"מגדל אשדר", גני תקוה

אשדר
מקבוצת אשטרום

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים
30 ביוני 2021

אוגוסט 2021

הבהרה משפטית - מידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, היא נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד וכן לא נועדה להחליף עיון בדיווחים של החברה לציבור, ובכלל זה, בדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה, במסגרתם ניתן מידע נרחב יותר על פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בפעילותה. עוד יובהר, כי האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה אינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת וכן אינו תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, ר' דיווח מיום 16 במרס 2021 (ראה אסמכתא 2021-01-036174) ולדוח רבעון שני 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (ראה אסמכתא 2021-01-068686) מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, 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. 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 הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי. 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 מציגה מכלול של נתונים ובכלל זה נתונים שטרם נכללו בדיווחי החברה ונתונים המוצגים באופן ו/או באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחי החברה ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם. לעניין זה ראו שקפים [13-8-11 , 19]. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת וליום 30/06/2021, 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.

אשדר | כרטיס ביקור

אשדר
נמנית עם החברות המובילות בתחום הייזום למגורים בישראל

בונה, משווקת ומתכננת כ-
13,900 יח"ד

כ- **90**
פרוייקטים
בפריסה ארצית

חברה בת של
קבוצת אשטרום
מהמובילות בתחומי הבנייה והנדל"ן

חזון החברה

- להיות חברת ייזום בנייה למגורים מובילה בישראל המספקת ללקוחותיה סביבת מגורים איכותית

אסטרטגיה עסקית

- מיקוד בייזום של פרוייקטים למגורים בישראל
- הגדלת היקפי הפעילות של החברה
- פיזור גאוגרפי רחב
- התמחות בכל סוגי העסקאות: במזומן, קומבינציה והתחדשות עירונית לסוגיה

	1-6.2021	1-6.2020
	נתונים במיליוני ₪	
היקף הכנסות	**582**	**547**
רווח גולמי	109	94
רווח תפעולי	78	70
רווח נקי	56	28
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	**56**	**28**

אשדר
מקבוצת אשטרום

איתנות פיננסית | ליום 30.06.2021

הון עצמי

הון החברה (כולל זכויות מיעוט) עומד על סך של כ- **876 מיליון ש"ח** ומהווה כ-28.2% מסך המאזן

דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות **בדירוג A** ע"י מעלות S&P

נזילות

לחברה יתרות מזומנים והשקעות בני"ע סחירים נזילים בסך של כ- **447 מיליון ש"ח**

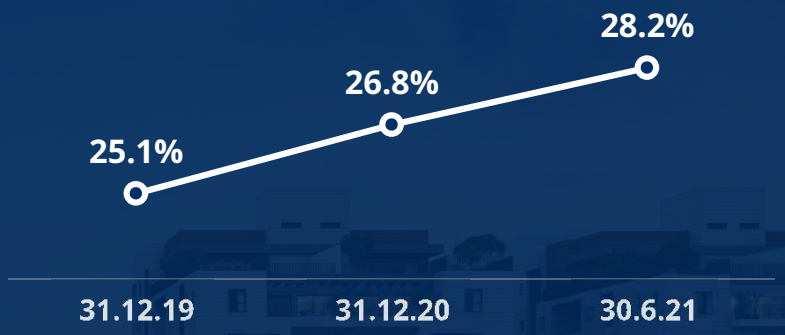
מינוף פיננסי

שיעור מינוף, יחס חוב ל- CAP נטו, הינו כ- ***45.3%**

הון חוזר

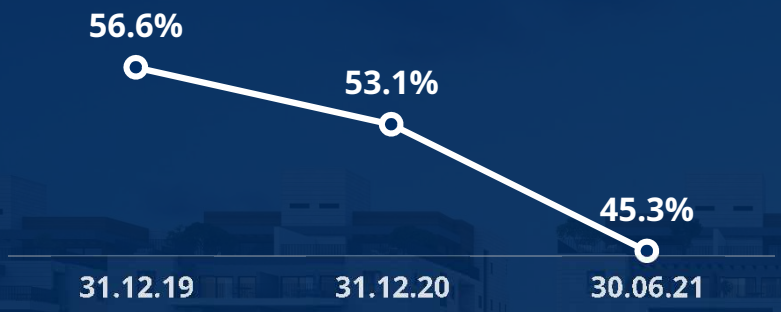
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ- **1,030 מיליון ש"ח**

הון למאזן



מגמת העלייה בהון העצמי ביחס לסך המאזן של החברה מהווה תשתית משמעותית ליכולת החברה להרחיב את הפעילות ולפרוע התחייבויות

חוב ל CAP *



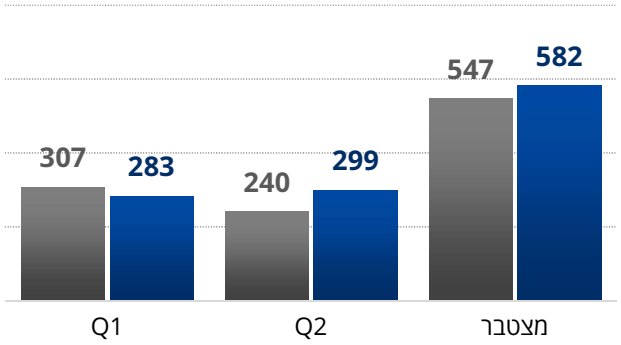
מגמת הירידה ביחס חוב ל- CAP, מהווה סממן לחוזק ואיתנות פיננסית של החברה וליכולת עתידית להרחבת פעילותה

* כהגדרתו בדו"ח הדירקטוריון לתקופה ינואר-יוני 2021 בסעיף 12 ג. (2) ב.

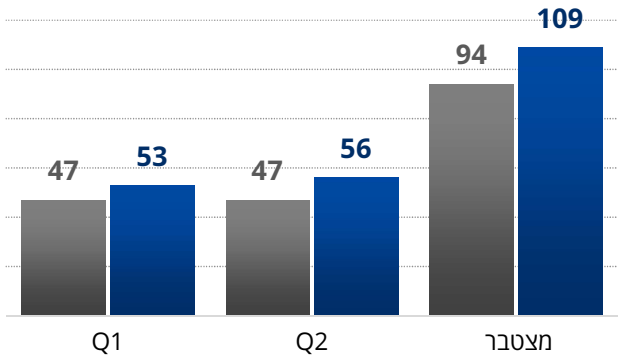
קבוצת אשטרום | בעלת השליטה בחברה

אשדר | סקירת פעילות 1-6.2021

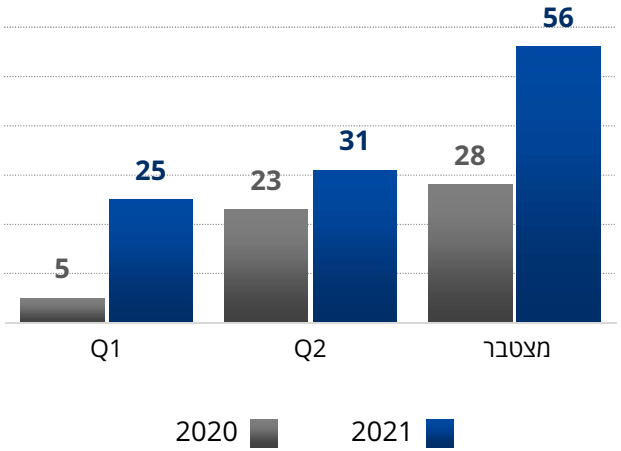
היקף הכנסות
(מיליוני ש"ח)



רווח גולמי
(מיליוני ש"ח)



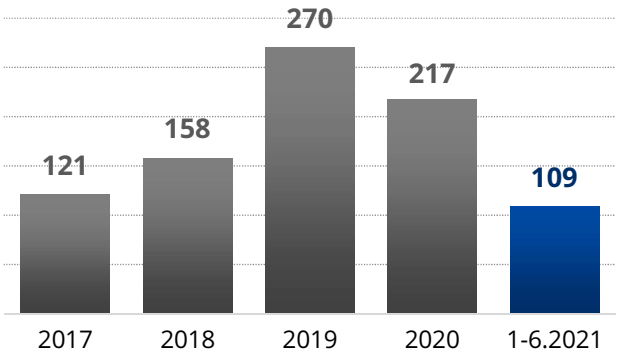
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ש"ח)



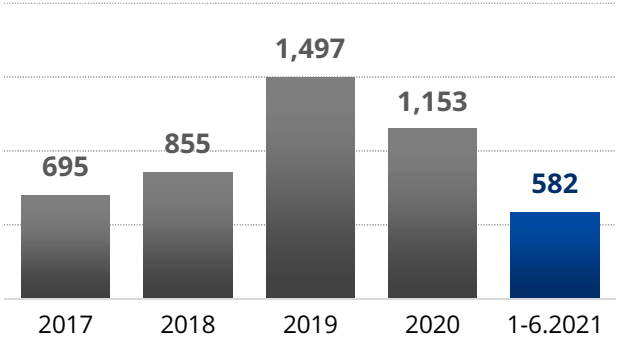
מונטיפיורי, קרית אונו

אשדר | סקירת פעילות רב שנתית

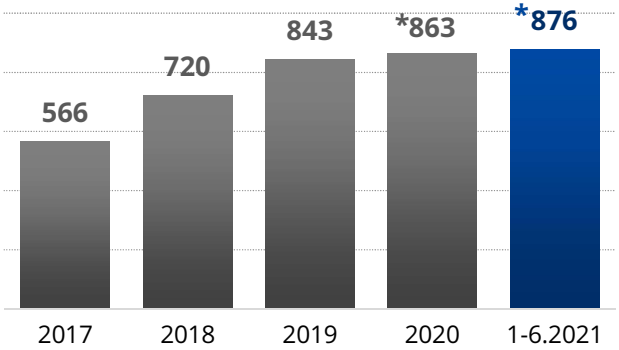
רווח גולמי
(מיליוני ש"ח)



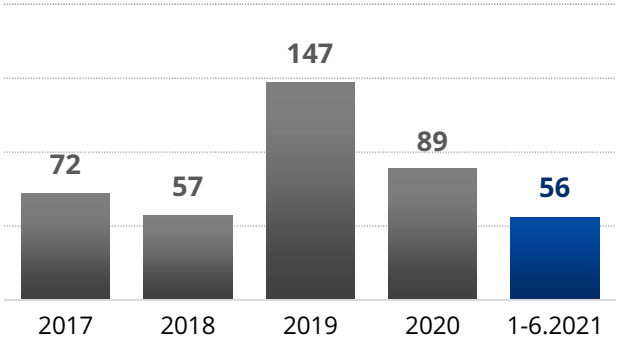
הכנסות
(מיליוני ש"ח)



הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ש"ח)



רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
(מיליוני ש"ח)



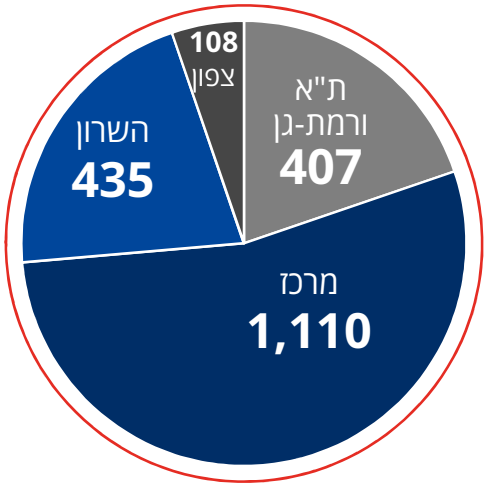
* ההון העצמי מוצג לאחר פידיון שטר הון שהונפק לקבוצת אשטרום (בתוספת ריבית בגינו ובניכוי המס) בסך של כ- 71 מיליון ש"ח בשנת 2020 וסך של כ- 7 מיליון ש"ח בשנת 2021

אשדר | יחידות דיור בבנייה ובשיווק

נכון ליום 30.06.2021

יח"ד בפרוייקטים בבנייה

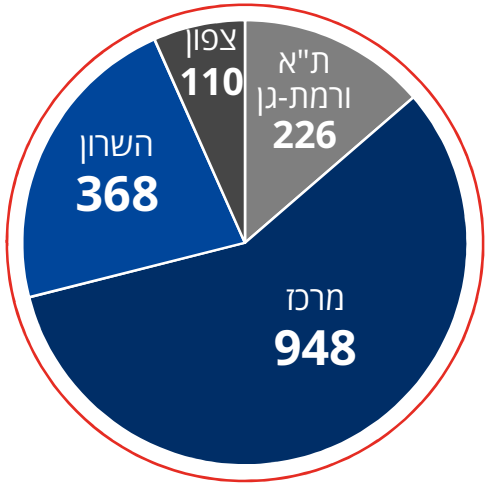
2,060 יח"ד *



יח"ד לשיווק

בפרוייקטים בבנייה ובפרויקטים שבנייתם הסתיימה ונותרו בהם יח"ד לשיווק (כולל יחידות שנמכרו)

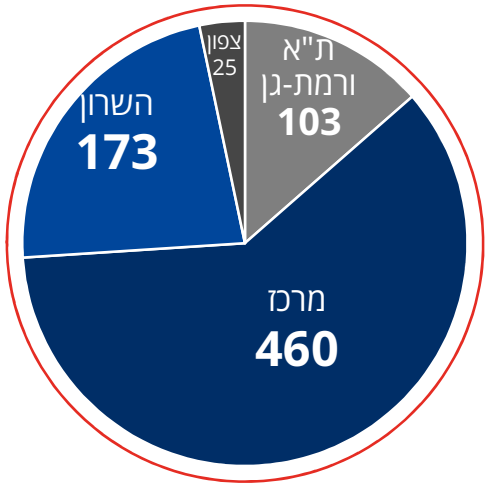
1,652 יח"ד**



יתרת יח"ד לשיווק

בפרוייקטים בבנייה ובפרוייקטים שבנייתם הסתיימה ונותרו בהם יח"ד לשיווק

761 יח"ד**

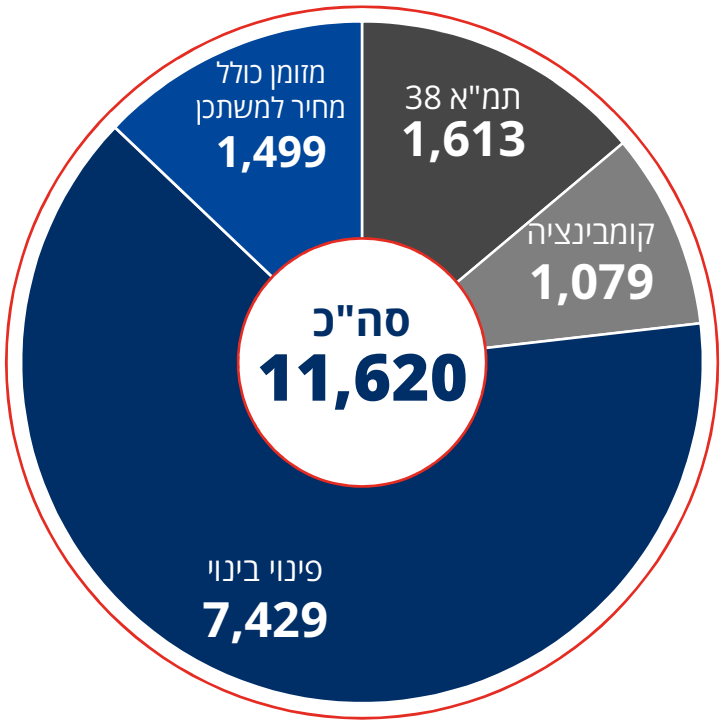


* כולל שותפים ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה

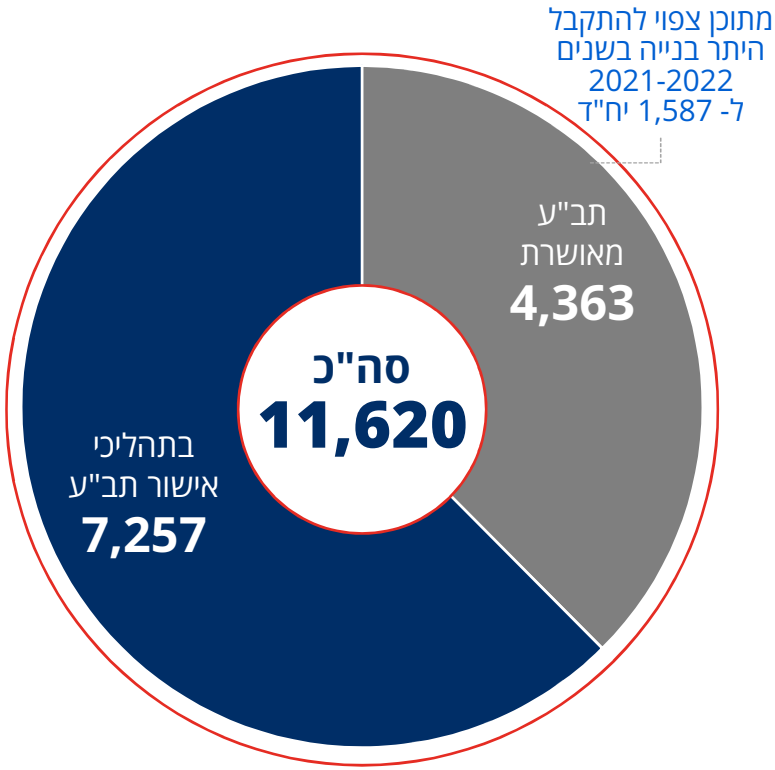
** כולל שותפים

אשדר | יחידות דיור בשלבי תכנון שונים נכון ליום 30.06.2021

חלוקת מספר יחידות דיור בתכנון לפי סוגי עסקאות *

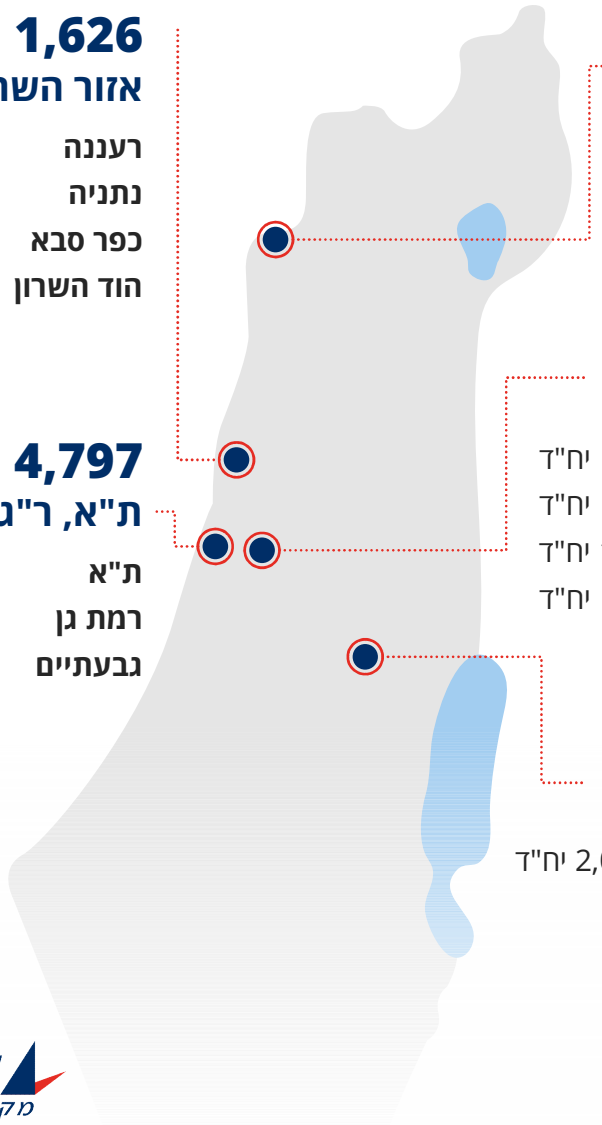


חלוקת יחידות הדיור בתכנון לפי סטטוס תכנוני *



* כולל שותפים ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה

אשדר | יחידות דיור בשלבי תכנון שונים- פריסה גאוגרפית



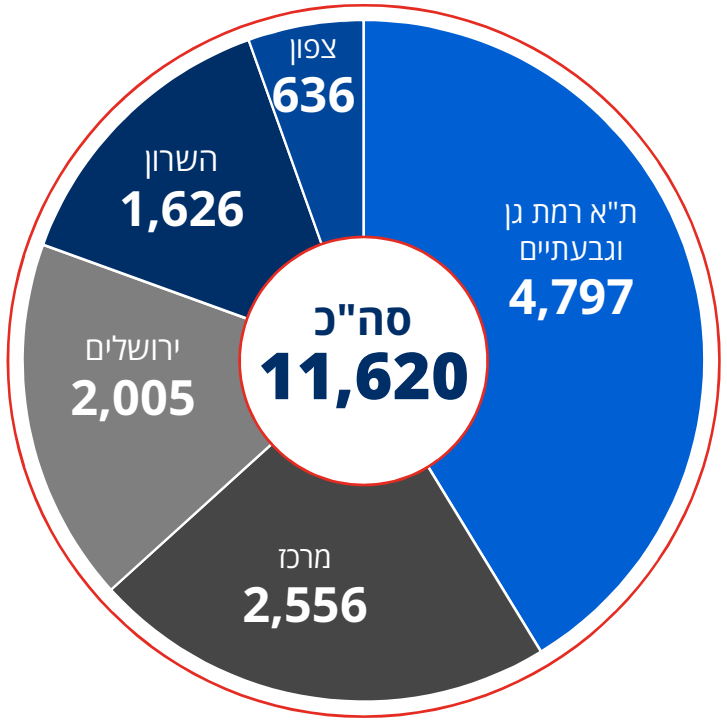
636 יח"ד
אזור הצפון
חיפה | 636 יח"ד

1,626 יח"ד
אזור השרון
רעננה | 145 יח"ד
נתניה | 216 יח"ד
כפר סבא | 662 יח"ד
הוד השרון | 603 יח"ד

2,556 יח"ד
אזור המרכז
גני תקווה | 301 יח"ד
קריית אונו | 895 יח"ד
הרצליה | 1,129 יח"ד
רמת השרון | 231 יח"ד

4,797 יח"ד
ת"א, ר"ג וגבעתיים
ת"א | 2,895 יח"ד
רמת גן | 1,131 יח"ד
גבעתיים | 771 יח"ד

2,005 יח"ד
אזור ירושלים
ירושלים | 2,005 יח"ד



* הנתונים בשקף זה כוללים שותפים ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה

אשדר | תחזית רווח גולמי (במיליוני ש"ח)

	מספר יח"ד	מספר יח"ד מכורות ליום 30.06.21	שווי חוזי של מכירות ליום 30.06.21	סה"כ הכנסות צפויות מהפרוייקט שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
פרוייקטים בביצוע	1,630	* 891	2,010	3,299	672	20%
פרוייקטים שבנייתם הסתיימה	16	*	-	39	5	13%
פרוייקטים ששיווקם צפוי להתחיל עד סוף 2022	1,010	-	-	2,357	334	14%
סה"כ	2,656	891	2,010	5,695	1,011	17.7%

סה"כ רווח גולמי צפוי כ- **1,011 מיליון ש"ח**,
כ- **67%** צפוי מפרוייקטים בביצוע ובשיווק

* לאחר תאריך המאזן ועד ליום 22.8.21 נמכרו 83 יח"ד בפרויקטים בביצוע ו- 4 יח"ד בפרויקטים שבנייתם הסתיימה בשווי חוזי כולל של כ- 237 מיליון ש"ח

** הנתונים בשקף זה מייצגים את חלק החברה ואינם כוללים התחייבות למתן שירותי בנייה

פרוייקטים נבחרים

אשדר
מקבוצת אשטרום

פרוייקטים בשיווק | רקאנטי – רמת אביב ג'

RECANATI Residence

מיקום הפרוייקט
תל אביב

חלק החברה
100%

מס' יח"ד בפרוייקט *
198

מס' יח"ד לשיווק
102

מס' יח"ד מכורות ***
93

סה"כ היקף הכנסות צפוי
583
מיליון ש"ח

עבודה שהושלמה **
22%

מועד אכלוס צפוי
2022-2023

* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 30.06.21
*** נכון ליום 22.08.21

פרוייקטים בשיווק | אשדר טאגור – נווה אביבים

אשדר טאגור
רמת אביב

מיקום הפרוייקט
תל אביב

חלק החברה
100%

מס' יח"ד בפרוייקט *
144

מס' יח"ד לשיווק
84

מס' יח"ד מכורות ***
40

סה"כ היקף הכנסות צפוי
499
מיליון ש"ח

עבודה שהושלמה **
20%

מועד אכלוס צפוי
2022-2023

* כולל בעלי קרקע
** נכון ליום 30.06.21
*** נכון ליום 22.08.21

פרוייקטים בשיווק | אשדר נחלת יהודה - ראשל"צ

אשדר נחלת יהודה
ראשון לציון

מיקום הפרוייקט
ראשון לציון

חלק החברה
100%

מס' יח"ד בפרוייקט *
212

מס' יח"ד לשיווק ****
151

מס' יח"ד מכורות ***
32

סה"כ היקף הכנסות צפוי *****
360 מיליון ש"ח

עבודה שהושלמה **
16%

מועד אכלוס צפוי
2023

* מתוכן 61 יח"ד נרכשו ע"י המדינה עבור מפונים במסגרת תוכנית בינוי-פינוי-בינוי
** נכון ליום 30.06.21
*** נכון ליום 22.08.21
**** החברה הגישה בקשה לרשות להשקעות במשרד הכלכלה להכיר בחלק מהדירות כדירות להשכרה למגורים במסגרת חוק עידוד השקעות הון
***** כולל יחידות דיור המיועדות להשכרה

פרוייקטים בשיווק | אשדר בפרדס קרית אונו (מגרשים 23, 25, 26)

אשדר
פרדס קרית אונו

מגרשים 23, 25, 26

מיקום הפרוייקט

קרית אונו

חלק החברה

100%

מס' יח"ד
מגרשים 23, 25, 26

563

מספר יחידות
לזוכי מחיר
למשתכן

402

מס' יח"ד
לשיווק בשוק
החופשי

161

מס' יח"ד
מכורות
לזוכי מחיר
למשתכן **

247

מס' יח"ד
מכורות
בשוק
החופשי **

73

סה"כ היקף הכנסות צפוי

981
מיליון ש"ח

עבודה שהושלמה *

מגרש 23- 2%
מגרש 25- 11%
מגרש 26- 12%

מועד אכלוס צפוי

מגרש 23- 2024
מגרש 25- 2023
מגרש 26- 2023

* נכון ליום 30.06.21
** נכון ליום 22.08.21

פרוייקטים בתכנון | אשדר בפרדס קרית אונו (מגרש 21)

אשדר
פרדס קרית אונו

מגרש 21

מיקום הפרוייקט

קרית אונו

חלק החברה

100%

מס' יח"ד בפרוייקט

250

מספר יחידות לזוכי מחיר למשתכן

182

מס' יח"ד לשיווק בשוק החופשי

68

מס' יח"ד מכורות

טרם החל השיווק

סה"כ היקף הכנסות צפוי

418
מיליון ש"ח

מועד תחילת בנייה

יולי 2021

מועד אכלוס צפוי

2024

פרוייקטים בתכנון | אשדר אקרו ביפו

מיקום הפרוייקט

יפו

חלק החברה *

50%

מס' יח"ד בפרוייקט **

350 יח"ד
1,400 מ"ר מסחר

מספר יחידות לזוכי מחיר למשתכן

163

מס' יח"ד לשיווק בשוק החופשי

184

מס' יח"ד מכורות

טרם החל השיווק

מועד צפוי להתחלת בנייה ושיווק

2022

* בשיתוף חברת אקרו
** כולל 3 יח"ד שיוענקו למדינה ללא תמורה

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשדר | התחדשות עירונית - תמ"א 38

מדורגת במקום הראשון במדד התחדשות עירונית של מדלן גלובס

מדורגת במקום הראשון במדד החברתי להתחדשות עירונית של דה מרקר בשיתוף אתר City Square

מדורגת במקום הראשון בדירוג חברות תמ"א 38 במדד Dun's 100 לשנת 2020

7
פרוייקטים בבנייה ובשיווק

מס' יח"ד לבנייה	**256**
מס' יח"ד לשיווק בפרויקטים בבנייה	**151**
יתרת יח"ד לשיווק נכון ליום 22.8.21	**85**

6
פרוייקטים בתכנון *

מס' יח"ד לבנייה	**328**
מס' יח"ד לשיווק	**175**

* היתר בנייה צפוי להתקבל עד סוף שנת 2022

23
פרוייקטים עתידיים **

מס' יח"ד לבנייה	**1,204**
מס' יח"ד לשיווק	**655**

** כולל שותפים

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשדר בפרדס קרית אונו

תודה רבה