



קבוצת

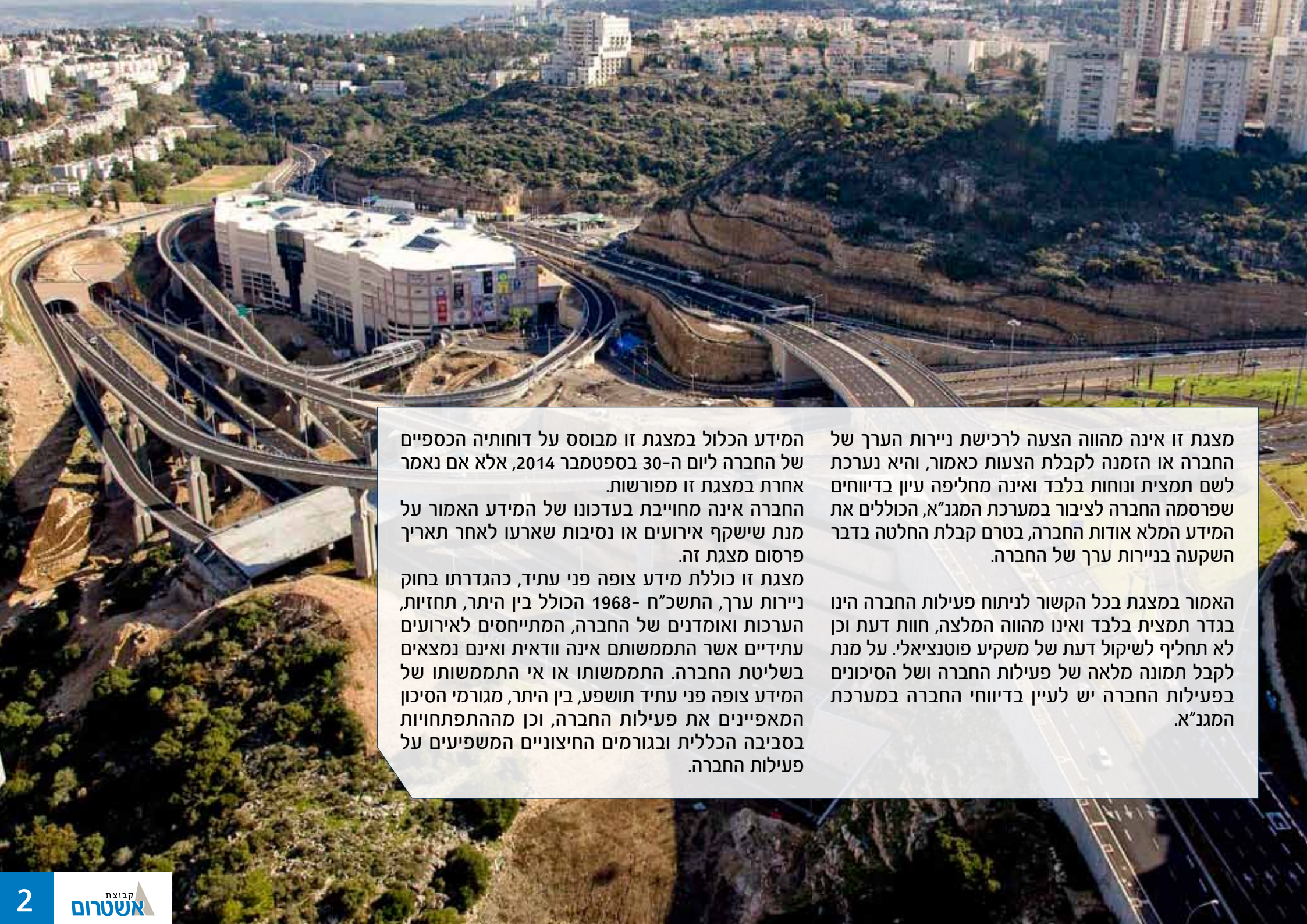
אשטרום

בע"מ

עוצמה של בנייה

דצמבר 2014

מצגת לשוק ההון



מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור במערכת המגנ"א, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 הכולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם נמצאים בשליטת החברה. התממשות 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.

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור במערכת המגנ"א, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו בגדר תמצית בלבד ואינו מהווה המלצה, חוות דעת וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות החברה יש לעיין בדיווחי החברה במערכת המגנ"א.

כרטיס ביקור

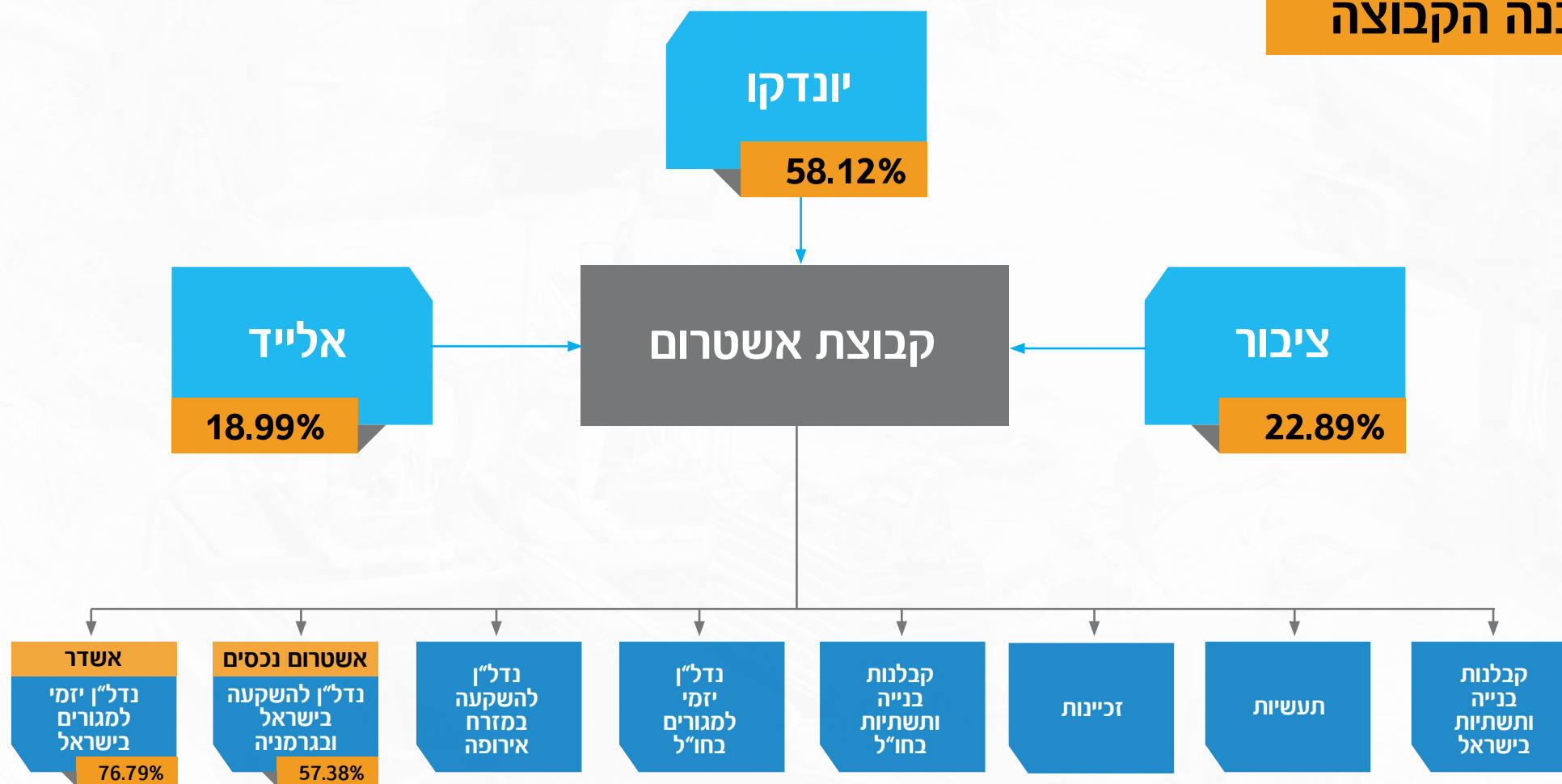
- קבוצת אשטרום הינה קבוצה מובילה בתחומי הבנייה והנדל"ן, ובמשך למעלה מ-50 שנה מספקת פתרונות בענף הבנייה והתשתיות, מהמסד ועד לטפחות.
- הקבוצה מנצלת באופן מיטבי את היתרונות הייחודיים של כל אחת מהחברות שלה ומייצרת ערך מרבי למגוון פעילויותיה בארץ ובעולם.
- דירוג החוב של החברה הינו A עם אופק יציב.

מיליוני ₪	2014 / 1-9
2,316.4	היקף הכנסות
360.6	רווח גולמי
193.7	רווח תפעולי
84.5	רווח נקי
37.7	רווח לבעלי מניות

צבר ההזמנות נכון לנובמבר 2014 הינו 5.72 מיליארדי ₪.

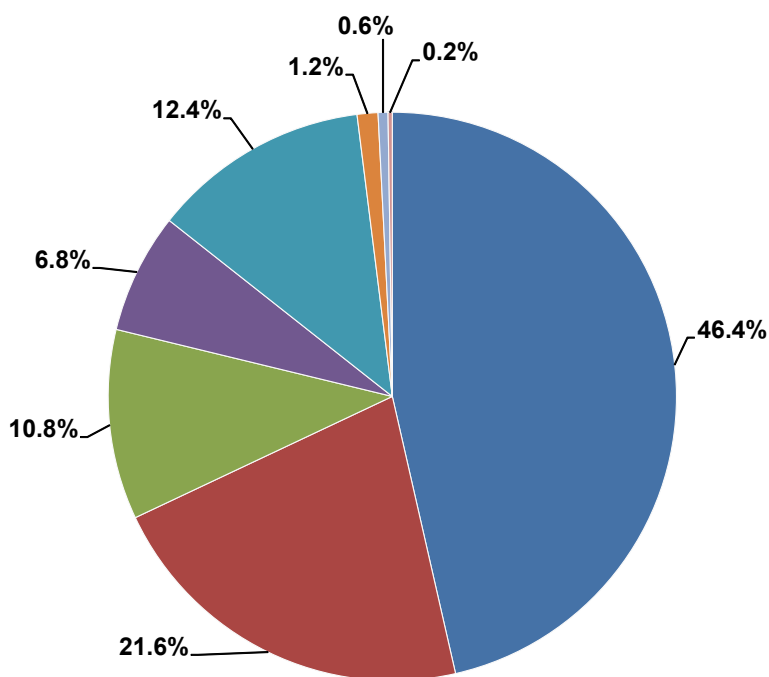


מבנה הקבוצה

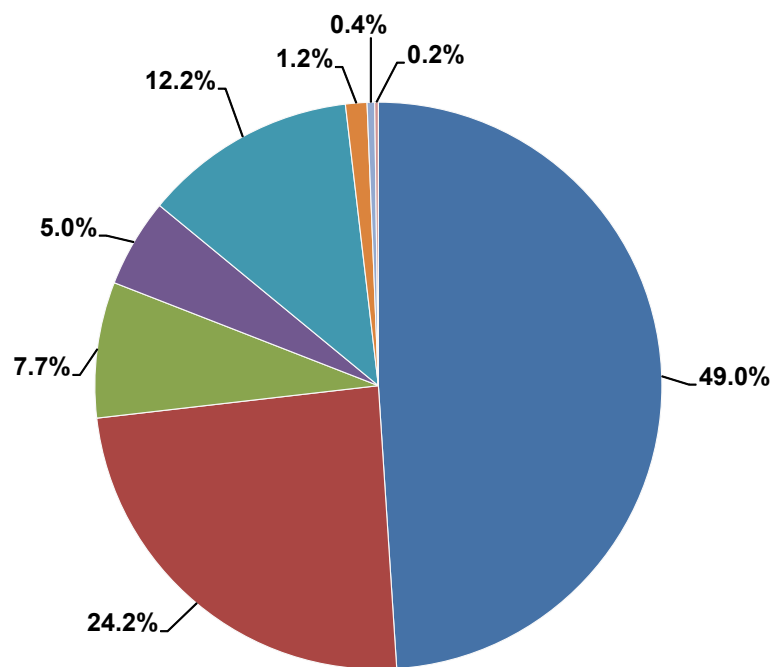


קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות ההכנסות ב-1-9/2013
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות ההכנסות ב-1-9/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים

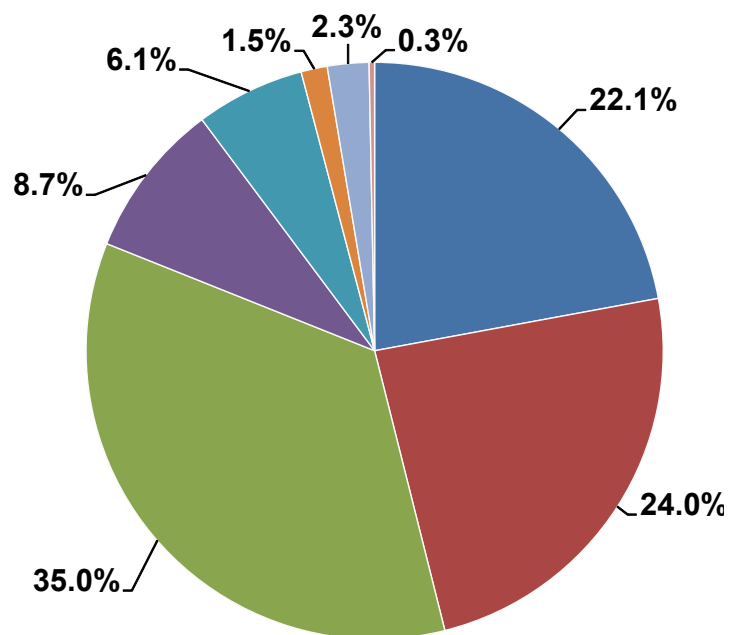


הכנסות לתקופה אלפי ₪	1-9/13	1-9/14
קבלנות בניה ותשתית בישראל	1,093,928	1,323,884
יזמות נדל"ן למגורים בישראל	507,977	654,348
נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	254,609	209,302
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	161,104	136,485
תעשיות	291,789	329,227
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	27,845	33,019
נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	13,209	11,635
זכיונות	5,694	5,593
סה"כ לפני התאמות	2,356,155	2,703,493
התאמות*	(277,456)	(387,004)
סה"כ	2,078,699	2,316,489

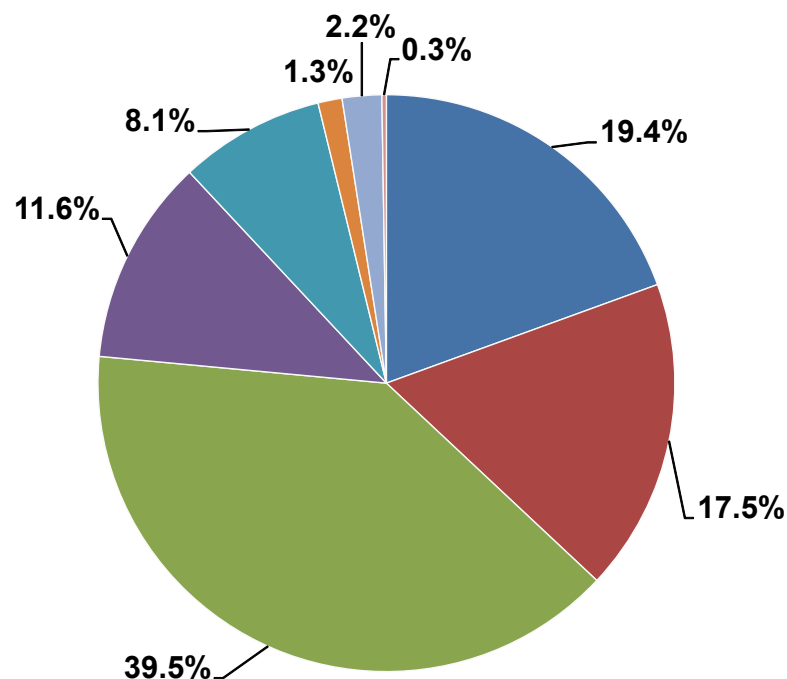
*ניטרול פעולות בין מגזרים

קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות הרווח הגולמי ב-1-9/2013
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-9/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים

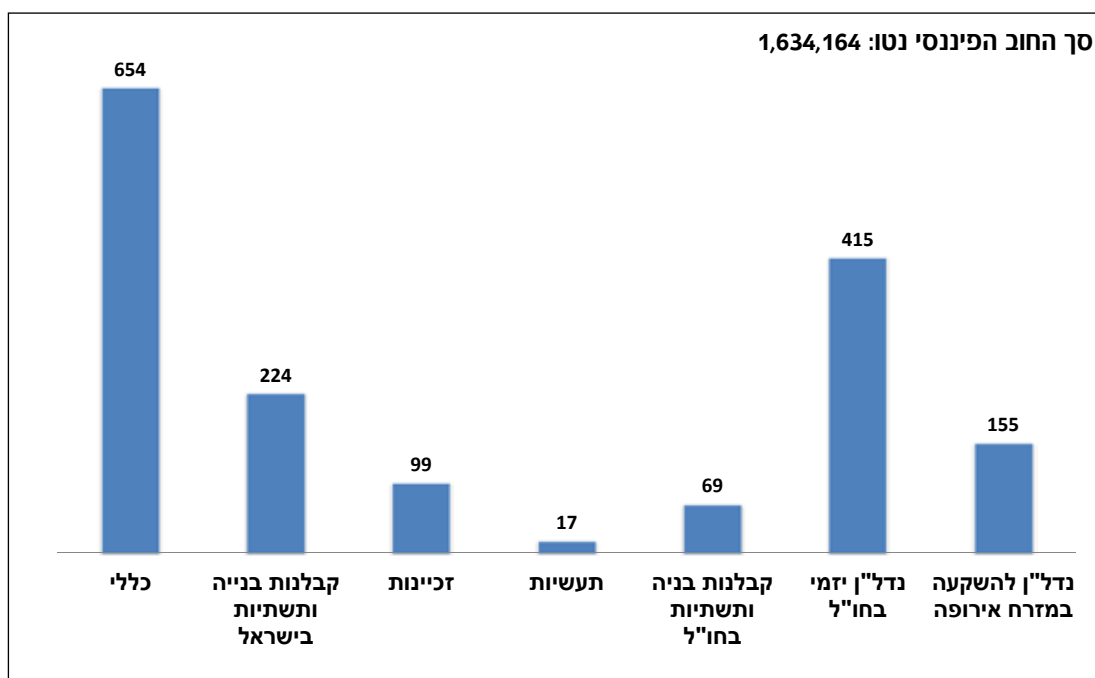


רווח גולמי לתקופה אלפי ₪	1-9/13	1-9/14
קבלנות בניה ותשתית בישראל	95,454	70,553
יזמות דל"ן למגורים בישראל	103,642	63,630
דל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	151,088	143,272
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	37,751	41,956
תעשיות	26,387	29,539
יזמות דל"ן למגורים בחו"ל	6,351	4,895
דל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	10,043	8,013
זכיינות	1,328	913
סה"כ לפני התאמות	432,044	362,771
התאמות*	1,475	(2,142)
סה"כ	433,519	360,629

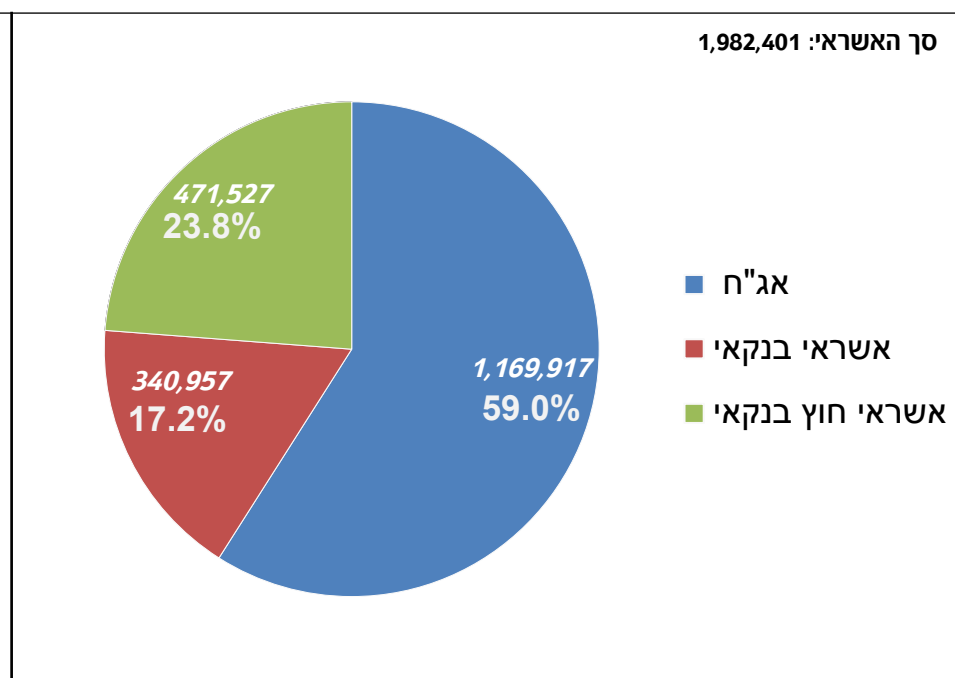
*ניטרול פעולות בין מגזרים

נכון ל- 30/9/2014, באלפי ש"ח

חוב פיננסי נטו*



אשראי לפי סוגים



* אשראי בניכוי מזומנים, שווה מזומנים, פקדונות והשקעות

*אשרד חברה לבניה בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ

קבוצת אשטרם

נתוני רווח והפסד

אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
1-12 / 2013	1-9 / 2013	1-9 / 2014	
2,916,285	2,078,699	2,316,489	הכנסות
550,722	433,519	360,629	רווח גולמי
18.9%	20.9%	15.6%	שיעור רווח גולמי
31,896	14,991	74	עליית ערך נדל"ן להשקעה
235,371	164,570	171,644	הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות
347,247	283,940	189,059	רווח מגזרי
11.9%	13.7%	8.2%	שיעור רווח מגזרי
107,520	48,363	4,669	הכנסות אחרות נטו
454,767	332,303	193,728	רווח תפעולי
15.6%	16.0%	8.4%	שיעור רווח תפעולי
200,866	157,110	102,261	עלויות מימון נטו
227,504	125,400	84,522	רווח נקי לתקופה
120,260	71,668	37,757	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

קבוצת אשטרום

תמצית נתוני מאזן

אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
1-12 / 2013	1-9 / 2013	1-9 / 2014	
3,777,242	3,508,579	3,728,462	נכסים שוטפים
4,830,979	4,850,847	4,897,844	נכסים בלתי שוטפים
8,608,221	8,359,426	8,626,306	סך נכסים
3,673,132	3,770,083	2,487,140	התחייבויות שוטפות
3,355,070	3,089,157	4,388,996	התחייבויות לז"א
1,580,019	1,500,186	1,750,170	סה"כ הון עצמי
18.4%	17.9%	20.3%	יחס הון למאזן
524,227	436,389	38,654	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
805,943	815,570	890,240	יתרת לקוחות
326,735	240,974	399,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים

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 נכון לנובמבר 2014 בתחום הקבלנות בישראל הינו 4.96 מיליארדי ₪.
- במהלך הרבעון הנוכחי זכתה קבוצת אשטרום בפרוייקט נמל המפרץ בחיפה (בשותפות עם שפיר) בהיקף של כ-4 מיליארדי ₪, חלק החברה 50%.

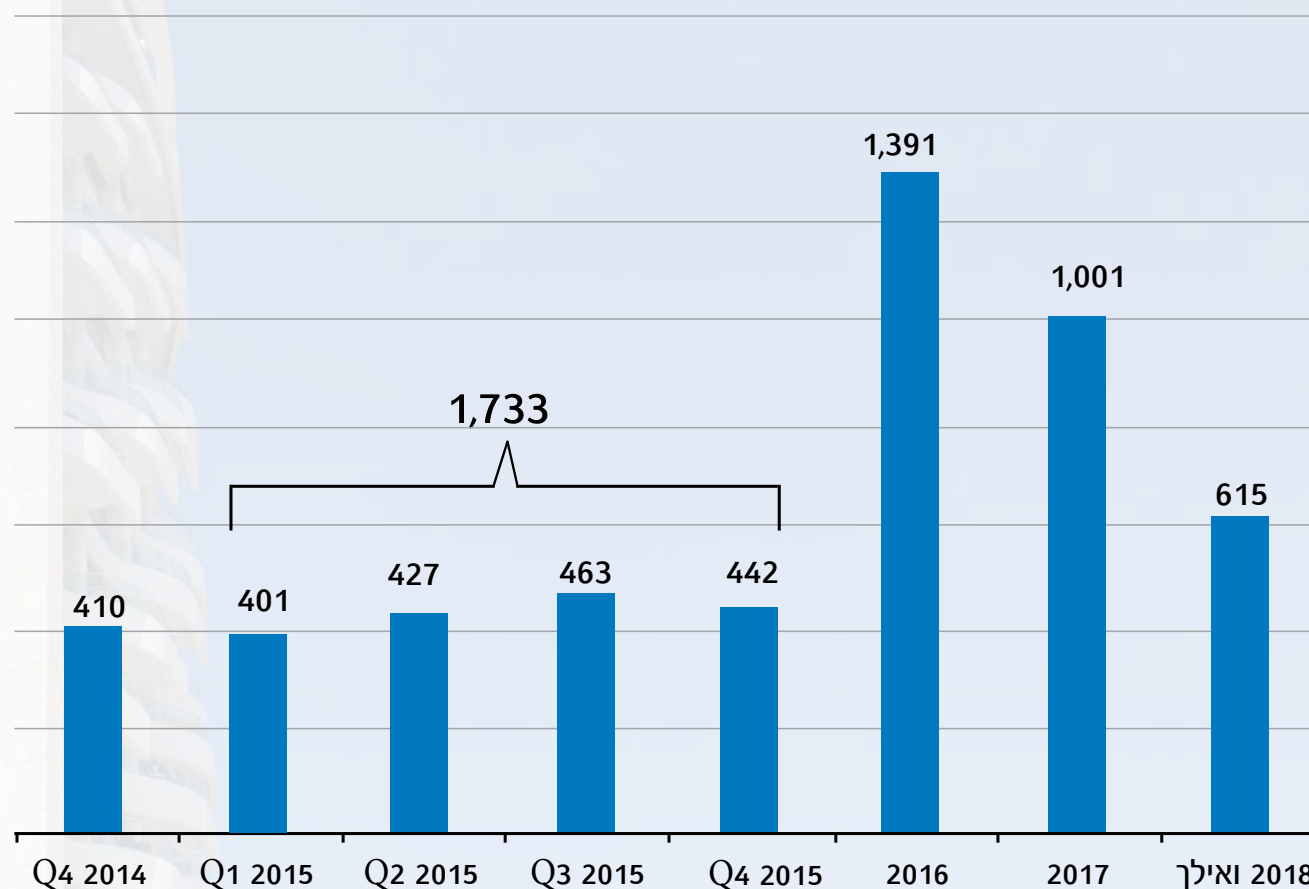
קבלנות בישראל

נתונים כספיים

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	388,568	100%	473,078	100%	1,093,928	100%	1,323,884	היקף הכנסות
7.4%	28,883	5.0%	23,843	8.7%	95,454	5.3%	70,553	רווח גולמי
2.4%	9,267	1.2%	5,529	3.2%	34,533	1.1%	14,229	רווח מגזרי
							2,898,000	צבר עבודות

צבר העבודות נכון לנובמבר 2014 הינו 4.96 מיליארדי ₪, שמתוכם כ- 2 מיליארדי ₪ בגין חלק החברה בפרויקט נמל המפרץ בחיפה.

צבר ההזמנות עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
(במליוני ₪)





פרוייקטים נבחרים נמל חיפה



מועד השלמה צפוי
2021



היקף כספי
4,000 מיליוני ₪



מועד תחילת עבודה צפוי
רבעון ראשון 2015



חלק חברה
50%



מגדלי אלון

פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2017



היקף כספי
767 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
10%



חלק חברה
50%



מגדל הגימנסיה

פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2016



היקף כספי
154 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
35%



חלק חברה
100%



כביש 531

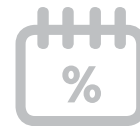
פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2017



היקף כספי
805 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
25%



חלק חברה
50%

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.
- ברכבת הקלה בירושלים נחתמו 2 הסכמים במהלך 2014 (ביחד עם קרן תש"י והראל):
 - הסכם לרכישת 50% ממניות המפעיל (אשטרום נכסים - 21%, קבוצת אשטרום - 29%).
 - הסכם לרכישת 2.5% בזכיון סיטיפס (אשטרום נכסים - 1%, קבוצת אשטרום - 1.5%).
- אשטרום זכיינות בוחנת ונערכת לפרוייקטים עתידיים בתחומי: מעונות הסטודנטים, דיור להשכרה ופרוייקטי P.F.I ו- B.O.T ממשלתיים ובטחוניים.





הרכבת הקלה - ירושלים

זכיינות נתונים כספיים*

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	1,892	100%	1,863	100%	5,694	100%	5,593	היקף הכנסות מתפעול
25.1%	474	15.0%	279	23.3%	1,328	16.3%	913	רווח מגזרי

* לא כולל נתוני חברת סיטיפס.
הנתונים לעיל הינם מתפעול בלבד. בנוסף, קיימות הכנסות מימון מהחזר הלוואה כנכס פיננסי.



בית משפט השלום - אשקלון



בית המשפט המחוזי - לוד



בית משפט השלום - הרצליה



בית משפט השלום - פתח תקווה

תעשיות

- אשטרום תעשיות עוסקת- באמצעות חברות בנות ייעודיות- בייצור, שווק ומכירה של חומרי גלם ותוספים ייחודיים לתעשיות הבנייה.
- לאשטרום תעשיות שליטה על אספקת חומרי גלם איכותיים, כמו גם מערך פיתוח מתקדם לבחינת מוצרים חדשים והחדרתם לשוק.
- במהלך 2014, הרחיבה אשטרום תעשיות את יכולותיה בתחום ייצור ואספקת הבטונים.
- החברה בוחנת מעת לעת הרחבה סינרגטית של פעילותה בתחומי תעשיות הבנייה.

נתונים כספיים

תעשיות

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	98,274	100%	111,751	100%	291,789	100%	329,227	היקף הכנסות*
10.2%	10,026	8.3%	9,321	9.0%	26,387	9.0%	29,539	רווח גולמי
5.1%	5,050	2.6%	2,930	4.3%	12,452	3.6%	11,841	רווח מגזרי

*לא כולל חלק החברה בהכנסות ממחצבות אדומית ואשכנז.

צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון ל- 30/9/2014, הינו 367 מיליוני ₪.



קבלנות חו"ל

- 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 בניגריה וג'מייקה.
- אשטרום פועלת לקבלת פרויקטים נוספים במדינות אלו ובמדינות נוספות.



רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	64,163	100%	37,128	100%	161,104	100%	136,485	היקף הכנסות
32.3%	20,713	48.4%	17,963	23.4%	37,751	30.7%	41,956	רווח גולמי
12.4%	7,951	24.0%	8,927	7.6%	12,206	10.9%	14,887	רווח מגזרי

צבר העבודות נכון ל- 30/9/2014 הינו 339 מיליוני ₪.



פרוייקטים נבחרים

ניגריה - גשר WOJI ABOLUMA



מועד השלמה צפוי
2015



היקף כספי
299 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
85%



חלק חברה
100%

ג'מאייקה - פרויקט מגורים HELLSHIRE

פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2015



היקף כספי
63 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
90%



חלק חברה
100%





יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

- 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 מגיע לכ-4,204 מגרשים בשווי של כ-380.7 מיליוני \$.
- מתוכם נמכרו כ-300 מגרשים בשווי כולל של 59 מיליוני \$, מרביתם יימסרו ויוכרו במהלך השנים 2015 ו-2016.

יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

נתונים כספיים

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	8,828	100%	10,063	100%	27,845	100%	33,019	היקף הכנסות
(1.3%)	(114)	30.0%	3,022	22.8%	6,351	14.8%	4,895	רווח גולמי
(24.4%)	(2,154)	3.1%	315	(7.3%)	(2,030)	(6.6%)	(2,177)	רווח מגזרי

נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה

- לאשטרום מספר נכסים מניבים במזרח אירופה, שהעיקרי בהם הינו שוק ה-HALI שבסופיה, בולגריה.
- החברה החלה לפתח ברבעון השלישי של 2014 נכס מניב בבלגרד, סרביה, שכולל מתחם מסחר בשטח של כ- 15,000 מ"ר מניב, מתחם מלונאות של כ- 110 חדרים וחניון של כ-500 מקומות חניה (שלב א').
- הההשלמה של שלב א' כאמור, צפויה ברבעון השלישי של 2017.



נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה

נתונים כספיים

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	4,683	100%	3,764	100%	13,209	100%	11,635	היקף הכנסות
81.7%	3,824	73.0%	2,749	76.0%	10,043	68.9%	8,013	רווח גולמי
	605		7,826		24,767		6,134	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	3,846		9,840		32,626		11,622	רווח מגזרי



אשטרום נכסים

- אשטרום נכסים מרכזת את תחום הנכסים המניבים של קבוצת אשטרום בישראל ובגרמניה.
- אשטרום נכסים עוסקת ברכישה, בנייה, פיתוח וניהול של נכסים מניבים בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והמלונאות.
- לחברה נכסים בשטח כולל של כ-535,000 מ"ר (מהם כ-490,000 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ-250 מ"ש"ח (כ-73% מהם מנפקים בישראל) ובנוסף, דמי ניהול בסך של כ-74 מ"ש"ח.
- ההון העצמי ליום ה-30.9.14 הינו כ-904 מ"ש"ח המהווה 26.3% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים.
- אג"ח של אשטרום נכסים מדורגות A עם אופק יציב ע"י מעלות.

*הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשטרום נכסים ליום 30 לספטמבר 2014. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

נתונים כספיים

אשטרום נכסים

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	144,533	100%	78,182	100%	254,609	100%	209,302	היקף הכנסות
43.9%	63,460	63.8%	49,849	59.3%	151,088	68.5%	143,272	רווח גולמי
35.1%	50,773	55.9%	43,733	46.4%	118,154	52.5%	109,838	רווח מגזרי
35.0%	50,632	59.3%	46,416	50.2%	127,804	53.9%	112,863	רווח תפעולי
5.2%	7,471	27.8%	21,786	15.6%	39,637	35.9%	75,304	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות

אחוז תפוסה בנכסי אשטרום נכסים נכון ל- 30/9/2014:

שיעור תפוסה	אזור
93.5%	ישראל
* 89.7%	גרמניה
* 92.5%	כללי

* לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם שכירות בנכס בגרמניה אשר יביא את שיעור התפוסה בגרמניה ל- 98% ואת שיעור התפוסה הכללי ל- 95%

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר בונה ומשווקת (כולל בעלי קרקע ושותפים) 1,735 יח"ד (חלק החברה-1,411 יח"ד) ב-22 אתרים בו זמנית (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרויקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של 7,281 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-30.9.14 הינו כ-429 משר"ח, המהווה כ-26% מהיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשים.
- אג"ח אשדר מדורגות A3 באופק יציב.

*הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 30 לספטמבר 2014. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

אשדר נתונים כספיים

רבעון 3, 2013		רבעון 3, 2014		1-9 / 2013		1-9 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	197,410	100%	221,339	100%	507,977	100%	654,348	היקף הכנסות
32.2%	63,481	17.0%	37,572	20.4%	103,642	9.7%	63,630	רווח גולמי
26.2%	51,807	12.1%	26,748	14.3%	72,446	4.5%	29,298	רווח מגזרי
23.1%	45,678	12.3%	27,234	20.6%	104,539	4.7%	31,030	רווח תפעולי
13.1%	25,813	11.5%	25,563	12.0%	61,010	4.2%	28,023	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
	252,906		159,370		702,330		496,383	מכירות *
	123		126		458		335	מכירות - יח"ד *
	92		168		259		430	אכלוס **

* כולל את חלק החברה בלבד, לרבות יחידות מלונאיות.
 ** נתוני האכלוס כוללים גם את חלק השותפים ואינם כוללים את חלקם של בעלי קרקע.



תודה

קבוצת
אשטרום
בע"מ
עוצמה של בנייה

