

קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 בדצמבר 2017

מרץ 2018

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. המידע הכלול במצגת מוצג למטרת נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמציתי 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': 024348-01-2018).

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 לסיכונים 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 31/12/2017, 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.

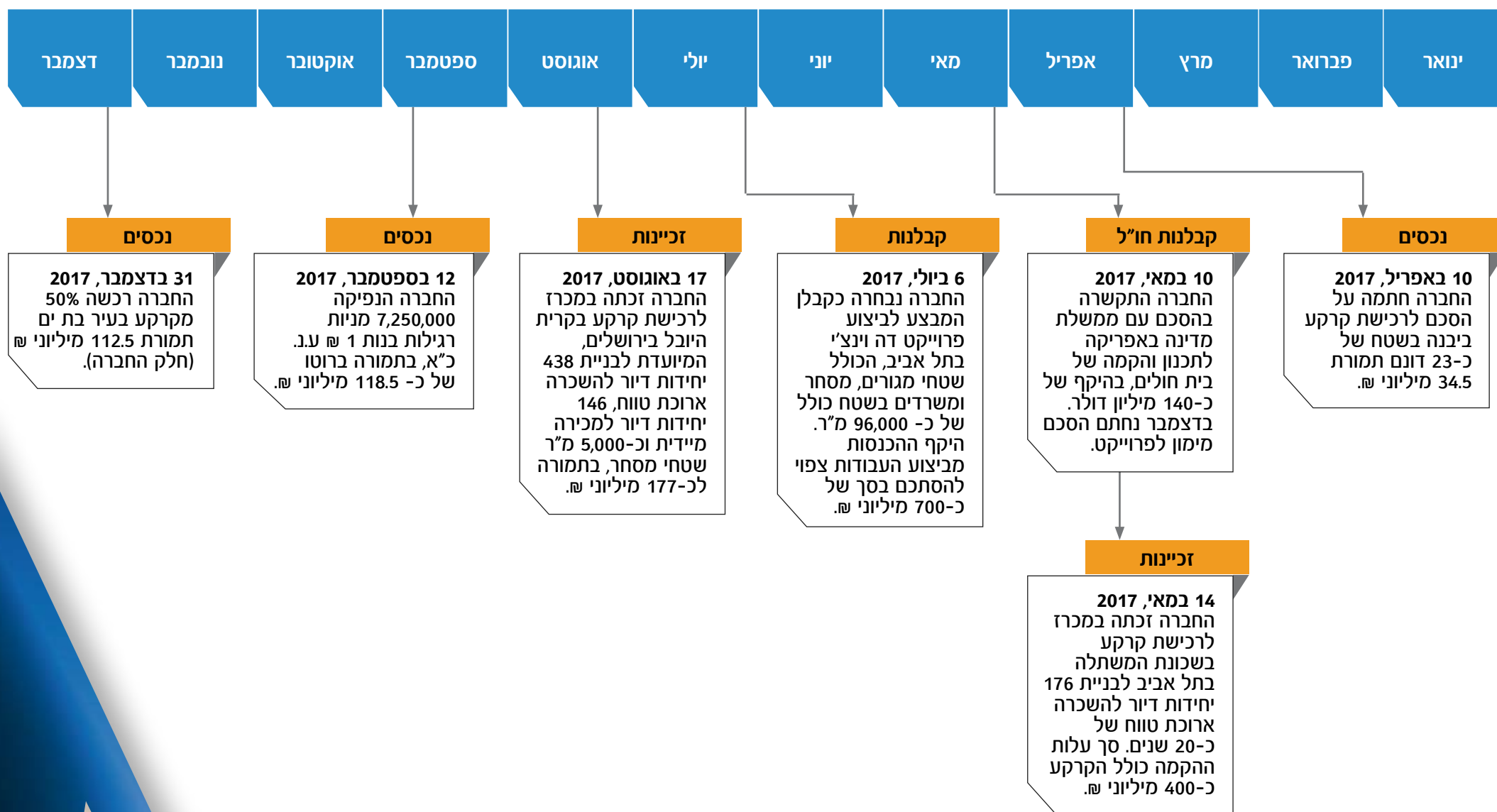
כרטיס ביקור

- קבוצת אשטרום הינה מהחברות המובילות בישראל בתחומי הבנייה והנדל"ן.
- החברה נוסדה בשנת 1963.
- החברה מספקת פתרונות בענף הבנייה והתשתיות, מהמסד ועד לטפחות:
 - ביצוע פרויקטים רחבי היקף בתחום הבנייה הפרטית והציבורית ומגה פרויקטים בתחום התשתיות, כולל פרויקטי 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 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 78 מיליוני ₪ על בסיס הדוחות הכספיים של שנת 2017.
- השפעת היישום לראשונה של תקן IFRS15 ליום 1 בינואר, 2018 תוביל לגידול בהון העצמי לאחר השפעת מיסים בסך של כ- 70 מיליוני ₪ (חלק בעלי מניות החברה הינו כ- 55 מיליוני ₪).

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
מיליוני ₪		
3,411.3	3,740.9	היקף הכנסות
556.2	597.9	רווח גולמי
416.0	480.1	רווח תפעולי
316.0	379.6	רווח נקי
162.2	234.8	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות

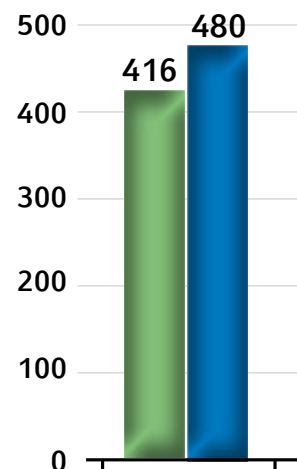
צבר ההזמנות לכלל הקבוצה, נכון למרץ 2018, הינו 7.92 מיליארדי ₪.

אירועים בולטים במהלך שנת 2017

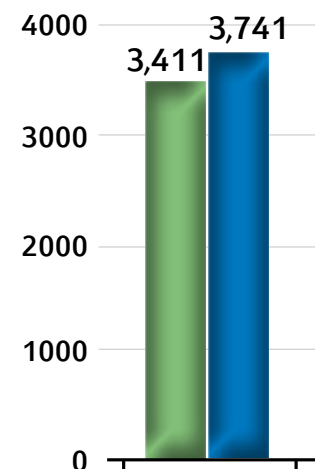


קבוצת אשטרום - סקירת פעילות

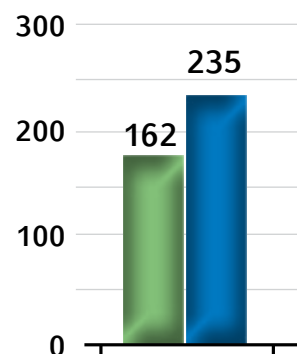
רווח תפעולי שנתי
(מיליוני ₪)



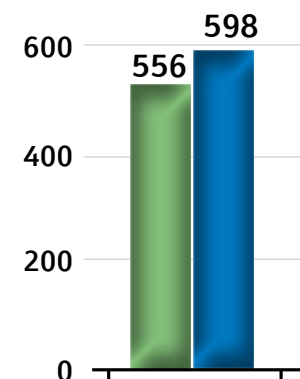
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח לבעלי מניות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)

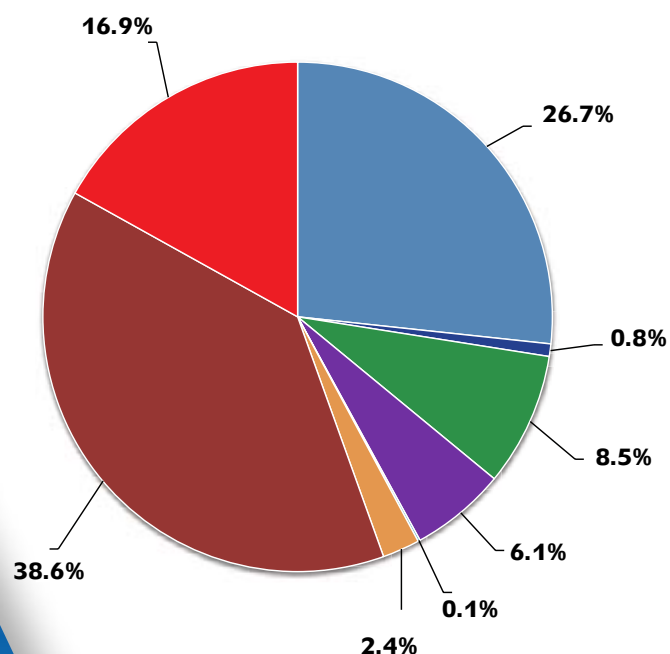


2016 2017

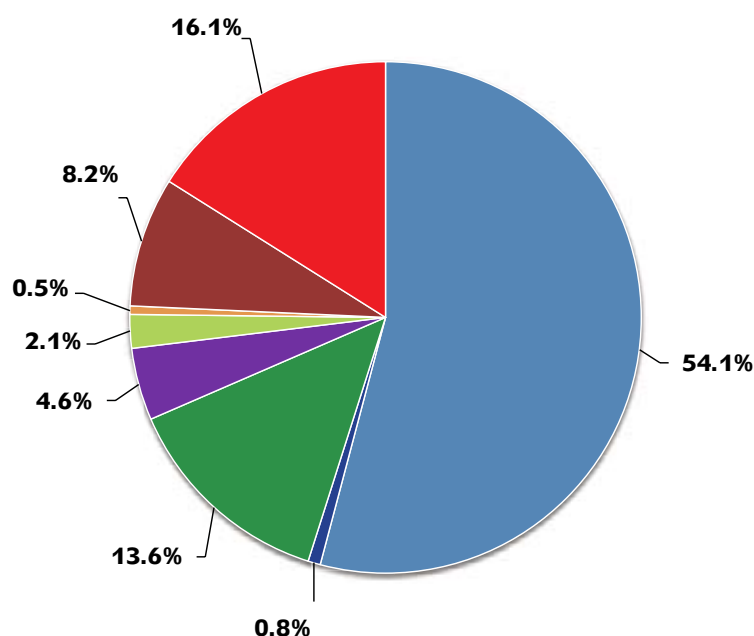


קבוצת אשטרום - נתונים כספיים

התפלגות הרווח הגולמי ב-1-12/2017
בניטרול התאמות



התפלגות ההכנסות ב-1-12/2017
בניטרול התאמות

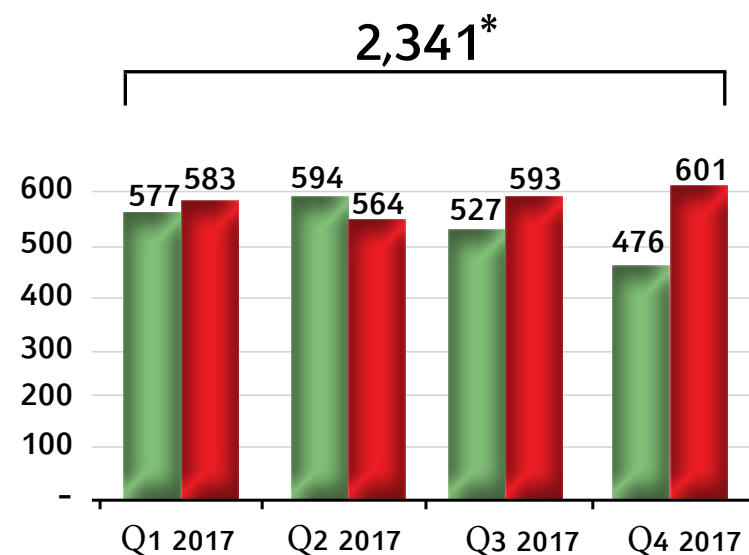


רווח גולמי	הכנסות	לתקופה 1-12/17 אלפי ₪
190,502	2,340,981	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
5,671	33,875	זכיינות
60,457	588,095	תעשיות*
43,218	197,951	קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל
970	91,827	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
16,854	23,067	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
275,122	355,195	אשטרום נכסים*
120,734	695,058	אשדר
713,528	4,326,049	סה"כ לפני התאמות
(5,249)	(387,930)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
708,279	3,938,119	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
(110,323)	(197,189)	התאמות בגין איחוד יחסי
597,956	3,740,930	סה"כ

* 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 2018, הינו 6.36 מיליארדי ₪. במהלך שנת 2017 התקבלו הזמנות לעבודה בסך של 2,660 מיליוני ₪ (עד מרץ 2018 התווספו הזמנות בסך של 1,295 מיליוני ₪).

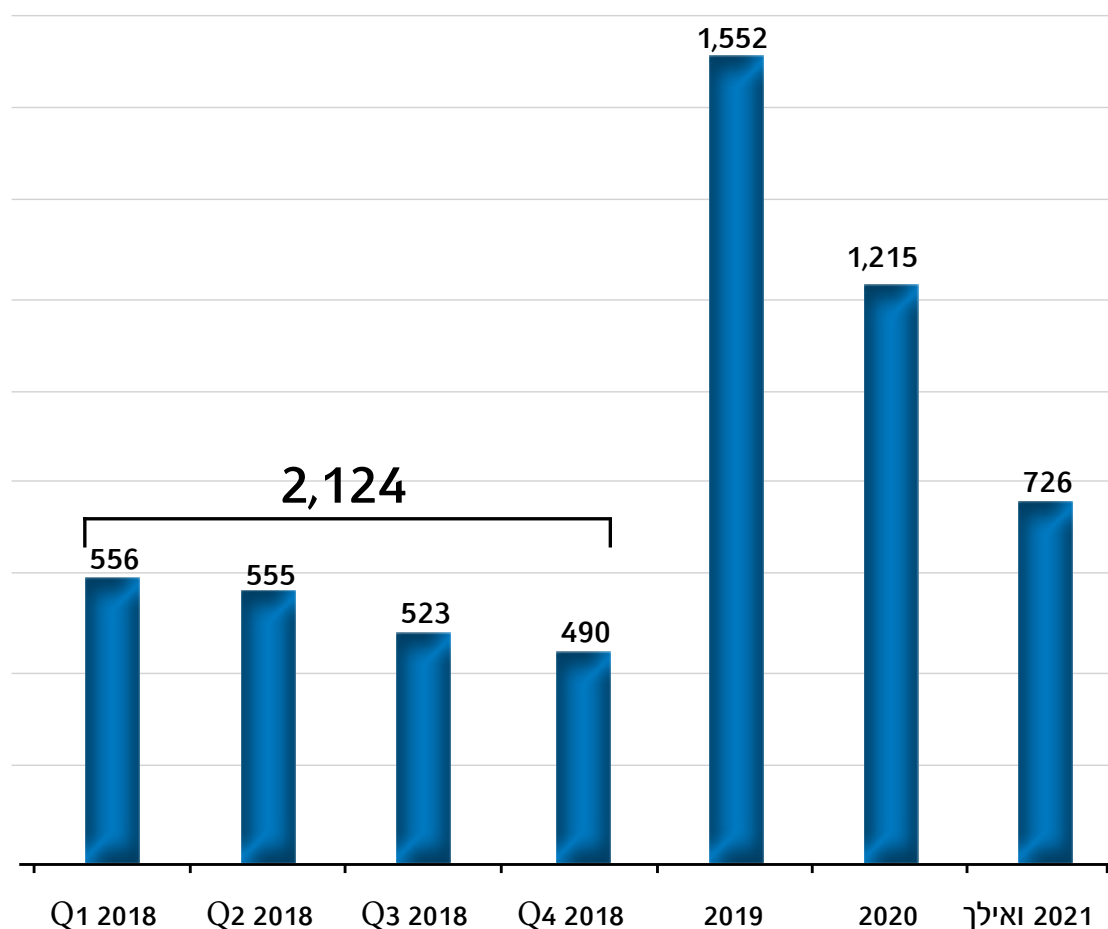


■ תוכנית ביצוע לפי צבר הזמנות
נכון ליום 31/12/2016 -
2,174 מיליוני ₪
(פורסם במרץ 2017)
■ ביצוע עבודות בפועל - 2,341
מיליוני ₪

* ביצוע עבודות בפועל.

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

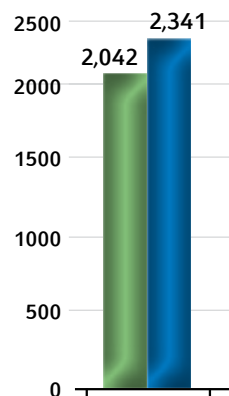
סך צבר הזמנות ליום 31/12/2017 - 5,617 מיליוני ₪.



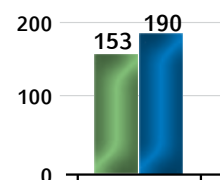
• צבר ההזמנות נכון למרץ 2018 הינו 6.36 מיליארדי ₪.

קבלנות בישראל - נתונים כספיים

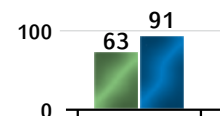
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2016 2017

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪		
2,042,326	2,340,981	היקף הכנסות
153,023	190,502	רווח גולמי
7.5%	8.1%	שיעור רווח גולמי
62,987	91,216	רווח מגזרי
3.1%	3.9%	שיעור רווח מגזרי

נכון ליום 31/12/16	נכון ליום 31/12/17	
נתונים במיליארדי ₪		
5.3	5.6	צבר עבודות למגזר קבלנות בישראל

צבר העבודות למגזר קבלנות בישראל, נכון למרץ 2018, הינו 6.3 מיליארדי ₪.

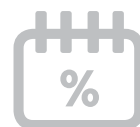
פרוייקטים נבחרים - נמל המפרץ, חיפה



מועד השלמה צפוי
2021



היקף כספי
כ-3,700 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלמה
כ- 65%



חלק חברה
50%

נכון למרץ 2018

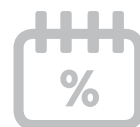
פרוייקטים נבחרים - מגדל דן, ת"א



מועד השלמה צפוי
2018



היקף כספי
כ-332 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלמה
כ-72%



חלק חברה
50%

נכון למרץ 2018

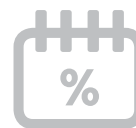
פרוייקטים נבחרים - כרמי השרון, כפר יונה



מועד השלמה צפוי
2018



היקף כספי
כ-203 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלמה
כ-77%



חלק חברה
100%

נכון למרץ 2018

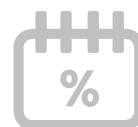
פרוייקטים נבחרים - מגדל אקרו, ת"א



מועד השלמה צפוי
2020



היקף כספי
כ-195 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלמה
כ-10%



חלק חברה
100%

נכון למרץ 2018

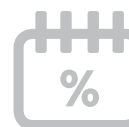
פרוייקטים נבחרים - מגדל סוזוקי, ת"א



מועד השלמה צפוי
2020



היקף כספי
כ-147 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלמה
כ-19%



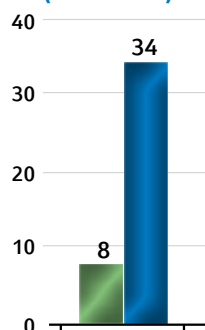
חלק חברה
100%

נכון למרץ 2018

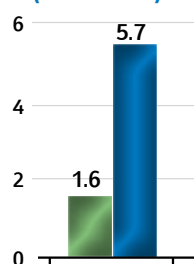
* הדמייה



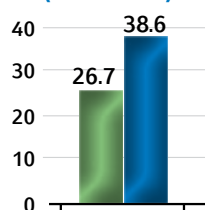
היקף הכנסות שנתיות (מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתיות (מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתיות (מיליוני ₪)



2016 2017

- 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 31/12/2017 המורכב מחייבים בגין הסדרי זיכיון, נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי בניינים למכירה הינו 1,070 מיליוני ₪.
- קבוצת אשטרום בנתה ומתחזקת את בית המשפט המחוזי בלוד ואת בתי משפט השלום באשקלון, פתח תקווה והרצליה והחלה בהקמת בית המשפט בבתי ים ומעונות לתלמידי מחקר באוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע. כמו כן החלה בבניית פרוייקט דיור להשכרה בת"א וירושלים ומשלימה את הפרוייקט בחיפה.

1-12 / 2016		1-12 / 2017		
נתונים באלפי ₪				
	-		25,820	היקף הכנסות מהקמת פרוייקטים
	8,025		8,055	היקף הכנסות מתחזוקת פרוייקטים
-	-	17.6%	4,556	רווח גולמי מהקמת פרוייקטים
19.5%	1,563	13.8%	1,115	רווח גולמי מאחזקה
19.5%	1,563	16.7%	5,671	סה"כ רווח גולמי
	30,680		42,501	עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
332.9%	26,715	113.9%	38,599	רווח מגזרי

זכיינות - דיור להשכרה



דיור להשכרה ומגורים - חיפה

- לקבוצת אשטרם 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, הצפויות להתאכלס בשנת 2018.
- 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 בקרית יובל בירושלים, הצפויות להתאכלס בשנת 2021.

- כחלק מהפרוייקטים קיימות בנוסף 164 יחידות דיור למכירה בנאות פרס בחיפה ו- 146 יחידות דיור למכירה בקרית יובל בירושלים.

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



דיור להשכרה, מתחם הגדנ"ע - תל אביב



דיור להשכרה, שכונת המשתלה- תל אביב

זכיינות - רכבת קלה ירושלים

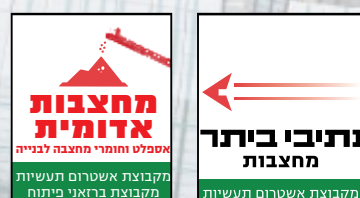
סיטיפס*

- 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) - 74 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים - 27.5%.

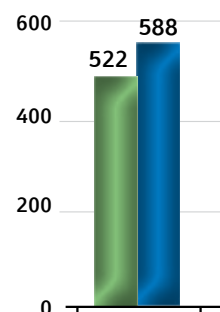
קונקט*

- חברת ההפעלה של הרכבת הקלה תחת הסכם הזיכיון של סיטיפס.
- חלק קבוצת אשטרום בחברה - 29%.
- יתרת השקעה בספרים - 24 מיליוני ₪.
- תשואת FFO להשקעה בספרים - 26%.

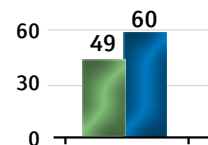
* בנוסף מחזיקה אשטרום נכסים במישרין 21% בסיטיפס ובקונקט.



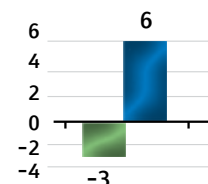
היקף הכנסות שנת
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנת
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנת
(מיליוני ₪)



2016 2017

● 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.

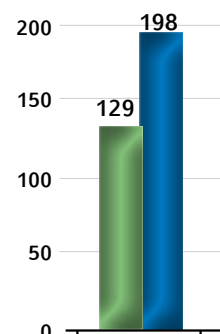
● צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון לחודש מרץ 2018, הינו 566 מיליוני ₪.

	1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪			
היקף הכנסות	522,331	588,095	
רווח גולמי	48,620	60,457	
שיעור רווח גולמי	9.3%	10.3%	
רווח (הפסד) מגזרי	(2,777)	5,942	
שיעור רווח (הפסד) מגזרי	(0.5%)	1.0%	

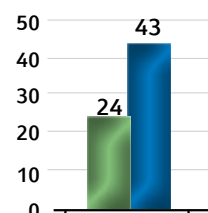
● לפי איחוד יחסי

קבלנות חו"ל

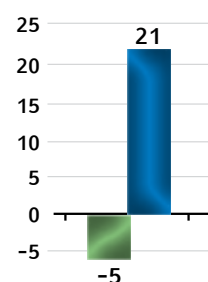
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2016 2017

- לקבוצת אשטרום ניסיון של למעלה מ-45 שנה בהקמת פרויקטי בנייה מורכבים והתמחות בתחום פרויקטי התשתיות רחבי ההיקף כסלילה וגישור, הקמת שדות תעופה, מערכות מים, מתקני טיהור שפכים ותשתיות דלק.

- לחברה מגוון פרויקטים פעילים בזמביה, ג'מאיקה וניגריה, כמו כן פועלת לקבלת פרויקטים נוספים במדינות אלו ובמדינות נוספות.

- בחודש מאי 2017 נחתם הסכם עם ממשלת מדינה באפריקה לתכנון והקמה של בית חולים בהיקף של כ-500 מיליוני ₪ (כ-140 מיליון דולר).

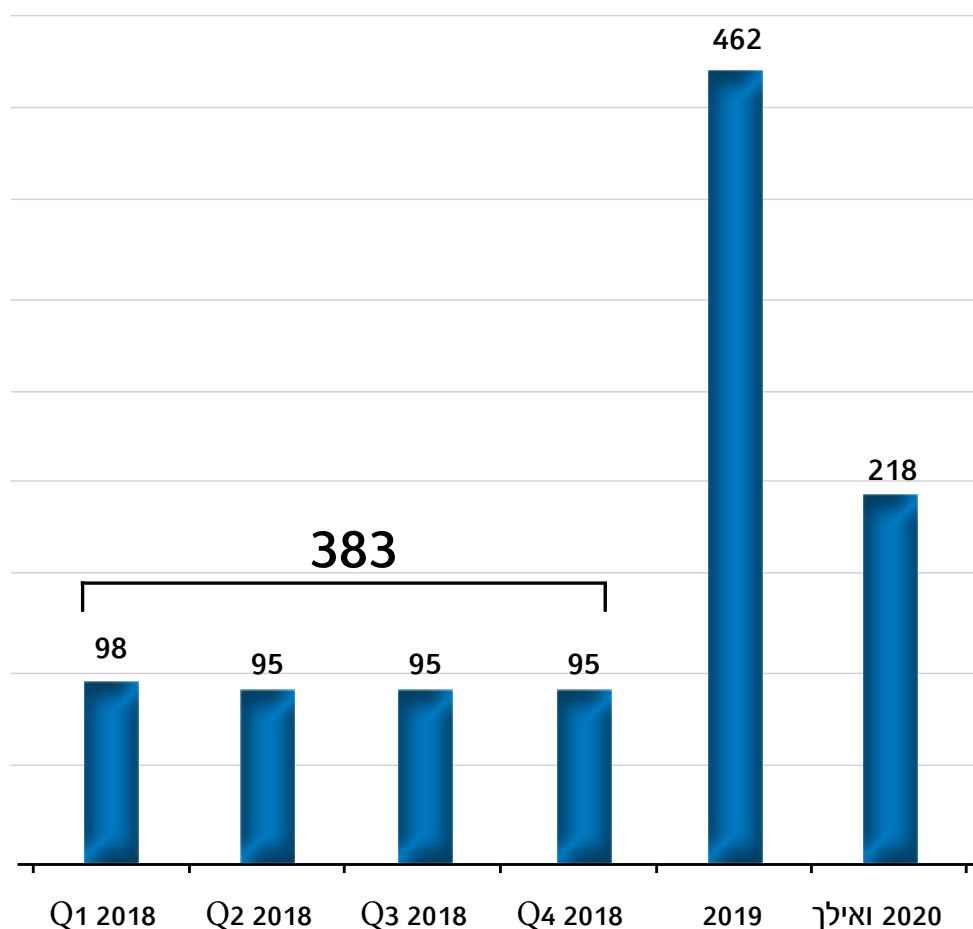
- צבר העבודות למגזר קבלנות חו"ל, נכון לחודש דצמבר 2017, הינו 1,063 מיליוני ₪ ונכון לחודש מרץ 2018, הינו 999 מיליוני ₪.

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪		
128,647	197,951	היקף הכנסות
23,635	43,218	רווח גולמי
18.4%	21.8%	שיעור רווח גולמי
(5,237)	20,636	רווח (הפסד) מגזרי
(4.1%)	10.4%	שיעור רווח (הפסד) מגזרי



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

סך צבר ההזמנות ליום 31/12/2017 - 1,063 מיליוני ₪.





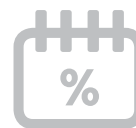
פרוייקטים נבחרים - KAWAMBA, זמביה



מועד השלמה צפוי
2019



היקף כספי
כ-200 מיליון \$



אחוז עבודה שהושלמה
כ-27%



חלק חברה
100%

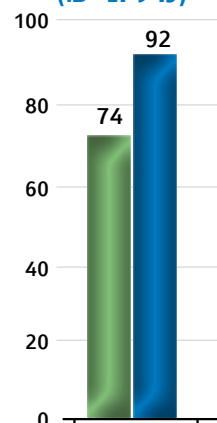
נכון למרץ 2018

יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

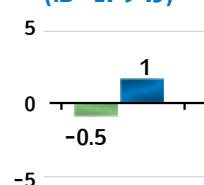
ארה"ב

- 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 31/12/2017 מגיע ל- 3,902 מגרשים בשווי של 349 מיליוני \$.
- מתוכם נחתמו הסכמים למכירת 161 מגרשים ו-16 בתים בשווי כולל של 59 מיליוני \$, מרביתם יימסרו ויוכרו במהלך שנת 2018-2019.
- שווי נכסי מגזר יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל נכון ליום 31/12/2017 המורכב מקרקעות לבנייה ומלאי בניינים וקרקעות למכירה הינו 400 מיליוני \$.

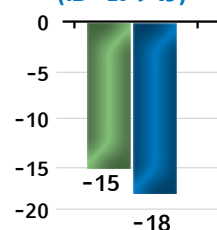
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני \$)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני \$)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני \$)



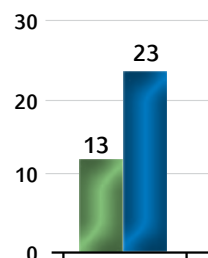
2016 2017

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי \$		
73,814	91,827	היקף הכנסות
(497)*	970	רווח (הפסד) גולמי
(0.7%)	1.05%	שיעור רווח (הפסד) גולמי
(15,029)	(18,186)	הפסד מגזרי
(20.4%)	(19.8%)	שיעור הפסד מגזרי

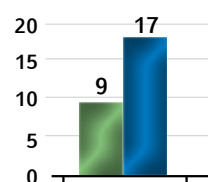
* כולל הפרשה לירידת ערך קרקעות בסך 6,175 אלפי \$

נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל

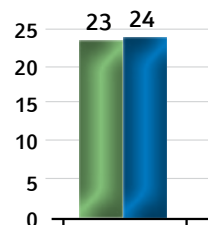
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2016 2017

- לאשטרום מספר נכסים מניבים במזרח אירופה, שהעיקרי בהם הינו שילוב של קניין ומלון בבלגרד, סרביה וכן נכסים נוספים בבולגריה וברומניה.
- ברבעון השלישי של 2017 נפתח הקניין בשטח של כ- 15,200 מ"ר בבלגרד, סרביה, לרבות חניון של 450 מקומות חניה. ברבעון הראשון של 2018 נפתח המלון הכולל 125 חדרים. שיעור התפוסה בקניין הינו כ- 95% המהווה היקף של כ- 14,421 מ"ר.
- שווי נכסי מגזר נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל נכון ליום 31/12/2017 המורכב מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הינו 560 מיליוני ₪.

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪		
13,463	23,067	היקף הכנסות
8,762	16,854	רווח גולמי
65.1%	73.1%	שיעור רווח גולמי
16,762	12,563	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
22,605	24,225	רווח מגזרי
167.9%	105.0%	שיעור רווח מגזרי

אשטרום נכסים

- אשטרום נכסים עוסקת ברכישה, בנייה, פיתוח וניהול של נכסים מניבים בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והמלונאות בישראל ובגרמניה. לחברה נכסים בשטח כולל של כ- 531,000 מ"ר (מהם כ- 494,000 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ- 266.5 * מיליוני ₪ (כ- 75.7% מהם מופקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ- 95 מיליוני ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 31/12/17 הינו כ- 1,558 מיליוני ₪ המהווה 36.8% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים. בחודש ספטמבר הנפיקה החברה 7,250,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א, בתמורה ברוטו של כ- 118.5 מיליוני ₪.
- אג"ח של אשטרום נכסים מדורגות בדירוג A עם אופק יציב ע"י מעלות.
- בחודש ספטמבר 2017 חילקה אשטרום נכסים דיבידנד של 30 מיליוני ₪ ובחודש מרץ 2018 הכריזה על חלוקת דיבידנד של 50 מיליוני ₪ על בסיס דוחות כספיים של שנת 2017.
- בחודש נובמבר 2017 חתמה חברה בת של אשטרום נכסים באמצעות שותפויות גרמניות על חוזה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה, מבנה משרדים בכל אחת מהערים הבאות - דיסלדורף, בובליגן ובעיר מנהיים, בשטח כולל של כ- 39,700 מ"ר ו- 851 חניות. סך ההשקעה צפויה להסתכם בסך של 80.6 מיליון אירו.
- בחודש דצמבר 2017 רכשה אשטרום נכסים 50% מקרקע בבת ים תמורת 112.5 מיליוני ₪ (חלק החברה).

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות.

● הנתונים על בסיס הדו"ח המאוחד של אשטרום ליום 31 בדצמבר 2017, ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.



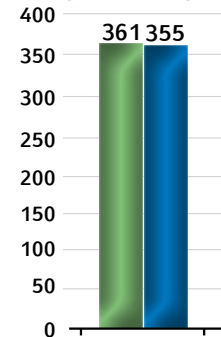
בניין משרדים, לייפציג, גרמניה

אשטרום נכסים - נתונים כספיים

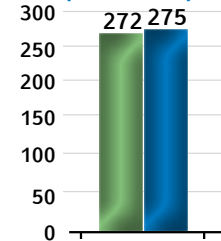
אחוז תפוסה בנכסי אשטרום
נכסים נכון ל- 31/12/2017:

שיעור תפוסה	אזור
95.9%	ישראל
98.5%	גרמניה
96.5%	כללי

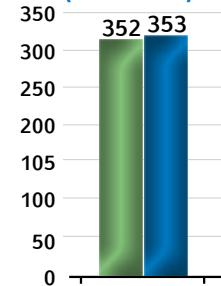
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2016 2017

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪		
361,511	355,195	היקף הכנסות
271,705	275,122	רווח גולמי
75.1%	77.4%	שיעור רווח גולמי
116,485	116,781	עליית נדל"ן להשקעה
36,009	38,461	הוצאות מכירה והנהלה
352,181	353,442	רווח מגזרי
97.4%	99.5%	שיעור רווח מגזרי
246,121	190,362	רווח נקי לבעלי המניות
68.1%	53.6%	שיעור רווח נקי לבעלי המניות

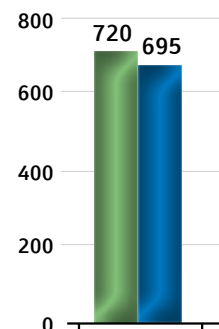
• לפי איחוד יחסי

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שיווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר (כולל בעלי קרקע ושותפים) בונה ומשווקת 1,414 יח"ד (חלק החברה-1,225 יח"ד) בכ-30 אתרים פעילים (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרוייקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של כ-10,600 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר כ-6,600 יח"ד) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-31/12/17 הינו כ-572 מיליוני ₪, המהווה כ-30.9% מהיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשים. ההשפעה המצטברת על ההון לאחר מיסים של חברת אשדר מאימוץ תקן IFRS15 החל מיום 1 בינואר, 2018 הינו גידול של כ-55 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.
- ביום 18 במרץ, 2018 העלתה מעלות את דירוג איגרות החוב של אשדר (סדרות א', ג' ו-ד') לדירוג A.

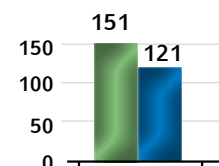
- הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 31 בדצמבר 2017. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

אשדר - נתונים כספיים

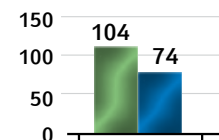
היקף הכנסות שנתי
(מיליוני ₪)



רווח גולמי שנתי
(מיליוני ₪)



רווח מגזרי שנתי
(מיליוני ₪)



2016 2017

1-12 / 2016	1-12 / 2017	
נתונים באלפי ₪		
720,011	695,058	היקף הכנסות
150,928	120,734	רווח גולמי
21.0%	17.4%	שיעור רווח גולמי
104,491	74,220	רווח מגזרי
14.5%	10.7%	שיעור רווח מגזרי
64,511	72,146	רווח נקי לבעלי המניות
9.0%	10.4%	שיעור רווח נקי לבעלי המניות
** 555,324	586,557	מכירות *
280	374	מכירות - יח"ד *
453	490	אכלוס ***

* כולל את חלק החברה בלבד (לא כולל יח"ד של קרקע שנמכרה בקרית מוצקין).

** כולל מכירת קרקע בקרית מוצקין בשווי של 28,351 אלפי ₪.

*** נתוני האכלוס כוללים גם את חלק השותפים ואינם כוללים את חלקם של בעלי קרקע.



קבוצת אשטרום נתונים כספיים

קבוצת אשטרום - נתוני רווח והפסד



1-12 / 2015	1-12 / 2016	1-12 / 2017	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
3,228,942	3,411,259	3,740,930	הכנסות
539,342	556,230	597,956	רווח גולמי
16.7%	16.3%	16.0%	שיעור רווח גולמי
59,003	115,608	141,022	עליית ערך נדל"ן להשקעה
239,531	252,140	268,779	הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות
358,814	419,698	470,199	רווח מגזרי
11.1%	12.3%	12.6%	שיעור רווח מגזרי
29,344	(3,654)	9,917	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
388,158	416,044	480,116	רווח תפעולי
12.0%	12.2%	12.8%	שיעור רווח תפעולי
150,502	164,796	125,038	עלויות מימון נטו
242,695	315,974	379,611	רווח נקי לתקופה
132,694	162,220	234,812	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

קבוצת אשטרם - תמצית נתוני מאזן

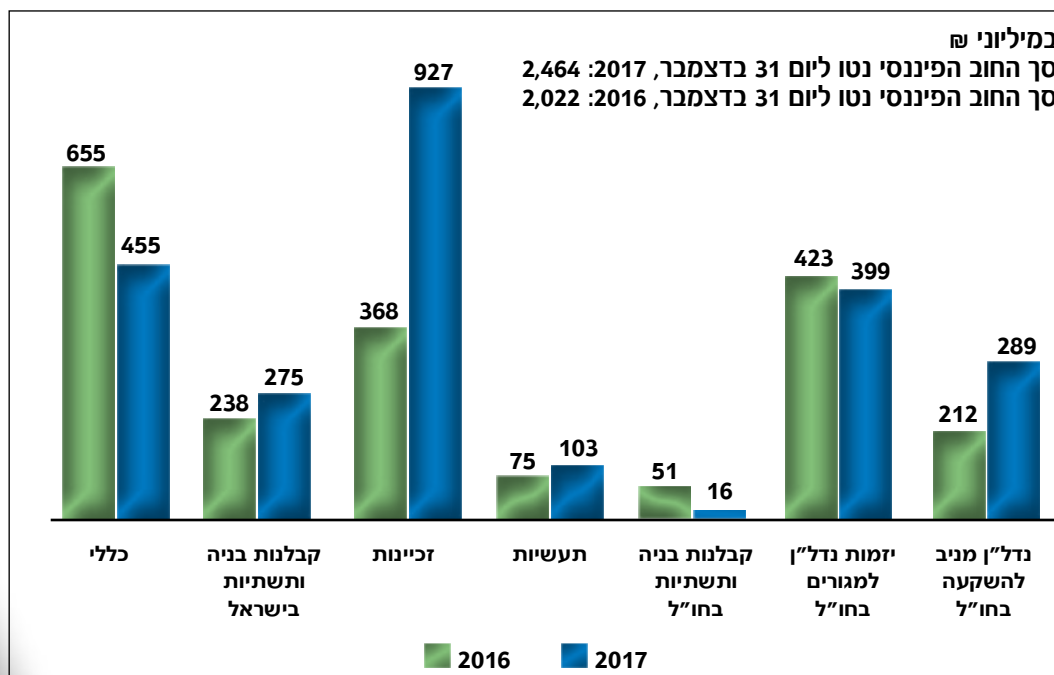
31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
3,559,007	4,055,893	4,539,926	נכסים שוטפים
5,553,792	6,002,079	6,465,829	נכסים בלתי שוטפים
9,112,799	10,057,972	11,005,755	סך נכסים
2,715,461	3,061,221	3,808,955	התחייבויות שוטפות
4,409,509	4,825,023	4,614,175	התחייבויות לז"א
1,987,829	2,171,728	2,582,625	סה"כ הון עצמי
21.8%	21.6%	23.5%	יחס הון למאזן
455,721	650,337	800,602	מזומנים ושווי מזומנים
539,466	705,196	656,580	השקעות לזמן קצר
245,205	293,878	392,969	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת



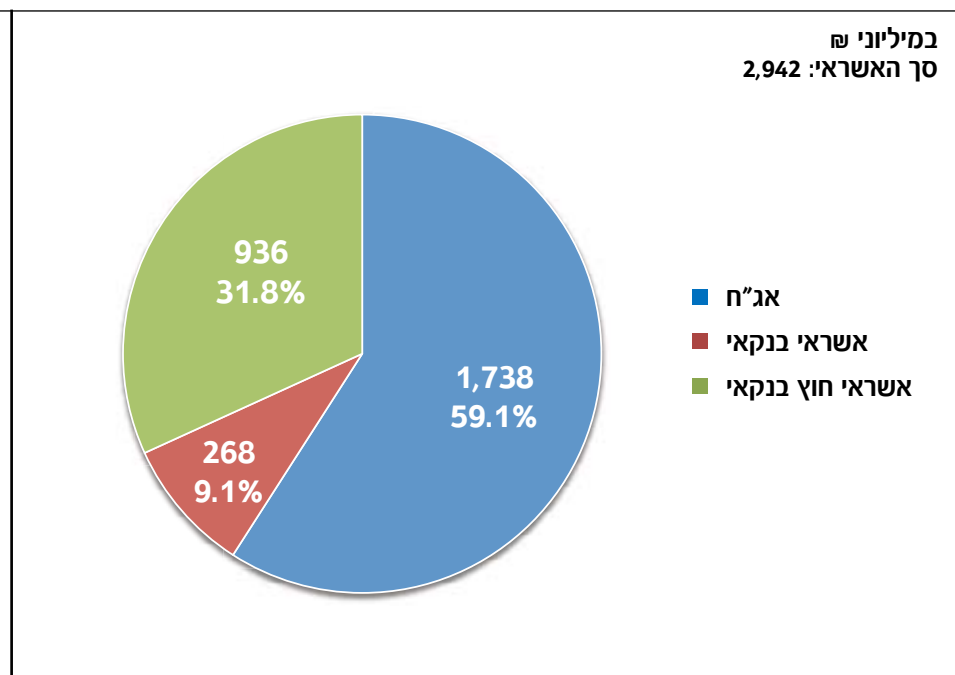
קבוצת אשטרם - מבנה החוב הפיננסי (קבוצת אשטרם ללא חב' ציבוריות*)

נכון ל- 31/12/2017

חוב פיננסי נטו**



אשראי לפי סוגים



* אשרד חברה לבניה בע"מ ואשטרם נכסים בע"מ.

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

- 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.



The logo features the text "קבוצת אשטרום" (Group Ashtrom) in a bold, sans-serif font. The word "קבוצת" is in black, and "אשטרום" is in blue. A large, stylized letter "A" in a brownish-grey color is positioned behind the word "אשטרום". The background is split diagonally from the top-left to the bottom-right, with a blue gradient on the left and white on the right.

קבוצת
אשטרום

www.ashtrom.co.il