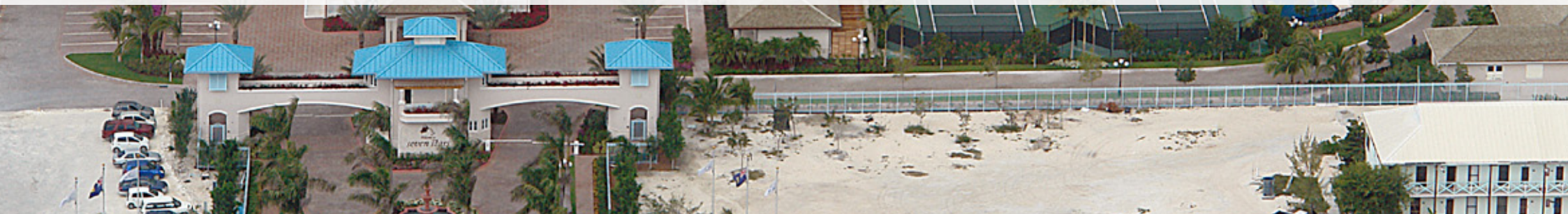




מצגת לשוק ההון | מאי 2015
על בסיס דוחות כספיים 31 מרץ 2015

קבוצת
אשטרום
בע"מ
עוצמה של בנייה



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 תמצית בלבד. ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות עימם מתמודדת החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 31 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 01-067984-2015) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2015 שפורסם ביום 31 במאי 2015 (אסמכתא מס': 01-035532-2015).

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 עיניים 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 החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו 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.

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).

לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישיגיה 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 31/03/2015, 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

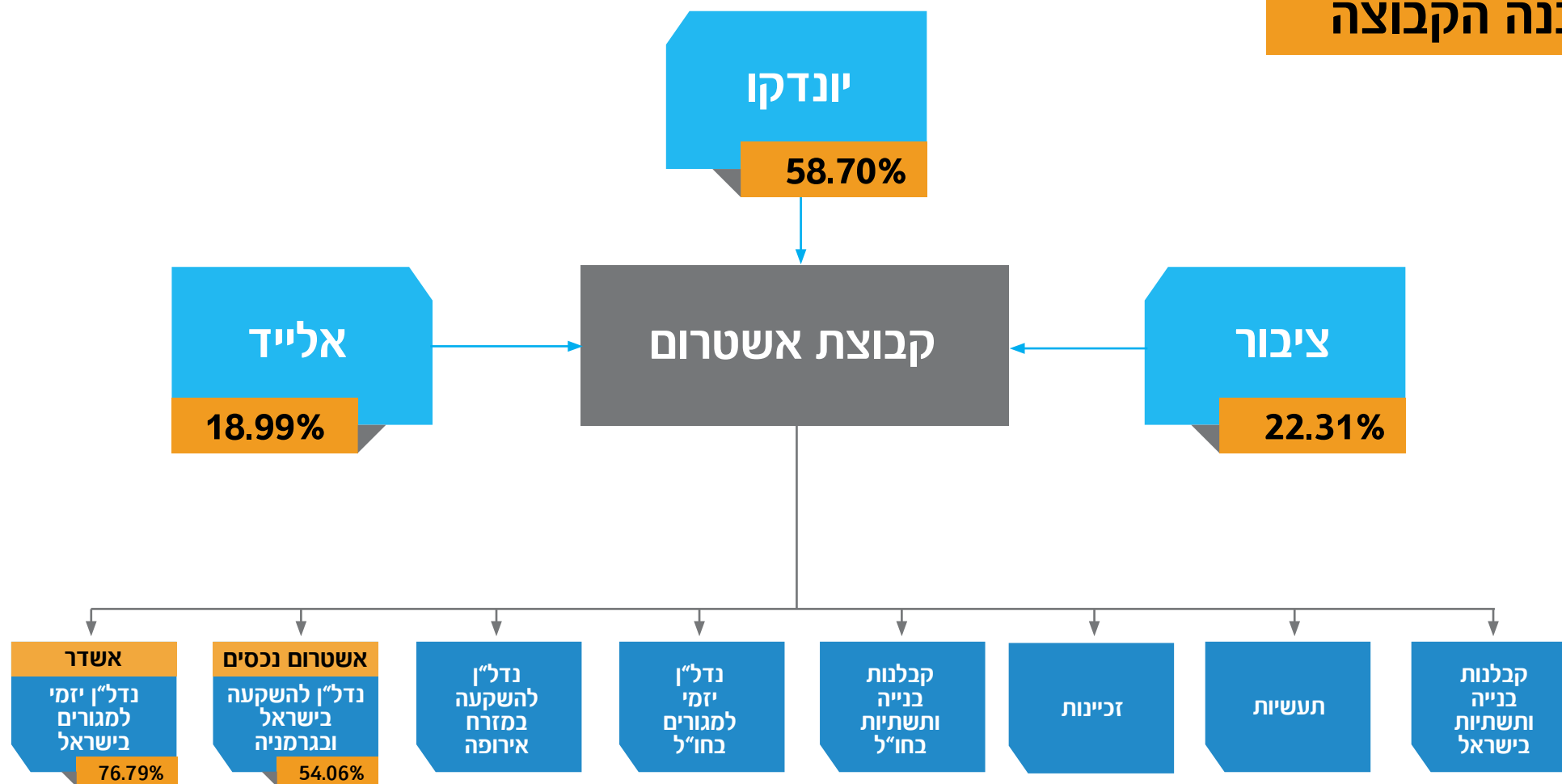
- קבוצת אשטרום הינה קבוצה מובילה בתחומי הבנייה והנדל"ן, ובמשך למעלה מ-50 שנה מספקת פתרונות בענף הבנייה והתשתיות, מהמסד ועד לטפחות.
- הקבוצה מנצלת באופן מיטבי את היתרונות הייחודיים של כל אחת מהחברות שלה ומייצרת ערך מרבי למגוון פעילויותיה בארץ ובעולם.
- דירוג החוב של החברה הינו A עם אופק יציב.

מיליוני ₪	2015 / 1-3
733.3	היקף הכנסות
116.6	רווח גולמי
56.0	רווח תפעולי
42.6	רווח נקי
20.4	רווח לבעלי מניות

צבר ההזמנות נכון למאי 2015 הינו 6.2 מיליארדי ₪.



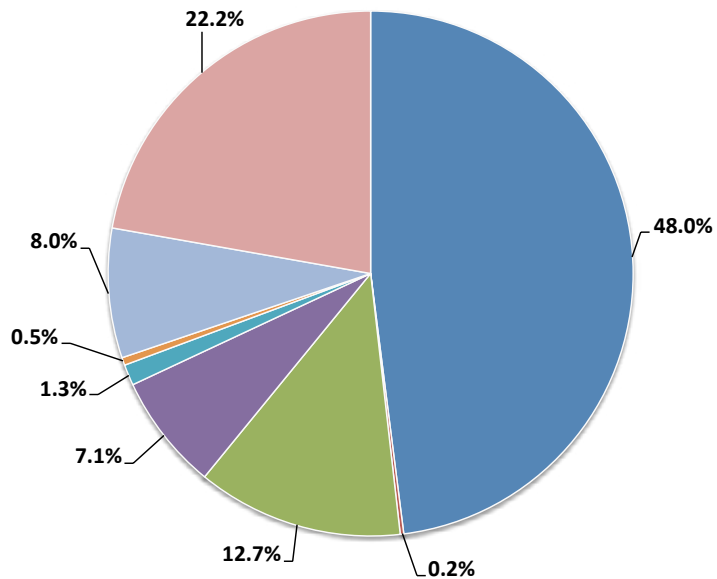
מבנה הקבוצה



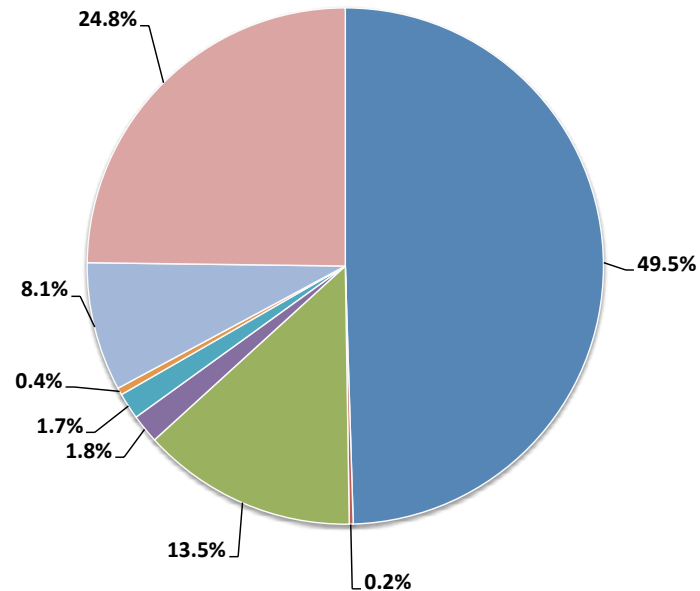
* נכון להיום

קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות ההכנסות ב-1-3/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות ההכנסות ב-1-3/2015
בניטרול פעולות בין מגזרים

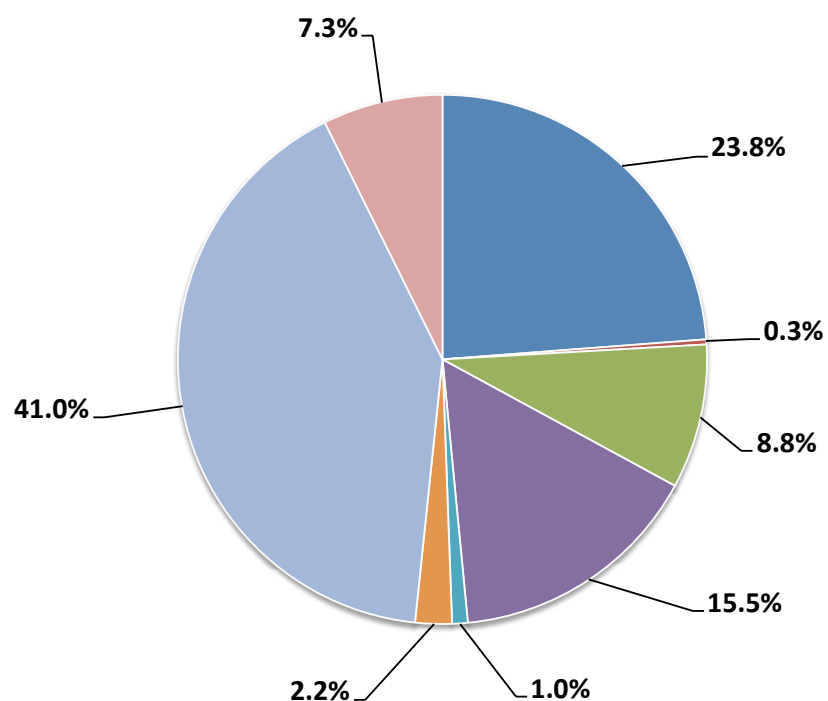


1-3/14	1-3/15	הכנסות לתקופה אלפי ₪
414,614	410,267	קבלנות בניה ותשתית בישראל
1,868	2,040	זכיינות
109,731	111,726	תעשיות
61,707	14,991	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
11,102	13,700	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
4,127	3,708	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
68,935	66,759	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה
191,988	205,456	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
864,072	828,647	סה"כ לפני התאמות
(100,140)	(95,339)	התאמות *
763,932	733,308	סה"כ

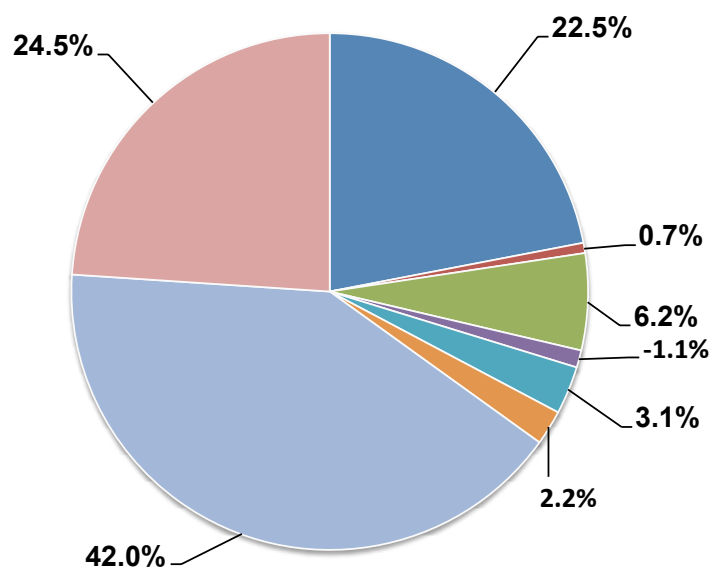
*ניטרול פעולות בין מגזרים

קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות הרווח הגולמי ב-1-3/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-3/2015
בניטרול פעולות בין מגזרים



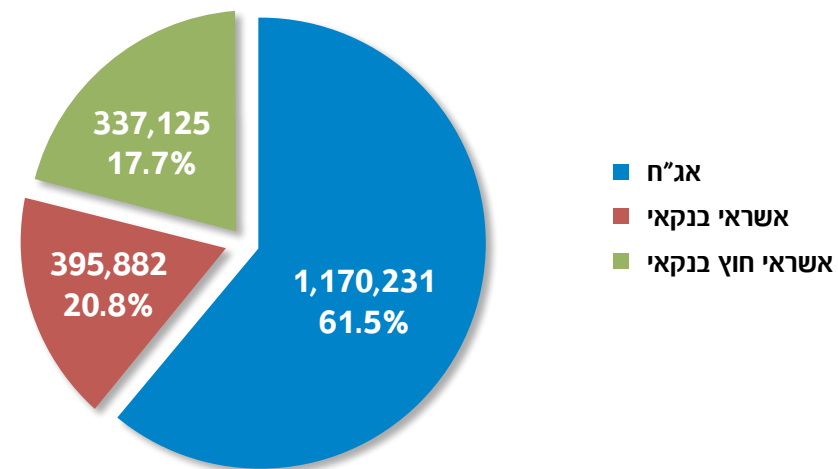
1-3/14	1-3/15	רווח גולמי לתקופה אלפי ש
28,645	25,783	קבלנות בניה ותשתית בישראל
372	750	זכיינות
10,631	7,098	תעשיות
18,708	(1,267)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
1,147	3,522	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
2,693	2,556	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
49,370	48,246	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה
8,835	28,099	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
120,401	114,787	סה"כ לפני התאמות
950	1,850	התאמות *
121,351	116,637	סה"כ

*ניטרול פעולות בין מגזרים

נכון ל- 31/3/2015

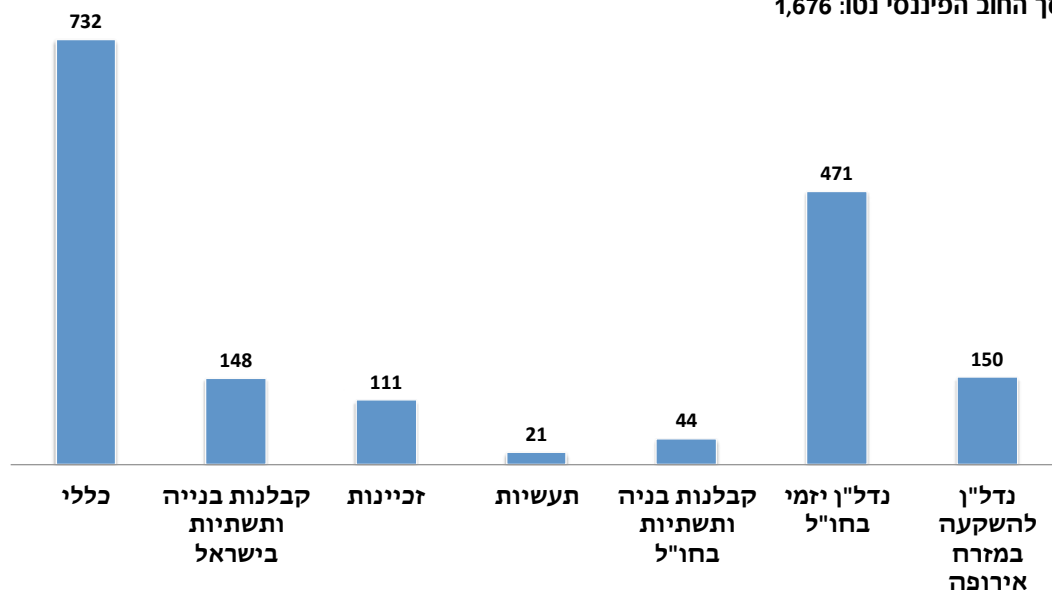
אשראי לפי סוגים

באלפי ש"ח
סך האשראי: 1,903,238



חוב פיננסי נטו**

במיליוני ש"ח
סך החוב הפיננסי נטו: 1,676



** אשראי בניכוי מזומנים, שווה מזומנים, פקדונות והשקעות

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

קבוצת אשטרום

נתוני רווח והפסד

אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
1-12 / 2014	1-3 / 2014	1-3 / 2015	
3,004,052	763,932	733,308	הכנסות
462,239	121,351	116,637	רווח גולמי
15.4%	15.9%	15.9%	שיעור רווח גולמי
93,532	(8,115)	(1,831)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
234,975	54,846	57,985	הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות
320,796	58,390	56,821	רווח מגזרי
10.7%	7.6%	7.7%	שיעור רווח מגזרי
2,978	654	865	הוצאות אחרות נטו
317,818	57,736	55,956	רווח תפעולי
10.6%	7.6%	7.6%	שיעור רווח תפעולי
185,079	27,779	5,837	עלויות מימון נטו
156,276	28,334	42,603	רווח נקי לתקופה
67,737	12,282	20,443	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

קבוצת אשטרם

תמצית נתוני מאזן

אלפי ₪	אלפי ₪	
31/3/2014	31/3/2015	
3,549,181	3,458,647	נכסים שוטפים
4,808,268	5,225,676	נכסים בלתי שוטפים
8,357,449	8,684,323	סך נכסים
3,606,674	2,786,191	התחייבויות שוטפות
3,289,987	4,102,377	התחייבויות לז"א
1,460,788	1,795,755	סה"כ הון עצמי
17.5%	20.7%	יחס הון למאזן
146,943	273,744	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
569,262	567,523	השקעות לזמן קצר
869,795	892,315	יתרת לקוחות והכנסות לקבל

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 הזמנות בתחום הקבלנות בישראל, נכון למאי 2015, הינו 5.46 מיליארדי ₪.
- במהלך התקופה שבין תחילת השנה ועד מרץ, התקבלו הזמנות לעבודה בסך של 1,306 מיליוני ₪.



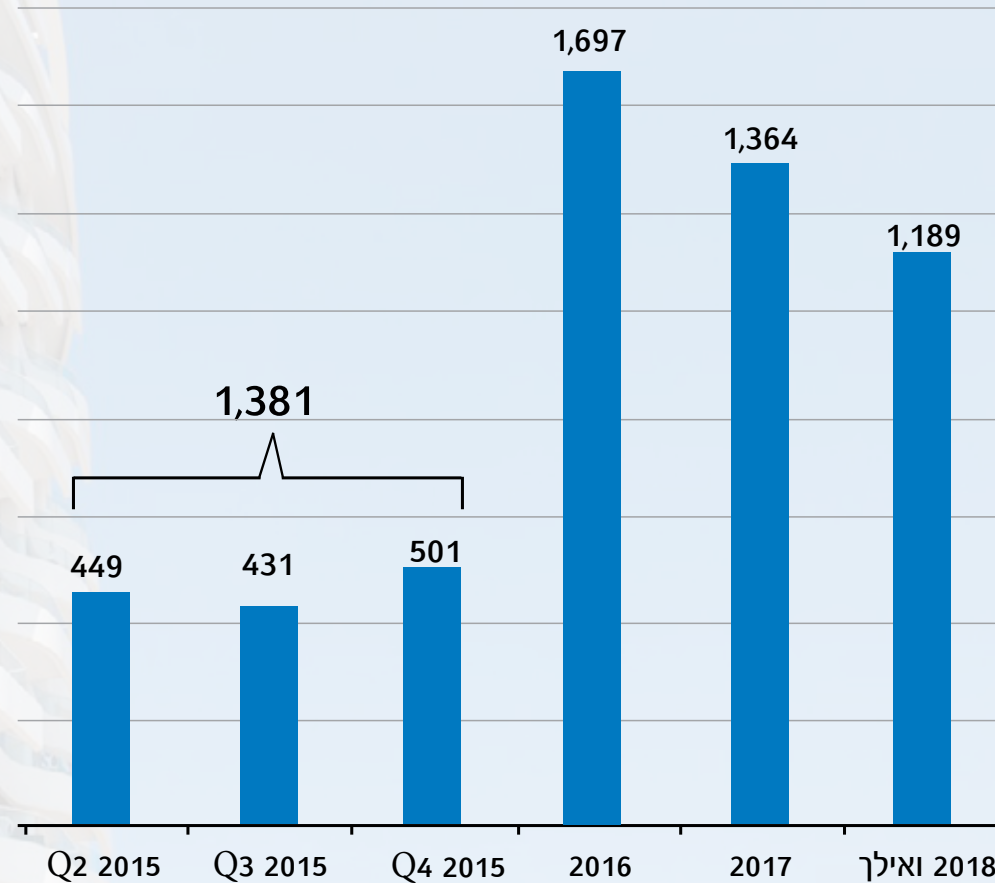
נתונים כספיים

קבלנות בישראל

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	1,718,975	100%	414,614	100%	410,267	היקף הכנסות
5.2%	88,623	6.9%	28,645	6.3%	25,783	רווח גולמי
0.6%	10,981	2.4%	9,845	1.5%	6,216	רווח מגזרי
					5,631,000	צבר עבודות נכון ליום 31/3/15

צבר העבודות נכון למאי 2015 הינו 5.46 מיליארדי ₪, שמתוכם כ- 2 מיליארדי ₪ בגין חלק החברה בפרויקט נמל המפרץ בחיפה.

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



סך צבר ההזמנות 5,631 מיליוני ₪*



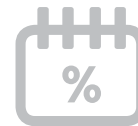
פרוייקטים נבחרים נמל חיפה



מועד השלמה צפוי
2021



היקף כספי
4,000 מיליוני ₪



עבודה שהושלמה
כ- 1%



חלק חברה
50%

נכון להיום



מגדלי אלון

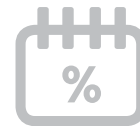
פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2017



היקף כספי
772 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-18.5%



חלק חברה
50%

נכון להיום



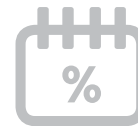
פרוייקטים נבחרים מגדל הגימנסיה



מועד השלמה צפוי
2016



היקף כספי
161 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-42%



חלק חברה
100%

נכון להיום



מגדל דן

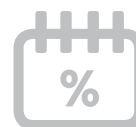
פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2018



היקף כספי
245 מיליוני ₪



מועד תחילת עבודה צפוי
רבעון שני 2015



חלק חברה
50%



כביש 531

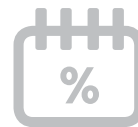
פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2017



היקף כספי
860 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-39%



חלק חברה
50%

נכון להיום

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.
- אשטרום זכיינות בוחנת ונערכת לפרוייקטים עתידיים בתחומי: מעונות הסטודנטים, דיור להשכרה ופרוייקטי P.F.I ו- B.O.T ממשלתיים ובטחוניים.





הרכבת הקלה - ירושלים



דיור למגורים והשכרה - חיפה **



בית משפט השלום - אשקלון



בית המשפט המחוזי - לוד



בית משפט השלום - הרצליה



בית משפט השלום - פתח תקווה

זכיינות נתונים כספיים*

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	8,119	100%	1,868	100%	2,040	היקף הכנסות מתפעול
26.8%	2,177	19.9%	372	36.8%	750	רווח מגזרי

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

** בהקמה

תעשיות

- אשטרם תעשיות עוסקת- באמצעות חברות בנות ייעודיות- בייצור, שווק ומכירה של חומרי גלם ותוספים ייחודיים לתעשיות הבנייה.
- לאשטרם 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.



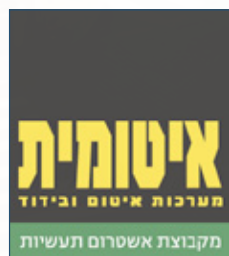
תעשיות

נתונים כספיים

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	443,257	100%	109,731	100%	111,726	היקף הכנסות*
9.0%	39,728	9.7%	10,631	6.4%	7,098	רווח גולמי
3.7%	16,191	4.6%	5,071	0.7%	807	רווח מגזרי

*לא כולל חלק החברה בהכנסות ממחצבות אדומית ואשכנז.

צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון לחודש מאי 2015, הינו 370 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.

נתונים כספיים

קבלנות חו"ל

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	161,517	100%	61,707	100%	14,991	היקף הכנסות
33.3%	53,718	30.3%	18,708	(8.5%)	(1,267)	רווח (הפסד) גולמי
8.6%	13,913	19.0%	11,705	(68.2%)	(10,229)	רווח (הפסד) מגזרי

צבר העבודות נכון לחודש מאי 2015 הינו 319 מיליוני ₪.



פרוייקטים נבחרים

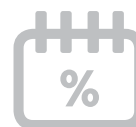
ניגריה - גשר WOJI ABOLUMA



מועד השלמה צפוי
2015



היקף כספי
299 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-88%



חלק חברה
100%

נכון להיום



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 מגיע לכ- 4,125 מגרשים בשווי של כ-419 מיליוני \$.
- מתוכם נמכרו כ-194 מגרשים בשווי כולל של 49 מיליוני \$, מרביתם יימסרו ויוכרו במהלך השנים 2015 ו-2016.

פורטוגל

- לחברה קרקע לבניית 8 בנייני מגורים הכוללים 288 יח"ד וכ- 5,200 מ"ר מסחרי.
- תחילת בניית הבניין הראשון (כ-24 יח"ד) מתוכננת לסוף שנת 2015.

יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

נתונים כספיים

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	46,234	100%	11,102	100%	13,700	היקף הכנסות
4.6%	2,147	10.3%	1,147	25.7%	3,522	רווח גולמי
(16.4%)	(7,575)	(8.4%)	(935)	7.3%	996	רווח (הפסד) 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').
ההשלמה של שלב א' כאמור, צפויה ברבעון השלישי של 2017.



נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה

נתונים כספיים

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	15,342	100%	4,127	100%	3,708	היקף הכנסות
70.0%	10,741	65.3%	2,693	68.9%	2,556	רווח גולמי
	17,468		(570)		(1,243)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
148.3%	22,753	31.5%	1,298	15.6%	579	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- 539,100 מ"ר (מהם כ- 494,700 מ"ר בבעלות ישירה).
- הנכסים מניבים דמי שכירות שנתיים של כ- 260 מיליון ₪ (כ- 71% מהם מנפקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ- 73 מיליון ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 31.03.15 הינו כ- 1,008 מיליון ₪ המהווה 29.9% מהיקף המאזן של אשטרום נכסים.
- אג"ח של אשטרום נכסים מדורגות A עם אופק יציב ע"י מעלות.

*הנתונים על בסיס הדו"ח המאוחד של אשטרום ליום 31 במרץ 2015, ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

נתונים כספיים

אשטרום נכסים

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	285,293	100%	68,935	100%	66,759	היקף הכנסות
67.8%	193,402	71.6%	49,370	72.3%	48,246	רווח גולמי
81.4%	232,320	48.1%	33,159	58.7%	39,181	רווח מגזרי
82.5%	235,354	49.1%	33,832	58.6%	39,097	רווח תפעולי
46.7%	133,278	37.8%	26,041	53.6%	35,783	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות

אחוז תפוסה בנכסי אשטרום נכסים נכון ל- 31/3/2015:

שיעור תפוסה	אזור
94%	ישראל
98%	גרמניה
95%	כללי

אשדר

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר בונה ומשווקת (כולל בעלי קרקע ושותפים) 1,771 יח"ד (חלק החברה-1,314 יח"ד) ב-27 אתרים בו זמנית (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרויקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של 7,722 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר-4,636 יח"ד) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-31.3.15 הינו כ-433 מיליון ₪, המהווה כ-26.7% מהיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשים.
- אג"ח אשדר מדורגות A3 באופק יציב.

*הנתונים על בסיס הדוח המאוחד של אשדר חברה לבניה בע"מ ליום 31 במרץ 2015. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

אשדר נתונים כספיים

1-12 / 2014		1-3 / 2014		1-3 / 2015		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	786,442	100%	191,988	100%	205,456	היקף הכנסות
10.5%	82,290	4.6%	8,835	13.7%	28,099	רווח גולמי
4.7%	37,223	(1.7%)	(3,325)	7.8%	15,947	רווח (הפסד) מגזרי
5.0%	39,069	(1.1%)	(2,161)	7.9%	16,187	רווח (הפסד) תפעולי
3.4%	26,832	0.9%	1,669	9.1%	18,610	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
	728,744		195,045		225,860	מכירות *
	486		121		139	מכירות - יח"ד *
	505		104		178	אכלוס **

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

קבוצת

אשטרום