קבוצת

אשטרום

עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 ביוני 2018

אוגוסט 2018

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות עימם מתמודדת החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 27 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-024348) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2018 שפורסם ביום 30 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-082509).

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא של איורים, גרפים, סקירות, וכל מידע אחר המובא בכל דרך, של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ואשר עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמוצג. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים אשר נכונותם לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

המצגת עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מן האופן בו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באיפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחי החברה בעבר. המצגת מציגה מכלול של נתונים (ובכלל זה נתונים אשר הוצגו במצגת וטרם נכללו בדיווחי החברה או שטרם הוצגו באופן המוצג במצגת האמורה, ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם).

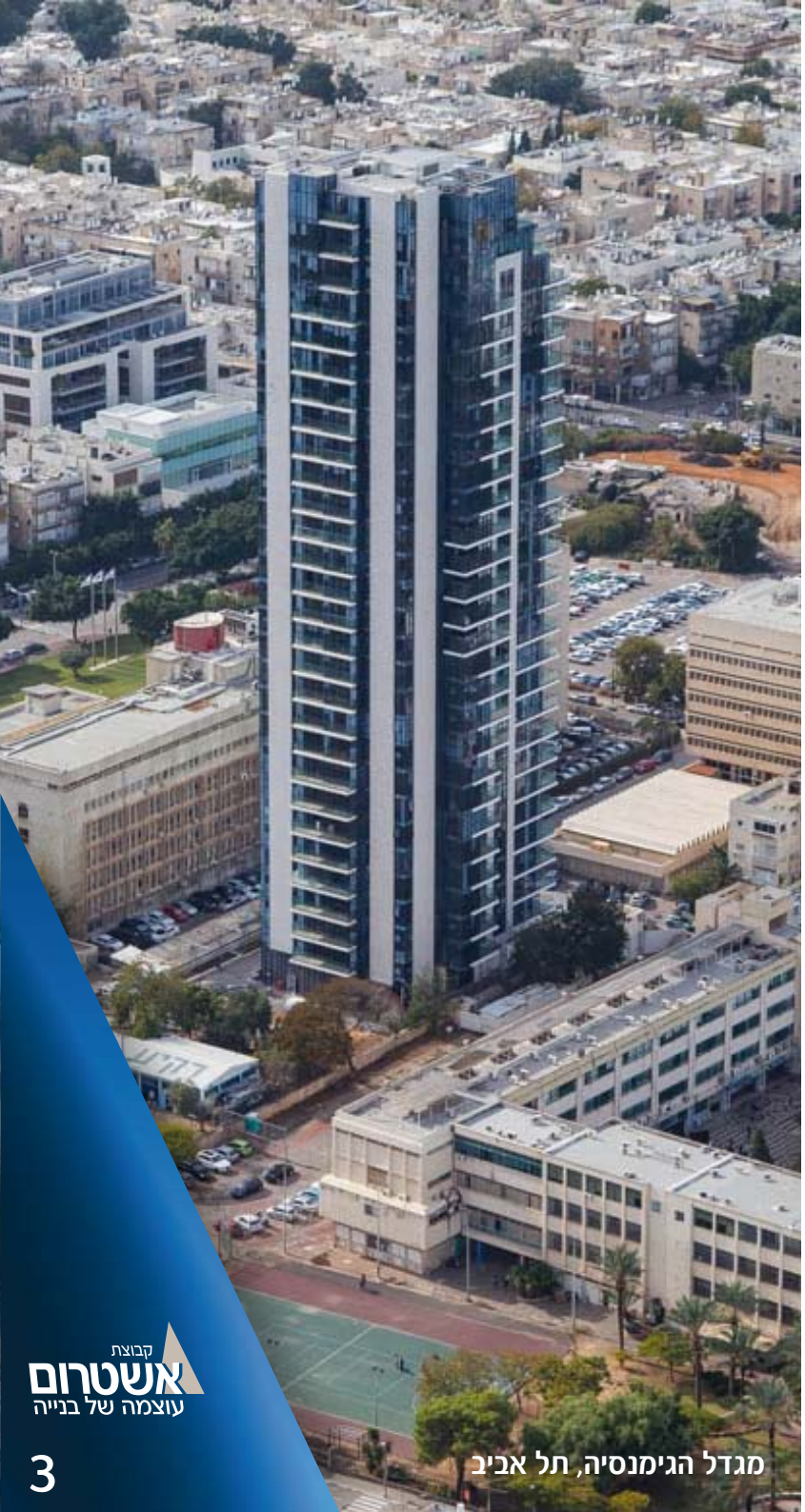
כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת וליום 30/6/2018, והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

כרטיס ביקור

- קבוצת אשטרום הינה מהחברות המובילות בישראל בתחומי הבנייה והנדל"ן.
- החברה נוסדה בשנת 1963.
- החברה מספקת פתרונות בענף הבנייה והתשתיות, מהמסד ועד לטפחות:
  - ביצוע פרוייקטים רחבי היקף בתחום הבנייה הפרטית והציבורית ומגה פרוייקטים בתחום התשתיות, כולל פרוייקטי זכיינות (P.F.I, D.B.O.T, P.P.P) בארץ ובעולם.
  - ייצור ושיווק של אלמנטים מתועשים, חומרי גלם וגמר לכל תעשיות הבנייה.
  - פיתוח מקרקעין, הקמה, השכרה וניהול נכסים בארץ ובחו"ל.
  - ייזום ושיווק בנייני מגורים בארץ.
- אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג A עם אופק יציב ע"י מעלות.
- בחודש אפריל 2018 חילקה החברה דיבידנד בסך של 78 מיליוני ₪ על בסיס הדוחות הכספיים של שנת 2017.
- השפעת היישום לראשונה של תקן IFRS15 ליום 1 בינואר, 2018 הינה גידול בהון העצמי לאחר השפעת מיסים בסך של כ- 69 מיליוני ₪ (חלק בעלי מניות החברה הינו כ- 54 מיליוני ₪).

	1-6 / 2018	1-6 / 2017
	מיליוני ₪	
היקף הכנסות	1,830.1	1,729.5
רווח גולמי	328.8	251.1
רווח תפעולי	254.4	166.0
רווח נקי	153.5	117.6
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	107.3	64.4

צבר ההזמנות לכלל הקבוצה, נכון לאוגוסט 2018, הינו 8.39 מיליארדי ₪.



מגדל הגימנסיה, תל אביב

אירועים בולטים במהלך שנת 2018

ינואר | פברואר | מרץ | אפריל | מאי | יוני | יולי | אוגוסט

נכסים

בפברואר, 2018
הושלמה העסקה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה, מבני משרדים בערים דיסלדורף, בובליגן ומנהיים.
סך עלות ההשקעה הסתכמה ב- 335 מיליוני ₪.

קבלנות

18 במרץ, 2018
החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי כקבלן המבצע לביצוע פרויקט מגורים באור יהודה הכולל כ- 1,429 יח"ד.
היקף ההכנסות הצפויות כ- 1.05 מיליארדי ₪.

אשדר

18 במרץ, 2018
הושלמה הצעת רכש בעלות כוללת של כ- 162 מיליוני ₪ ובכך הפכה אשדר לחברה פרטית מדווחת, בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום.

קבוצת אשטרום

1 במאי, 2018
החברה השלימה הנפקה בה הקצתה 194,352 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), על דרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 200,960 אלפי ₪.

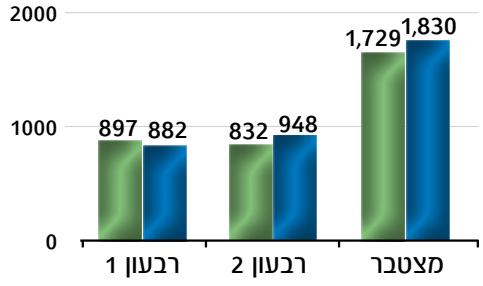
אשדר

5 ביוני, 2018
חברת אשדר זכתה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי לחכירת ארבעה מתחמי מגורים שונים בקרית אונו, המיועדים לבניית 729 יחידות דיור.

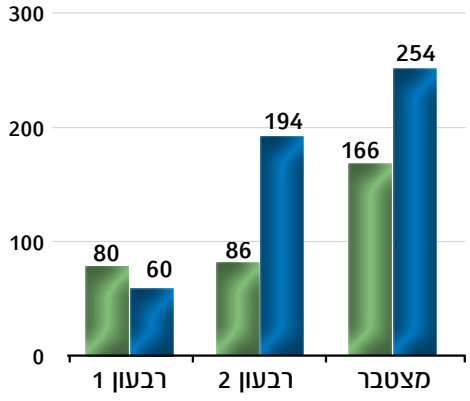
בתי סיידוף, ירושלים

קבוצת אשטרום - סקירת פעילות

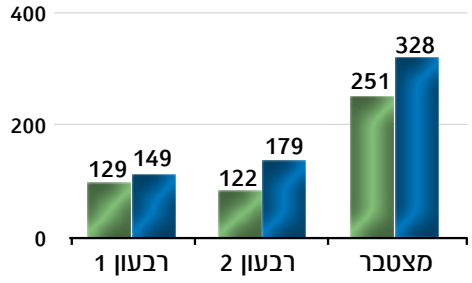
היקף הכנסות רבעוני
(מיליוני ₪)



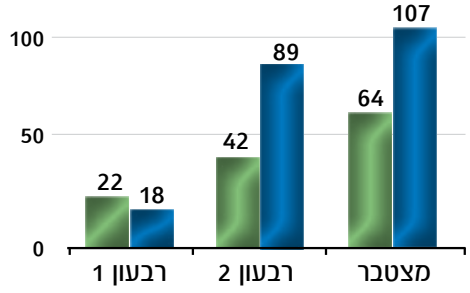
רווח תפעולי רבעוני
(מיליוני ₪)



רווח גולמי רבעוני
(מיליוני ₪)



רווח לבעלי מניות רבעוני
(מיליוני ₪)

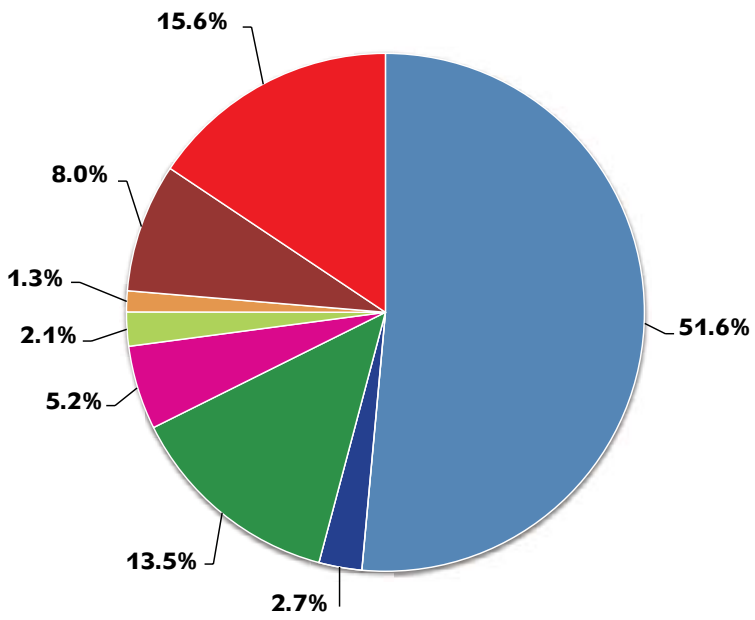


2017 2018

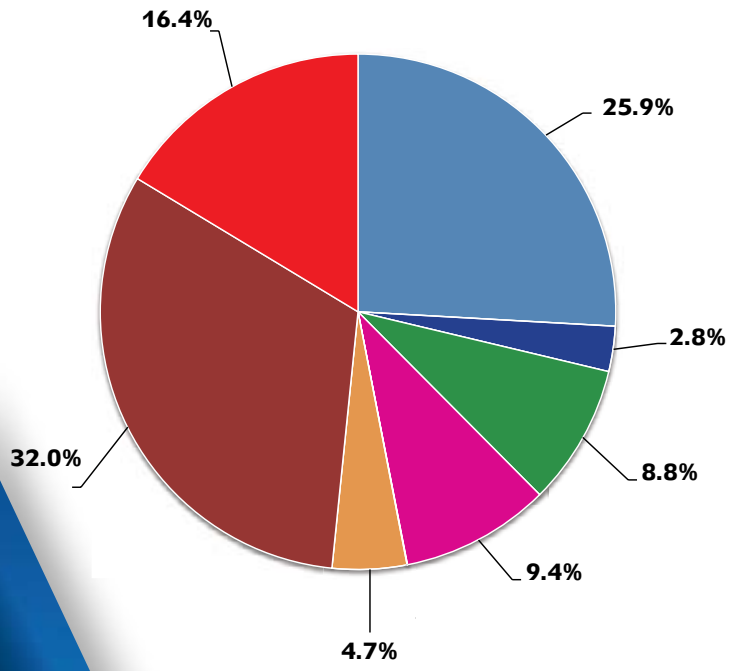
נמל התעופה רמון, תמנע

קבוצת אשטרום - נתונים כספיים

התפלגות ההכנסות ב-1-6/2018
בניטרול התאמות



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-6/2018
בניטרול התאמות



לתקופה 1-6/18 אלפי ₪	הכנסות	רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	1,129,205	103,500
זכיינות	58,829	11,345
תעשיות*	296,773	35,260
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל	115,060	37,470
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	46,550	(97)
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	28,696	18,652
אשטרום נכסים*	176,591	128,020
אשדר	342,862	65,374
סה"כ לפני התאמות	**2,194,566**	**399,524**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(256,300)	(8,571)
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**1,938,266**	**390,953**
התאמות בגין איחוד יחסי	(108,194)	(62,144)
סה"כ	**1,830,072**	**328,809**

* לפי איחוד יחסי.

קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

קבלנות בישראל

- אשטרום קבלנות מבצעת את כל סוגי הפרוייקטים בתחום הבנייה והתשתיות.
- לאשטרום קבלנות שליטה על כל "אמצעי הייצור" לביצוע הפרוייקטים, מחויבות עמוקה לעמידה בתקציב, בלוחות זמנים ומערך בקרה יעיל ומקיף.
- צבר ההזמנות בתחום הקבלנות בישראל, נכון לאוגוסט 2018, הינו 6.88 מיליארדי ₪. במהלך שנת 2018 התקבלו הזמנות לעבודה בסך של 2,628 מיליוני ₪.

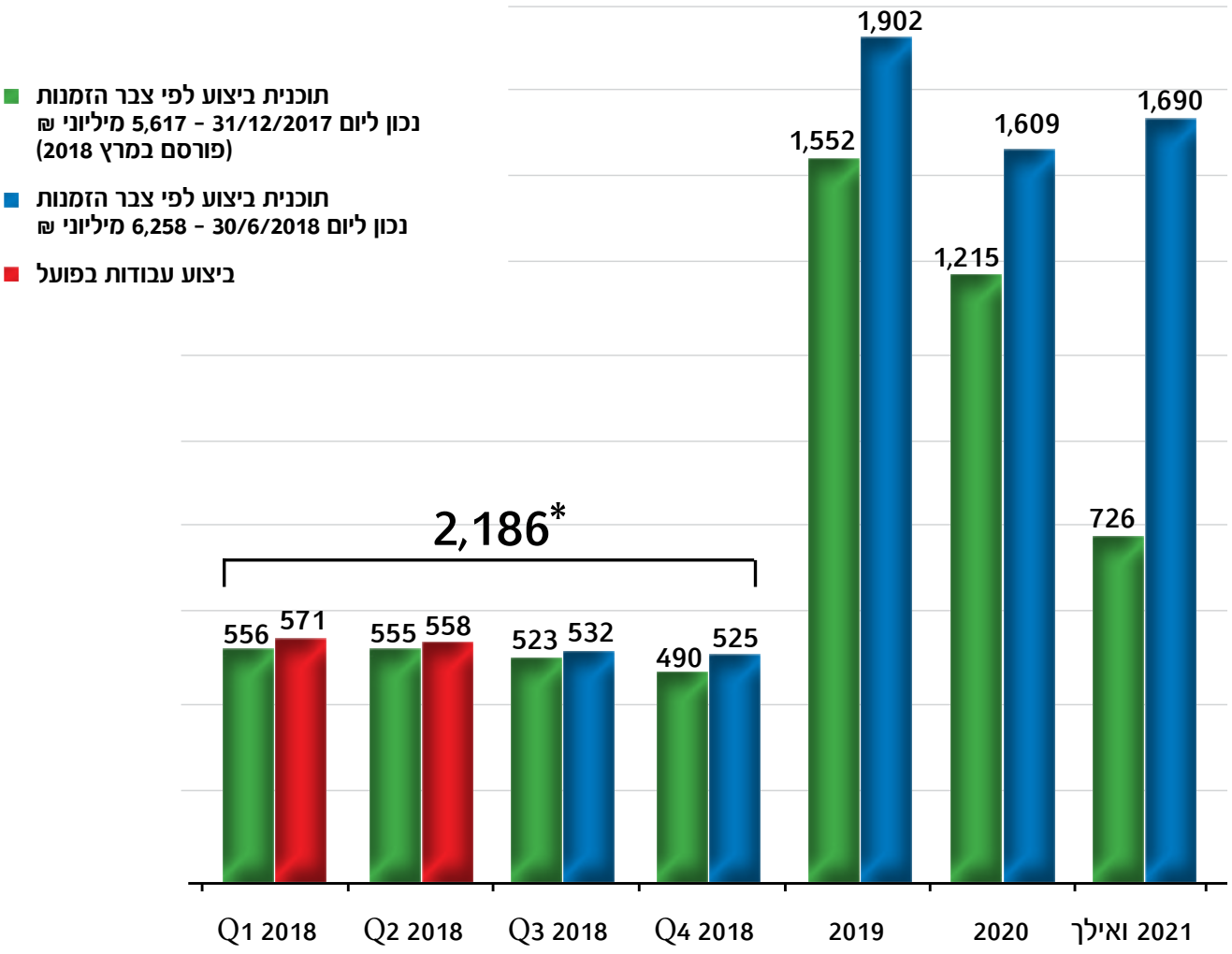
החוף הלבן, חדרה

מרינה, אשדוד

מעונות הסטודנטים - אונ' בן גוריון, באר שבע

קבלנות בישראל - צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה

סך צבר הזמנות ליום 30/6/2018 - 6,258 מיליוני ₪.



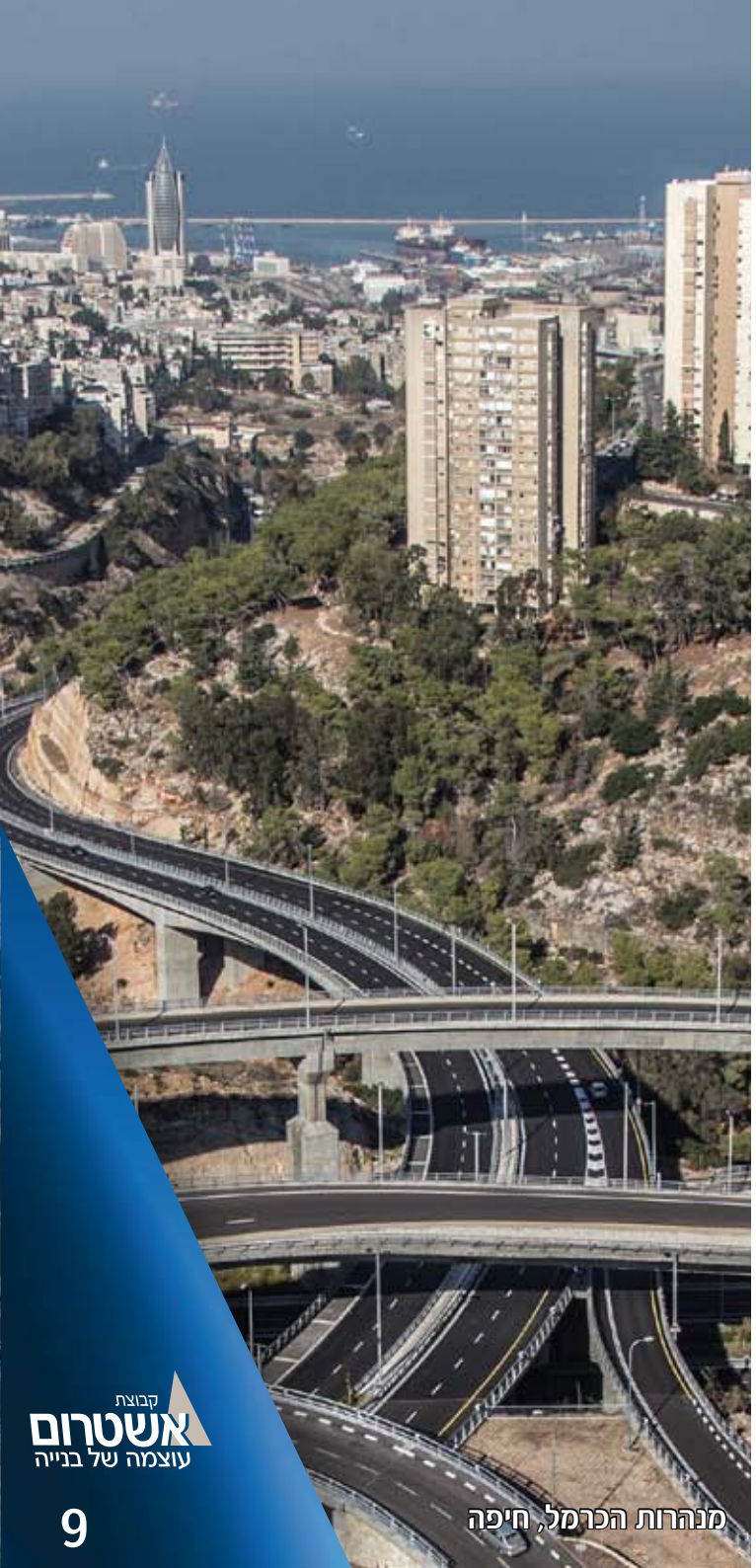
* ביצוע עבודות בפועל + צפי לשנת 2018

קבלנות בישראל - נתונים כספיים

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	1,129,205	1,147,282	2,340,981
רווח גולמי	103,500	93,693	190,502
שיעור רווח גולמי	9.2%	8.2%	8.1%
רווח מגזרי	52,280	44,883	91,216
שיעור רווח מגזרי	4.6%	3.9%	3.9%

	נכון ליום 30/6/18	נכון ליום 30/6/17	נכון ליום 31/12/17
	נתונים במיליארדי ₪		
צבר עבודות למגזר קבלנות בישראל	6.3	5.6	5.6

צבר העבודות למגזר קבלנות בישראל, נכון לאוגוסט 2018, הינו 6.88 מיליארדי ₪.



פרוייקטים נבחרים - נמל המפרץ, חיפה

היקף כספי
כ-3,700 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2021

חלק חברה
50%

אחוז עבודה שהושלמה
כ- 75%

נכון לאוגוסט 2018

פרוייקטים נבחרים - ארלוזרוב 17, ת"א

היקף כספי
כ-340 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2018

חלק חברה
50%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-85%

נכון לאוגוסט 2018

פרוייקטים נבחרים - כרמי השרון, כפר יונה

היקף כספי
כ-205 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2018

חלק חברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-93%

נכון לאוגוסט 2018

פרוייקטים נבחרים - מגדל אקרו, ת"א

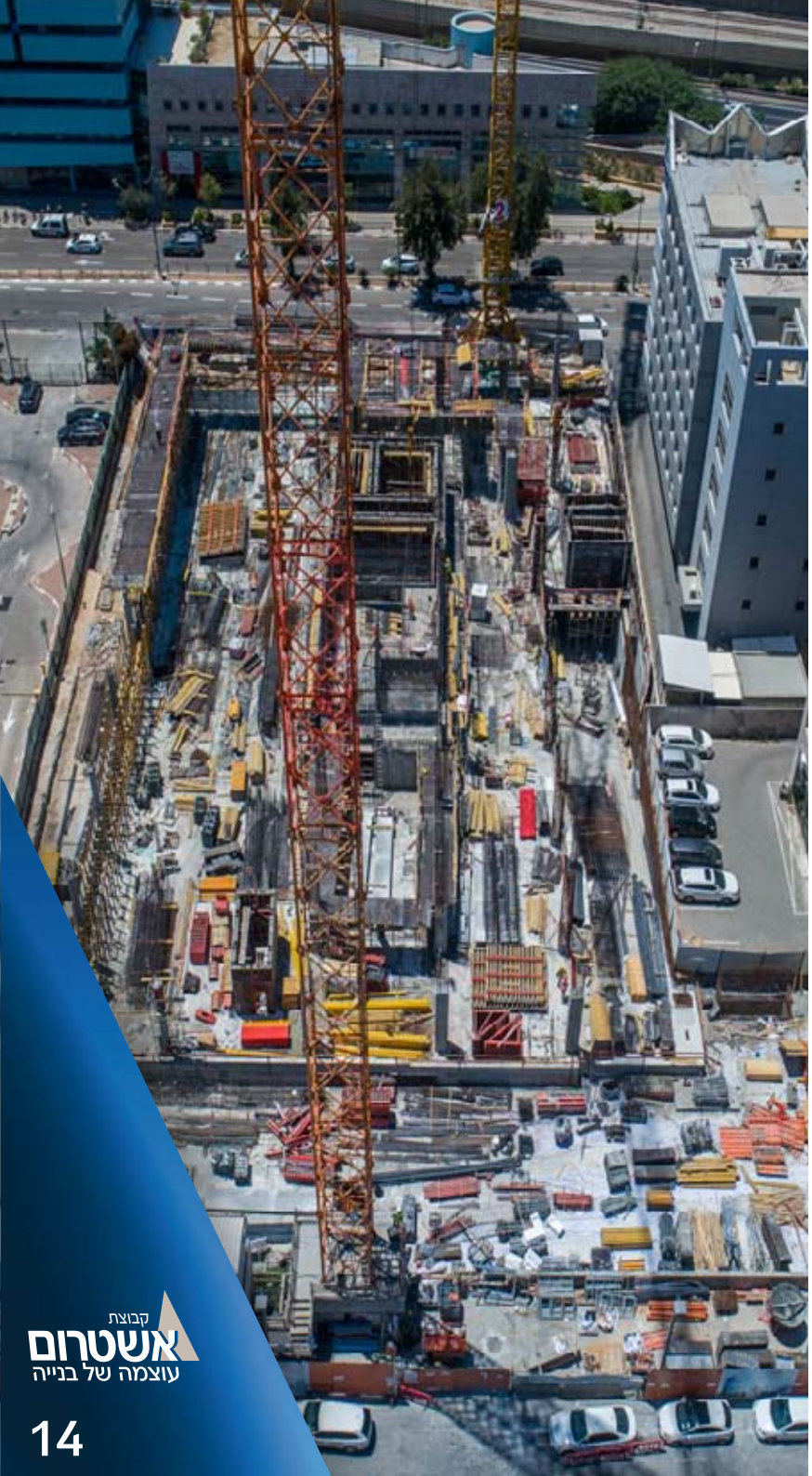
היקף כספי
כ-207 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2020

חלק חברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-19%

נכון לאוגוסט 2018



פרוייקטים נבחרים - מגדל סוזוקי, ת"א

היקף כספי
כ-149 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2020

חלק חברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-30%

נכון לאוגוסט 2018

זכיינות

- קבוצת אשטרום מתמחה בפרוייקטי זכיינות מתחום ה- P.P.P, ה- D.B.O.T וה- P.F.I, המבוססים על שיתוף פעולה הדוק בין המגזר הפרטי למגזר הציבורי ולגופים הממנים.
- אשטרום אמונה על התכנון וההקמה של הפרוייקטים, ועל פי רוב גם על תפעולם ואחזקתם לכל תקופת הזיכיון.
- שווי נכסי מגזר הזכיינות נכון ליום 30/6/2018 המורכב מחייבים בגין הסדרי זיכיון, נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי בניינים למכירה הינו 1,119 מיליוני ₪.
- קבוצת אשטרום בנתה ומתחזקת את בית המשפט המחוזי בלוד ואת בתי משפט השלום באשקלון, פתח תקווה והרצליה ומקימה את בית המשפט בבת ים ומעונות לתלמידי מחקר באוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע. כמו כן מקימה הקבוצה פרוייקטי דיור להשכרה בחיפה, בת"א ובירושלים.

	1-6 / 2018		1-6 / 2017		1-12 / 2017	
	נתונים באלפי ₪					
היקף הכנסות ממכירה והקמת פרוייקטים	54,360		-	25,820		
היקף הכנסות משכר דירה ותחזוקה	4,469		4,029	8,055		
רווח גולמי ממכירה והקמת פרוייקטים	11,002	20.2%	-	4,556	17.6%	
רווח גולמי מאחזקה	343	7.7%	633	15.7%	1,115	13.8%
סה"כ רווח גולמי	11,345	19.3%	633	15.7%	5,671	16.7%
עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	14,089		-		42,501	
רווח (הפסד) מגזרי	19,514	33.2%	(2,637)	(65.5%)	38,599	113.9%

זכיינות - דיור להשכרה

- לקבוצת אשטרום כ- 1,168 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ- 20 שנים בשלבי תכנון ובניה שונים ב- 3 מהערים הגדולות בישראל:
  - 184* יחידות דיור בשכונת נאות פרס בחיפה, שהחלו להתאכלס במהלך הרבעון השני של שנת 2018, מתוכם נחתמו הסכמים להשכרת 143 דירות**.
  - 370* יחידות דיור במתחם הגדנ"ע בתל אביב, הצפויות להתאכלס בשנת 2020.
  - 176* יחידות דיור בשכונת המשתלה בתל אביב, הצפויות להתאכלס בשנת 2021.
  - 438* יחידות דיור בקריית היובל בירושלים, הצפויות להתאכלס בשנת 2021.
- פרויקט נאות פרס בחיפה כולל גם 164 יחידות דיור למכירה (מתוכם נמכרו 85** יח"ד).
  פרויקט קריית היובל בירושלים כולל גם 147 יחידות דיור למכירה.

* מתוך יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, 25% יושכרו לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח.

** נכון לאוגוסט 2018.

דיור להשכרה ומגורים - חיפה

דיור להשכרה, שכונת המשתלה - תל אביב

דיור להשכרה, מתחם הגדנ"ע - תל אביב

זכיינות - רכבת קלה, ירושלים

סיטיפס*

- בעלת הזיכיון להפעלת "הקו האדום" של הרכבת הקלה בירושלים במסגרת הסכם BOT שתוקפו עד שנת 2036.
- חלק קבוצת אשטרום בחברה - 29%.
- יתרת השקעה בספרים (כולל הלוואות בעלים) - 67 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים - 31%.

קונקט*

- חברת ההפעלה של הרכבת הקלה תחת הסכם הזיכיון של סיטיפס.
- חלק קבוצת אשטרום בחברה - 29%.
- יתרת השקעה בספרים - 23 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים - 25.7%.

* בנוסף מחזיקה אשטרום נכסים במישרין 21% בסיטיפס ובקונקט.

תעשיות

- אשטרום תעשיות עוסקת- באמצעות חברות בנות ייעודיות- בייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לתעשיות הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה.
- לאשטרום תעשיות שליטה על אספקת חומרי גלם איכותיים, כמו גם מערך פיתוח מתקדם לבחינת מוצרים חדשים והחדרתם לשוק.
- החברה בוחנת מעת לעת הרחבה סינרגטית של פעילותה בתחומי תעשיות הבנייה.
- צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון לחודש אוגוסט 2018, הינו 552 מיליוני ₪.

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	296,773	282,124	588,095
רווח גולמי	35,260	26,394	60,457
שיעור רווח גולמי	11.9%	9.4%	10.3%
רווח מגזרי	6,718	199	5,942
שיעור רווח מגזרי	2.3%	0.1%	1.0%

- לפי איחוד יחסי.

קבלנות חו"ל

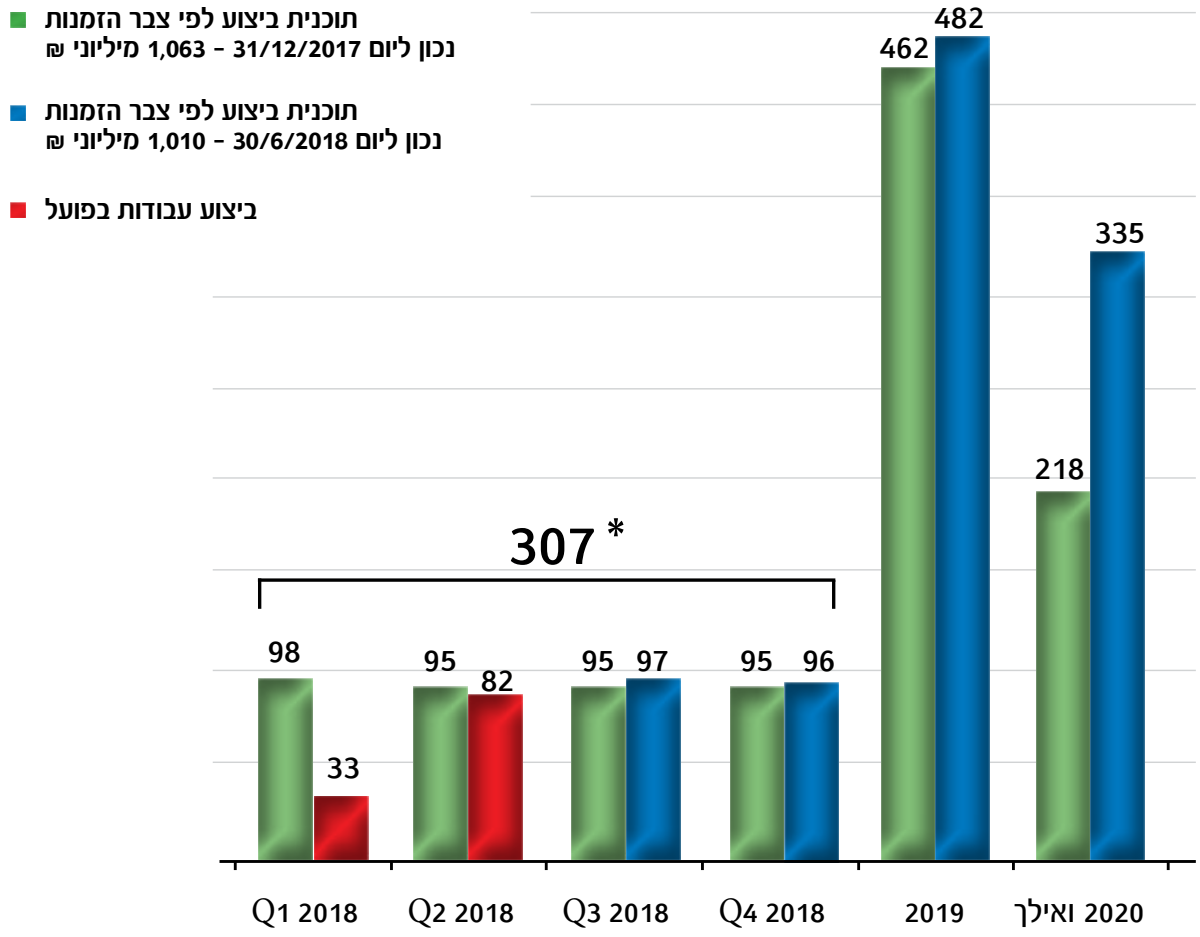
- לקבוצת אשטרום ניסיון של כ-50 שנה בהקמת פרוייקטי בנייה מורכבים והתמחות בתחום פרוייקטי התשתיות רחבי ההיקף כסלילה וגישור, הקמת שדות תעופה, מערכות מים, מתקני טיהור שפכים ותשתיות דלק.
- לחברה מגוון פרוייקטים פעילים בזמביה, ג'מאייקה וניגריה, כמו כן פועלת לקבלת פרוייקטים קבלניים במדינות נוספות.
- בחודש מאי 2017 נחתם הסכם עם ממשלת מדינה באפריקה לתכנון והקמה של בית חולים בהיקף של כ- 500 מיליוני ₪ (כ- 140 מיליון דולר).
- צבר העבודות למגזר קבלנות חו"ל, נכון לחודש אוגוסט 2018, הינו 956 מיליוני ₪.

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	115,060	60,754	197,951
רווח גולמי	37,470	12,058	43,218
שיעור רווח גולמי	32.6%	19.8%	21.8%
רווח (הפסד) מגזרי	21,767	(2,216)	20,636
שיעור רווח (הפסד) מגזרי	18.9%	(3.6%)	10.4%

מלון דירות, קאריביים

קבלנות בניה ותשתית בחו"ל - צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה

סך צבר הזמנות ליום 30/6/2018 - 1,010 מיליוני ₪.



* ביצוע עבודות בפועל + צפי לשנת 2018

Woji Brigde, ניגריה

מכון טיהור שפכים,
ג'אמייקה

פרוייקטים נבחרים - KAWAMBA, זמביה

היקף כספי
כ-200 מיליון $

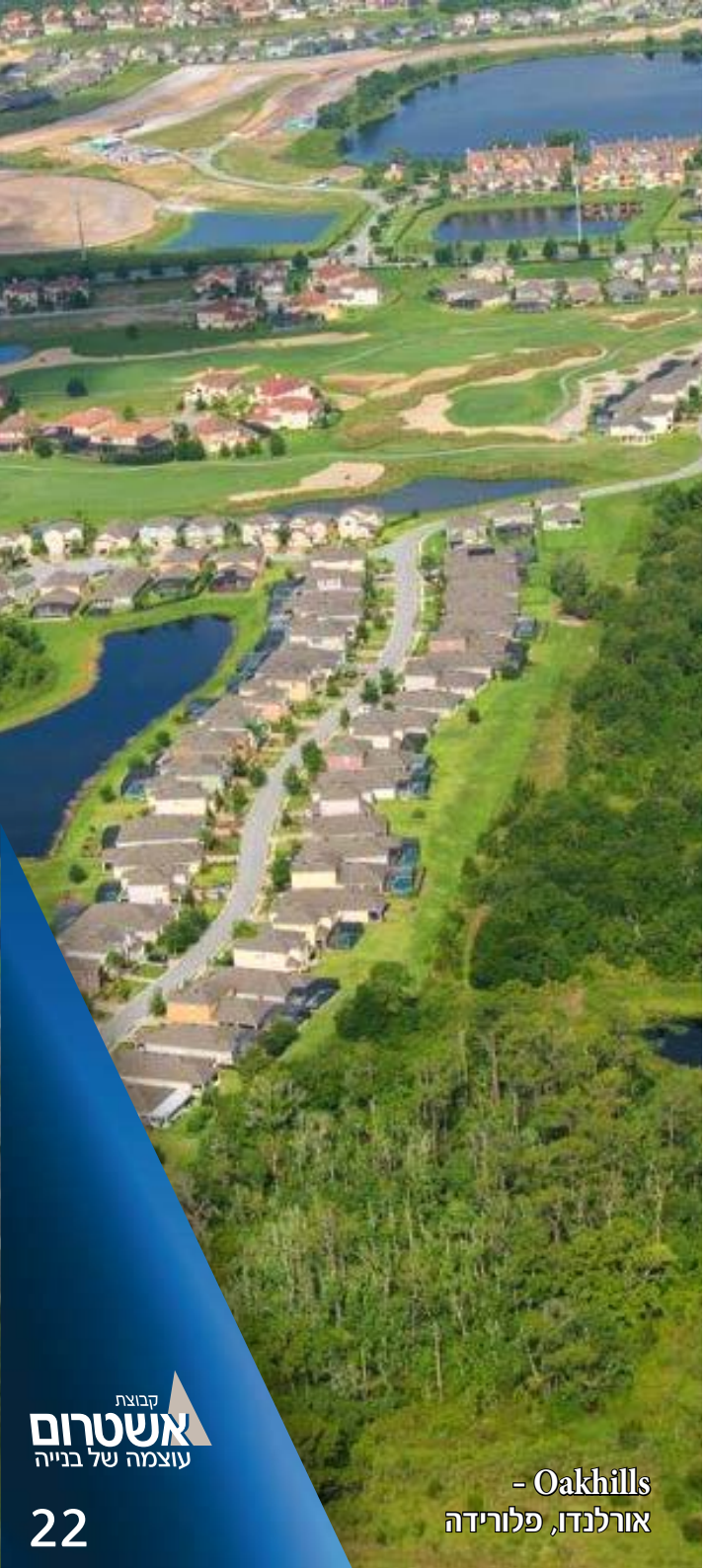
מועד השלמה צפוי
2019

חלק חברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-39%

נכון לאוגוסט 2018

יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל



ארה"ב

- קבוצת אשטרום פעילה בארה"ב משנת 1981 ומתמקדת בעיקר באורלנדו פלורידה.
- החברה מתמחה באיתור, פיתוח, ייזום, בנייה ושיווק בתים ומגרשים מפותחים לבנייה.
- מלאי מגרשים:
  -מלאי המגרשים לייזום מגורים בארה"ב נכון ליום 30/6/2018 מגיע ל- 3,792 מגרשים בשווי של 339 מיליוני ₪.
  -מתוכם נחתמו הסכמים למכירת 139 מגרשים ו-23 בתים בשווי כולל של 85 מיליוני ₪, מרביתם יימסרו ויוכרו במהלך שנת 2018-2019.
- שווי נכסי מגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל נכון ליום 30/6/2018 המורכב מקרקעות לבנייה ומלאי בניינים וקרקעות למכירה הינו 414 מיליוני ₪.

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	46,550	51,905	91,827
רווח (הפסד) גולמי	(97)	363	970
שיעור רווח (הפסד) גולמי	(0.2%)	0.7%	1.1%
הפסד מגזרי	(4,648)	(6,257)	(18,186)
שיעור הפסד מגזרי	(10.0%)	(12.1%)	(19.8%)

נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל

- לאשטרום מספר נכסים מניבים במזרח אירופה, שהעיקרי בהם הינו שילוב של קניון ומלון בבלגרד, סרביה וכן נכסים נוספים בבולגריה וברומניה.
- ברבעון השלישי של 2017 נפתח בבלגרד הקניון בשטח של כ- 15,200 מ"ר וחניון של 450 מקומות חניה.
  ברבעון הראשון של 2018 נפתח המלון הכולל 125 חדרים.
  שיעור התפוסה בקניון הינו כ- 94% המהווה היקף של כ- 14,349 מ"ר.
- שווי נכסי מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל נכון ליום 30/6/2018 המורכב מנדל"ן להשקעה הינו 598 מיליוני ₪.

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	28,696	6,428	23,067
רווח גולמי	18,652	4,165	16,854
שיעור רווח גולמי	65.0%	64.8%	73.1%
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	1,306	5,329	12,563
רווח מגזרי	11,977	8,176	24,225
שיעור רווח מגזרי	41.7%	127.3%	105.0%

קניון ומלון -
בלגרד, סרביה

אשטרום נכסים

- אשטרום נכסים עוסקת בייזום, בנייה, רכישה וניהול של נכסים מניבים בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והמלונאות בישראל ובגרמניה. לחברה נכסים בשטח כולל של כ- 701,000* מ"ר (מהם כ- 506,400 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ- 255* מיליוני ₪ (כ- 66.5% מהם מופקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ- 71 מיליוני ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 30/6/18 הינו כ- 1,555 מיליוני ₪ המהווה 38.3% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים.
- אג"ח של אשטרום נכסים מדורגות בדירוג A עם אופק יציב ע"י מעלות.
- בחודש פברואר 2018 הושלמה העסקה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה, מבני משרדים בערים דיסלדורף, בובליגן ומנהיים בהיקף של כ- 335 מיליוני ₪.
- בחודש פברואר 2018 הושלמה עסקת מכירת 50% מהחזקותיה של אשטרום נכסים בקניון בת ים. התמורה שהתקבלה הסתכמה ב- 124.8 מיליוני ₪.
- בחודש אפריל 2018 חילקה החברה דיבידנד של 50 מיליוני ₪ על בסיס דוחות כספיים של שנת 2017, ובחודש אוגוסט 2018 הכריזה על חלוקת דיבידנד של 25 מיליוני ₪.

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות.

- הנתונים על בסיס הדו"ח המאוחד של אשטרום ליום 30 ביוני 2018, ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

בניין משרדים - אסן, גרמניה

אשטרום נכסים - נתונים כספיים*

	1-6 / 2018**	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	176,591	174,172	355,195
רווח גולמי	128,020	136,642	275,122
שיעור רווח גולמי	72.5%	78.5%	77.4%
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	33,308***	-	-
עליית נדל"ן להשקעה	27,750	38,882	116,781
הוצאות מכירה והנהלה	20,774	14,609	38,461
רווח מגזרי	168,304	160,915	353,442
שיעור רווח מגזרי	95.3%	92.4%	99.5%
רווח נקי לבעלי המניות	80,165	89,623	190,362
שיעור רווח נקי לבעלי המניות	45.4%	51.5%	53.6%

* לפי איחוד יחסי.

** נתוני 1-6/2018 נערכו לפי IFRS15.

*** רווח ממכירת מניות בחברת בת - אשלון מלונאות.

אחוז תפוסה בנכסי אשטרום נכסים נכון ל- 30/6/2018:

אזור	שיעור תפוסה
ישראל	95.2%
גרמניה	95.7%
כללי	95.4%

קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

אשדר

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שיווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר (כולל בעלי קרקע ושותפים) בונה ומשווקת 1,754 יח"ד (חלק החברה-1,520 יח"ד) בכ-40 אתרים פעילים (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרוייקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של כ- 10,700 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר כ- 7,000 יח"ד) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-30/6/18 הינו כ-615 מיליוני ₪, המהווה כ-27% מהיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשים. ההשפעה המצטברת על ההון לאחר מיסים של חברת אשדר מאימוץ תקן IFRS15 ליום 1 בינואר, 2018 הינו גידול של כ- 54 מיליוני ₪.
- ביום 5 ביוני, 2018 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" לחכירת מתחמי מגורים בקריית אונו לבניית 729 יחידות דיור. עלות הקרקע והוצאות פיתוח כ- 460 מיליוני ₪.
- בחודש פברואר 2018 חילקה אשדר דיבידנד של כ- 32 מיליוני ₪ על בסיס דוחות כספיים של שנת 2017.
- ביום 18 במרץ, 2018 הושלמה הצעת רכש בעלות כוללת של כ-162 מיליוני ₪ ובכך הפכה אשדר לחברה פרטית מדווחת, בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום.
- ביום 18 במרץ, 2018 העלתה מעלות את דירוג איגרות החוב של אשדר (סדרות א', ג' ו- ד') לדירוג A.

- הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 30 ביוני 2018. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

פרוייקט טריו, חיפה

אשדר - נתונים כספיים

	1-6 / 2018*	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪		
היקף הכנסות	342,862	271,115	695,058
רווח גולמי	65,374	38,937	120,734
שיעור רווח גולמי	19.1%	14.4%	17.4%
רווח מגזרי	41,473	16,980	74,220
שיעור רווח מגזרי	12.1%	6.3%	10.7%
רווח נקי לבעלי המניות	19,344	14,416	72,146
שיעור רווח נקי לבעלי המניות	5.6%	5.3%	10.4%
מכירות **	333,154	248,424	586,557
מכירות - יח"ד **	238	152	374

* נתוני 1-6/2018 נערכו לפי IFRS15.

* * כולל את חלק החברה בלבד.

אשדר, נווה מונוסון

קבוצת אשטרום
נתונים כספיים

פארק תעשיות עתירות ידע, הוד השרון

קבוצת אשטרום - נתוני רווח והפסד

	1-6 / 2018	1-6 / 2017	1-12 / 2017
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות	1,830,072	1,729,472	3,740,930
רווח גולמי	328,809	251,137	597,956
שיעור רווח גולמי	18.0%	14.5%	16.0%
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	33,308	-	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה	40,374	35,290	141,022
הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות	144,506	124,888	268,779
רווח מגזרי	257,985	161,539	470,199
שיעור רווח מגזרי	14.1%	9.3%	12.6%
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	(3,549)	4,443	9,917
רווח תפעולי	254,436	165,982	480,116
שיעור רווח תפעולי	13.9%	9.6%	12.8%
עלויות מימון נטו	101,562	63,597	125,038
רווח נקי לתקופה	153,545	117,550	379,611
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	107,332	64,448	234,812

מגדל V-TOWER, בני ברק

קבוצת אשטרום - תמצית נתוני מאזן

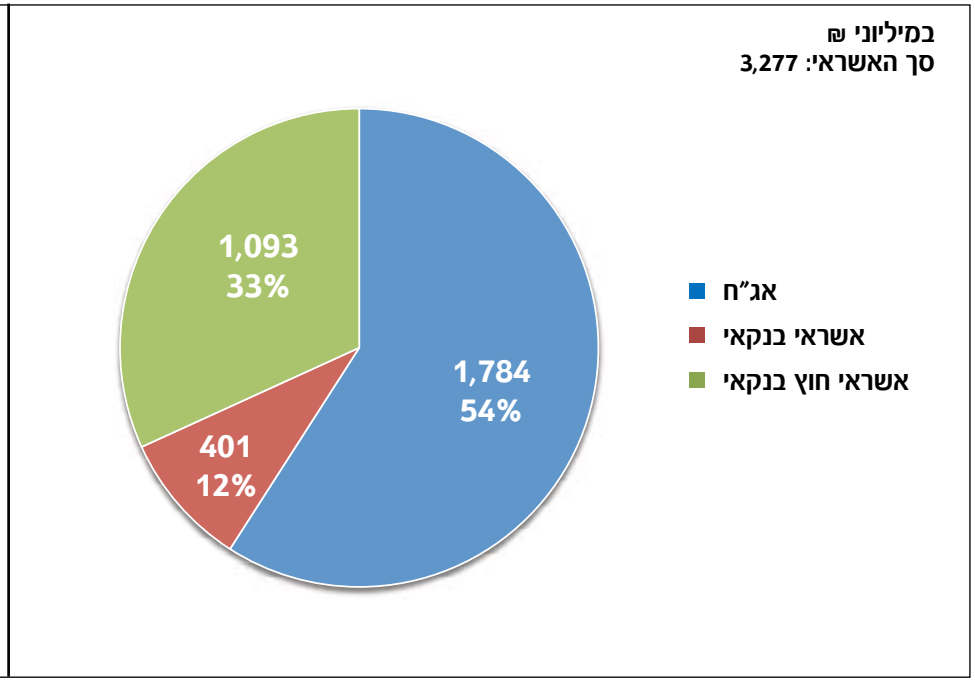
	30/6/2018	30/6/2017	31/12/2017
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
נכסים שוטפים	3,912,522	3,622,349	4,539,926
נכסים בלתי שוטפים	7,261,329	6,478,280	6,465,829
סך נכסים	11,173,851	10,100,629	11,005,755
התחייבויות שוטפות	3,791,703	2,840,946	3,808,955
התחייבויות לז"א	4,856,992	5,091,138	4,614,175
סה"כ הון עצמי	2,525,156	2,168,545	2,582,625
יחס הון למאזן	22.6%	21.5%	23.5%
מזומנים ושווי מזומנים	665,033	565,970	800,602
השקעות לזמן קצר	612,671	613,133	656,580
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	41,631	133,585	523,027
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(242,884)	(44,594)	(130,058)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(201,253)	88,991	392,969

מפעלי אשקריט, אשדוד

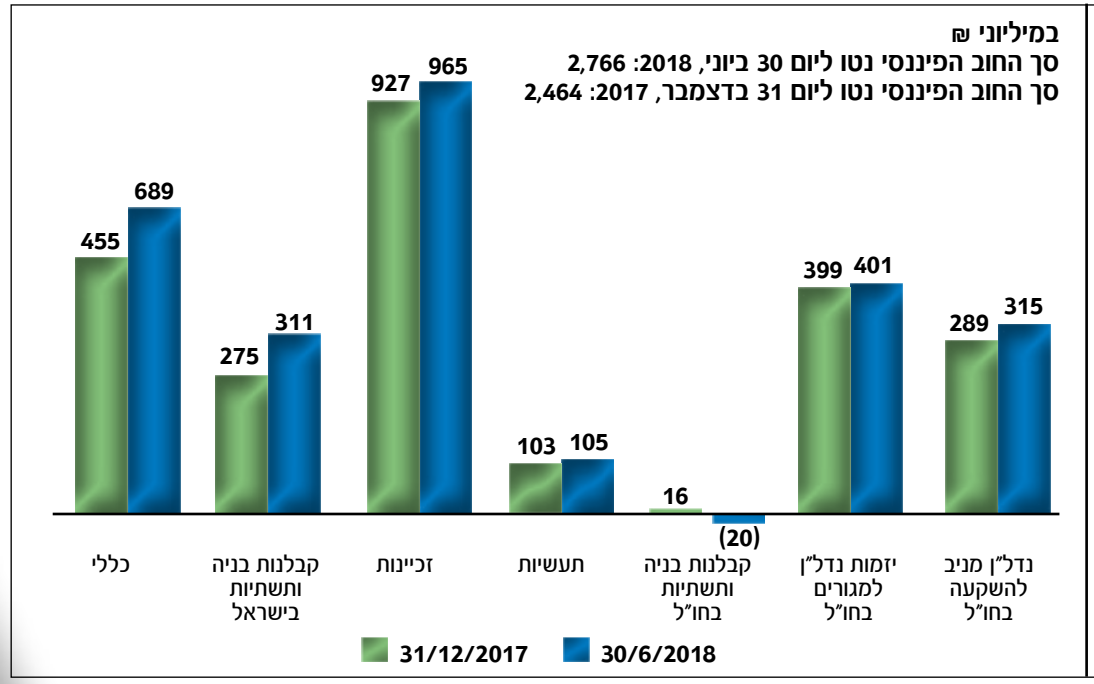
קבוצת אשטרום – מבנה החוב הפיננסי (קבוצת אשטרום ללא חב' ציבוריות*)

נכון ל- 30/6/2018

אשראי לפי סוגים



חוב פיננסי נטו**



* אשדר חברה לבניה בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ.

** אשראי בניכוי מזומנים, שווה מזומנים, פקדונות, השקעות לזמן קצר וארוך ואשראי בין מיגזרי.

אסטרטגיה

- מגזר הקבלנות בישראל - הגדלת צבר העבודות תוך גיוון סוגי העבודות הקבלניות, שמירה על איכות הביצוע ורווחיות המגזר.
- מגזר הזכיינות - הגדלת היקף פעילות המגזר וכניסה לפרוייקטים זכייניים מגוונים.
- מגזר התעשיות - הגדלת הסינרגיה, פתיחת ערוצי שיווק חדשים למוצרים בתחום, הגדלת שיעורי הרווחיות וכן הרחבת סל המוצרים בתחום.
- מגזר הקבלנות בחו"ל - הגדלת היקף הפעילות במדינות קיימות ובמדינות חדשות.
- מגזר היזמות בחו"ל - מכירת מגרשים ובתים בקצב מוגבר.
- מגזר הנדל"ן להשקעה בחו"ל - בחינת אפשרות למימוש חלק מנכסי נדל"ן להשקעה במזרח אירופה על פי הזדמנויות בשוק.
- אשטרום נכסים - השבחת נכסי החברה הקיימים, איתור והקמת פרוייקטים יזמיים חדשים ורכישת נכסים מניבים בארץ, בגרמניה ובאנגליה.
- אשדר - הרחבה ופיתוח תחום היזמות למגורים בישראל לרבות פרוייקטי תמ"א 38 והתחדשות עירונית.

קבוצת

אשטרום

www.ashtrom.co.il