קבוצת

אשטרום

עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 בדצמבר 2018

מרץ 2019

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 2018 שפורסם ביום 27 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-027055).

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 31/12/2018, 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 מרץ 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 104 מיליוני ₪ על בסיס הדוחות הכספיים של שנת 2018.
- 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 ₪).

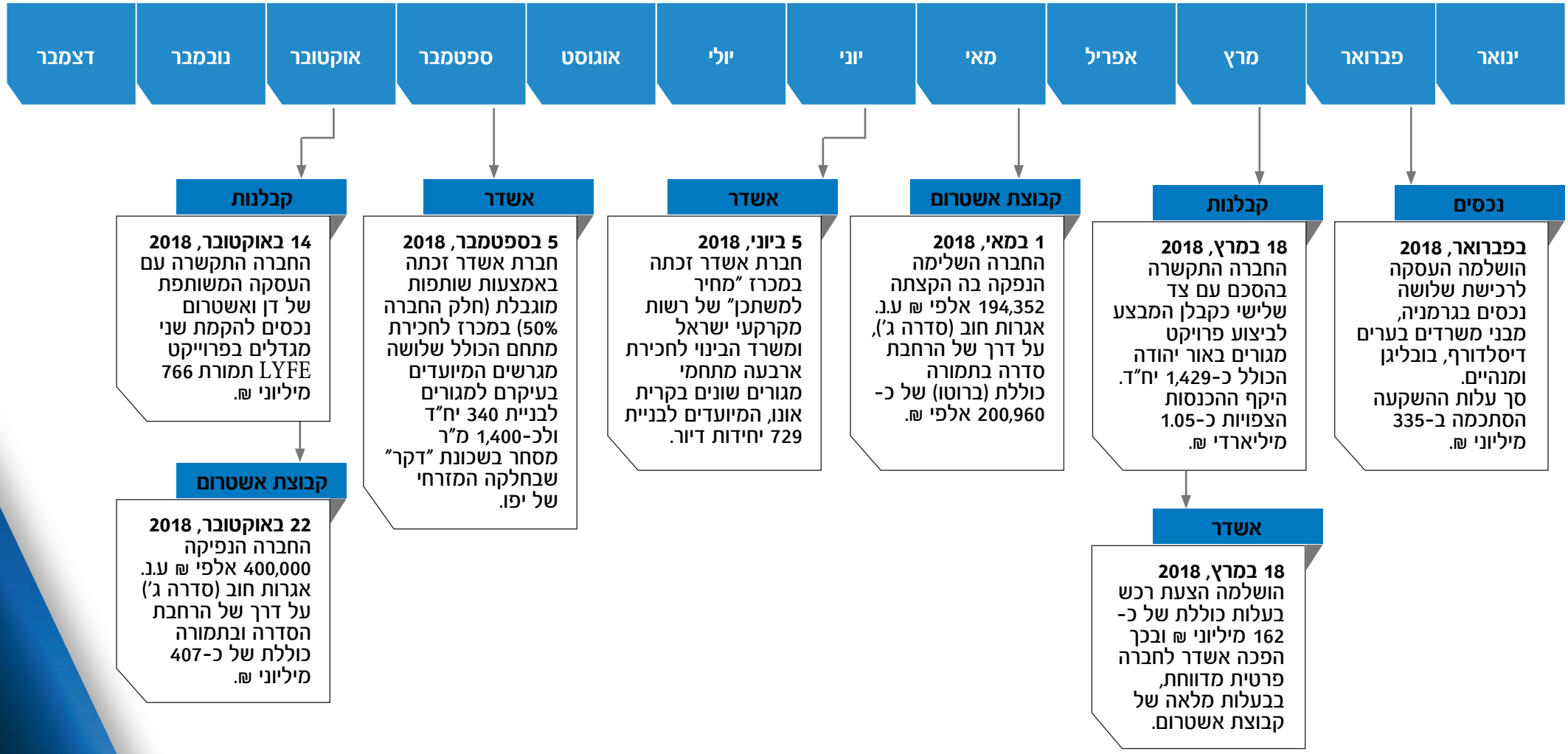
	1-12 / 2018*	1-12 / 2017
	מיליוני ₪	
היקף הכנסות	3,953.7	3,740.9
רווח גולמי	727.0	598.0
רווח תפעולי	611.8	480.1
רווח נקי	468.8	379.6
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	312.5	234.8

צבר ההזמנות לכלל הקבוצה, נכון למרץ 2019, הינו 8.05 מיליארדי ₪.

* נתוני 1-12/2018 נערכו לפי IFRS15.

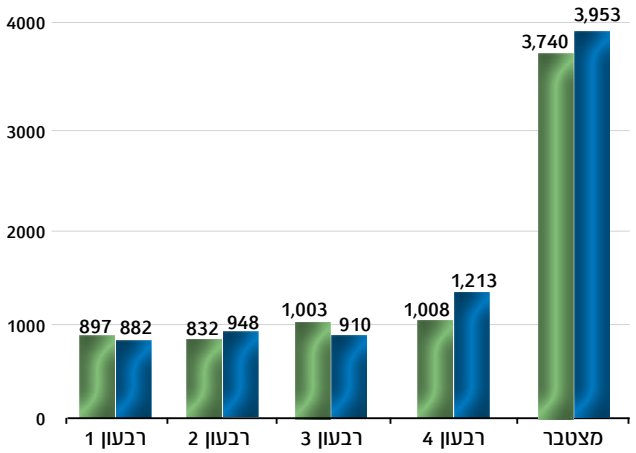
בתי סיידוף, ירושלים

אירועים בולטים במהלך שנת 2018

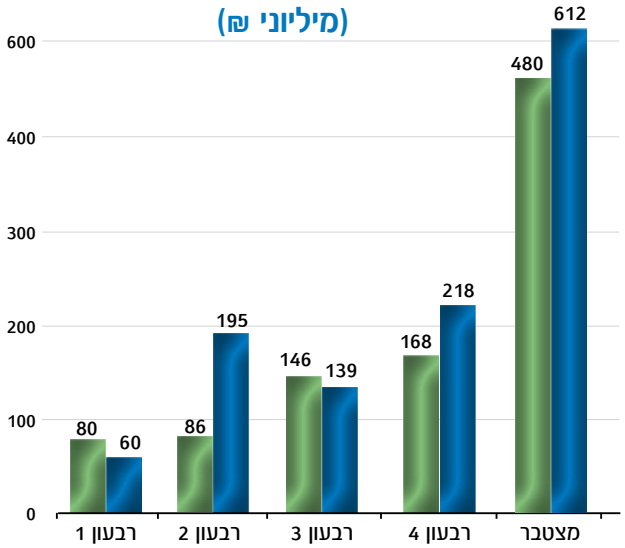


קבוצת אשטרום – סקירת פעילות שנת 2018

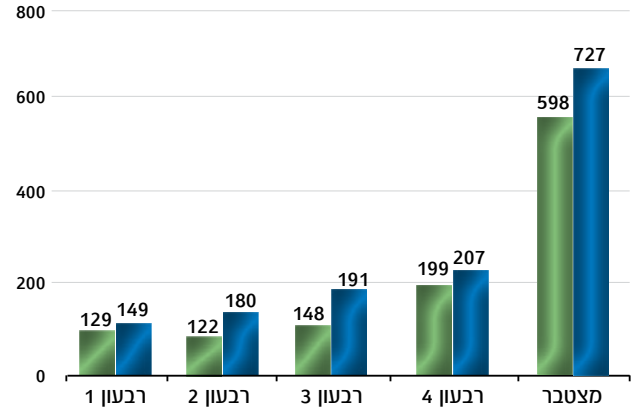
היקף הכנסות רבעוני
(מיליוני ₪)



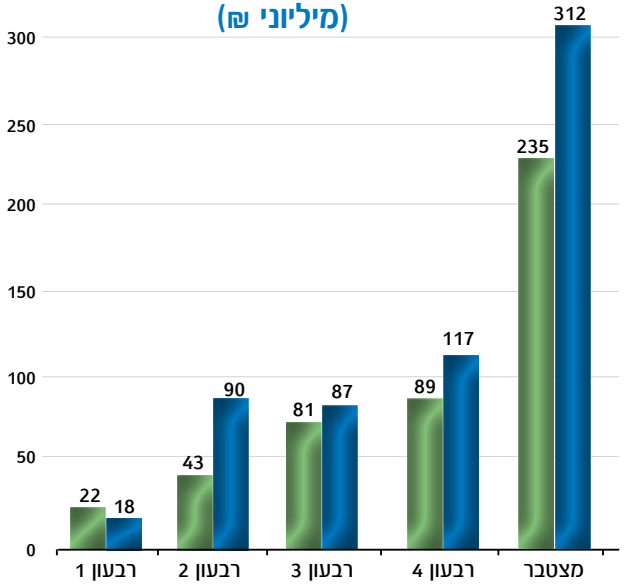
רווח תפעולי רבעוני
(מיליוני ₪)



רווח גולמי רבעוני
(מיליוני ₪)

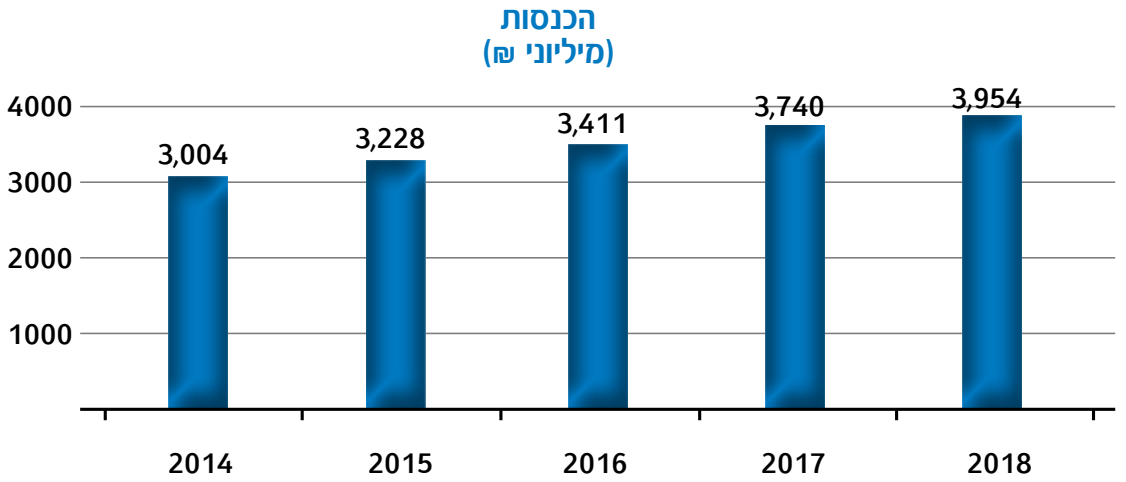


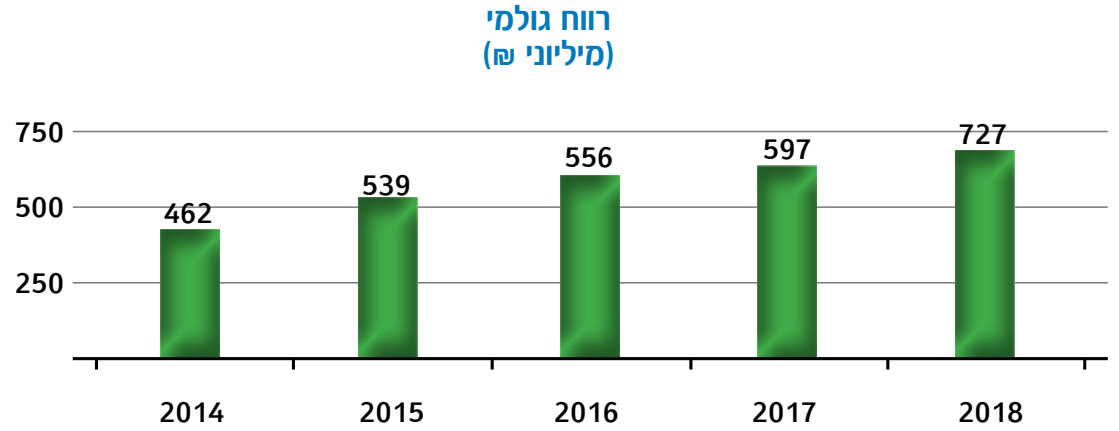
רווח לבעלי מניות רבעוני
(מיליוני ₪)



2017 2018

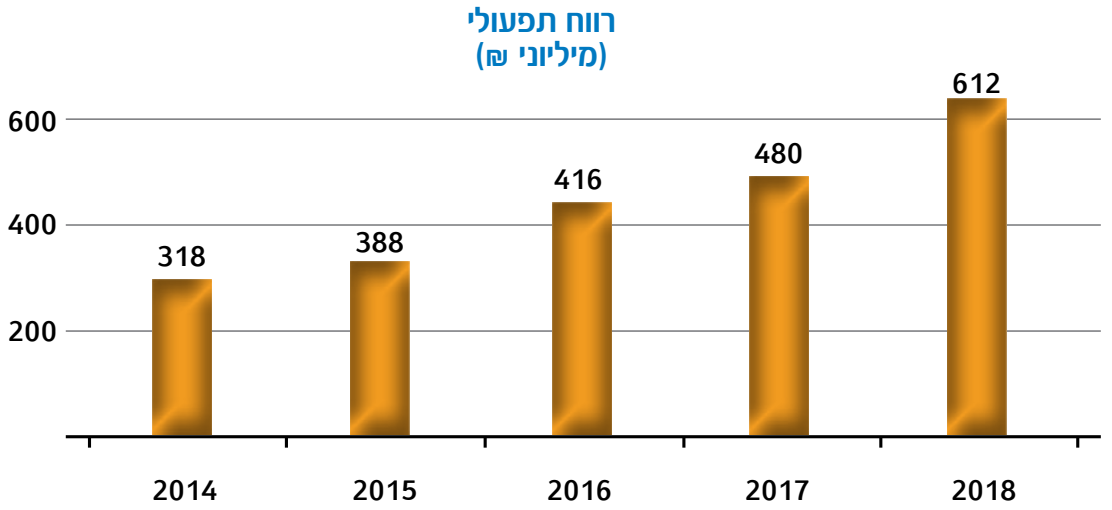
קבוצת אשטרום – סקירת פעילות רב שנתי

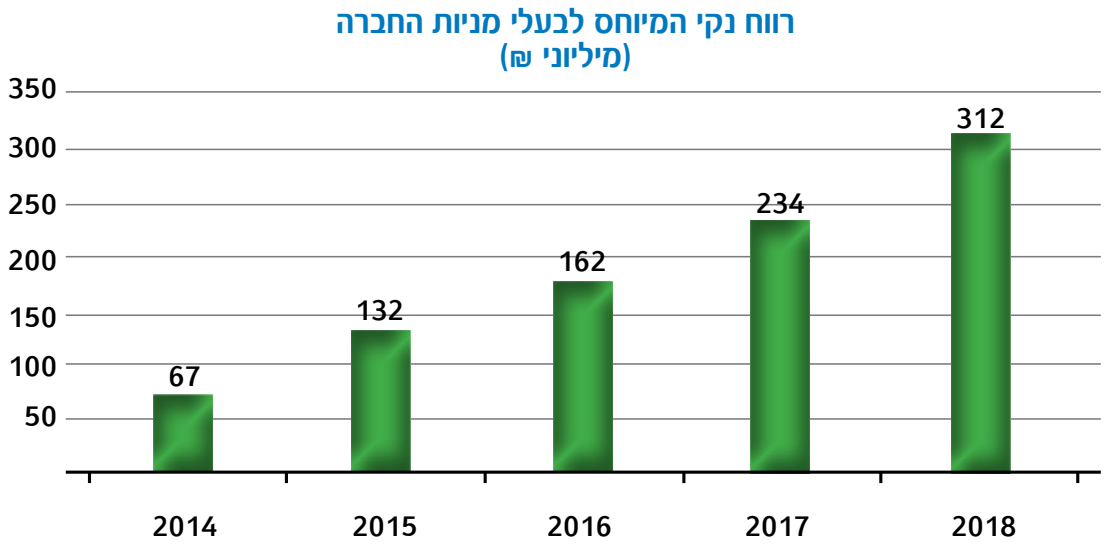




קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

קבוצת אשטרום – סקירת פעילות רב שנתי

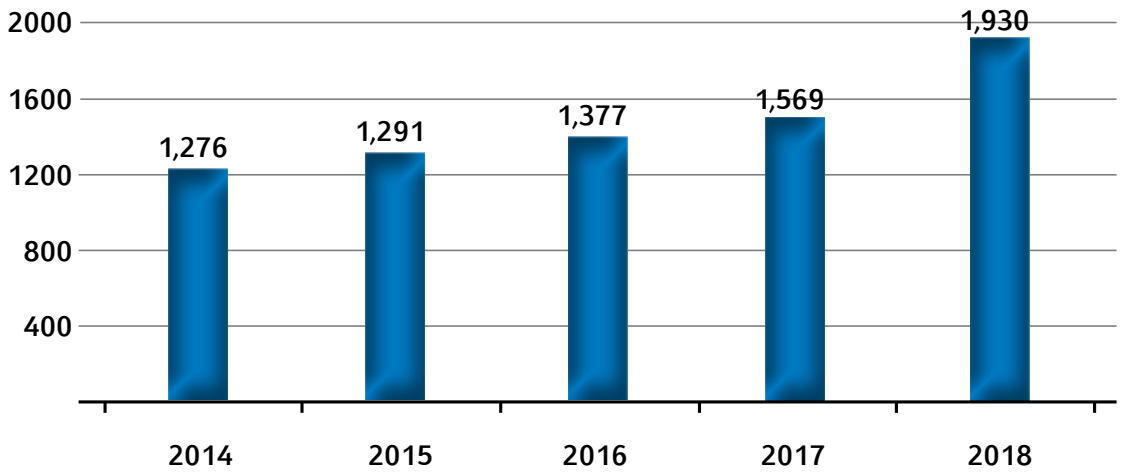




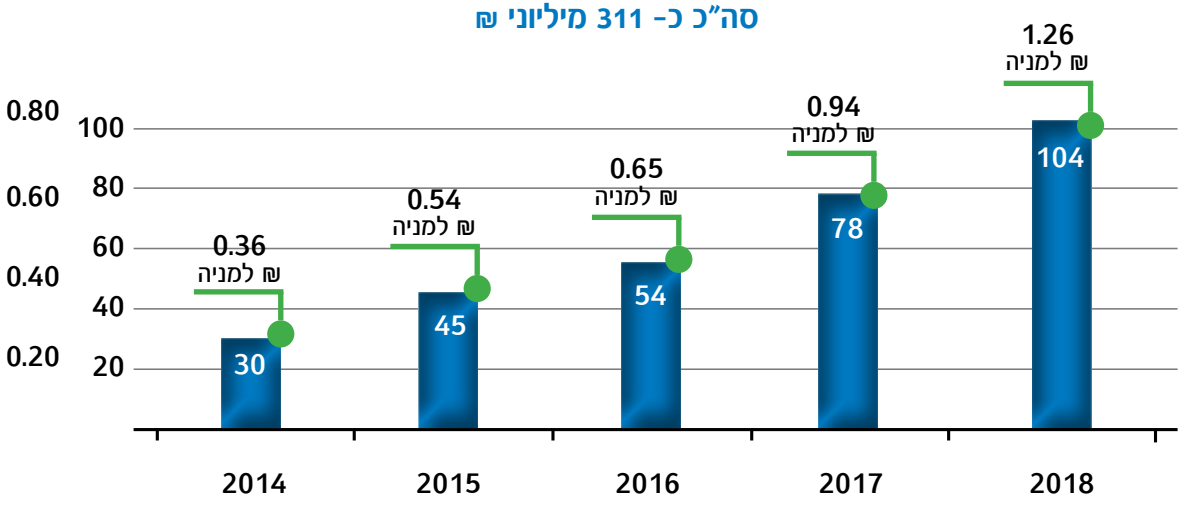
קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

קבוצת אשטרום – סקירת פעילות רב שנתי

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ₪)



דיבידנד הקבוצה שחולק* (מיליוני ₪)
סה"כ כ- 311 מיליוני ₪



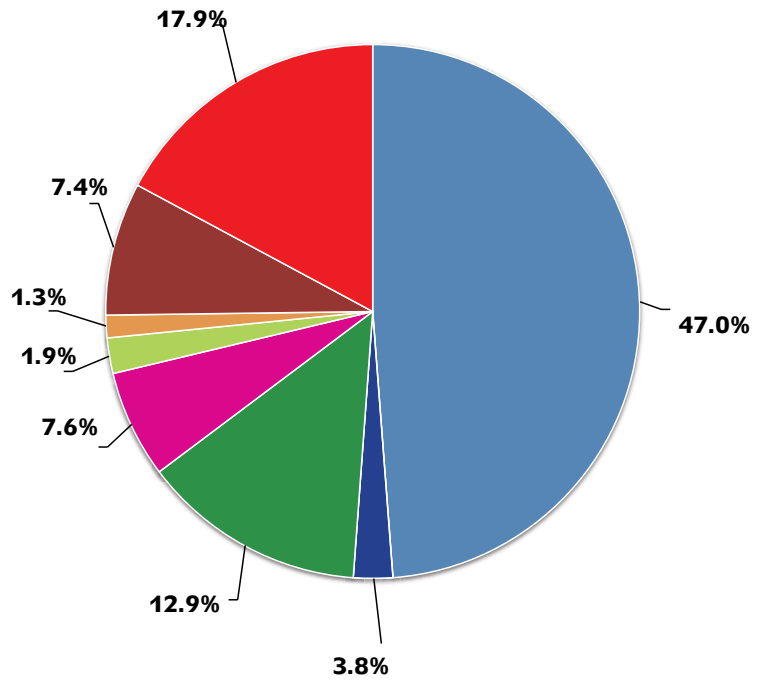
* דיבידנד 2018 הוכרז אך טרם שולם.

שרשרת הערך

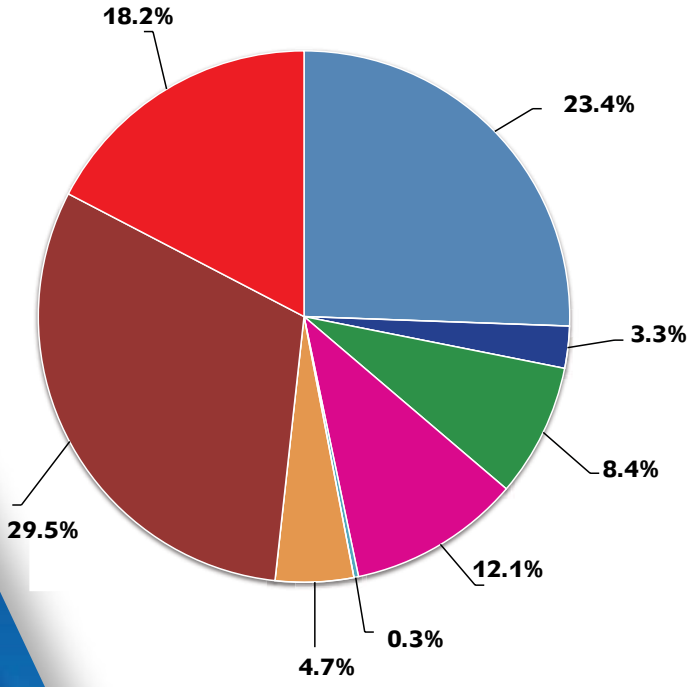
תעשיות
קבלנות
ייזום ונדל"ן מניב
ייזום למגורים
זכיינות
קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

קבוצת אשטרום - נתונים כספיים

התפלגות ההכנסות ב-1-12/2018
בניטרול התאמות



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-12/2018
בניטרול התאמות



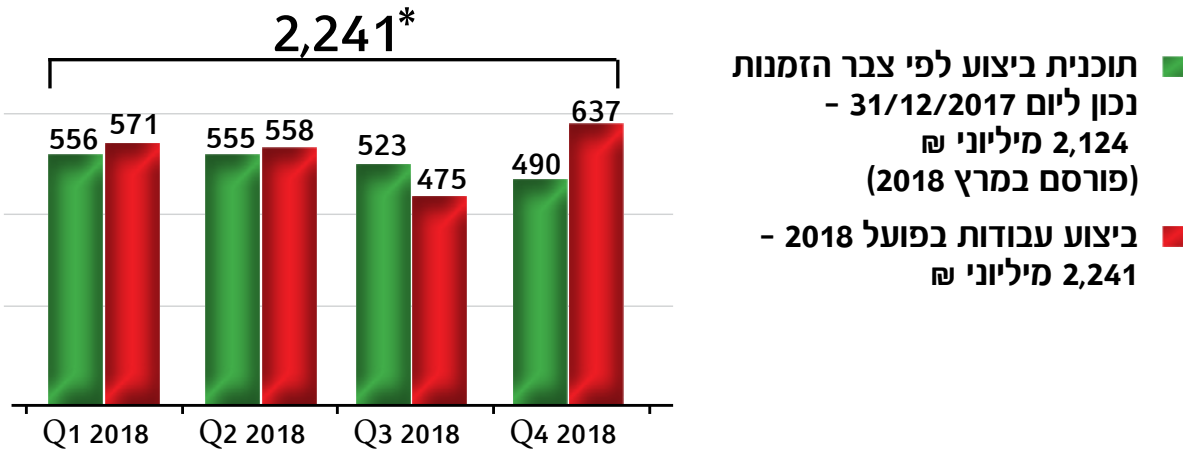
לתקופה 1-12/18 אלפי ₪	הכנסות	רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	2,241,024	203,069
זכיינות	183,588	28,495
תעשיות*	617,505	73,188
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל	363,797	105,360
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	92,508	2,651
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	61,239	40,920
אשטרום נכסים*	354,472	256,123
אשדר	855,432	158,254
סה"כ לפני התאמות	**4,769,565**	**868,060**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(601,395)	(17,119)
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**4,168,170**	**850,941**
התאמות בגין איחוד יחסי	(214,501)	(123,911)
סה"כ	**3,953,669**	**727,030**

* לפי איחוד יחסי.

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 למרץ 2019, הינו 6.77 מיליארדי ₪. במהלך שנת 2018 התקבלו הזמנות לעבודה בסך של 3,114 מיליוני ₪.

תחזית מול ביצוע 2018

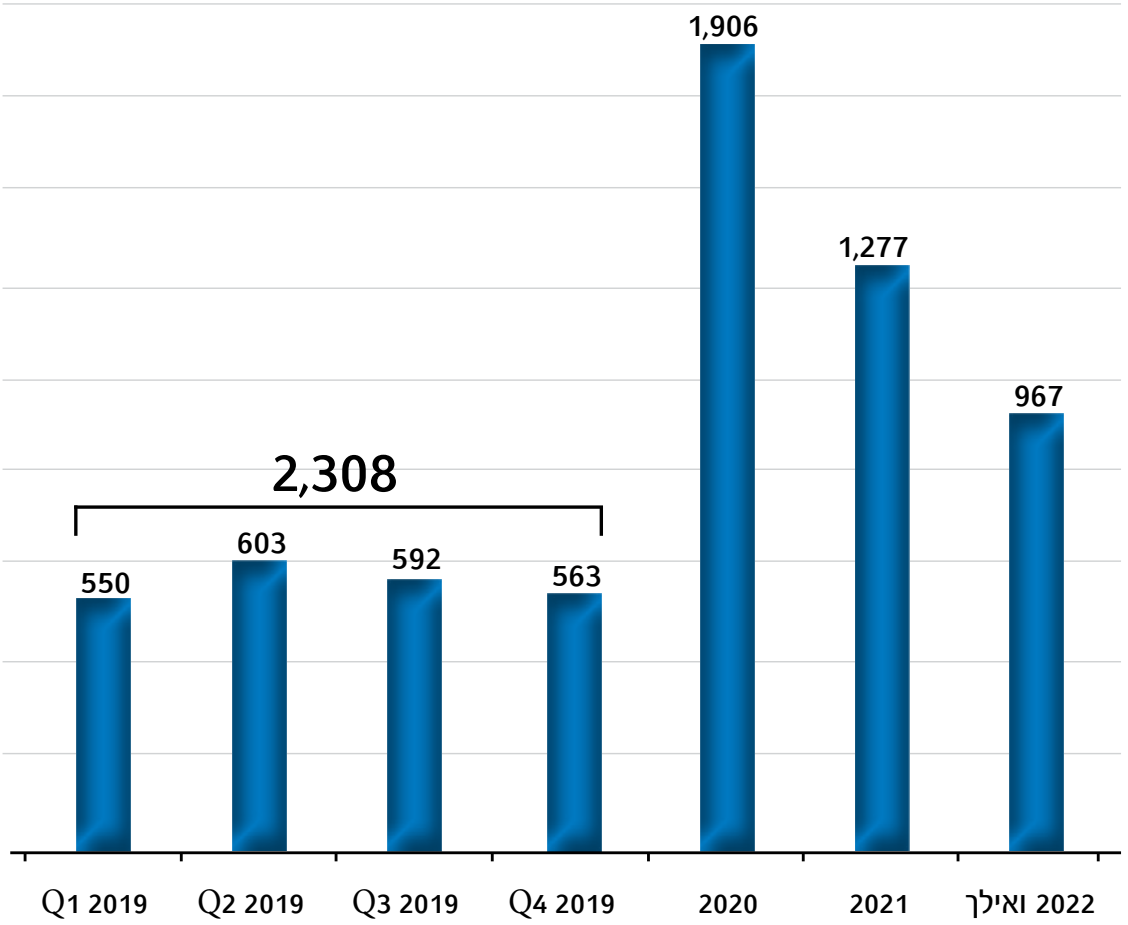


* ביצוע עבודות בפועל

החוף הלבן, חדרה

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

סך צבר הזמנות ליום 31/12/2018 - 6,458 מיליוני ₪.



מתחילת 2019 ועד מרץ 2019 התווספו הזמנות שלא נכללו בפריסה בסך של כ-718 מיליוני ₪.

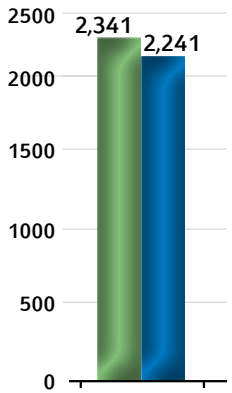
קבלנות בישראל - נתונים כספיים

	1-12 / 2018	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	2,241,024	2,340,981
רווח גולמי	203,069	190,502
שיעור רווח גולמי	9.1%	8.1%
רווח מגזרי	94,084	91,216
שיעור רווח מגזרי	4.2%	3.9%

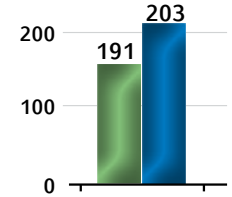
	נכון ליום 31/12/18	נכון ליום 31/12/17
	נתונים במיליארדי ₪	
צבר עבודות למגזר קבלנות בישראל	6.46	5.6

צבר העבודות למגזר קבלנות בישראל, נכון למרץ 2019, הינו 6.77 מיליארדי ₪.

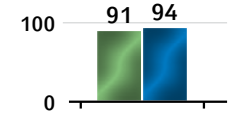
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)



2017 2018

פרוייקטים נבחרים - נמל המפרץ

היקף כספי
כ-3,700 מיליוני ₪

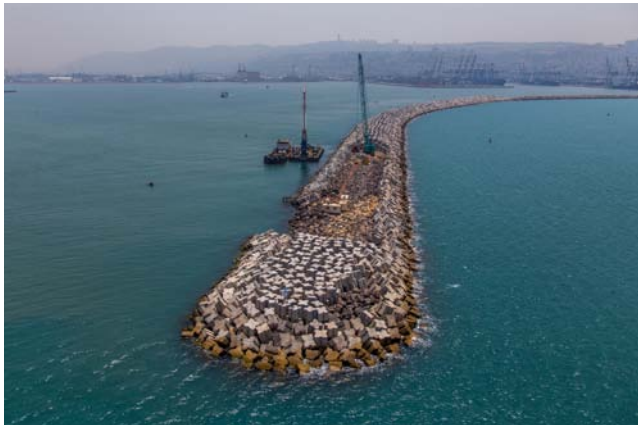
מועד השלמה צפוי
2021

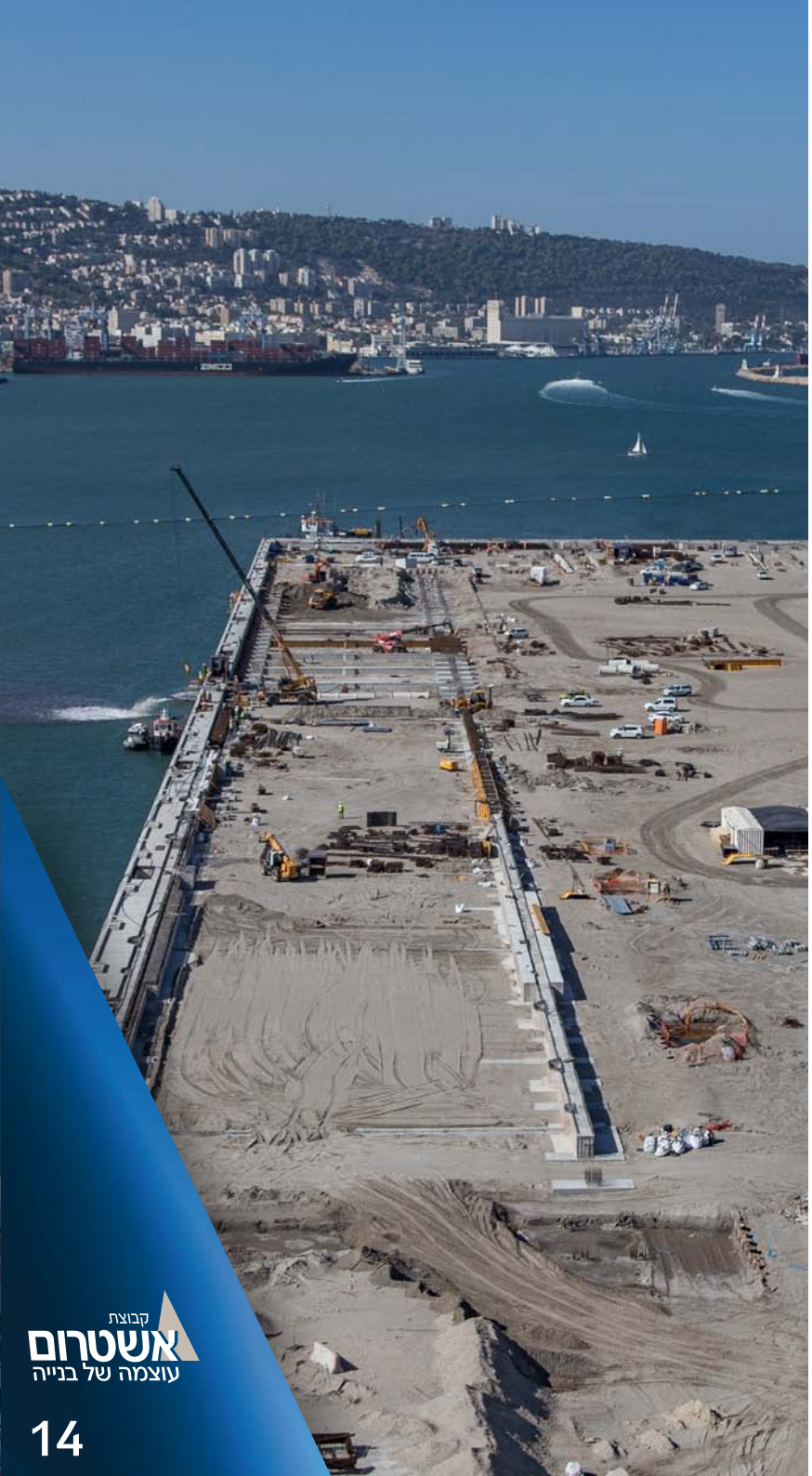
מיקום
חיפה

חלק החברה
50%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-82%

נכון למרץ 2019





פרוייקטים נבחרים - דן ואשטרום נכסים

היקף הפרויקט
כ-211,900 מ"ר

היקף כספי
כ-773 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2022

מיקום
בני ברק

חלק החברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-1%

נכון למרץ 2019

קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

פרוייקטים נבחרים - גינדי החזקות

היקף הפרויקט
כ-1,429 יח"ד

היקף כספי
כ-1,047 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2022

מיקום
אור יהודה

חלק החברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-1%

נכון למרץ 2019

פרוייקטים נבחרים - מגדל אקרו

היקף הפרויקט
כ-52,850 מ"ר

היקף כספי
כ-208 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2020

מיקום
המסגר פינת יצחק שדה, תל אביב

חלק החברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-24%

נכון למרץ 2019

פרוייקטים נבחרים - מגדל סוזוקי

היקף הפרויקט
כ-37,650 מ"ר

היקף כספי
כ-150 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2020

מיקום
תל אביב

חלק החברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-39%

נכון למרץ 2019

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 המממנים.
- אשטרום אמונה על התכנון וההקמה של הפרוייקטים, ועל פי רוב גם על תפעולם ואחזקתם לכל תקופת הזיכיון.
- שווי נכסי מגזר הזכיינות נכון ליום 31/12/2018 המורכב מחייבים בגין הסדרי זיכיון, נדל"ן להשקעה בהקמה, נדלן להשקעה ומלאי בניינים למכירה הינו 1,294 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.

בית המשפט בת ים - בהקמה

בית המשפט המחוזי - לוד

בית משפט השלום - פתח תקווה

בית משפט השלום - אשקלון

בית משפט השלום - הרצליה

קבוצת אשטרום
עוצמה של בנייה

זכיינות - דיור להשכרה

קבוצת אשטרום זכתה ב-4 מכרזי דירה להשכיר שבמסגרתם היא מפעילה, מתכננת ובונה 1,168 דירות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים וכ-310 דירות למכירה מיידית, בשלוש מהערים הגדולות בישראל:

מאוכלס

מיקום: נאות פרס בחיפה.

כמות יח"ד להשכרה: 184* יחידות דיור,
מתוכם נחתמו הסכמים להשכרת 160 דירות**.

כמות יח"ד למכירה: 164 יחידות דיור,
מתוכם נמכרו 97** יח"ד.

בבנייה

מיקום: מתחם הגדנ"ע בתל אביב.

כמות יח"ד להשכרה: 370* יחידות דיור.

צפי אכלוס: שנת 2021.

* מתוך יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, 25% יושכרו לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח.
** נכון למרץ 2019.

זכיינות - דיור להשכרה

בתכנון

מיקום: שכונת המשתלה בתל אביב.

כמות יח"ד להשכרה: 176* יחידות דיור**.

צפי אכלוס: שנת 2021.

בבנייה

מיקום: קריית היובל בירושלים.

כמות יח"ד להשכרה: 438* יחידות דיור**.

כמות יח"ד למכירה: 146 יחידות דיור**.

צפי אכלוס: שנת 2022.

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

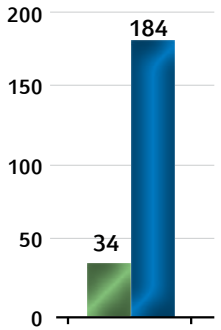
** כמות יחידות הדיור בכפוף לשבס.

זכיינות - נתונים כספיים

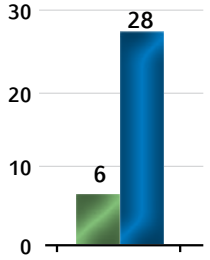
	1-12 / 2018*		1-12 / 2017	
	נתונים באלפי ₪			
היקף הכנסות ממכירה והקמת פרוייקטים	171,634	-	25,820	-
היקף הכנסות משכר דירה ותחזוקה	11,954	-	8,055	-
סה"כ הכנסות	183,588	-	33,875	-
רווח גולמי ממכירה והקמת פרוייקטים	25,281	14.7%	4,556	17.6%
רווח גולמי מאחזקה	3,214	26.9%	1,115	13.8%
סה"כ רווח גולמי	28,495	15.5%	5,671	16.7%
עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	35,533	-	42,501	-
רווח מגזרי	53,876	29.3%	38,599	113.9%

* נתוני 1-12/2018 נערכו לפי IFRS15.

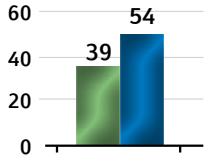
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)



2017 2018

מעונות הסטודנטים - אונ' בן גוריון, באר שבע

זכיינות – הרכבת הקלה, 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 – 64 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים – 31.8%.

קונקט*

- חברת ההפעלה של הרכבת הקלה תחת הסכם הזיכיון של סיטיפס.
- חלק קבוצת אשטרום בחברה – 29%.
- יתרת השקעה בספרים – 24.5 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים – 25.1%.

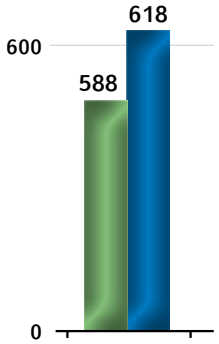
* בנוסף מחזיקה אשטרום נכסים במישרין 21% בסיטיפס ובקונקט.

הרכבת הקלה, ירושלים

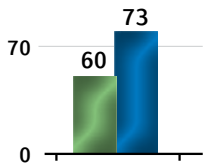
תעשיות

- 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 מרץ 2019, הינו 625 מיליוני ₪.

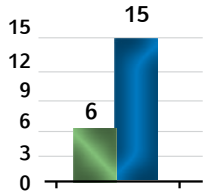
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)



2017 2018

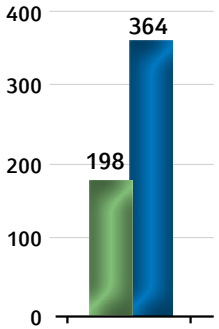
	1-12 / 2018	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	617,505	588,095
רווח גולמי	73,188	60,457
שיעור רווח גולמי	11.9%	10.3%
רווח מגזרי	14,707	5,942
שיעור רווח מגזרי	2.4%	1.0%

- לפי איחוד יחסי.

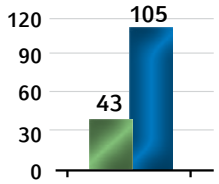
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל

- לקבוצת אשטרום ניסיון של כ-50 שנה בהקמת פרוייקטי בנייה מורכבים ופרוייקטי תשתיות רחבי היקף בעולם. החברה מתמחה במבני מגורים וציבור, סלילה וגישור, הקמת שדות תעופה מערכות מים, מתקני טיהור שפכים ותשתיות דלק.
- לאשטרום מגוון פרוייקטים פעילים בזמביה, ג'אמייקה וניגריה, כמו כן פועלת לקבלת פרוייקטים קבלניים במדינות נוספות.
- צבר העבודות למגזר קבלנות חו"ל, נכון לחודש מרץ 2019, הינו 656 מיליוני ₪.

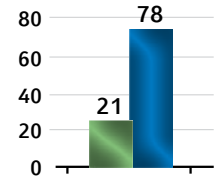
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)

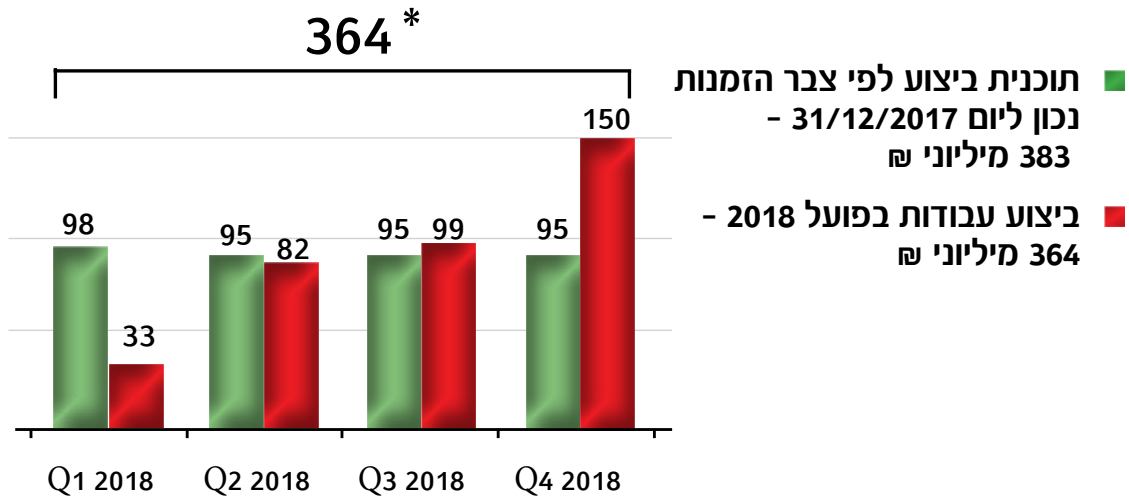


2017 2018

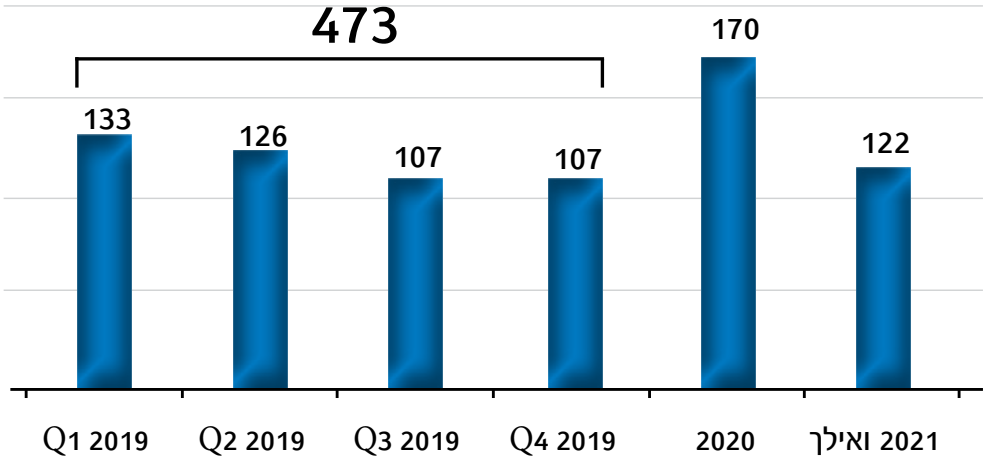
	1-12 / 2018	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	363,797	197,951
רווח גולמי	105,360	43,218
שיעור רווח גולמי	29.0%	21.8%
רווח מגזרי	77,767	20,636
שיעור רווח מגזרי	21.4%	10.4%

קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל – צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה

תחזית מול ביצוע 2018



סך צבר הזמנות ליום 31/12/2018 - 765 מיליוני ₪.



* ביצוע עבודות בפועל

פרוייקטים נבחרים - KAWAMBA

היקף הפרויקט
כ-110,000 מ"ר

היקף כספי
כ-200 מיליון $

מועד השלמה צפוי
2019

מיקום
זמביה

חלק החברה
100%

אחוז עבודה שהושלמה
כ-61%

נכון למרץ 2019

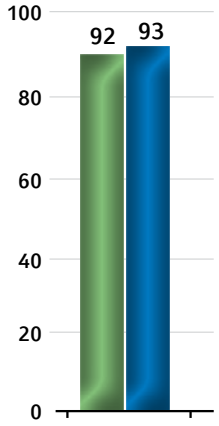
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

ארה"ב

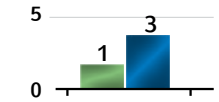
- קבוצת אשטרום פעילה בארה"ב משנת 1981 ומתמקדת בעיקר באורלנדו פלורידה.
- החברה מתמחה באיתור, פיתוח, ייזום, בנייה ושיווק בתים ומגרשים מפותחים לבנייה.
- מלאי מגרשים:
  -מלאי המגרשים לייזום מגורים בארה"ב נכון ליום 31/12/2018 מגיע ל- 3,745 מגרשים בשווי של 335 מיליוני ₪.
  -מתוכם נחתמו הסכמים למכירת 108 מגרשים ו-25 בתים בשווי כולל של 68 מיליוני ₪, מרביתם יימסרו ויוכרו במהלך שנת 2018-2019.
- שווי נכסי מגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל נכון ליום 31/12/2018 המורכב מקרקעות לבנייה ומלאי בניינים וקרקעות למכירה הינו 426 מיליוני ₪.

	1-12 / 2018	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	92,508	91,827
רווח גולמי	2,651	970
שיעור רווח גולמי	2.9%	1.1%
הפסד מגזרי	(9,743)	(18,186)
שיעור הפסד מגזרי	(10.5%)	(19.8%)

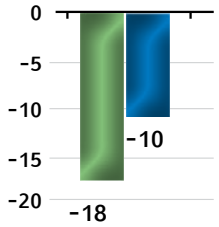
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)

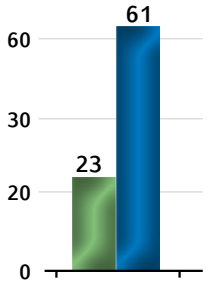


2017 2018

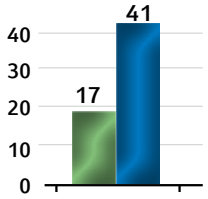
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל

- לאשטרום מספר נכסים מניבים במזרח אירופה, שהעיקרי בהם הינו שילוב של קניון ומלון בבלגרד, סרביה וכן נכסים נוספים בבולגריה וברומניה.
- בשנת 2018 נפתח המלון הכולל 125 חדרים.
  שיעור התפוסה בקניון הינו כ-95% המהווה היקף של כ-14,460 מ"ר.
- שווי נכסי מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל נכון ליום 31/12/2018 המורכב מנדל"ן להשקעה הינו 601 מיליוני ₪.

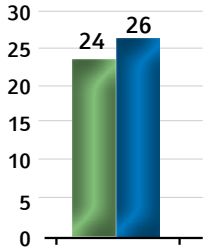
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2017 2018

	1-12 / 2018	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	61,239	23,067
רווח גולמי	40,920	16,854
שיעור רווח גולמי	66.8%	73.1%
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	320	12,563
רווח מגזרי	26,273	24,225
שיעור רווח מגזרי	42.9%	105.0%

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-554,500* מ"ר (מהם כ-511,000 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ-253.3* מיליוני ₪ (כ-67.6% מהם מופקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ-72 מיליוני ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 31/12/18 הינו כ-1,732 מיליוני ₪ המהווה כ-39% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים.
- אגרות החוב 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 ספטמבר 2018 חילקה אשטרום נכסים דיבדנד של 25 מיליוני ₪ ובחודש מרץ 2019 הכריזה על חלוקת דיבידנד של 65 מיליוני ₪ על בסיס דוחות כספיים של 2018.

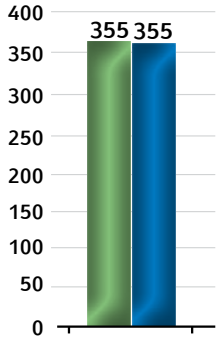
* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות.
- הנתונים על בסיס הדו"ח המאוחד של אשטרום ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

בניין משרדים - אסן, גרמניה

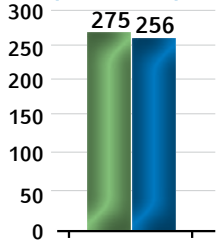
אשטרום נכסים - נתונים כספיים*

	1-12 / 2018**	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	354,472	355,195
רווח גולמי	256,123	275,122
שיעור רווח גולמי	72.3%	77.5%
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	33,308	-
עליית נדל"ן להשקעה	201,435	116,781
הוצאות מכירה והנהלה	47,257	38,461
רווח מגזרי	443,609	353,442
שיעור רווח מגזרי	125.1%	99.5%
רווח נקי לבעלי המניות	246,157	190,362
שיעור רווח נקי לבעלי המניות	69.4%	53.6%

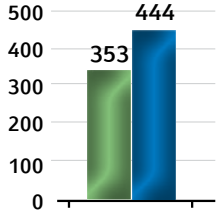
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)



2017 2018

אחוז תפוסה בנכסי אשטרום נכסים נכון ל- 31/12/2018:

אזור	שיעור תפוסה
ישראל	94.8%
גרמניה	95%
כללי	94.9%

* לפי איחוד יחסי.

** נתוני 1-12/2018 נערכו לפי IFRS15.

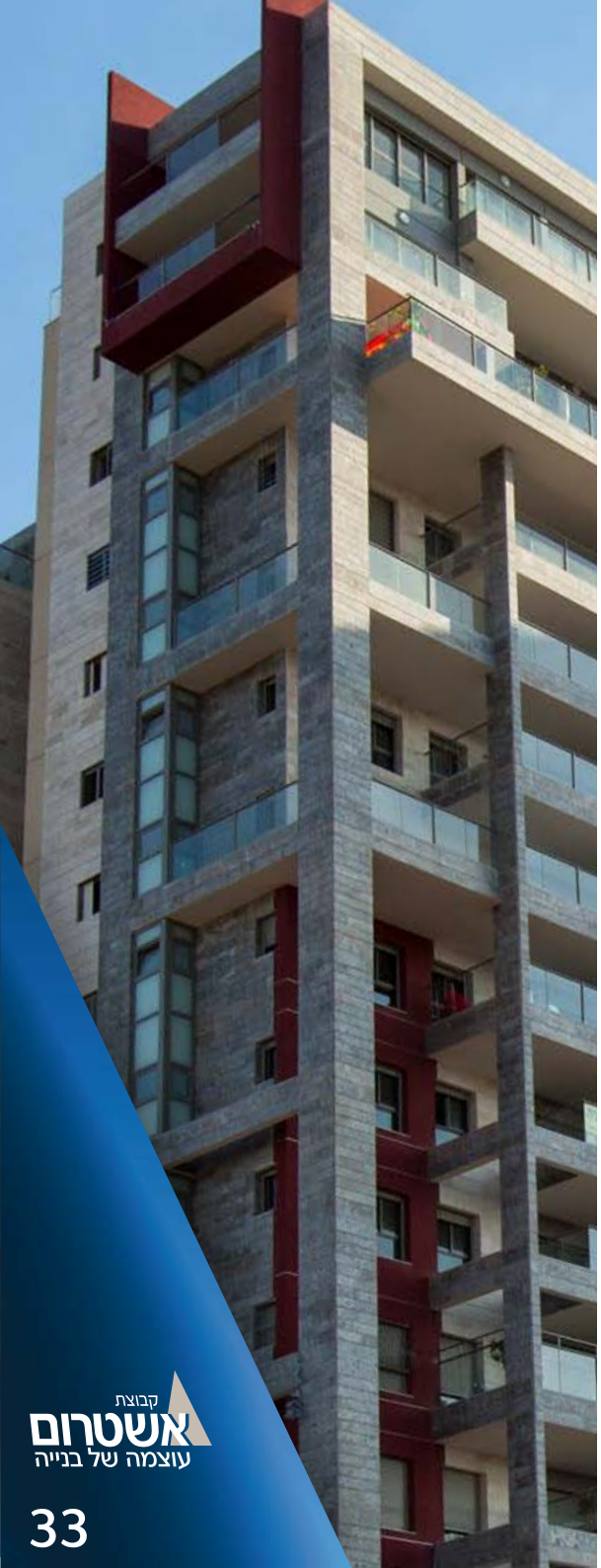
אשדר

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שיווק ומכירה של דירות בשכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר (כולל שותפים*) בונה ומשווקת 1,874 יח"ד (חלק החברה-1,641 יח"ד) בכ-43 אתרים פעילים (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרוייקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של כ-11,800 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר כ-7,300 יח"ד) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-31/12/18 הינו כ-728 מיליוני ₪, המהווה כ-25.6% 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 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.
- 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 מרץ 2019 הכריזה אשדר על חלוקת דיבידנד של 25 מיליוני ₪ על בסיס דוחות כספיים של 2018.

- הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 31 בדצמבר 2018. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

* לא כולל בעלי קרקע.

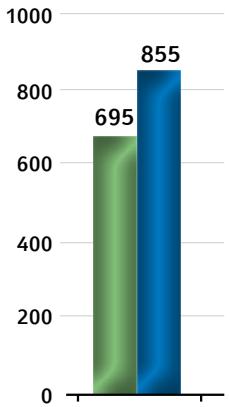
פרוייקט טרין, חיפה



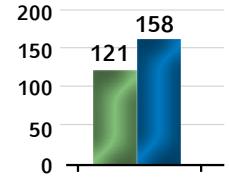
אשדר – נתונים כספיים

	1-12 / 2018*	1-12 / 2017
	נתונים באלפי ₪	
היקף הכנסות	855,432	695,058
רווח גולמי	158,254	120,734
שיעור רווח גולמי	18.5%	17.4%
רווח מגזרי	107,678	74,220
שיעור רווח מגזרי	12.6%	10.7%
רווח נקי לבעלי המניות	57,355	72,146
שיעור רווח נקי לבעלי המניות	6.7%	10.4%
מכירות **	817,378	580,026
מכירות - יח"ד **	575	374

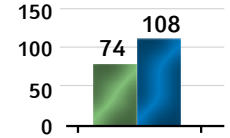
היקף הכנסות שנתי (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי (מיליוני ₪)



2017 2018

* נתוני 1-12/2018 נערכו לפי IFRS15.

** כולל את חלק החברה בלבד.

קבוצת אשטרום
נתונים כספיים

פארק תעשיות עתירות ידע, הוד השרון

קבוצת אשטרום - נתוני רווח והפסד

	1-12 / 2018*	1-12 / 2017	1-12 / 2016
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות	3,953,669	3,740,930	3,411,259
רווח גולמי	727,030	597,956	556,230
שיעור רווח גולמי	18.4%	16.0%	16.3%
רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן	33,308	-	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה	173,325	141,022	115,608
הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות	302,292	268,779	252,140
רווח מגזרי	631,371	470,199	419,698
שיעור רווח מגזרי	16.0%	12.6%	12.3%
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	(19,530)	9,917	(3,654)
רווח תפעולי	611,841	480,116	416,044
שיעור רווח תפעולי	15.5%	12.8%	12.2%
עלויות מימון נטו	210,074	125,038	164,796
רווח נקי לתקופה	468,816	379,611	315,974
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	312,457	234,812	162,220

* נתוני 1-12/2018 נערכו לפי IFRS15.

מגדל V-TOWER, בני ברק

קבוצת אשטרום - תמצית נתוני מאזן

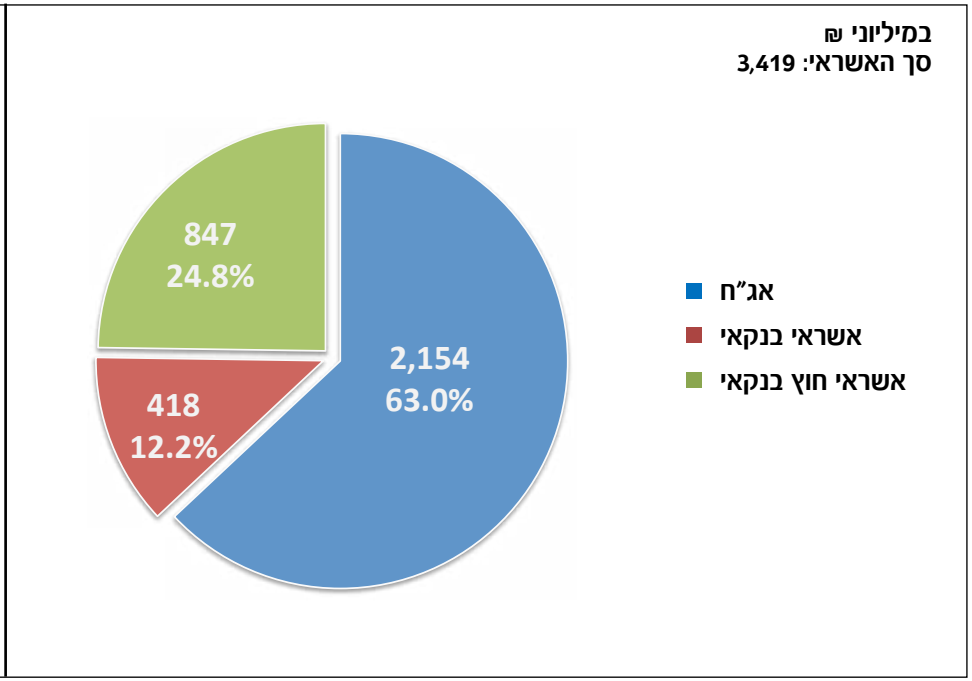
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
נכסים שוטפים	4,562,380	4,539,926	4,055,893
נכסים בלתי שוטפים	7,984,724	6,465,829	6,002,079
סך נכסים	12,547,104	11,005,755	10,057,972
התחייבויות שוטפות	3,790,277	3,808,955	3,061,221
התחייבויות לז"א	5,863,907	4,614,175	4,825,023
סה"כ הון עצמי	2,892,920	2,582,625	2,171,728
יחס הון למאזן	23.1%	23.5%	21.6%
מזומנים ושווי מזומנים	949,928	800,602	650,337
השקעות לזמן קצר	530,747	656,580	705,196
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	366,668	523,027	-
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(764,475)	(130,058)	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(397,807)	392,969	293,878

מפעלי אשקריט, אשדוד

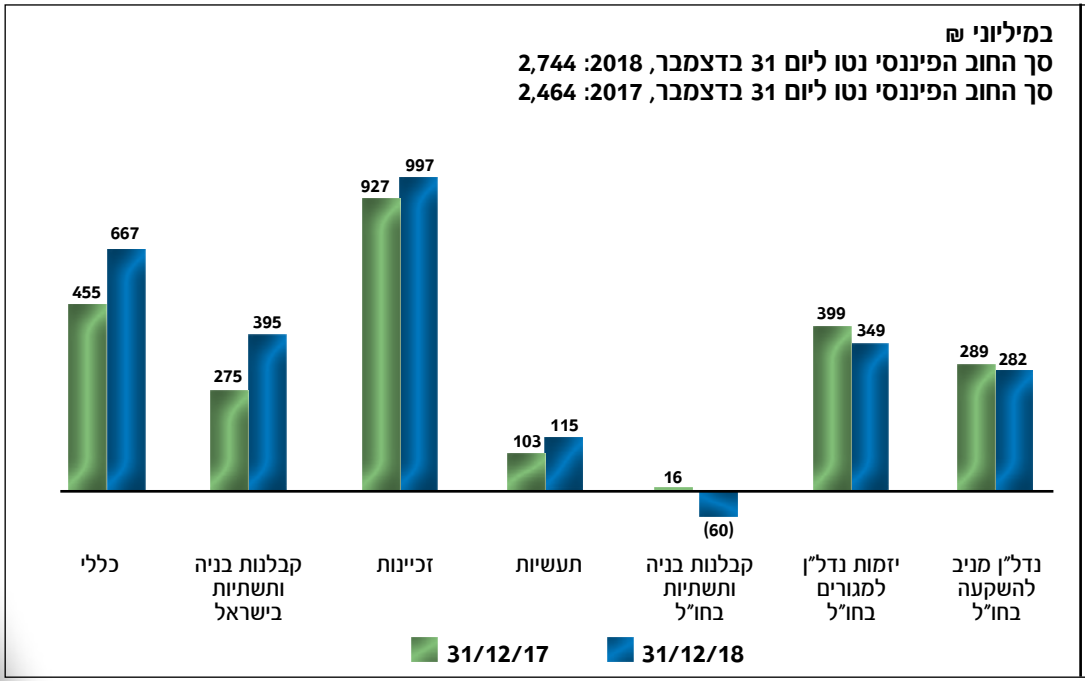
קבוצת אשטרום – מבנה החוב הפיננסי (קבוצת אשטרום ללא חב' ציבוריות*)

נכון ל- 31/12/2018

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 ובבריטניה.
- אשדר - הרחבה ופיתוח תחום היזמות למגורים בישראל לרבות פרוייקטי תמ"א 38 והתחדשות עירונית.

מנהרות הכרמל, חיפה

קבוצת

אשטרום

www.ashtrom.co.il