

הודעה למשקיעים

אשדר חברה לבניה בע"מ מסכמת את הרבעון השני של שנת 2021 עם זינוק במכירת דירות, צמיחה דו-ספרתית בהכנסות ועלייה ברווחים:

ההכנסות ברבעון צמחו בכ-25% לכ-299 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד – הודות לגידול במכירת דירות ולקצב התקדמות ביצוע הפרויקטים

הרווח הנקי ברבעון עלה בכ-31% לכ-31 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-24 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

זינוק של פי 3 בהיקף מכירת יחידות דיור ביחס לרבעון המקביל אשתקד – ברבעון השני של שנת 2021 מכרה החברה 284 דירות (כולל שותפים), בהשוואה למכירת 87 דירות (כולל שותפים) ברבעון המקביל אשתקד

במחצית הראשונה של שנת 2021 מכרה החברה יותר דירות מבשנת 2020 כולה – במחצית מכרה החברה 589 דירות (כולל שותפים) לעומת מכירת 562 דירות (כולל שותפים) בכל שנת 2020

בסיום הרבעון השני של שנת 2021 הונה העצמי של אשדר הסתכם בכ-876 מיליון ש"ח, המהווה כ-34.4% מסך המאזן (בנטרול מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית)

יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו המשיך לרדת לכ-45.3%, בהשוואה לכ-53.1% בסוף שנת 2020 ובהשוואה לכ-56.6% בסוף שנת 2019

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשדר: "במחצית הראשונה של שנת 2021 מכרנו יותר דירות מבשנת 2020 כולה, כתוצאה מהפעולות שנקטנו בשנים האחרונות להגדלת מלאי הדירות הזמין למכירה וברקע הרוח הגבית מצד ביקושים חסרי תקדים לרכישת דירות. בישראל קיים כיום פער משמעותי בין היצע הקרקעות הזמינות לבנייה ומלאי הדירות המוצע למכירה, לבין עוצמת הביקוש לקרקעות ולדירות, בדגש על אזורי הביקוש, בהם פעילה החברה. מצב זה עשוי לתמוך, להערכתנו, בהמשך עליית המחירים. אם לא די בכך, פער זה ממשיך להתעצם נוכח העובדה שחלה ירידה בקצב שיווק קרקעות עם תכניות מאושרות ע"י המדינה. הזינוק בקצב המכירות ברבעון השני של השנה התגלגל גם לתוצאות הכספיות של החברה עם צמיחה דו-ספרתית בהכנסות ועלייה ברווחים. קופת המזומנים הגדולה, לצד השיפור המתמשך ביחסי המינוף, מאפשרים לנו להמשיך ברכישת קרקעות מתוך מטרה להרחיב את היקפי הפעילות במהלך השנים הבאות".

עיקרי תוצאות רבעון שני 2021:

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2021 צמחו בכ-25% לכ-299 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מכך שברבעון המקביל אשתקד נרשמה ירידה בקצב מכירת דירות בשל התפשטות נגיף הקורונה, בעוד שהשנה נרשמה עלייה בקצב מכירת דירות. במהלך הרבעון השני 2021 מכרה

החברה 284 דירות (מתוכן 130 דירות נמכרו לזכאים בפרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן), בהשוואה למכירת 87 דירות (מתוכן 23 דירות נמכרו לזכאים בפרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן) ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2021 עלה בכ-21% לכ-57 מיליון ש"ח (כ-18.9% מההכנסות), בהשוואה לכ-47 מיליון ש"ח (כ-19.6% מההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. העלייה ברווח הגולמי נבעה מהגידול האמור בהכנסות ממכירת דירות ובקיצוץ חלקי עם התמתנות בשיעור הרווח הגולמי בשל הבדלי תמהיל הפרויקטים בהם נמכרו הדירות ומהתקדמות הבנייה של אותם פרויקטים.

בשורה התחתונה, **הרווח הנקי** ברבעון השני של שנת 2021 עלה בכ-31% לכ-31 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-24 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה החדה ברווח הנקי נבעה, כאמור, מהעלייה בהכנסות ממכירת דירות בעקבות הגידול בהיקפי המכירות ומעבר להכנסות מימון, נטו בעקבות הגידול בהכנסות מימון מהשקעות בני"ע סחירים, לעומת הוצאות מימון נטו ברבעון המקביל אשתקד.

מחצית ראשונה של שנת 2021:

ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2021 צמחו בכ-6% לכ-582 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-547 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מעלייה בקצב מכירת דירות, בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה בקצב מכירת דירות בשל התפשטות נגיף הקורונה. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 מכרה החברה 589 דירות (מתוכן 244 דירות נמכרו לזכאים בפרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן), בהשוואה למכירת 237 דירות (מתוכן 73 דירות נמכרו לזכאים בפרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן) בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי במחצית הראשונה של שנת 2021 עלה בכ-17% לכ-109 מיליון ש"ח (כ-18.8% מההכנסות), בהשוואה לכ-94 מיליון ש"ח (כ-17.1% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הגולמי נבעה מהגידול האמור בהכנסות ממכירת דירות, לצד עלייה בשיעור הרווח הגולמי בשל הבדלי תמהיל הפרויקטים בהם נמכרו הדירות ומהתקדמות הבנייה של אותם פרויקטים.

הרווח הנקי במחצית הראשונה של שנת 2021 הוכפל לכ-56 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה החדה ברווח הנקי נבעה, כאמור, מהעלייה בהכנסות ממכירת דירות בעקבות הגידול בהיקפי המכירות ומעבר להכנסות מימון, נטו בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מהירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה.

מכירות:

במהלך הרבעון השני של השנה מכרה החברה למעלה מפי 3 דירות ביחס לרבעון המקביל אשתקד – ברבעון השני של שנת 2021 מכרה החברה 279 דירות (חלק החברה), בהשוואה למכירת 82 דירות (חלק החברה) ברבעון המקביל אשתקד.

במהלך המחצית הראשונה של השנה מכרה החברה יותר דירות מבשנת 2020 כולה - במחצית הראשונה של שנת 2021 מכרה החברה 566 דירות (חלק החברה), בהשוואה למכירת 224 דירות (חלק החברה) בתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה למכירת 516 דירות (חלק החברה) בכל שנת 2020.

מתחילת חודש יולי השנה ועד סמוך ליום פרסום הדוחות – מכרה החברה 87 דירות נוספות (חלק החברה) בתמורה כספית של כ-237 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

מלאי דירות הזמין למכירה - נכון לסוף חודש יוני 2021, לחברה כ-1,630 דירות המצויות בשלבי ביצוע ו/או שיווק, מתוכן כ-891 דירות נמכרו בתמורה כספית של כ-2.01 מיליארד ש"ח – כך ששיעור מכירת הדירות ביחס למלאי בשלבי ביצוע ו/או שיווק עומד על כ-55%. בנוסף, לחברה 12 דירות ו-10 חנויות שנתרו למכירה בפרויקטים שבנייתם הסתיימה, מתוכן, עד סמוך ליום פרסום הדוחות, נמכרו 2 דירות.

מאזן ליום ה-30.06.2021:

הונה העצמי של אשדר הסתכם לכ-876 מיליון ש"ח המהווה כ-34.4% מסך המאזן (בנטרול מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית) וזאת לאחר פירעון יתרת שטר הון שהונפק בעבר לבעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום, בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח (כולל הריבית שהצטברה בגינו ובניכוי המס) וכן לאחר חלוקת דיבידנד בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח שחילקה החברה בחודש מרץ השנה.

יתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה, הכוללת פיקדונות בתאגידים בנקאיים, פיקדונות במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים והשקעות בניירות ערך סחירים, הסתכמה בכ-718 מיליון ש"ח.

החוב הפיננסי ברוטו של אשדר הסתכם בכ-1.44 מיליארד ש"ח. בהתאם לכך, **החוב הפיננסי, נטו** הסתכם בכ-726 מיליון ש"ח. היחס בין **החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו** עמד על כ-45.3%.

אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

- **בחודש אוגוסט 2021**, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב החליטה לאשר בתנאים תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה דרומית לשכונת רמת אפעל ברמת גן, שתחול גם על קרקע בבעלות החברה ושותפיה. חלק החברה בתכנית שאושרה בתנאים עומד על-100 יחידות דיור, כ-12 יחידות דיור מיוחדות וכ-11,200 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.
 - **בחודש יולי 2021**, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות בקרקע ברעננה להקמת 106 דירות, בתמורה לכ-146 מיליון ש"ח.
 - **בחודש מרס 2021**, חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 37.5 מיליון ש"ח על בסיס רווחי שנת 2020, מתוכו סך של כ-0.7 מיליון ש"ח חולקו לחברת בת בבעלות מלאה.
 - **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-0.2 מיליון ש"ח.
 - **בחודש פברואר 2021**, החליטה ועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב לאשר בתנאים תכנית בנין עיר חדשה שתחול על פרויקט "חוף הצוק" בתל אביב של החברה ושותפתה בפרויקט (חלק החברה בפרויקט - 50%). במסגרת התכנית שאושרה בתנאים, בין היתר, שונה יעוד חלק ממקרקעי הפרויקט מ"מלונאות, תיירות, קיט ונופש" ליעוד מגורים (הכולל 116 דירות), אושר בינוי של מלון בו לפחות 198 חדרי מלון ונוספו שטחי מסחר בשטח עיקרי של 500 מ"ר. בחודש יולי 2021 פורסמה התכנית למתן תוקף לאחר שהושלמו התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- אשדר חברה לבניה בע"מ, בבעלות קבוצת אשטרום**, הינה אחת מחברות יזמות הבניה למגורים המובילות בישראל. 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 דירות וכיום מעורבת בייזום, תכנון ובהקמת פרויקטים למגורים בהיקף של כ-13,900 דירות, הפזורים ברחבי הארץ (חלק החברה כ-8,000 דירות). יו"ר אשדר הינו מר גיל גירון ומנכ"ל החברה הינו מר ארנון פרידמן.

לפרטים: אמיר אייזנברג 052-8260285; יוסי פינק 052-4888857; יואב נעימי 054-6300933; מיכל ארבל - 052-8598880; משרד: 03-7538828