קבוצת

אשטרום

עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים

30 ביוני 2020

אוגוסט 2020

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 2019 שפורסם ביום 24 במרץ 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025219) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2020 שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-095532).

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.

יודגש, כי נכון למועד פרסום המצגת לא ניתן להעריך את היקף משבר נגיף הקורונה והשפעתו על החברה. יובהר, כי הערכות החברה ובכלל זה הפעילות במגזרים השונים ושינויים בתזרים מפעילות שוטפת, מבוססים על הערכות החברה ומהווים מידע צופה פני עתיד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו 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 30.6.2020, 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.

קבוצת אשטרום | כרטיס ביקור

קבוצת אשטרום
נמנית עם החברות המובילות בתחומי הבנייה והנדל"ן בישראל

אגרות החוב של החברה **מדורגות בדירוג A** עם אופק יציב ע"י מעלות

החברה נוסדה בשנת **1963**

צבר ההזמנות לכלל הקבוצה, נכון לאוגוסט 2020, הינו **7.3 מיליארדי ₪**

	1-6.2020	1-6.2019
	נתונים במיליוני ₪	
היקף הכנסות	2,254.8	2,292.9
רווח גולמי	417.0	442.3
רווח תפעולי	279.4	379.9
רווח נקי	93.7	220.5
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	90.7	186.1

החברה מספקת פתרונות בענף הבנייה והתשתיות, מהמסד ועד לטפחות:

- ביצוע פרוייקטים רחבי היקף בתחום הבנייה הפרטית והציבורית ומגה פרוייקטים בתחום התשתיות, כולל פרוייקטי זכיינות (PPP, BOT, PFI) בארץ ובחו"ל.
- 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 ובחו"ל.

אירועים בולטים במהלך שנת 2020

כללי

פברואר, 2020
התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ובכלל זה בישראל.
מוטלות מגבלות שונות בניסיון לבלום התפשטותו של הנגיף.

קבוצת אשטרום

5 במאי, 2020
החברה הנפיקה 370 מיליוני ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת הסדרה, בתמורה ברוטו של 382 מיליוני ₪.

קבוצת אשטרום

יוני ויולי, 2020
קבוצת אשטרום רכשה 4,496,110 ע.נ. של מניות אשטרום נכסים (כ-5.2%). שיעור ההחזקה באשטרום נכסים עלה לכ-54.34%.

1/20 | 2/20 | 3/20 | 4/20 | 5/20 | 6/20 | 7/20

זכיינות

12 בפברואר, 2020
נחתם הסכם עם מדינת ישראל בנוגע להעברת הזכויות בפרוייקט הרכבת בירושלים בחזרה למדינה (Buyback), וכן הסכם גמר חשבון והיעדר תביעות בנוגע להקמת הפרוייקט.

קבלנות

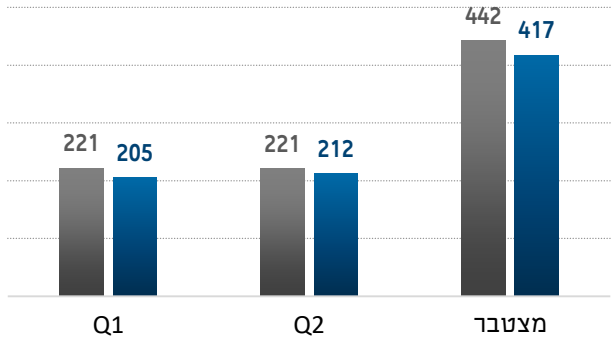
17 במרץ, 2020
החברה נבחרה כקבלן המבצע לפרוייקט הנתיבים המהירים של נתיבי איילון. היקף ההכנסות הצפויות מסתכם לכ-344 מיליון ₪.

אשטרום נכסים

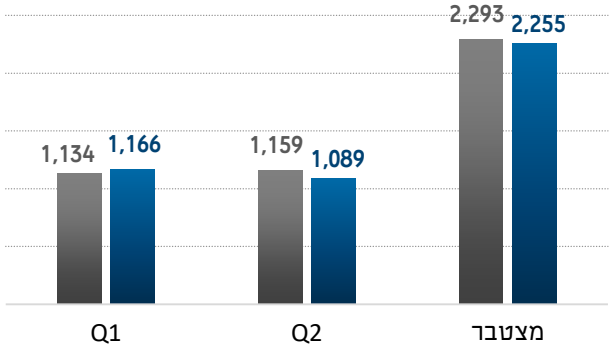
יוני, 2020
אשטרום נכסים הנפיקה 350 מיליוני ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 350 מיליוני ₪.

קבוצת אשטרום | סקירת פעילות שנת 2020

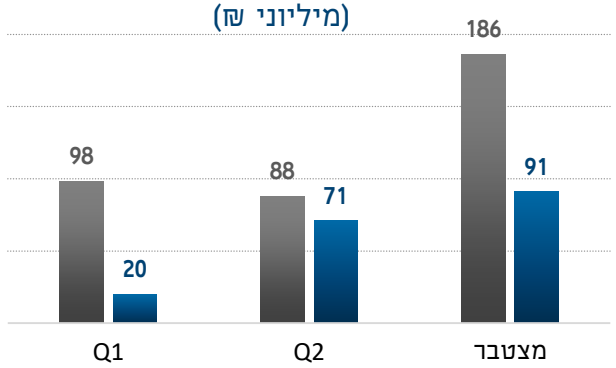
רווח גולמי רבעוני
(מיליוני ₪)



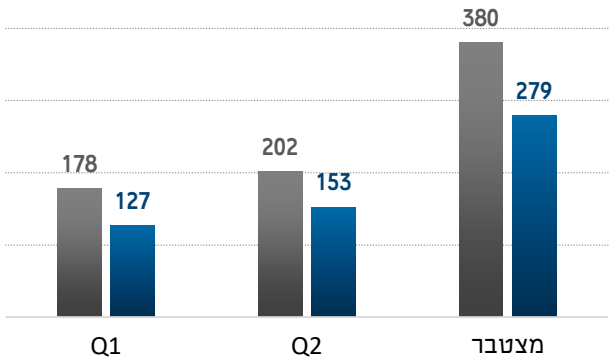
היקף הכנסות רבעוני
(מיליוני ₪)



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה רבעוני
(מיליוני ₪)



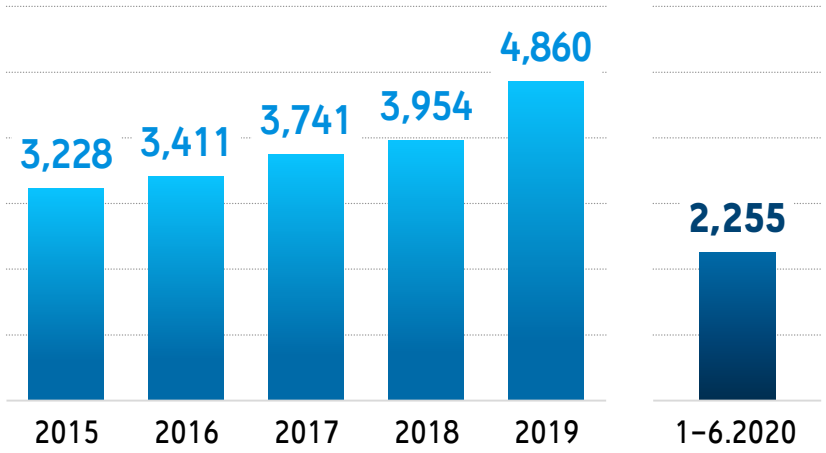
רווח תפעולי רבעוני
(מיליוני ₪)



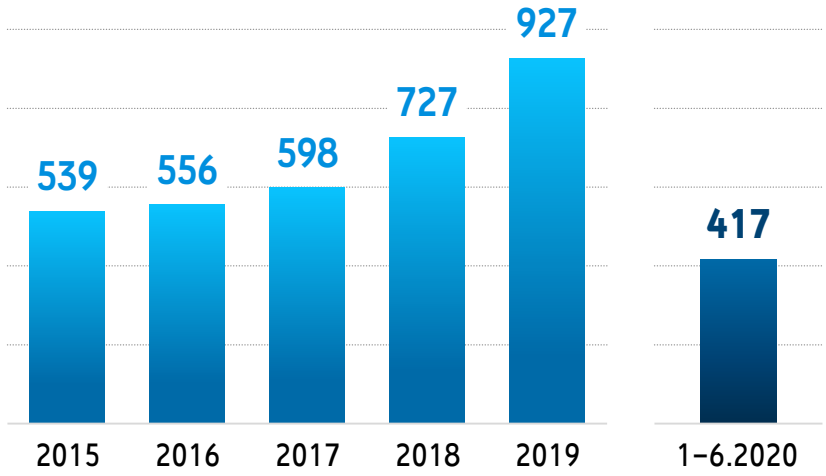
2019 2020

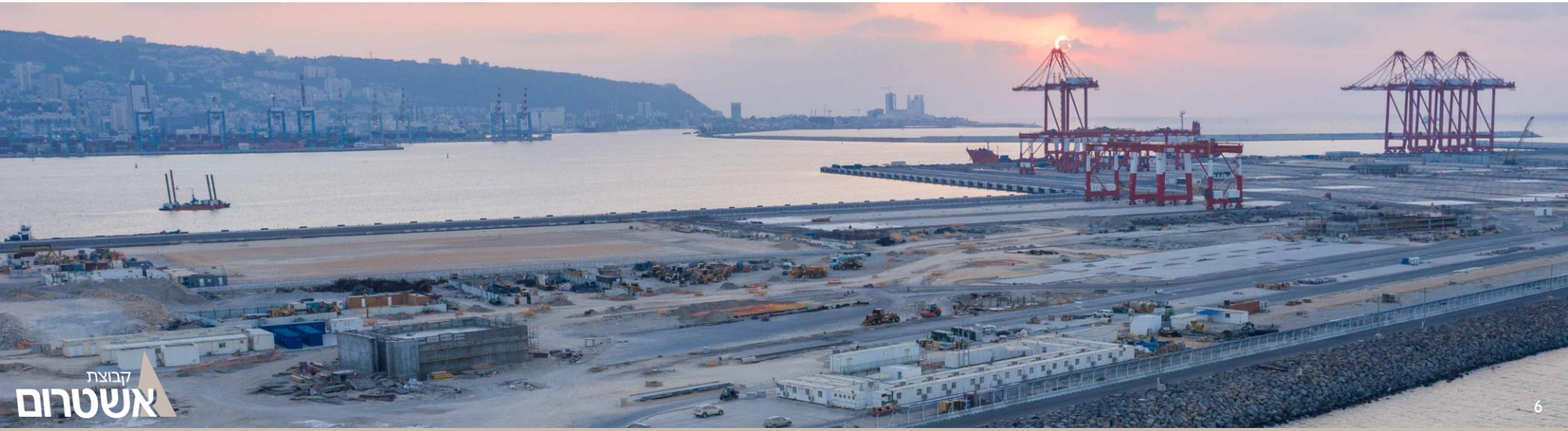
קבוצת אשטרום | סקירת פעילות רב שנתית

הכנסות
(מיליוני ₪)



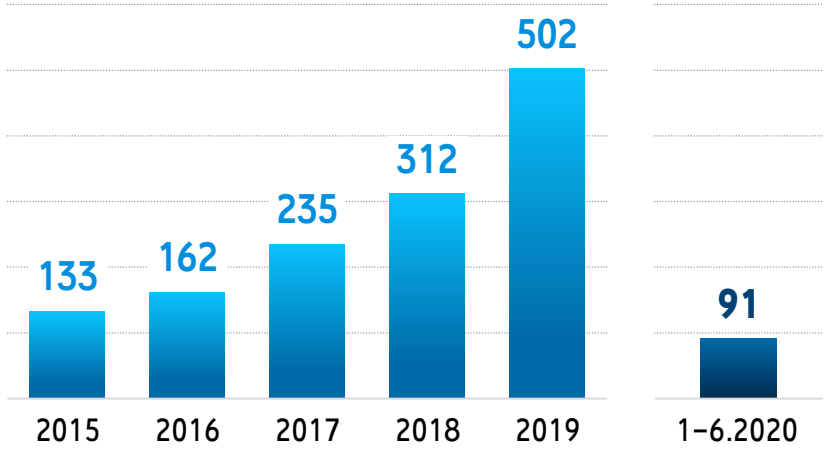
רווח גולמי
(מיליוני ₪)



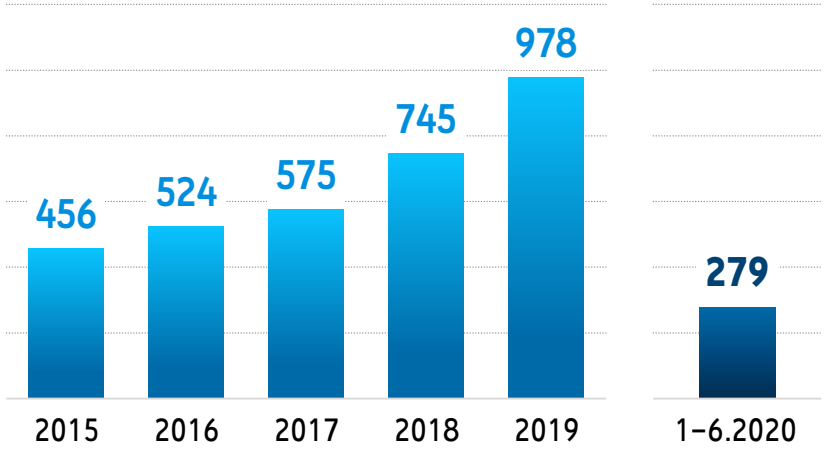


קבוצת אשטרום | סקירת פעילות רב שנתית

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ₪)

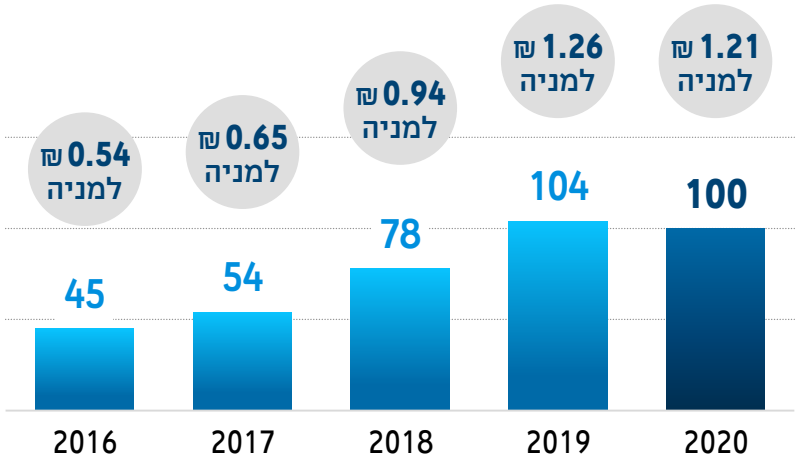


רווח תפעולי
(מיליוני ₪)



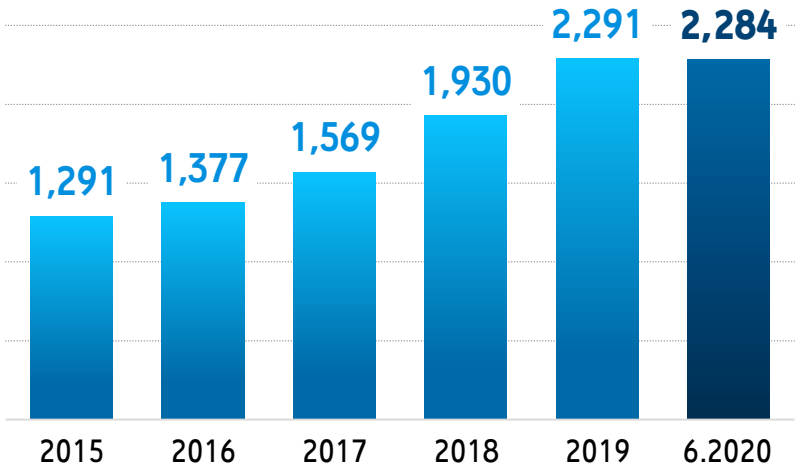
קבוצת אשטרום | סקירת פעילות רב שנתית

דיבידנד הקבוצה שחולק* (מיליוני ₪)
סה"כ כ-381 מיליוני ₪



* חולק על בסיס תוצאות השנה הקודמת

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ₪)

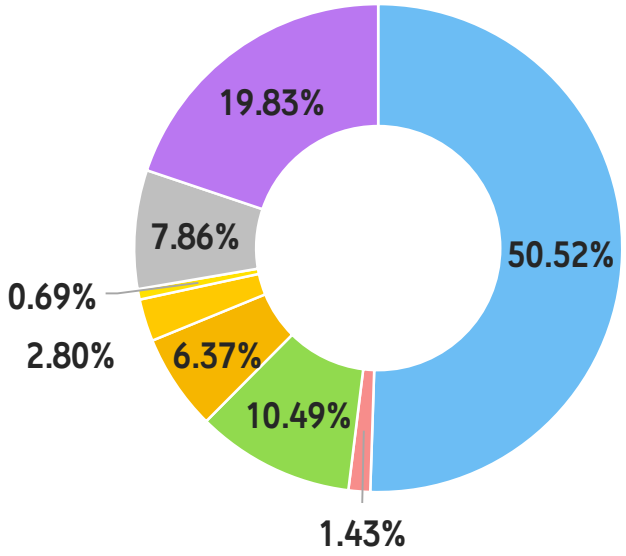


קבוצת אשטרום | תחומי פעילות

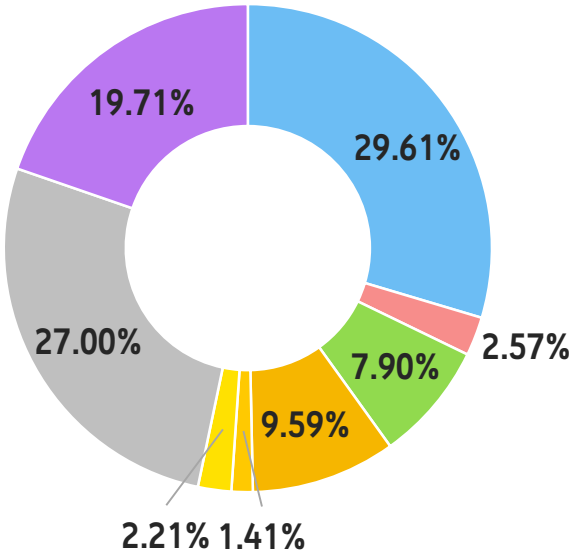
קבוצת אשטרום | נתונים כספיים

לתקופה 1-6.2020	הכנסות	רווח גולמי
	נתונים באלפי ₪	
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	1,394,316	140,494
זכיינות	39,604	12,204
תעשיות*	289,549	37,478
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל	175,769	45,494
יזמות נדל"ן מגורים בחו"ל	77,286	6,697
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	19,094	10,472
אשטרום נכסים*	216,861	128,086
אשדר	547,397	93,538
סה"כ לפני התאמות	**2,759,876**	**474,463**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(413,064)	(8,027)
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**2,346,812**	**466,436**
התאמות בגין איחוד יחסי	(92,018)	(49,478)
סה"כ	**2,254,794**	**416,958**

התפלגות ההכנסות ב-1-6.2020
לפני התאמות



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-6.2020
לפני התאמות



קבלנות בנייה ותשתיות בישראל | זכיינות | תעשיות | קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל | נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל | אשטרום נכסים | אשדר

* לפי איחוד יחסי

קבלנות בישראל

- אשטרום קבלנות מבצעת את כל סוגי הפרוייקטים בתחומי הבנייה והתשתיות.

- לאשטרום קבלנות שליטה על כל "אמצעי הייצור" לביצוע הפרוייקטים, מחויבות עמוקה לעמידה בתקציב, בלוחות זמנים ומערך בקרה יעיל ומקיף.

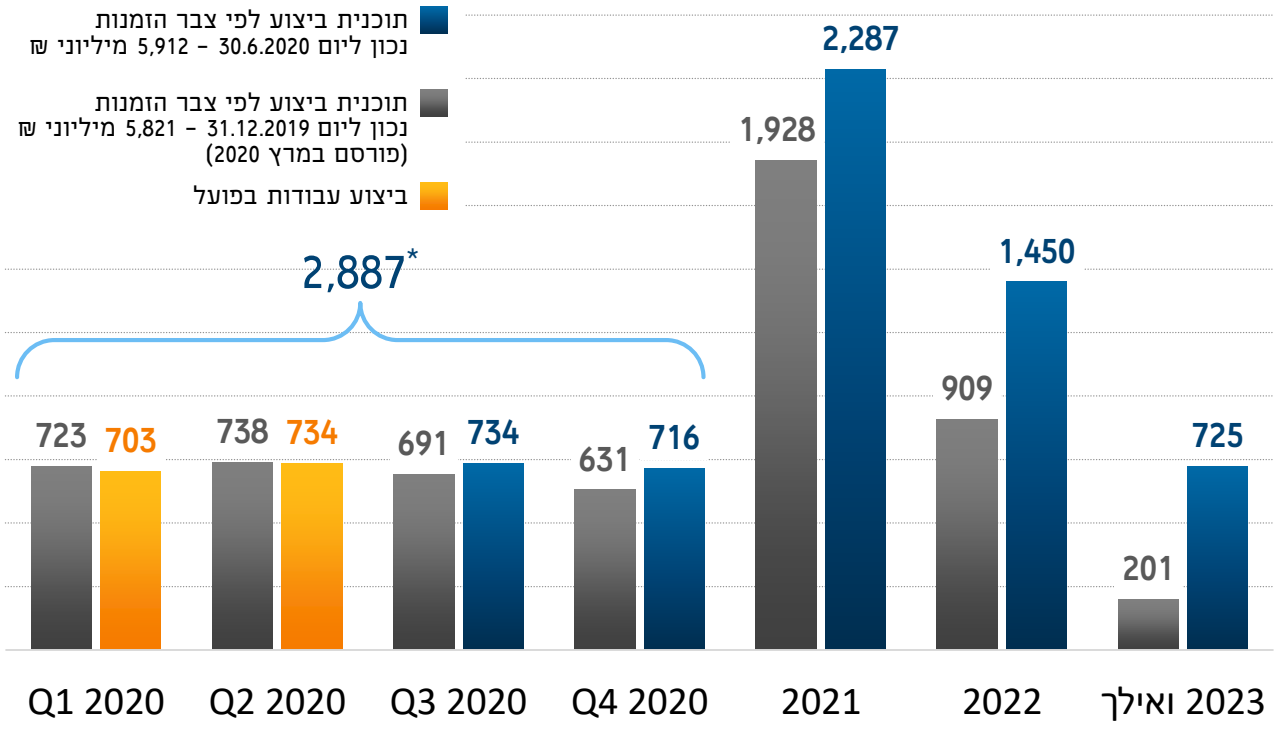
- צבר ההזמנות בתחום הקבלנות בישראל, נכון לאוגוסט 2020, הינו **6.3** מיליארדי ₪. במהלך שנת 2020 התקבלו הזמנות לעבודה בסך של כ-2.2 מיליארדי ₪.

- **השפעות הקורונה:** במסגרת תקנות שעת חירום, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק. במהלך תקופת הסגר בחודשים מרץ ואפריל החברה המשיכה לעבוד באתרים ובמפעלים. בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם של החברה בתחום הפעילות עקב הצורך בבידוד עובדים (בין של החברה ובין של קבלני משנה).

קבלנות בישראל

צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה

סך צבר הזמנות ליום 30.6.2020 **5,912 מיליוני ₪**



לאחר 30.6.2020 התקבלו עבודות חדשות בסך של כ-**638 מיליוני ₪**, אשר אינן מוצגות בטבלה.

*ביצוע עבודות בפועל + צפי לשנת 2020

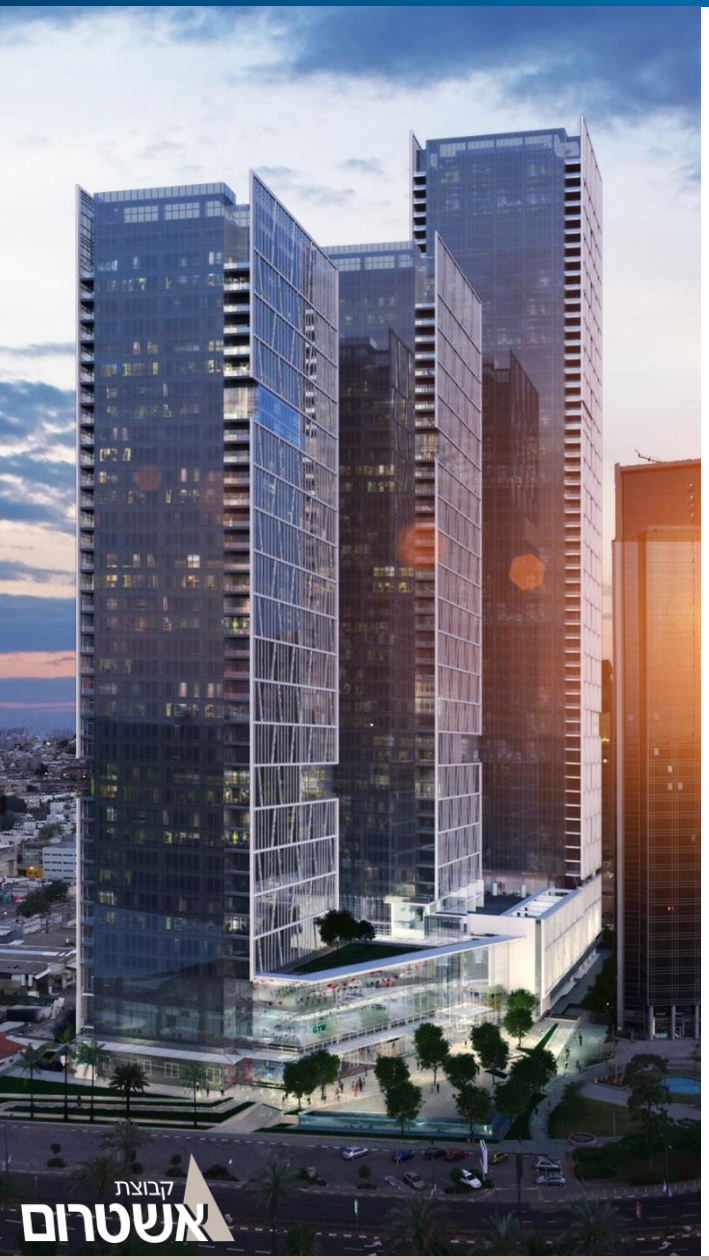
קבלנות בישראל | נתונים כספיים

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	**1,394,316**	**1,210,947**	**711,972**	**629,951**	**2,451,552**
רווח גולמי	140,494	114,772	75,488	60,996	236,808
שיעור רווח גולמי	10.1%	9.5%	10.6%	9.7%	9.7%
רווח מגזרי	**87,142**	**62,376**	**47,653**	**33,705**	**134,722**
שיעור רווח מגזרי	6.2%	5.2%	6.7%	5.4%	5.5%

	נכון ליום 30.6.20	נכון ליום 30.6.19	נכון ליום 31.12.19
	נתונים במיליארדי ₪		
צבר עבודות למגזר קבלנות בישראל	5.9	6.3	5.8

צבר העבודות למגזר קבלנות בישראל, נכון לאוגוסט 2020, הינו **6.3 מיליארדי ₪**.

פרוייקטים נבחרים | דן ואשטרום נכסים



היקף הפרוייקט

כ-211,900 מ"ר

היקף כספי

כ-780 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי

2022

מיקום

בני ברק

חלק החברה

100%

עבודה שהושלמה

כ-35%

נכון לאוגוסט 2020

פרוייקטים נבחרים | גינדי החזקות

היקף הפרוייקט
1,429 יח"ד

היקף כספי
כ-1,074 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2022

מיקום
אור יהודה

חלק החברה
100%

עבודה שהושלמה
כ-50%

נכון לאוגוסט 2020

פרוייקטים נבחרים | מגדל אקרו

היקף הפרוייקט

כ-52,850 מ"ר

היקף כספי

כ-210 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי

2020

מיקום

תל אביב

חלק החברה

100%

עבודה שהושלמה

כ-80%

נכון לאוגוסט 2020

פרוייקטים נבחרים | דה וינצ'י

היקף הפרוייקט
כ-412 יח"ד
ו-38,000 מ"ר משרדים

היקף כספי
כ-712 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2023

מיקום
תל אביב

חלק החברה
100%

עבודה שהושלמה
כ-31%

נכון לאוגוסט 2020

פרוייקטים נבחרים | מתחם גולף אקרו נדל"ן

היקף הפרוייקט
כ-183 יח"ד

היקף כספי
כ-315 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי
2022

מיקום
תל אביב

חלק החברה
100%

עבודה שהושלמה
כ-14%

נכון לאוגוסט 2020

פרוייקטים נבחרים | הנתיבים המהירים מקטע 3

היקף כספי

כ-344 מיליוני ₪

מועד השלמה צפוי

2024

חלק החברה

100%

עבודה שהושלמה

כ-2%

נכון לאוגוסט 2020

זכיינות

- קבוצת אשטרום מתמחה בפרוייקטי זכיינות מתחום ה-PPP, ה-BOT וה-PFI, המבוססים על שיתוף פעולה הדוק בין המגזר הפרטי למגזר הציבורי ולגופים המממנים.
- קבוצת אשטרום אמונה על התכנון וההקמה של פרוייקטי זכיינות בהם זכתה, ועל פי רוב גם על תפעולם ואחזקתם לאורך כל תקופת הזיכיון.
- שווי נכסי מגזר הזכיינות נכון ליום 30.6.2020, המורכב מחייבים בגין הסדרי זיכיון, נדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן להשקעה, מלאי בניינים למכירה וחברות כלולות (סיטיפס וקונקט), הינו 1,693 מיליוני ₪.
- קבוצת אשטרום בנתה ומתחזקת את בית המשפט המחוזי בלוד ואת בתי משפט השלום באשקלון, פתח תקווה והרצליה ובית המשפט בבת ים. כמו כן, הקבוצה מקימה ומפעילה פרוייקטי דיור להשכרה בחיפה, בת"א ובירושלים וכן הקימה ומפעילה פרוייקט מעונות לתלמידי מחקר באוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע.
- **השפעות הקורונה:** נכון למועד המצגת, להתפרצות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית על פעילות הזכיינות המניבה של הקבוצה.

מעונות הסטודנטים באר שבע

בית המשפט בת ים

זכיינות | דיור להשכרה

קבוצת אשטרום מפעילה, מתכננת ובונה 1,135 דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של כ-20 שנים וכ-299 דירות למכירה מיידית, בשלוש הערים הגדולות בישראל:

מיקום	נאות פרס **בחיפה**
כמות יח"ד להשכרה	184* יחידות דיור, מתוכן נחתמו הסכמים להשכרת 182 דירות*** שיעור תפוסה של כ-99%
כמות יח"ד למכירה	164 יחידות דיור, מתוכן נמכרו 150*** יח"ד
שווי פרוייקט בספרים (השכרה)**	נדל"ן להשקעה: כ-222 מיליוני ₪
הכנסות שכ"ד 1-6.2020	הסתכמו לסך של כ-4.7 מיליוני ₪ בתפוסה ממוצעת של כ-97%

מיקום	מתחם הגדנ"ע **בתל אביב**
כמות יח"ד להשכרה	370* יחידות דיור
צפי אכלוס	שנת 2021
שווי פרוייקט בספרים**	נדל"ן להשקעה בהקמה: כ- 377 מיליוני ₪

* מתוך יחידות הדיור להשכרה ארוכת הטווח, 25% מיועדות להשכרה לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח.

** נכון ל-30.06.2020 *** נכון לאוגוסט 2020

זכיינות | דיור להשכרה

מיקום	קריית היובל **בירושלים**
כמות יח"ד להשכרה	405* יחידות דיור
כמות יח"ד למכירה	135 יחידות דיור
שטחי מסחר ותעסוקה	כ-6,000 מ"ר
צפי אכלוס	שנת 2022
שווי פרוייקט בספרים (השכרה ומסחר)**	נדל"ן להשקעה בהקמה: כ-308 מיליוני ₪

מיקום	שכונת המשתלה **בתל אביב**
כמות יח"ד להשכרה	176* יחידות דיור
שטחי מסחר ותעסוקה	כ-1,500 מ"ר
צפי אכלוס	שנת 2022
שווי פרוייקט בספרים (השכרה ומסחר)**	נדל"ן להשקעה בהקמה: כ-231 מיליוני ₪

* מתוך יחידות הדיור להשכרה ארוכת הטווח, 25% מיועדות לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח

** נכון ל-30.6.2020

קבוצת אשטרום

זכיינות | נתונים כספיים

	1-6.2020		1-6.2019		4-6.2020		4-6.2019		1-12.2019	
	נתונים באלפי ₪									
היקף הכנסות ממכירה והקמת פרוייקטים	*24,886	–	91,353	–	*8,957	–	51,800	–	201,745	–
היקף הכנסות משכר דירה ותחזוקה	14,718	–	8,219	–	8,723	–	4,159	–	17,547	–
סה"כ הכנסות	**39,604**	**–**	**99,572**	**–**	**17,680**	**–**	**55,959**	**–**	**219,292**	**–**
רווח גולמי ממכירה והקמת פרוייקטים	4,554	18.3%	15,979	17.5%	2,666	29.8%	10,199	19.7%	50,711	25.1%
רווח גולמי משכר דירה ותחזוקה	7,650	52.0%	3,786	46.1%	5,314	60.9%	1,459	35.1%	7,847	44.7%
סה"כ רווח גולמי	**12,204**	**30.8%**	**19,765**	**19.8%**	**7,980**	**45.1%**	**11,658**	**20.8%**	**58,558**	**26.7%**
עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	4,465	–	5,987	–	4,245	–	5,987	–	11,333	–
רווח מגזרי	**11,135**	**28.1%**	**20,678**	**20.8%**	**9,506**	**53.8%**	**14,981**	**26.8%**	**58,471**	**26.7%**

* הפער בהיקף ההכנסות ממכירה והקמת פרוייקטים בשנה הנוכחית לעומת אשתקד נובע מסיום הקמת פרוייקט בית המשפט בבת ים ופרוייקט המעונות בבאר 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 – 74 מיליוני ₪
- תשואת FFO להשקעה בספרים – 17.9%
- תשואת FCF להשקעה בספרים – 12.8%

קונקט*

- חברת ההפעלה של הרכבת הקלה תחת הסכם הזיכיון של סיטיפס
- חלק קבוצת אשטרום בחברה - 29%
- יתרת השקעה בספרים – 22 מיליוני ₪
- תשואת FFO להשקעה בספרים – 32.7%

* בנוסף מחזיקה אשטרום נכסים במישרין 21% בסיטיפס ובקונקט.

זכיינות | הרכבת הקלה, ירושלים

Buyback וסגירת חשבונות

- בפברואר 2020 נחתם הסכם עם מדינת ישראל בנוגע להעברת הזכויות בפרוייקט הרכבת בירושלים חזרה למדינה (Buyback), וכן הסכם גמר חשבון והיעדר תביעות בנוגע להקמת הפרוייקט.
- במידה ומדינת ישראל תודיע על ה-Buyback בספטמבר 2020, ה-Buyback יבוצע ככל הנראה ברבעון שני 2021.
- לאור האמור, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים במועד ה-Buyback רווח נקי (בגין ה-Buyback, תביעות העבר וגמר חשבון) בסך של כ-530 מיליון ₪ (חלק הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה כ-430 מיליון ₪).
- מתוך סכום זה, 285 מיליוני ₪ ירשמו אל מול 255 מיליוני ₪ אשר מופיעים בחובות והשקעות אחרות בספרי החברה וירשם רווח לפני מס של כ-30 מיליון ₪.
- החברה צופה לקבל את סכומי פיצוי העבר במהלך 2021 ואת הכספים עבור ה-Buyback בשנים 2021-2022.

תעשיות*

- אשטרום תעשיות - באמצעות חברות בנות ייעודיות - עוסקת בפיתוח, ייצור, שיווק ויישום של מגוון רב של מוצרים לכלל ענף הבניין והתשתיות ביניהם: בטון מובא, בלוק לבן, בלוק גבס, מערכות איטום, מוצרי גמר וצבע, תוצרי מחצבה ופתרונות לעיצוב הבית.
- ביום 1 בינואר, 2020 הושלמה עסקה עם צד שלישי למכירת חברת "נתיבי נוי", העוסקת בייצור מוצרי בטון טרומיים לריצוף, אבני שפה וכו'. המכירה כוללת את המקרקעין עליהם בנוי המפעל. תמורת המכירה מסתכמת בכ-120 מיליוני ₪ אשר ישולמו עם השלמת התנאים שנקבעו בהסכמים. עד כה התקבל סך של כ-52 מיליוני ₪ יתרת התמורה בסך כ-68 מיליוני ₪ תתקבל לאחר השלמת העברת הזכויות בקרקע לרוכשת ע"י רמ"י.
- צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון לחודש אוגוסט 2020, הינו 731 מיליוני ₪.
- **השפעות הקורונה:** במסגרת תקנות שעת חירום, פעילות מגזר התעשיות, הוגדרה כענף נלווה לענף הבנייה כענף חיוני. עם זאת, הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם עקב הצורך בבידוד עובדים.

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	289,549	310,314	146,067	150,499	633,497
רווח גולמי	37,478	38,495	19,746	18,529	80,318
שיעור רווח גולמי	12.9%	12.4%	13.5%	12.3%	12.7%
רווח מגזרי	6,496	7,277	5,108	2,869	15,844
שיעור רווח מגזרי	2.2%	2.3%	3.5%	1.9%	2.5%

- יצוין כי רווח ממכירת חברת "נתיבי נוי" בסך של כ-16.5 מיליוני ₪ הוכר ברבעון הראשון של שנת 2020.

* לפי איחוד יחסי.

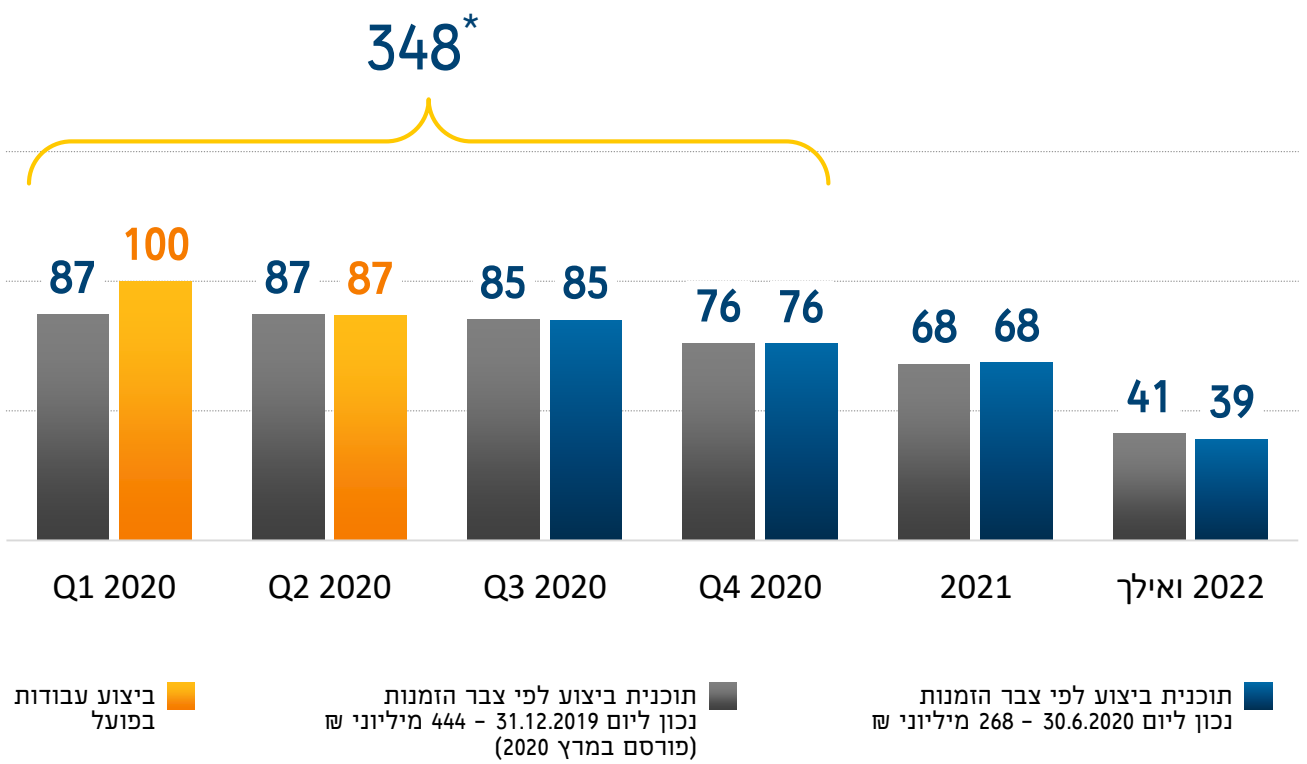
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל

- לקבוצת אשטרום ניסיון של מעל ל-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'מייקה וניגריה.
- צבר העבודות למגזר קבלנות חו"ל, נכון לחודש אוגוסט 2020, הינו כ-221 מיליוני ₪.
- **השפעות הקורונה**:
  - ניתן לראות האטה בקצב קבלת עבודות חדשות בעקבות השפעת משבר הקורונה בעולם.
  - זמביה: נכון למועד המצגת, להתפרצות הנגיף אין השפעה מהותית על הפעילות.
  - ג'מייקה: הוסר ההסגר בתחילת חודש מאי, האתרים ומכון טיהור השפכים פועלים כרגיל.

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	**175,769**	**244,944**	**75,995**	**123,373**	**450,470**
רווח גולמי	45,494	75,203	19,987	34,268	121,044
שיעור רווח גולמי	25.9%	30.7%	26.3%	27.8%	26.9%
רווח מגזרי	**30,387**	**58,122**	**14,137**	**27,025**	**94,847**
שיעור רווח מגזרי	17.3%	23.7%	18.6%	21.9%	21.1%

צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה

סך צבר הזמנות ליום 30.6.2020 – 268 מיליוני ₪



* ביצוע עבודות בפועל + צפי לשנת 2020

פרוייקטים נבחרים | MANIA SOKO HOSPITAL

היקף הפרוייקט

כ-17,500 מ"ר

היקף כספי

כ-140 מיליוני $

מועד השלמה צפוי

2020

מיקום

זמביה

חלק החברה

100%

עבודה שהושלמה

כ-79%

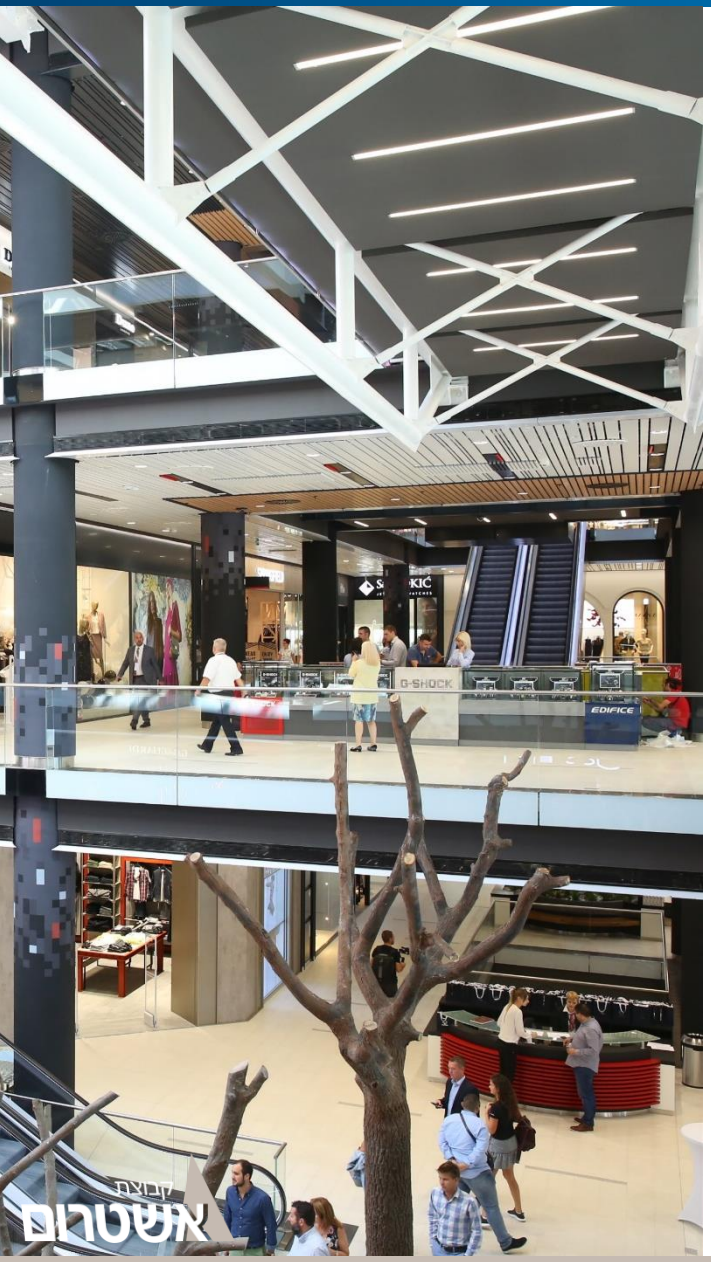
נכון לאוגוסט 2020

יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

- החברה מתמחה באיתור, פיתוח, ייזום, בנייה ושיווק בתים ומגרשים מפותחים לבנייה.
- ארה"ב: מלאי המגרשים לייזום מגורים בארה"ב נכון ליום 30.6.2020 מגיע ל-2,856 מגרשים בשווי 321 מיליוני ₪. מתוכם נחתמו הסכמים למכירת 14 מגרשים ו-20 בתים בשווי כולל של 43 מיליוני ₪.
- החברה החלה בהקמתה ושיווקה של שכונת מגורים בעיר גאיה שבפורטוגל.
- שווי נכסי מגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל נכון ליום 30.6.2020 המורכב מקרקעות לבנייה ומלאי בניינים וקרקעות למכירה הינו 360 מיליוני ₪.
- **השפעות הקורונה**:
  - ארה"ב: נכון למועד המצגת אין השפעה מהותית על פעילות זו. לא ידוע באם תהיינה השפעות עתידיות.
  - פורטוגל: בעקבות התפשטות הנגיף הוטל סגר אשר הוסר בחודש מאי. נכון למועד המצגת החברה ממשיכה את עבודתה באתר וכמו כן במשרד המכירות. לא ניתן לאמוד באם תהיינה השפעות עתידיות.

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	**77,286**	**50,697**	**42,129**	**25,164**	**106,844**
רווח גולמי	6,697	686	5,198	41	4,729
שיעור רווח גולמי	8.7%	1.4%	12.3%	0.2%	4.4%
רווח (הפסד) מגזרי	**1,460**	**(4,640)**	**2,909**	**(2,881)**	**(7,352)**
שיעור רווח (הפסד) מגזרי	1.9%	(9.2%)	6.9%	(11.4%)	(6.9%)

נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל



- לאשטרום מספר נכסים מניבים במזרח אירופה, שהעיקרי שבהם הינו פרוייקט משולב של קניון ומלון בבלגרד, סרביה וכן נכסים נוספים ברומניה ובבולגריה.
- שווי נכסי מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל נכון ליום 30.6.2020 המורכב מנדל"ן להשקעה הינו 526 מיליוני ₪.
- **השפעות הקורונה:**
  - בתחילת חודש מאי 2020 חזרו הקניון והמלון בבלגרד לפעול ללא מגבלות. באמצע חודש יולי הוטלו מחדש חלק מהמגבלות עקב התפרצות מחודשת של הקורונה.
  - ליום 30 ביוני 2020 נרשמה הפחתה בערך הנכסים בתחום הפעילות בסך של כ-12 מיליוני ₪, המשקפת את הערכת החברה ביחס לירידה הצפויה בהכנסות שכר הדירה כתוצאה מהשלכות המשבר ובהתבסס על ההקלות שניתנו לשוכרים והערכת הקלות/הנחות שיינתנו לשוכרים בחודשים הבאים עד לחזרה לפעילות רגילה.

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	**19,094**	**32,947**	**6,317**	**17,372**	**66,727**
רווח גולמי	10,472	22,588	2,890	12,146	44,005
שיעור רווח גולמי	54.8%	68.6%	45.7%	69.9%	65.9%
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(17,367)	(398)	(7,537)	(398)	495
רווח (הפסד)מגזרי	**(13,380)**	**15,286**	**(7,610)**	**8,628**	**31,020**
שיעור רווח (הפסד) מגזרי	(70.1%)	46.4%	(120.5%)	49.7%	46.5%

אשטרום נכסים

- אשטרום נכסים עוסקת בייזום, בנייה, רכישה וניהול של נכסים מניבים בתחומי המשרדים, המסחר והתעשייה בישראל, גרמניה ואנגליה. לחברה נכסים בשטח כולל של כ-549,533* מ"ר (מהם כ-518,799 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ-240* מיליוני ₪ (כ-64% מהם מופקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ-61.6 מיליוני ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 30.6.2020 הינו כ-1,817 מיליוני ₪ המהווה כ-34.6% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים.
- אגרות החוב של אשטרום נכסים מדורגות בדירוג A עם אופק יציב ע"י מעלות.
- באפריל 2020 הושלמה העסקה לרכישת מבנה משרדים הממוקם ליד העיר דיסלדורף, גרמניה בשטח של 8,034 מ"ר. עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-22.7 מיליון אירו. מימון העסקה נעשה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ-14 מיליון אירו.
- הושלמה רכישת קרקע בעיר רמת גן בשטח כולל של כ-2.5 דונם בתמורה לסך של כ-76 מיליוני ₪. כמו כן פועלת החברה להגדלת הזכויות בקרקע בהיקף של 2,000 אחוז.
- בחודש מאי 2020 הכריזה אשטרום נכסים על חלוקת דיבידנד בסך 47 מיליוני ₪ על בסיס הדוחות הכספיים של 2019. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 3 ביוני 2020.
- ביוני 2020 החברה הנפיקה 350 מיליוני ₪ ע.נ אגרות חוב (סדרה 12), המגובות בנכס חוצות המפרץ (חלק החברה 50%).
- **השפעות הקורונה**: נכון למועד המצגת, אתרים בבנייה ממשיכים בפעילותם וכל הקניונים ומרכזי המסחר חזרו לפעול בהתאם להנחיות. ליום 30 ביוני 2020 רשמה אשטרום נכסים בדוחותיה הכספיים הפחתה של ערך נכסיה בסך של כ-10.5* מיליוני ₪ בגין משבר הקורונה. הפחתה זאת התבססה הן על מספר הערכות שווי שהתקבלו ממעריכי שווי חיצונים והן על בסיס הערכת החברה ביחס לירידה הצפויה בהכנסות שכר דירה על בסיס ההקלות/הנחות שניתנו לשוכרים ושעשויות להינתן בחודשים הבאים עד לחזרה לפעילות רגילה.

הנתונים על בסיס הדו"ח המאוחד של אשטרום נכסים ליום 30 ביוני 2020. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות.

אשטרום נכסים | נתונים עפ"י פיזור גיאוגרפי*

כללי

היקף נדל"ן | **549,533** מ"ר

שיעור תפוסה | **90.5%**

דמ"ש שנתי | **240** מיליוני ₪
קצב שנתי

1-6.2020 NOI | **117** מיליוני ₪

ישראל 64%	
היקף נדל"ן	356,298 מ"ר
שיעור תפוסה	87.8%
דמ"ש שנתי קצב שנתי	153 מיליוני ₪
1-6.2020 NOI	77.7 מיליוני ₪

גרמניה 26%	
היקף נדל"ן	159,421 מ"ר
שיעור תפוסה	96%
דמ"ש שנתי קצב שנתי	63.7 מיליוני ₪
1-6.2020 NOI	28 מיליוני ₪

אנגליה 10%	
היקף נדל"ן	33,815 מ"ר
שיעור תפוסה	93.1%
דמ"ש שנתי קצב שנתי	23.3 מיליוני ₪
1-6.2020 NOI	11.7 מיליוני ₪

* לפי איחוד יחסי.

אשטרום נכסים | נתונים כספיים*

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות מהשכרה	150,704	154,570	70,559	76,304	315,489
היקף הכנסות ממכירות	66,157	36,071	40,729	26,694	70,980
סה"כ הכנסות	**216,861**	**190,641**	**111,288**	**102,998**	**386,469**
רווח גולמי	128,086	125,916	61,616	63,511	241,514
שיעור רווח גולמי	59.1%	66.0%	55.4%	61.7%	62.5%
עליית (ירידת) נדל"ן להשקעה	(27,895)	52,133	4,750	35,354	286,823
הוצאות מכירה והנהלה	24,119	24,294	11,644	12,741	52,040
רווח מגזרי	**76,072**	**153,755**	**54,722**	**86,124**	**476,297**
שיעור רווח מגזרי	35.1%	80.7%	49.2%	83.6%	123.2%
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	**5,751**	**71,994**	**25,890**	**31,561**	**288,473**
שיעור רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	2.7%	37.8%	23.3%	30.6%	74.6%

עלויות המימון בתקופה 1-6.2020 כוללות הפסד מהשקעה בני"ע סחירים בסך של כ-19 מיליוני ₪ עקב הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם בשל התפרצות נגיף הקורונה.

* לפי איחוד יחסי.

אשדר

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שיווק ומכירה של דירות בשכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.

- אשדר (כולל שותפים*) בונה ומשווקת 1,624 יח"ד (חלק החברה-1,471 יח"ד) בכ-38 בניינים בביצוע (כולל תמ"א 38).

- בנוסף, מקדמת החברה פרוייקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של כ-13,400 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר כ-7,500 יח"ד), בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.

- ההון העצמי ליום ה-30.6.2020, כולל זכויות המיעוט, הינו כ-801 מיליוני ₪, המהווה כ-26.4% מהיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשים.

- ביום ה-14 במאי 2020, ביצעה אשדר פדיון חלקי של שטר ההון, שהונפק לקבוצת אשטרום בתאריך 30.12.2018, בסך כ-72 מיליוני ₪ הכולל כ-67.9 מיליוני ₪ בגין קרן ובתוספת ריבית של כ-4.1 מיליוני ₪.

- **השפעות הקורונה**: במסגרת תקנות שעת חירום, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק, לכן החברה המשיכה לעבוד באתרים. עם זאת, להתפשטות נגיף הקורונה הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם באתרי הבנייה עקב הצורך בבידוד עובדי הקבלנים אשר עובדים באתרי החברה.
  משרדי המכירות חזרו לפעול במתכונת רגילה החל מאמצע הרבעון השני.

הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 30 ביוני 2020.

* לא כולל בעלי קרקע.

	1-6.2020	1-6.2019	4-6.2020	4-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪				
היקף הכנסות	**547,397**	**636,509**	**239,770**	**302,861**	**1,497,487**
רווח גולמי	93,538	113,603	46,897	53,614	269,698
שיעור רווח גולמי	17.1%	17.8%	19.6%	17.7%	18%
רווח מגזרי	**66,631**	**83,237**	**34,853**	**39,349**	**211,219**
שיעור רווח מגזרי	12.2%	13.1%	14.5%	13.0%	14.1%
רווח נקי לבעלי מניות החברה	**28,350**	**57,603**	**23,556**	**24,395**	**146,870**
שיעור רווח נקי לבעלי מניות החברה	5.2%	9.0%	9.8%	8.1%	9.8%
מכירות *	400,962	662,645	142,818	327,342	1,507,134
מכירות - יח"ד *	224	379	82	186	857

עלויות המימון בתקופה 1-6.2020 כוללות הפסד מהשקעה בני"ע סחירים בסך של כ-17 מיליוני ₪ עקב הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם בשל התפרצות נגיף הקורונה.

* חלק החברה בלבד.

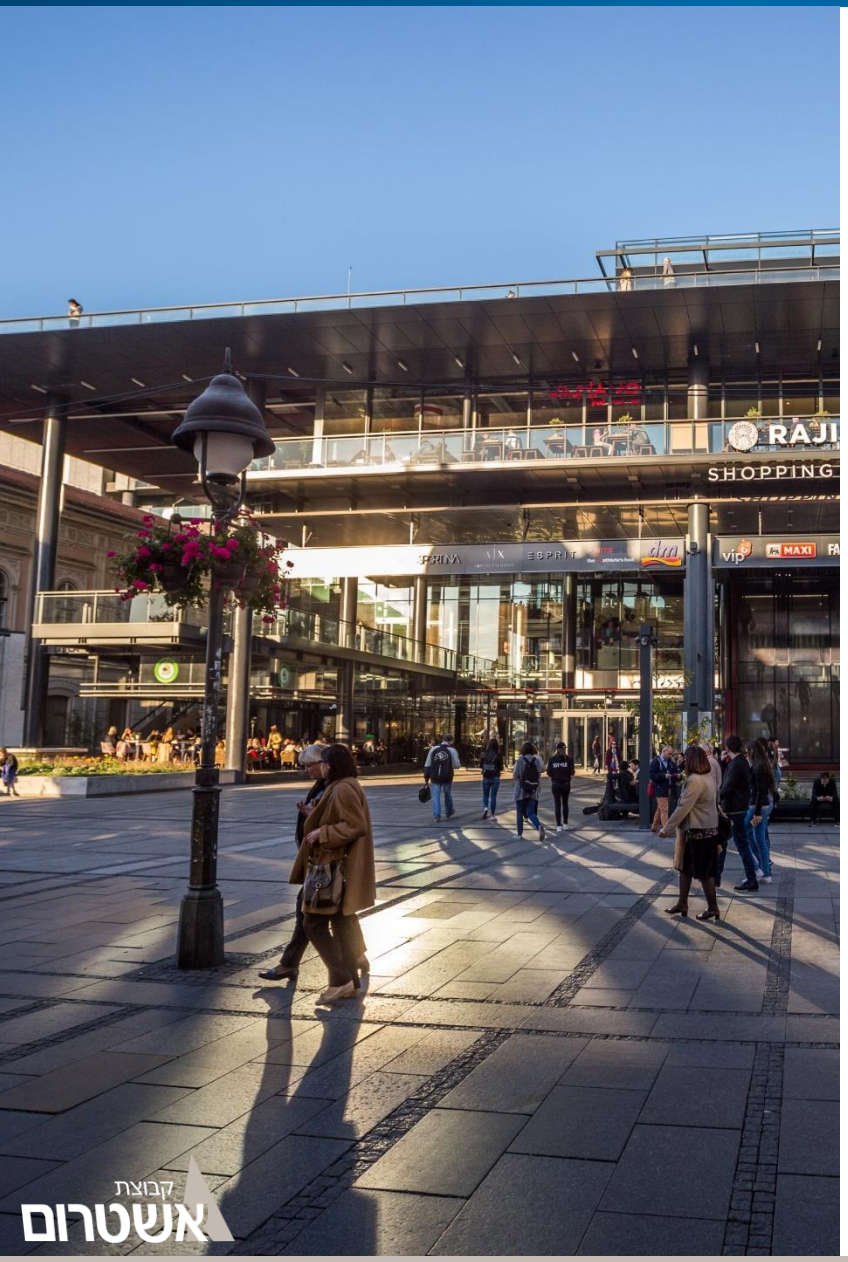
קבוצת אשטרום
נתונים כספיים

קבוצת אשטרום | נתוני רווח והפסד

	1-6.2020	1-6.2019	1-12.2019
	נתונים באלפי ₪		
הכנסות	**2,254,794**	**2,292,896**	**4,859,575**
רווח גולמי	416,958	442,336	927,021
שיעור רווח גולמי	**18.5%**	**19.3%**	**19.1%**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(17,313)	37,476	207,529
הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות	152,024	157,930	310,471
רווח מגזרי	247,621	321,882	824,079
שיעור רווח מגזרי	**11.0%**	**14.0%**	**17.0%**
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו	8,231	58,407	179,183
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	23,563	(422)	(25,011)
רווח תפעולי	**279,415**	**379,867**	**978,251**
שיעור רווח תפעולי	**12.4%**	**16.6%**	**20.1%**
עלויות מימון נטו	155,906*	107,187	163,714
רווח נקי	93,651	220,545	667,180
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	**90,717**	**186,106**	**501,636**

* עלויות המימון בתקופה 1-6.2020 כוללות הפסד מהשקעה בני"ע סחירים בסך של כ-54 מיליוני ₪ עקב הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם בשל התפרצות נגיף הקורונה.

קבוצת אשטרום | תמצית נתוני מאזן



	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
	נתונים באלפי ₪		
נכסים שוטפים	5,144,973	4,557,613	4,901,119
נכסים בלתי שוטפים	8,907,827	8,136,804	8,673,199
סך נכסים	**14,052,800**	**12,694,417**	**13,574,318**
התחייבויות שוטפות	3,806,392	3,504,310	3,661,181
התחייבויות לז"א	7,054,085	6,276,837	6,610,758
סה"כ הון עצמי	**3,192,323**	**2,913,270**	**3,302,379**
יחס הון למאזן	**22.7%**	**22.9%**	**24.3%**
מזומנים ושווי מזומנים	*1,650,477	728,736	1,025,223
השקעות לזמן קצר	496,533	724,888	803,318
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	446,322	257,352	897,628
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(40,478)	(31,624)	(50,251)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	**405,844**	**225,728**	**847,377**

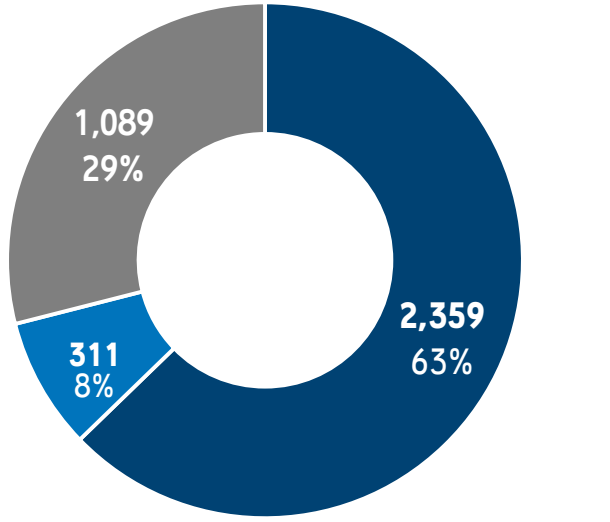
* הסכום ב-30.06.2020 כולל פקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב של אשטרום נכסים. ביולי 2020 תמורת ההנפקה הועברה לחברה.

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

נכון ל-30.6.2020

אשראי לפי סוגים במיליוני ₪

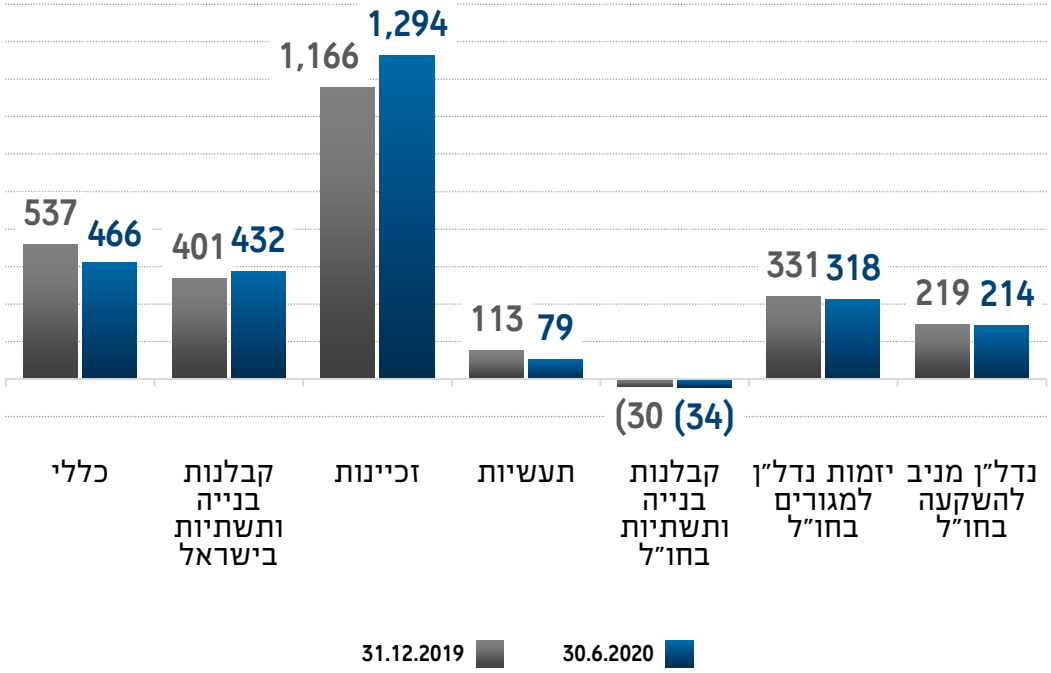
סך האשראי: 3,759



חוב פיננסי נטו** במיליוני ₪

סך החוב הפיננסי נטו ליום 30 ביוני 2020: 2,770

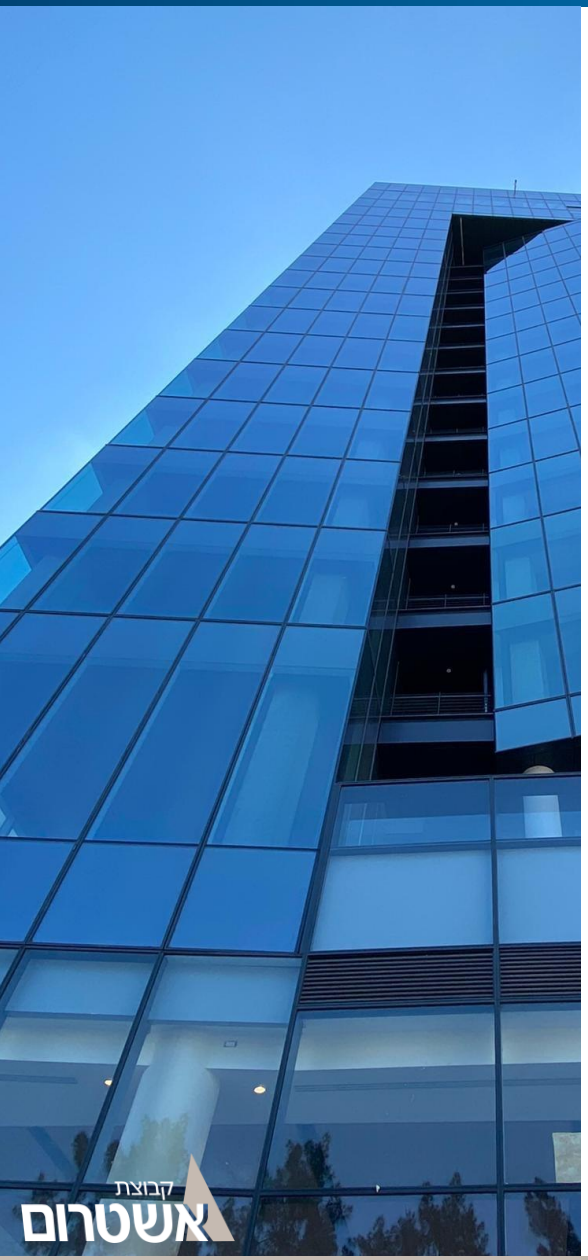
סך החוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר 2019: 2,737



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

** אשראי בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, 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, 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 בארה"ב בקצב מוגבר. איתור ובחינת הזדמנויות עסקיות במדינות בהן החברה פעילה להרחבת פעילות הייזום למגורים.

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 ואנגליה.

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

קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה
www.ashtrom.co.il