירים ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסכום כולל של למעלה מ-700 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, אנו מתכננים להמשיך בתכנית העסקית להקמת עוד אלפי יחידות דור במהלך השנים הקרובות ומאמינים שגם אם תרשם האטה בקצב המכירות בעקבות הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית בשל משבר הקורונה, הרי שלהערכתנו יהיה מדובר בהאטה זמנית ועם חזרת המשק לפעילות גילה אנו צופים כי הביקושים יחזרו לרמות שהיו מקובלות בשנים האחרונות ואף יותר".

אשדר חברה לבניה בע"מ, בבעלות קבוצת אשטרום, דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השני של שנת 2020, המלמדות על ירידה בהיקף המכירות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, עלייה בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות, ויציבות ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות.

עיקרי תוצאות רבעון שני 2020:

ההכנסות ברבעון השני של 2020 הסתכמו בכ-240 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-303 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. השינוי בהכנסות נבע בעיקר מירידה בקצב מכירת יחידות דור בעקבות התפשטות נגיף הקורונה. במהלך הרבעון מכרה החברה 87 יחידות דור (כולל חלק השותפים) לעומת מכירת 199 יחידות דור (כולל חלק השותפים) ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון השני של 2020 הסתכם בכ-47 מיליון ש"ח (כ-19.6% מההכנסות), בהשוואה לכ-54 מיליון ש"ח (כ-17.7% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח הגולמי נבעה מהירידה האמורה בהכנסות, בקיזוז חלקי עם השיפור בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות, המיוחס לשינוי בתמהיל הפרויקטים שההכנסות בגינם הוכרו.

**הרווח התפעולי** ברבעון השני של 2020 הסתכם בכ-37 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-40 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקרה מהקיטון האמור ברווח הגולמי שקוּזז חלקית עם הירידה החד פעמית בהוצאות מכירה ושיווק, בסך של כ-2.1 מיליון ₪, והכרה בהכנסות אחרות, נטו, בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח.

**הוצאות המימון**, נטו ברבעון השני של 2020 הסתכמו בכ-3.9 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון, נטו, בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהעלייה בהכנסות מימון בגין עליית ערכו של תיק ניירות ערך סחירים במהלך הרבעון השני של השנה, לצד ירידה בהוצאות המימון של אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן בעקבות ירידה במדד זה ברבעון השני השנה לעומת עלייה במדד ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח המיוחס לבעלי המניות** של אשדר ברבעון השני של 2020 הסתכם בכ-23.6 מיליון ₪ בדומה לכ-24.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### **עיקרי התוצאות מחצית ראשונה 2020:**

**ההכנסות** במחצית הראשונה של 2020 הסתכמו בכ-547 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-637 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בהכנסות נבע בעיקר מירידה בקצב מכירת יחידות דיור החל מסוף הרבעון הראשון של השנה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שנקטו לבלימתה – במהלך המחצית מכרה החברה 237 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) לעומת מכירת 405 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הגולמי** במחצית הראשונה של 2020 הסתכם בכ-94 מיליון ש"ח (כ-17.1% מההכנסות), בהשוואה לכ-114 מיליון ש"ח (כ-17.8% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הגולמי נבעה מהירידה האמורה בהכנסות.

**הרווח התפעולי** במחצית הראשונה של 2020 הסתכם בכ-70 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקרה מהקיטון האמור ברווח הגולמי, שקוּזז חלקית עם הירידה בהוצאות התפעול - הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות - בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח והכרה בהכנסות אחרות, נטו, בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח.

**הוצאות המימון**, נטו במחצית הראשונה של 2020 הסתכמו בכ-29.3 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון, נטו, בסך של כ-7.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה בהכנסות מימון בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח בגין רווח מהשקעות בניירות ערך סחירים, בעוד שבמחצית ראשונה של השנה הכירה החברה בהפסד של כ-17.3 מיליון ש"ח בגין סעיף זה – בעקבות הירידות החדות בשוקי ההון בארץ ובעולם כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה.

**הרווח המיוחס לבעלי המניות** של אשדר במחצית הראשונה של 2020 הסתכם בכ-28.4 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-57.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הנקי נבעה כאמור מהקיטון האמור ברווח התפעולי, לצד הגידול האמור בהוצאות המימון, נטו, כאמור.

#### **מכירות:**

**במהלך הרבעון השני של שנת 2020** מכרה החברה 82 יחידות דיור (חלק החברה) בתמורה לכ-143 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהשוואה למכירת 186 יחידות דיור (חלק החברה) בתמורה לכ-327 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ברבעון המקביל אשתקד.

**במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020** מכרה החברה 224 יחידות דיור (חלק החברה) בתמורה לכ-401 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהשוואה למכירת 379 יחידות דיור (חלק החברה) בתמורה לכ-663 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

**מתחילת חודש יולי השנה ועד סמוך ליום פרסום הדוחות** – מכרה החברה 111 יחידות דיור נוספות (חלק החברה) בתמורה כספית של כ-234 מיליון ש"ח בהשוואה למכירת 128 יחידות דיור (חלק החברה) בתקופה המקבילה אשתקד.

**מלאי יחידות דיור הזמין למכירה** - נכון לסוף הרבעון השני של שנת 2020, לחברה (כולל שותפים) כ-1,624 יחידות דיור המצויות בשלבי ביצוע ו/או שיווק, מתוכן כ-969 יחידות דיור נמכרו בתמורה כספית של כ-1.87 מיליארד ש"ח – כך ששיעור מכירת יחידות הדיור ביחס למלאי בשלבי ביצוע ו/או שיווק עומד על כ-60%. בנוסף, נכון לסוף הרבעון השני של שנת 2020, לחברה (כולל שותפים) 112 יחידות דיור ו-10 חנויות שנוותרו למכירה בפרויקטים שבנייתם הסתיימה, מתוכם, עד סמוך ליום פרסום הדוחות, נמכרו 24 יחידות דיור.

#### **מאזן ליום ה-30.06.2020:**

**הונה העצמי** של אשדר הסתכם לכ-801 מיליון ש"ח המהווה כ-30.7%, בנטרול מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה (לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38) – זאת לאחר פירעון חלקי של שטר הון שהונפק בעבר לבעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום, בסך של כ-72 מיליון ש"ח (כולל הריבית שהצטברה בגינו).

**סך הנכסים** של החברה הסתכם בכ-3.18 מיליארד ש"ח.

**יתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה**, הכוללת פיקדונות בתאגידים בנקאיים, פיקדונות במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים והשקעות בניירות ערך סחירים, הסתכמה בכ-579 מיליון ש"ח.

**החוב הפיננסי ברוטו** של אשדר הסתכם בכ-1.6 מיליארד ש"ח. בהתאם לכך, **החוב הפיננסי, נטו** הסתכם בכ-1.04 מיליארד ש"ח. היחס בין **החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו** עמד על כ-56.5%.

#### **השפעות התפשטות נגיף הקורונה:**

- **מכירות במחצית הראשונה של השנה** – בחודשים מרץ ואפריל, נוכח תקנות שעת חירום שאישרה הממשלה, נרשמה ירידה בהיקף המכירות. יישום ההקלות בתקנות שעת חירום הביא לעלייה במכירות בעיקר בחודש יוני 2020.
- **ירידה בביקוש לרכישת דירות בעקבות הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית** - להערכת החברה, הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית עשויה להביא לירידה בקצב המכירות בחודשים הקרובים ואף לירידת מחירים בטווח הקצר. יחד עם זאת, החברה צופה שעם חזרת המשק לפעילות כלכלית רגילה יחזרו הביקושים לרמות שהיו בשנים האחרונות ואף יעלו לאור הגידול באוכלוסייה והצפי לעלייה לארץ של תושבי חוץ.
- **המשך ביצוע פרויקטים** - נכון למועד הדוח, התפשטות נגיף הקורונה לא השפיעה מהותית על מועדי השלמה המתוכננים של הפרויקטים ועל היקף העלויות הצפוי.
- **איתנות פיננסית** - להערכת החברה, יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של האירוע, וזאת בין היתר, לאור יתרת המזומנים, לרבות פיקדונות משעובדים וני"ע סחירים, נכון לסוף הרבעון השני, בסכום כולל של כ-579 מיליון ש"ח, לצד מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 125 מיליון ש"ח.
- **נגישות לשוק ההון והיכולת לגיוס אשראי** - להערכת החברה, למועד דוח זה, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה לא צפויה השפעה מהותית לרעה על גיוס בשוק ההון בדרך של הנפקת אגרות חוב ו/או על גיוס אשראי בנקאי וחוף בנקאי. כמו כן, מאז שהחלו ההשפעות השליליות על שוק ההון בישראל, לא חל גידול משמעותי ומתמשך בתשואות בהן נסחרו אגרות החוב של החברה. כמו כן, בחודש אפריל השנה, חברת הדירוג מעלות S&P אישרה את דירוג אגרות החוב של החברה - דירוג A באופק יציב.

- **שווי תיק ניירות ערך סחירים** – במהלך הרבעון השני של השנה חלה עלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בסך של כ-3 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך של כ-20 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של השנה, בעקבות הירידות בשוק ההון עם התפשטות נגיף הקורונה.

#### **אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו:**

- **בחודש אוגוסט 2020**, נודע לחברה כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א אישרה את השלמת התנאים לצורך הפקדת תכנית מתאר מפורטת להקמת שכונת מגורים חדשה, דרומית לשכונת רמת אפעל ברמת גן, וצפויה במהלך הימים הקרובים להפקיד את התכנית. התכנית המוצעת מתפרסת על שטח בהיקף של כ-315 דונם וכוללת כ-2,500 יחידות דיור וכ-900 יחידות לדיר מיוחד (דיר מוגן ודיר להשכרה), לצד רצועת תעסוקה מלונאות ומסחר בהיקף של כ-270 אלף מ"ר. יצוין, כי מתוך שטח הקרקע האמור, כ-37 דונם מיוחס לזכויות החברה ולשותפותיה (חלק החברה כ-33%).
- **בחודש מאי 2020**, החליט דירקטוריון החברה על פדיון חלקי של שטר הון בסך של כ-67.9 מיליון ש"ח (בתוספת ריבית של כ-4.1 מיליון ש"ח), מתוך כ-75 מיליון ש"ח שהנפיקה החברה לבעלת השליטה, קבוצת אשטרום, בחודש דצמבר 2018.
- **בחודש אפריל 2020**, חברת הדירוג מעלות S&P אישרה את דירוג החברה בדירוג A באופן יציב, תוך התחשבות בהשפעות התפשטות נגיף הקורונה.

**אשדר חברה לבניה בע"מ, בשליטת קבוצת אשטרום, ובניהולו של ארנון פרידמן**, הינה אחת מחברות הבניה המובילות בישראל. החברה פועלת בתחום ייזום הבניה למגורים. החברה מתמחה בהקמת שכונות ובניינים בתכנון אופטימאלי. החברה הינה מהחלוצות בתחום פרויקטי ההתחדשות העירונית, ובמהלך למעלה מ-45 שנות קיומה הקימה פרויקטים רבים הכוללים למעלה מ-20,000 יחידות דיור וכיום מעורבת בייזום, תכנון ובהקמת פרויקטים למגורים בהיקף של כ-15,000 יחידות דיור, הפזורים ברחבי הארץ (חלק החברה כ-9,000 יחידות דיור).

**לפרטים: אמיר אייזנברג 052-8260285; יוסי פינק 052-4888857; יואב נעימי 054-6300933; לי שיין 052-03-7538828; משרד: 7512226**