

הודעה למשקיעים

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

ההכנסות ברבעון הסתכמו בכ- 321 מיליון ש"ח; הרווח הנקי ברבעון הסתכם בכ- 33.2 מיליון

ש"ח

שיעור הרווח הגולמי ברבעון עלה לכ- 19.0%, בהשוואה לכ- 18.6% ברבעון המקביל אשתקד

הונה העצמי של אשדר הסתכם בכ- 835 מיליון ש"ח, המהווה כ- 33.3% מסך המאזן (בנטרול

מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות לבעלי קרקע)

יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו השתפר ברבעון לכ- 52.6%, בהשוואה לכ- 56.6% בסוף שנת

2019

לחברה נזילות פיננסית גבוהה - יתרת המזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות בהסכמי ליווי

בנקאיים הסתכמו בכ- 557 מיליון ש"ח ובנוסף יש לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך

של כ- 125 מיליון ש"ח

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשדר: "אנו מסכמים את הרבעון השלישי של השנה שהושפע אף הוא מאירוע הקורונה. במהלך הרבעון מכרנו 177 יח"ד, גידול חד לעומת הרבעון השני ולמרות האטה מסוימת בעקבות הסגר השני החל מאמצע חודש ספטמבר, כחלק מהמגבלות שהוטלו לאור משבר הקורונה. יחד עם זאת, מספר הדירות שנמכרו ברבעון השלישי היה נמוך בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, שבו מכרה החברה כמות גדולה של יח"ד במסגרת תכניות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרה", והדבר בא לידי ביטוי בהכנסות וברווחי החברה לעומת התקופות המקבילות אשתקד. יצוין, כי עם סיום הסגר השני ניכר גידול בתנועת המתעניינים במשרדי המכירות וכן בחתימה על הסכמי מכר.

בטווח הקצר, ייתכן שאירוע הקורונה יגרום לירידה מסוימת בביקוש לרכישת דירות, אך אנו מאמינים שההאטה בקצב המכירות תהיה זמנית ועם חזרת המשק לפעילות רגילה אנו צופים כי הביקושים יחזרו לרמות שהיו מקובלות בשנים האחרונות ואף יותר, בדגש על אזורי הביקוש. בהתאם לכך, אשדר ממשיכה לפעול להרחבת פעילותה, ולפני כשבועיים רכשנו קרקע בשכונת נאות אפקה בתל אביב עליה נקים פרויקט מגורים שיכלול כ-70 דירות יוקרה. פרויקט זה יתווסף למאות יחידות דיור שאנו בונים כיום בצפון תל אביב. בזכות האיתנות הפיננסית והנזילות הגבוהה, בכוונתנו להמשיך בתכנית העסקית להקמת אלפי יחידות דיור נוספות ברחבי הארץ במהלך השנים הקרובות".

אשדר חברה לבניה בע"מ, בבעלות קבוצת אשטרום, דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי של שנת 2020, המלמדות על ירידה בהיקף המכירות לעומת הרבעון המקביל אשתקד, אבל על עליה חדה לעומת המכירות ברבעון הקודם, עלייה בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות ושמירה עקבית על נזילות גבוהה ואיתנות פיננסית.

עיקרי תוצאות רבעון שלישי 2020:

ההכנסות ברבעון השלישי של 2020 הסתכמו בכ- 321 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 487 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה בהכנסות נבע בעיקר מהתמתנות קצב מכירת יחידות דיור מחודש מרץ השנה בעקבות התפשטות

נגיף הקורונה וממכירת כמות גדולה של יחידות דיור במסגרת תכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה ברבעון המקביל אשתקד - במהלך הרבעון מכרה החברה 177 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) לעומת מכירת 303 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הגולמי** ברבעון השלישי של 2020 הסתכם בכ-61 מיליון ש"ח (כ-19.0% מההכנסות), בהשוואה לכ-90.8 מיליון ש"ח (כ-18.6% 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 השלישי של 2020 הסתכם בכ-46 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-77 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקרה מהקיטון האמור ברווח הגולמי.

**הוצאות המימון**, נטו ברבעון השלישי של 2020 הסתכמו בכ-0.8 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון, נטו בסך של כ-3 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 השלישי של השנה.

**הרווח המיוחס לבעלי המניות** של אשדר ברבעון השלישי של 2020 הסתכם בכ-33.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-55.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח הנקי נבעה, כאמור, בעיקר מהירידה בהכנסות בעקבות התמתנות קצב מכירת יחידות דיור בעקבות התפשטות נגיף הקורונה וממכירת כמות גדולה של יחידות דיור במסגרת תכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה ברבעון המקביל אשתקד.

#### **עיקרי התוצאות בתשעת החודשים הראשונים של 2020:**

**ההכנסות** בתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכמו בכ-868 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-1.12 מיליארד 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 לבלמתה וממכירת כמות גדולה של יחידות דיור במסגרת תכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה בתשעת החודשים הראשונים אשתקד – במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה מכרה החברה 414 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) לעומת מכירת 708 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הגולמי** בתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכם בכ-155 מיליון ש"ח (כ-17.8% מההכנסות), בהשוואה לכ-204 מיליון ש"ח (כ-18.2% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הגולמי נבעה מהירידה האמורה בהכנסות, וכן משחיקה מסוימת בשיעור הרווח הגולמי בשל הבדל בתמהיל המכירות.

**הרווח התפעולי** בתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכם בכ-116 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-161 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקרה מהקיטון האמור ברווח הגולמי, בקיזוז חלקי עם העלייה בהכנסות אחרות, נטו, בסך של כ-4 מיליון ש"ח ועם הקיטון בהוצאות המכירה והשיווק.

**הוצאות המימון**, נטו בתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכמו בכ-30 מיליון שקל, בהשוואה להוצאות מימון, נטו, בסך של כ-11 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה בהכנסות מימון בסך של כ-8 מיליון ש"ח בגין רווח מהשקעות בניירות ערך סחירים, בעוד שבתשעת החודשים הראשונים של השנה הכירה החברה בהפסד של כ-13 מיליון ש"ח בגין סעיף זה – בעקבות הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה אשר התהוו בעיקר ברבעון הראשון של שנת 2020.

**הרווח המיוחס לבעלי המניות** של אשדר בתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכם בכ-61.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-112.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הנקי נבעה מהקיטון האמור ברווח התפעולי, לצד הגידול האמור בהוצאות המימון, נטו.

## מכירות:

**במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020** מכרה החברה 162 יחידות דיור (חלק החברה), בהשוואה למכירת 82 יחידות דיור (חלק החברה) ברבעון הקודם ובהשוואה למכירת 284 יחידות דיור (חלק החברה) ברבעון המקביל אשתקד.

**במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020** מכרה החברה 386 יחידות דיור (חלק החברה), בהשוואה למכירת 663 יחידות דיור (חלק החברה) בתקופה המקבילה אשתקד.

**מתחילת חודש אוקטובר השנה ועד סמוך ליום פרסום הדוחות** – מכרה החברה 56 יחידות דיור נוספות (חלק החברה) בתמורה כספית של כ-122 מיליון שקל.

**מלאי יחידות דיור הזמין למכירה** - נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2020, לחברה כ-1,426 יחידות דיור המצויות בשלבי ביצוע ו/או שיווק, מתוכן כ-808 יחידות דיור נמכרו בתמורה כספית של כ-1.56 מיליארד ש"ח – כך ששיעור מכירת יחידות הדיור ביחס למלאי בשלבי ביצוע ו/או שיווק עומד על כ-57%. בנוסף, נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2020, לחברה (כולל שותפים) 151 יחידות דיור ו-10 חנויות שנותרו למכירה בפרויקטים שבנייתם הסתיימה, מתוכם, עד סמוך ליום פרסום הדוחות, נמכרו 38 יחידות דיור.

## מאזן ליום ה-30.09.2020:

**הונה העצמי** של אשדר הסתכם לכ-835 מיליון ש"ח המהווה כ-33.3% מסך המאזן (בנטרול מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות למתן שירותי בנייה) – כל זאת לאחר פירעון חלקי של שטר הון שהונפק בעבר לבעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום, בסך של כ-71 מיליון שקל (כולל הריבית שהצטברה בגינו ובניכוי המס).

**סך הנכסים** של החברה הסתכם בכ-3.04 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-557 מיליון ש"ח.

**החוב הפיננסי ברוטו** של אשדר הסתכם בכ-1.48 מיליארד ש"ח. בהתאם לכך, **החוב הפיננסי נטו** הסתכם בכ-927 מיליון ש"ח. היחס בין **החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו** עמד על כ-52.6%.

## השפעות התפשטות נגיף הקורונה:

- **מכירות בתקופת הקורונה** – במהלך הסגר השני, מאמצע חודש ספטמבר ועד אמצע חודש אוקטובר, חלה ירידה בהיקף המכירות של החברה. עם סיום הסגר השני ניכר גידול במספר המתעניינים במשרדי המכירות וכן בחתימות על הסכמי מכר.
- **ירידה בביקוש לרכישת דירות** - להערכת החברה, הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית תגרום לירידה בקצב המכירות במהלך החודשים הקרובים.
- **ירידת מחירים** – להערכת החברה, האטה בקצב מכירת הדירות עלולה להביא לירידת מחירים בטווח הקצר. יחד עם זאת, החברה מעריכה שבטווח הבינוני יגדל הפער בין היצע הדירות לבין הביקוש לדירות ובעיקר באזורי הביקוש, הן בשל קיטון בהתחלות הבנייה והן בשל הגידול הטבעי באוכלוסייה והצפי לעלייה לארץ של תושבי חוץ. להערכת החברה, גם בתרחיש של האטה בקצב המכירות, הדירות בפרויקטים של אשדר לא ימכרו במחירים הנמוכים מהותית מאלה שהחברה תכננה.
- **המשך ביצוע פרויקטים** - נכון למועד הדוח, התפשטות נגיף הקורונה לא השפיעה מהותית על מועדי ההשלמה המתוכננים של רוב 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 השלישי, בסכום כולל של כ-557 מיליון ש"ח, בנוסף למסגרות 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, בחודשים האחרונים 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 והשלישי של השנה חלה עלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בסכום כולל של כ-7 מיליון ש"ח, בהשוואה לירידת ערך של כ-20 מיליון ש"ח שדווחה ברבעון הראשון של 2020 שנגרמה בעיקר בעקבות הירידות בשוק ההון עם התפרצות משבר הקורונה.

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

• **בחודש נובמבר 2020**, החברה חתמה על הסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בשכונת נאות אפקה בתל אביב, בשטח של כ-3.5 דונם מבעלי קרקע פרטיים, בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בהתאם לתכנית המתאר שבתוקף, ניתן יהיה לבנות על הקרקע כ-70 יחידות דיור.

• **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 התכנית המוצעת מתפרסת על שטח בהיקף של כ-315 דונם וכוללת כ-2,500 יחידות דיור וכ-900 יחידות לדור מיוחד (דיור מוגן ודיור 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 מתוך כ-75 מיליון ש"ח שהנפיקה החברה לבעלת השליטה, קבוצת אשטרום, בחודש דצמבר 2018 (בתוספת ריבית של כ-4.1 מיליון ש"ח).

• **בחודש אפריל 2020**, חברת הדירוג מעלות S&P אישרה את דירוג החברה בדירוג A באופק 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-14,600 יחידות דיור, הפזורים ברחבי הארץ (חלק החברה כ-8,600 יחידות דיור).

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