

הודעה למשקיעים

אשדר חברה לבניה בע"מ מסכמת את שנת 2020:

ההכנסות בשנת 2020 הסתכמו בכ-1.15 מיליארד ש"ח; הרווח הנקי הסתכם בכ- 89 מיליון

ש"ח

שיעור הרווח הגולמי בשנת 2020 עלה לכ-18.9%, בהשוואה לכ-18.0% בשנת 2019

מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום הדוחות מכרה החברה 198 יחידות דיור (כולל שותפים)

– גבוה משמעותית מהיקף המכירות בתקופה המקבילה בשנת 2020

הונה העצמי של אשדר הסתכם בכ-863 מיליון ש"ח, המהווה כ-32% מסך המאזן (בנטרול

מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות לבעלי קרקע)

יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו השתפר וירד לכ-53.1%, בהשוואה לכ-56.6% בסוף שנת

2019

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

בנקאיים הסתכמו בכ-664 מיליון ש"ח ובנוסף לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של

כ-125 מיליון ש"ח

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשדר: "פתחנו את שנת 2020 עם היקף מכירות גבוה, אך בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, הטלת הסגר הראשון וסגירת משרדי המכירות חלה עצירה במכירות. בהמשך השנה עלתה ההתעניינות לרכישת דירות בקרב כל קהלי היעד – מחוסרי דיור, משפרי דיור ומשקיעים וברוב אתרי המכירות עמדנו ביעדים שהצבנו בתחילת השנה. התפשטות נגיף הקורונה הובילה להאטה בקידום היתרי בנייה בשל צמצום הפעילות ברשויות התכנון וברשויות שאישורן נדרש לצורך הוצאת היתרי בנייה חדשים. מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום הדוחות מכרנו 198 יחידות דיור – גידול מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד במהלכה מכרנו 137 יחידות דיור. בהתאם לגידול בביקוש לרכישת דירות, נרשמתי בחלק מהפרויקטים עלייה במחירים, כאשר להערכת החברה הפער בין היצע הקרקעות הזמינות לבנייה ומלאי הדירות המוצע למכירה לבין הביקוש לדירות, בעיקר באזורי הביקוש, צפוי לגדול - דבר שעשוי לגרום לעליית מחירים. בימים אלה, אנו משווקים כ-1,800 יחידות דיור בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ וממשיכים בתכנית העסקית להרחבת היקפי הפעילות להקמת אלפי יחידות דיור נוספות במהלך השנים הקרובות".

עיקרי תוצאות שנת 2020:

ההכנסות בשנת 2020 הסתכמו בכ-1.15 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-1.50 מיליארד ש"ח בשנת 2019. השינוי בהכנסות נבע בעיקר מירידה בקצב מכירת יחידות דיור בסוף הרבעון הראשון של 2020 בעקבות התפשטות נגיף הקורונה וממכירת כמות גדולה של יחידות דיור במסגרת תכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרחה במהלך שנת 2019. במהלך שנת 2020 מכרה החברה 562 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) - מתוכן כ-89 יחידות דיור נמכרו במסגרת

מחיר למשתכן ומחיר מטרה, בהשוואה למכירת 921 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) בשנת 2019 - מתוכן כ-396 יחידות דיור נמכרו במסגרת מחיר למשתכן ומחיר מטרה.

הרווח הגולמי בשנת 2020 הסתכם בכ-217 מיליון ש"ח (כ-18.9% מההכנסות), בהשוואה לכ-270 מיליון ש"ח (כ-18.0% מההכנסות) בשנת 2019. הירידה ברווח הגולמי, שנבעה מהירידה האמורה בהכנסות, קוזה חלקית עם השיפור בשיעור הרווח הגולמי בשל הבדל בתמהיל הפרויקטים בהם נמכרו הדירות.

הרווח התפעולי בשנת 2020 הסתכם בכ-162 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-212 מיליון ש"ח בשנת 2019. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקרה מהקיטון האמור ברווח הגולמי, בקיזוז חלקי עם העלייה בהכנסות אחרות, נטו, בסך של כ-4 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות המכירה והשיווק.

הוצאות המימון, נטו בשנת 2020 הסתכמו בכ-24 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון, נטו, בסך של כ-14 מיליון ש"ח בשנת 2019. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מכך שבשנת 2019 הכירה החברה בהכנסות מימון בסך של כ-11 מיליון ש"ח בגין רווח מהשקעות בניירות ערך סחירים, בעוד שבשנת 2020 הכירה החברה בהפסד של כ-9 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. כל זאת, בקיזוז חלקי עם הכרה בהכנסות מימון בשנת 2020 בסך של כ-8 מיליון ש"ח בגין חוב שותף בעסקה משותפת בפרויקט ברמת גן.

הרווח המיוחס לבעלי המניות של אשדר בשנת 2020 הסתכם בכ-89 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-147 מיליון ש"ח בשנת 2019. הירידה ברווח הנקי נבעה מהקיטון האמור בהכנסות, מהגידול האמור בהוצאות המימון, נטו וכן מגידול בהכרה בהפסדי השקעות לפי שיטת השווי המאזני המיוחסים בעיקר לפרויקט "המרינה הכחולה" באשדוד של חברת המרינה הכחולה בע"מ (חברה כלולה המוחזקת ב-27.5%) בגין ירידת ערך מקרקעין ועדכון יתרת העלויות הנדרשות להשלמת פיתוח הפרויקט, שעיקרן נובע מתשלום דמי היתר לרשות מקרקעין ישראל בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

עיקרי תוצאות רבעון רביעי 2020:

ההכנסות ברבעון הרביעי של 2020 הסתכמו בכ-284 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-374 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2019. הירידה בהכנסות נבעה בעיקר מכך שברבעון המקביל בשנת 2019 מכרה החברה כמות גדולה יותר של יחידות דיור במסגרת תכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 מכרה החברה 148 יחידות דיור (כולל שותפים) מתוכן יחידת דיור אחת בלבד נמכרה במסגרת תכנית למשתכן ומחיר מטרה, לעומת מכירת 213 יחידות דיור (כולל חלק השותפים) מתוכן 57 יחידות דיור נמכרו במסגרת תכנית למשתכן ומחיר מטרה במהלך הרבעון המקביל בשנת 2019.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של 2020 הסתכם בכ-63 מיליון ש"ח (כ-22.1% מההכנסות), בהשוואה לכ-65 מיליון ש"ח (כ-17.5% מההכנסות) ברבעון המקביל בשנת 2019. הירידה המינורית ברווח הגולמי נבעה מהירידה האמורה בהכנסות, בקיזוז משמעותי הנובע מהשיפור בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות, המיוחס לתמהיל שונה של הפרויקטים שההכנסות בגינן הוכרו.

הרווח התפעולי ברבעון הרביעי של 2020 הסתכם בכ-46 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-51 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2019.

הכנסות המימון, נטו ברבעון הרביעי של 2020 הסתכמו בכ-7 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון, נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2019. המעבר להכנסות מימון, נטו נבע בעיקר מעליית ערך של תיק ניירות ערך סחירים וכאמור מהכרה בהכנסות מימון בגין חוב שותף בפרויקט ברמת גן.

הרווח המיוחס לבעלי המניות של אשדר ברבעון הרביעי של 2020 הסתכם בכ-27 מיליון ש"ח, לעומת כ-34 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2019. הירידה ברווח הנקי נבעה בעיקר מהירידה האמורה ברווח התפעולי, וכן מגידול בהפסדי השקעות לפי שיטת השווי המאזני המיוחסים כאמור בעיקר לחברת המרינה הכחולה.

מכירות:

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 מכרה החברה 130 יחידות דיור (חלק החברה), בהשוואה למכירת 194 יחידות דיור (חלק החברה) ברבעון המקביל בשנת 2019.

במהלך שנת 2020 מכרה החברה 516 יחידות דיור (חלק החברה), בהשוואה למכירת 857 יחידות דיור (חלק החברה) בשנת 2019.

מתחילת חודש ינואר השנה ועד סמוך ליום פרסום הדוחות – מכרה החברה 179 יחידות דיור נוספות (חלק החברה) בתמורה כספית של כ-388 מיליון ש"ח.

מלאי יחידות דיור הזמין למכירה - נכון לסוף שנת 2020, לחברה כ-1,755 יחידות דיור (חלק החברה) המצויות בשלבי ביצוע ו/או שיווק, מתוכן כ-819 יחידות דיור נמכרו בתמורה כספית של כ-1.70 מיליארד ש"ח – כך ששיעור מכירת יחידות הדיור ביחס למלאי בשלבי ביצוע ו/או שיווק עומד על כ-47%. בנוסף, נכון לסוף שנת 2020, לחברה (כולל שותפים) 88 יחידות דיור ו-10 חנויות שנותרו למכירה בפרויקטים שבנייתם הסתיימה, מתוכן, עד סמוך ליום פרסום הדוחות, נמכרו 46 יחידות דיור.

מאזן ליום ה-31.12.2020:

הונה העצמי של אשדר הסתכם לכ-863 מיליון ש"ח המהווה כ-32% 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-3.22 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-664 מיליון ש"ח.

החוב הפיננסי ברוטו של אשדר הסתכם בכ-1.64 מיליארד ש"ח. בהתאם לכך, **החוב הפיננסי, נטו** הסתכם בכ-976 מיליון ש"ח. היחס בין **החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו** עמד על כ-53.1%.

אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו:

- בחודש מרס 2021**, החליט דירקטוריון החברה על פדיון יתרת שטר ההון שהונפק לקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, בסך של 7.1 מיליון ש"ח בתוספת פירעון יתרת הריבית בגינו בסך של כ-238 אלפי ש"ח ועל חלוקת דיבידנד בסך של 37.5 מיליון ש"ח על בסיס רווחי שנת 2020.
- בחודש פברואר 2021**, החליטה ועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב לאשר תכנית בנין עיר חדשה שתחול על פרויקט "חוף הצוק" בתל אביב של החברה ושותפתה בפרויקט (חלק החברה בפרויקט-50%). במסגרת התכנית שאושרה, בין היתר, שונה יעוד בפרויקט מ"מלונאות, תיירות, קיט ונופש" ליעוד מגורים (הכולל 116 יחידות דיור), אושר בינוי של מלון בו לפחות 198 חדרי מלון ונוספו שטחי מסחר בשטח עיקר של 500 מ"ר.
- 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 ולא כולל מס רכישה). בהתאם לתכניות המתאר שבתוקף, ניתן יהיה לבנות על הקרקע כ-69 יחידות דיור.
- בחודש אוגוסט 2020**, נודע לחברה כי הוועדה 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 (לפני ניכוי המס בגינה) בסך 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 יזום הבניה למגורים. החברה מתמחה בהקמת שכונות ובניינים בתכנון אופטימאלי. החברה הינה מהחלוצות בתחום פרויקטי ההתחדשות העירונית, ובמהלך כ-50 שנות קיומה הקימה פרויקטים רבים בהיקף של עשרות אלפי יחידות דיור וכיום מעורבת בייזום, תכנון ובהקמת פרויקטים למגורים בהיקף של כ-14,200 יחידות דיור, הפזורים ברחבי הארץ (חלק החברה כ-8,400 יחידות דיור).

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