

הודעה לתקשורת

**קבוצת אשטרום מפרסמת דיווח מקדים של עיקרי התוצאות
לשנת 2019**

**ההכנסות בשנת 2019 עלו בכ- 23% לכ- 4.9 מיליארד שקל,
לעומת כ- 4 מיליארד שקל אשתקד**

**הרווח הנקי השנתי המיוחס לבעלי המניות עלה בכ- 60%
לכ- 502 מיליון שקל, לעומת כ- 312.5 מיליון שקל אשתקד**

**תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2019
צמח לכ- 894 מיליון שקל**

**בקופת הקבוצה וחברות הבת שלה מזומנים והשקעות לזמן קצר
בסך כ- 1.83 מיליארד שקל**

**הרווח הנקי ברבעון הרביעי המיוחס לבעלי המניות עלה בכ- 66%
לכ- 196 מיליון שקל, לעומת כ- 118 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד**

**הקבוצה צפויה לרשום רווח נקי בסך כ- 530 מיליון שקל (כ- 430 מיליון
שקל לבעלי המניות) בגין חלקה בהסכם ה-Buyback עם המדינה
למכירת חברת סיטיפס, וזאת במועד בו יבוצע ה-Buyback בפועל**

**צבר העבודות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח, עומד על
כ- 7 מיליארד שקל**

**רמי נוסבאום, יו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום: "אנו מסכמים את שנת 2019 עם גידול
בהכנסות בכל מגזרי הפעילות ועלייה ברווח הנקי, וכן עם איתנות פיננסית גבוהה, המתבטאת
בקופת מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של למעלה מ- 1.8 מיליארד שקל בקבוצה ובחברות
הבת שלה.**

**אנו נכנסים לשנת 2020 עם צבר עבודות משמעותי של למעלה מ- 7 מיליארד שקל בכלל הקבוצה,
וממשיכים לקדם את הפרויקטים השונים בישראל ובחו"ל.
עם זאת, בימים אלו מתמודדות הכלכלה הישראלית והעולמית עם המשבר שנוצר בעקבות
התפשטות נגיף הקורונה, שלא ניתן עדיין להעריך את היקף וטווח השפעתו. אנו עוקבים באופן
שוטף אחר המשבר והשלכותיו השונות, ופועלים בנחישות במטרה לתת מענה הן לחשיפה
הפוטנציאלית אליו, והן להזדמנויות עסקיות שעשויות להיווצר לקבוצה, וזאת תוך כדי המשך
הפעילות העסקית השוטפת, והיערכות מתאימה לחזרה לשגרה בימים שלאחר המשבר."**

קבוצת אשטרום, מקבוצות הבנייה הגדולות בישראל, פרסמה היום באופן חד פעמי **דוח מקדים** הכולל את תוצאות הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2019 כולה. הקבוצה תפרסם את דוחותיה הכספיים המלאים בהמשך החודש.

בחודש שעבר נחתם הסכם בין סיטיפס למדינת ישראל בנוגע להעברת הזכויות בפרויקט הרכבת בירושלים חזרה למדינה (BUYBACK), וכן הסכם גמר חשבון בנוגע להקמת הפרויקט והעדר תביעות הדדי. להערכת החברה, הודעת מדינת ישראל על הפעלת זכות ה BUYBACK צפויה להיות ברבעון הרביעי של שנת 2020, ומועד ה-BUYBACK צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2021. בכפוף להשלמת ההסכם, צפויה הקבוצה לרשום בדוחותיה הכספיים במועד ה-BUYBACK רווח נקי (בגין ה-BUYBACK, תביעות העבר וגמר חשבון) בסך של כ-530 מיליון שקל (חלק הרווח המיוחס לבעלי המניות כ-430 מיליון שקל). סיטי פס מוחזקת ע"י הקבוצה, יחד עם אשטרום נכסים, בשיעור של 50% (כ-29% לקבוצת אשטרום, כ-21% לאשטרום נכסים).

עיקרי תוצאות שנת 2019

הכנסות ורווח גולמי

הכנסות הקבוצה בשנת 2019 עלו בכ-23% לכ-4.9 מיליארד שקל, לעומת כ-4 מיליארד שקל בשנת 2018. העלייה בהכנסות בתקופה נרשמה בכל מגזרי הפעילות של הקבוצה, ובעיקר במגזרי קבלנות הבניה והתשתיות בישראל ובחול"ל ובפעילות ייזום המגורים של אשדר. **הרווח הגולמי** בשנת 2019 עלה בכ-27% לכ-927 מיליון שקל, לעומת כ-727 מיליון שקל בשנת 2018. העלייה ברווח הגולמי נבעה בעיקר מגידול בהכנסות והיקפי הפעילות במגזר יזמות נדלן למגורים בישראל (באמצעות אשדר), במגזר הקבלנות בחול"ל ובמגזר קבלנות בישראל. שיעור הרווח הגולמי הכולל עמד השנה על כ-19% לעומת כ-18.4% בשנת 2018.

במגזר קבלנות בניה ותשתית בישראל ההכנסות עלו בתקופה בכ-9.3% לכ-2.45 מיליארד שקל, לעומת כ-2.24 מיליארד שקל בשנה המקבילה אשתקד. **הרווח הגולמי** בתקופה עלה בכ-16.6% לכ-237 מיליון שקל, לעומת כ-203 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי במגזר עלה לכ-9.7%, לעומת כ-9.1% ב-2018.

במגזר הזכיינות ההכנסות עלו בשנת 2019 בכ-19.4% לכ-219 מיליון שקל, לעומת כ-183.6 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. הכנסות המגזר כוללות, בין היתר, את התקדמות העבודות לבניית בית המשפט בבת ים והמעונות באוניברסיטת בן גוריון, וכן את מכירת דירות בפרויקט חיפה, ואת תפעול בתי המשפט והשכרת חלק מהדירות בחיפה. **הרווח הגולמי** של המגזר בתקופה טיפס לכ-59 מיליון שקל לעומת כ-28.5 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד.

במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל (באמצעות אשדר) ההכנסות בתקופה עלו בכ-75% לכ-1.5 מיליארד שקל, לעומת כ-855.4 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. העלייה בהכנסות נובעת מעלייה ניכרת בקצב מכירת הדירות. בשנת 2019 מכרה החברה 921 יחידות דיור (כולל שותפים) לעומת 615 יחידות דיור (כולל שותפים) בשנת 2018 וכן מכרה מתחם מסחרי בגני תקווה, שחלק אשדר בו עומד על 50%, בסכום של כ-175 מיליון שקל. **הרווח הגולמי** במגזר עלה בכ-71% לכ-270 מיליון שקל, לעומת כ-158 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר קבלנות בניה ותשתיות בחול"ל נרשמה בשנת 2019 עלייה בהכנסות של כ-23.8% לכ-450 מיליון שקל, לעומת כ-363.8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. **הרווח הגולמי** עלה בתקופה בכ-14.8% לכ-121 מיליון שקל, לעומת כ-105.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות וברווח הגולמי מיוחס בעיקר להתקדמות הפרויקטים בזמביה.

במגזר יזמות נדל"ן למגורים בחול"ל ההכנסות בשנת 2019 עלו בכ-15.4% לכ-107 מיליון שקל לעומת כ-92.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. **הרווח הגולמי** ב-2019 עלה לכ-4.7 מיליון שקל לעומת כ-2.6 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד.

במגזר נדל"ן להשקעה ויזמות (באמצעות אשטרום נכסים) ההכנסות בשנת 2019 עלו בכ-9% לכ-386 מיליון שקל, לעומת כ-354.5 מיליון שקל בשנת 2018. הגידול בהכנסות נבע בעיקר מהכנסות בסך של כ-71 מיליון שקל שנרשמו ב-2019 ממכירות בפרויקט LYFE לעומת הכנסות של כ-33 מיליון שקל בסעיף זה בשנת 2018, וכן מכך שנרשמו לראשונה הכנסות מהנכס שרכשה החברה בליברפול בסך של כ-1.8 מיליון ליש"ט אשר החל להניב בחודש אוגוסט 2019. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם בכ-242 מיליון שקל לעומת כ-256 מיליון שקל בשנת 2018.

במגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל ההכנסות בשנת 2019 עלו לכ-67 מיליון שקל לעומת כ-61 מיליון שקל בשנת 2018. הרווח הגולמי במגזר עלה בתקופה לכ-44 מיליון שקל, לעומת כ-41 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה בפעילות המלון והמרכז המסחרי בבגרד.

במגזר התעשייה ההכנסות בשנת 2019 עלו בכ-2.5% לכ-633 מיליון שקל לעומת כ-617.5 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי במגזר עלה בתקופה בכ-9.9% לכ-80 מיליון שקל לעומת כ-73.2 מיליון שקל בשנה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות וברווח הגולמי נובע מגידול בביקושים למוצרי הקבוצה, מהכנסת מוצרים חדשים ומהרחבת מגוון הפתרונות.

רווח תפעולי ורווח נקי

הרווח התפעולי של קבוצת אשטרום בשנת 2019 עלה בכ-31.4% לכ-978.3 מיליון שקל לעומת כ-744.7 מיליון שקל בשנת 2018. הגידול נובע מהגידול ברווח הגולמי, כאמור, וכן מגידול שנרשם בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה ובחלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות.

בשנת 2019 **נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו** בסך של כ-207.5 מיליון שקל לעומת כ-173.3 מיליון שקל בשנת 2018.

בשנת 2019 נרשם גידול של כ-34.8% **בחלק הקבוצה ברווחי חברות** כלולות לכ-179 מיליון שקל, בהשוואה לכ-133 מיליון שקל ב-2018.

בשורה התחתונה, סיימה קבוצת אשטרום את שנת 2019 עם **עלייה ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** של כ-60.5% לכ-501.6 מיליון שקל (סך רווח נקי של כ-667.2 מיליון שקל), לעומת רווח נקי לבעלי המניות בסך של כ-312.5 מיליון שקל (סך רווח נקי של כ-468.8 מיליון שקל) בשנת 2018.

תזרים המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת עלה בשנת 2019 לכ-894 מיליון שקל.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2019

הכנסות הקבוצה ברבעון הרביעי 2019 עלו בכ-1% לכ-1.23 מיליארד שקל, לעומת כ-1.21 מיליארד שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי עלה בכ-5.8% לכ-219 מיליון שקל, לעומת כ-207 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי של הקבוצה ברבעון הרביעי של 2019 גדל בכ-41% לכ-401.3 מיליון שקל לעומת כ-283.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון הרביעי של 2019 רשמה הקבוצה הכנסה מעליית **ערך נדל"ן להשקעה, נטו** של כ-186 מיליון שקל לעומת עליית ערך נדל"ן של כ-111 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון הרביעי לשנת 2019 נרשם גידול של כ-39% **בחלק הקבוצה ברווחי חברות** כלולות לכ-91.2 מיליון שקל, בהשוואה לכ-65.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

בשורה התחתונה, סיימה קבוצת אשטרום את הרבעון הרביעי לשנת 2019 עם עלייה של כ-66% ברווח נקי המיוחס לבעלי המניות של כ-195.9 מיליון שקל (סך רווח נקי של כ-315.6 מיליון שקל), לעומת רווח נקי לבעלי המניות של כ-117.8 מיליון שקל (סך רווח נקי של כ-204.7 מיליון שקל) ברבעון המקביל אשתקד.

נכון למועד פרסום הדו"חות הכספיים, צבר העבודות של הקבוצה עומד על כ-7 מיליארד שקל, לעומת כ-7.9 מיליארד שקל בסוף שנת 2018.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של הקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, עלה לכ-2.3 מיליארד שקל (סך ההון העצמי הסתכם בכ-3.3 מיליארד שקל).
בקופת הקבוצה והחברות הבנות שלה, על פי המאזן המאוחד, **מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר** בהיקף של כ-1.83 מיליארד שקל.

אירועים בתקופת הדו"ח ולאחרינו:

- **בנובמבר 2019** חתמה חברה מאוחדת של הקבוצה על הסכם למכירת פעילות "נתיבי נוי", הכוללת בעיקר מפעל לייצור מוצרי בטון טרומיים לריצוף, אבני שפה וכו'. המכירה כללה את ציוד החברה, המלאי, המוניטין והמקרקעין של המפעל. תמורת המכירה הסתכמה בכ-120 מיליון שקל. עלות הנכסים הנמכרים בספרי החברה, נכון ליום 30.9.19, עומדת על כ-95 מיליון שקל. השלמת העסקה כפופה עדיין לאישורים שונים.
- **במאי 2019** חתמה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת מבנה משרדים בעיר ליברפול שב אנגליה תמורת כ-74 מיליון פאונד (כ-313 מיליון שקל).
- **באפריל 2019** פרסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לקבוצה ודירוג IIA לאגרות החוב.

קבוצת אשטרום היא מחברות הבנייה והנדל"ן המובילות בישראל. הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות עיקריים: **קבלנות בנייה ותשתית בישראל** – פעילות הכוללת, בין היתר, עבודות בנייה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ובתחום התשתיות; **זכיינות** – פעילות הכוללת השתתפות במכרזים וביצוע תכנון, תפעול ומימון של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והדיר; **תעשיות** – פעילות הכוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה, וכן יבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה; **קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל** – פעילות המתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל, והכוללת עבודות בנייה ותשתיות בחו"ל במסגרת פרויקטים קבלניים בתחום הבנייה למגורים והתשתיות; **יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל** – מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל, בארה"ב ובאירופה; **נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל** – פעילות הכוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בחו"ל; **יזמות למגורים בישראל**, באמצעות חברת הבת אשר; **נדל"ן להשקעה ויזמות**, באמצעות חברת הבת אשטרום נכסים. יו"ר קבוצת אשטרום הינו מר רמי נוסבאום. מנכ"ל החברה הינו מר גיל גירון.

לפרטים: אמיר אייזנברג 052-8260285; יוסי פינק 052-4888857; לי שיין 052-7512226;
קובי מאסטרו 050-5898850; משרד: 03-7538828

מסמך זה מסכם את עיקרי הדיווח של החברה, לצורך הנגשת תמצית המידע הרלבנטי, כפי שאושר על ידי החברה. מסמך זה אינו מהווה תחליף לעיון בדיווח המלא, כפי שפורסם רשמית על ידי החברה באתר רשות ני"ע ו/או באתר הבורסה ו/או באתר החברה, והכולל מידע נוסף, לרבות אזהרות משפטיות. אין לראות במסמך זה המלצה ו/או ייעוץ לרכישת ני"ע, ביצוע השקעות או עסקאות כלשהן בני"ע.