



קבוצת
אשטרום
בע"מ
עוצמה של בנייה

מרץ 2015 | מצגת לשוק ההון

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' 067984-01-2015).

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 עינים 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 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 31/12/2014, 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.

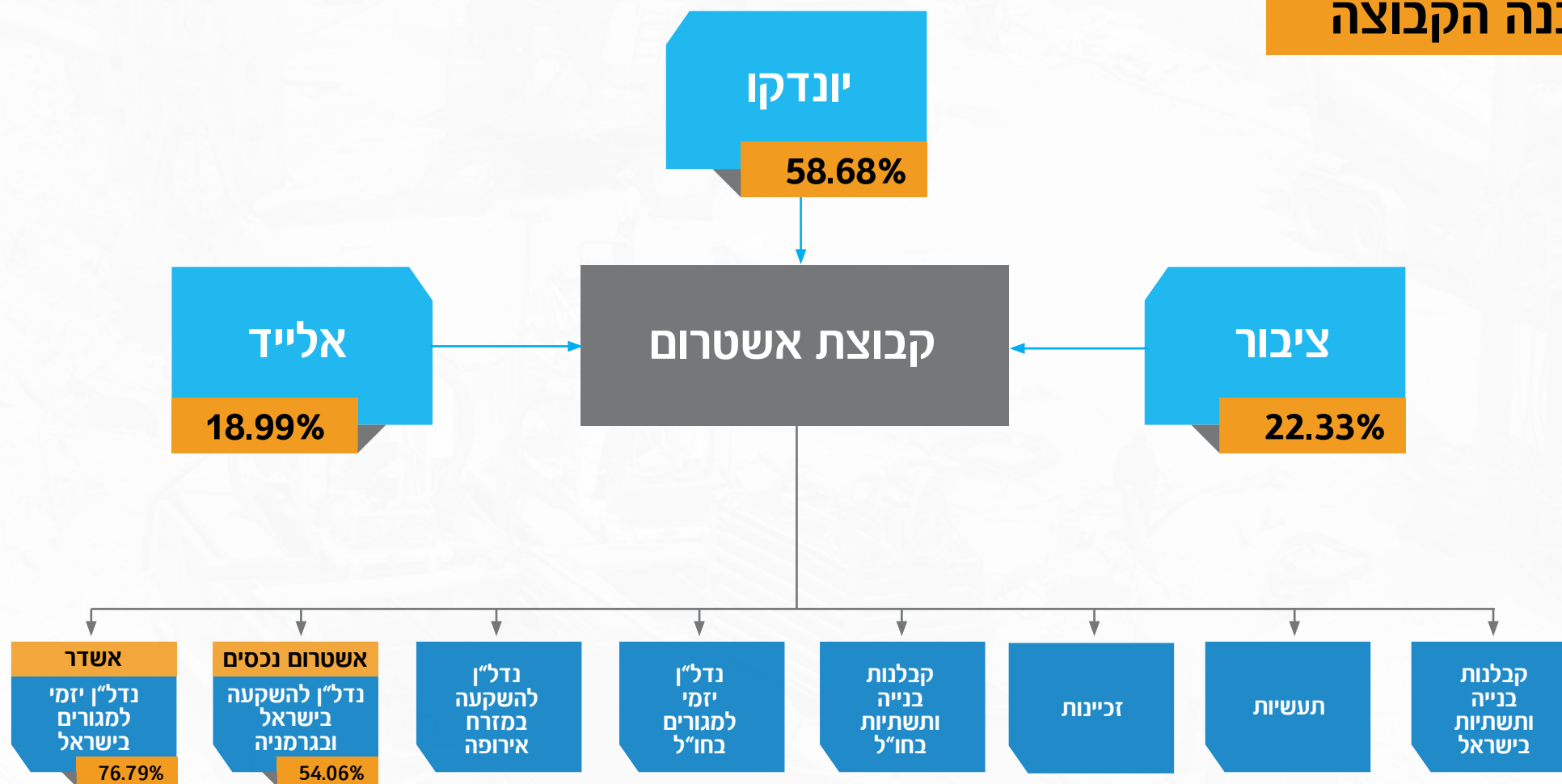
■ דירוג החוב של החברה הינו A עם אופק יציב.

מיליוני ₪	2014 / 1-12
3,004.1	היקף הכנסות
462.2	רווח גולמי
317.8	רווח תפעולי
156.2	רווח נקי
67.7	רווח לבעלי מניות

צבר ההזמנות נכון למרץ 2015 הינו 6.4 מיליארדי ₪.



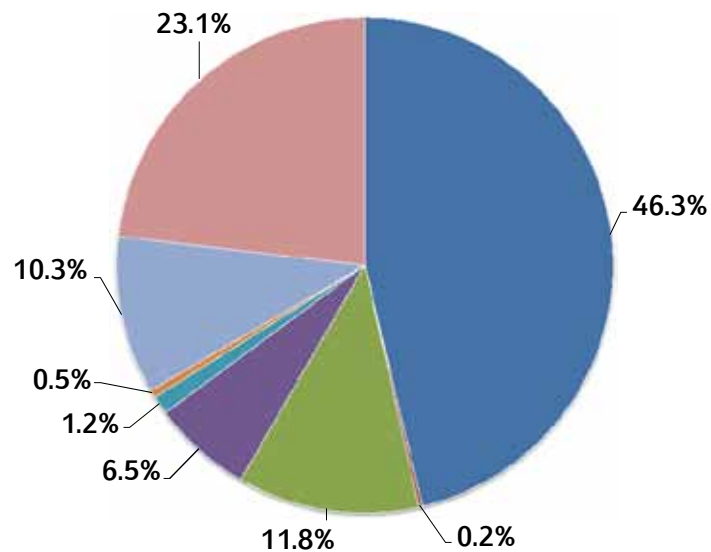
מבנה הקבוצה



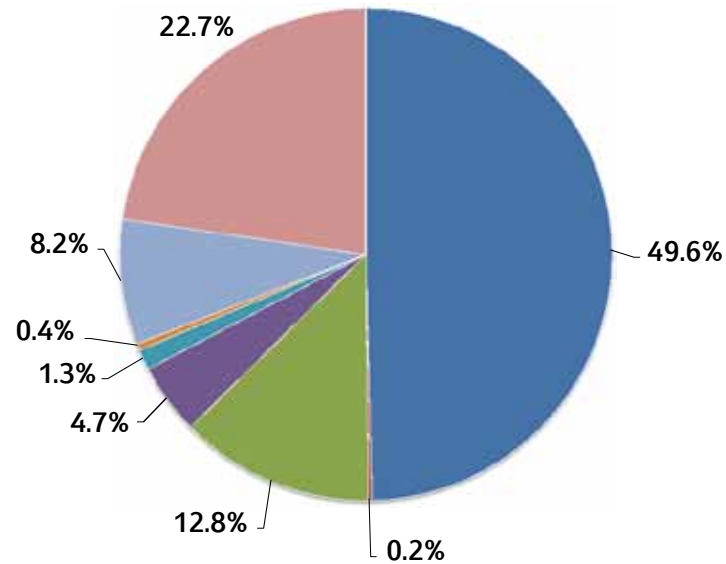
* נכון להיום

קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות ההכנסות ב-1-12/2013
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות ההכנסות ב-1-12/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים

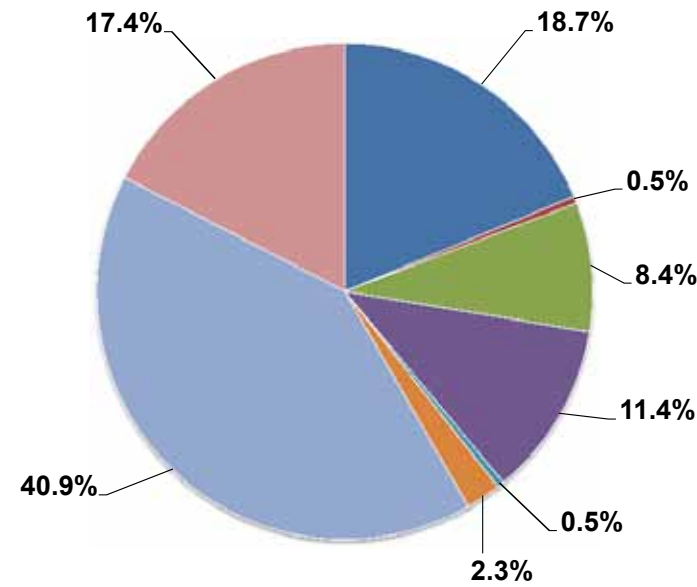


1-12/13	1-12/14	הכנסות לתקופה אלפי ₪
1,530,455	1,718,975	קבלנות בניה ותשתית בישראל
7,711	8,119	זכיינות
391,355	443,257	תעשיות
215,461	161,517	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
39,861	46,234	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
16,596	15,342	נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה
340,900	285,293	נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה
765,377	786,442	יזמות נדל"ן למגורים בישראל
3,307,716	3,465,179	סה"כ לפני התאמות
(391,431)	(461,127)	התאמות *
2,916,285	3,004,052	סה"כ

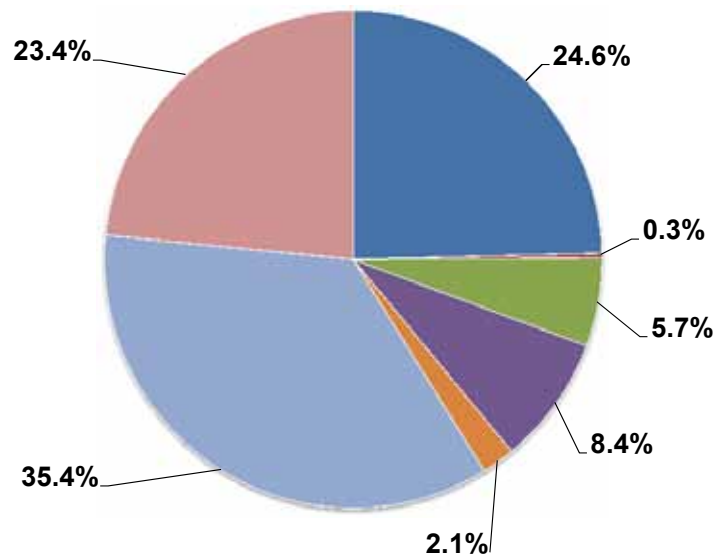
*ניטרול פעולות בין מגזרים

קבוצת אשטרום נתונים כספיים

התפלגות הרווח הגולמי ב-1-12/2014
בניטרול פעולות בין מגזרים



התפלגות הרווח הגולמי ב-1-12/2013
בניטרול פעולות בין מגזרים



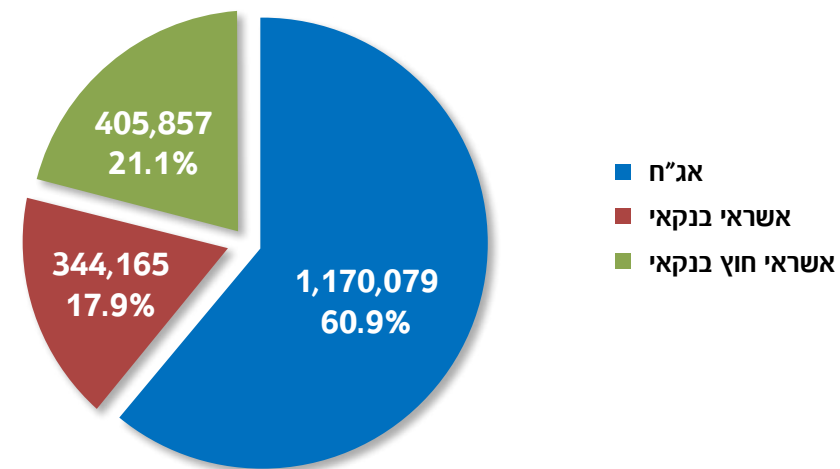
הכנסות לתקופה אלפי ₪	1-12/14	1-12/13
קבלנות בניה ותשתית בישראל	88,623	138,998
זכיינות	2,177	1,831
תעשיות	39,728	32,386
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	53,718	47,342
זימות נדל"ן למגורים בחו"ל	2,147	(3,467)
נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה	10,741	12,143
נדל"ן מניב להשקעה בישראל ובגרמניה	193,402	200,002
זימות נדל"ן למגורים בישראל	82,290	132,481
סה"כ לפני התאמות	472,826	561,716
התאמות *	(10,587)	(10,994)
סה"כ	462,239	550,722

*ניטרול פעולות בין מגזרים

נכון ל- 31/12/2014

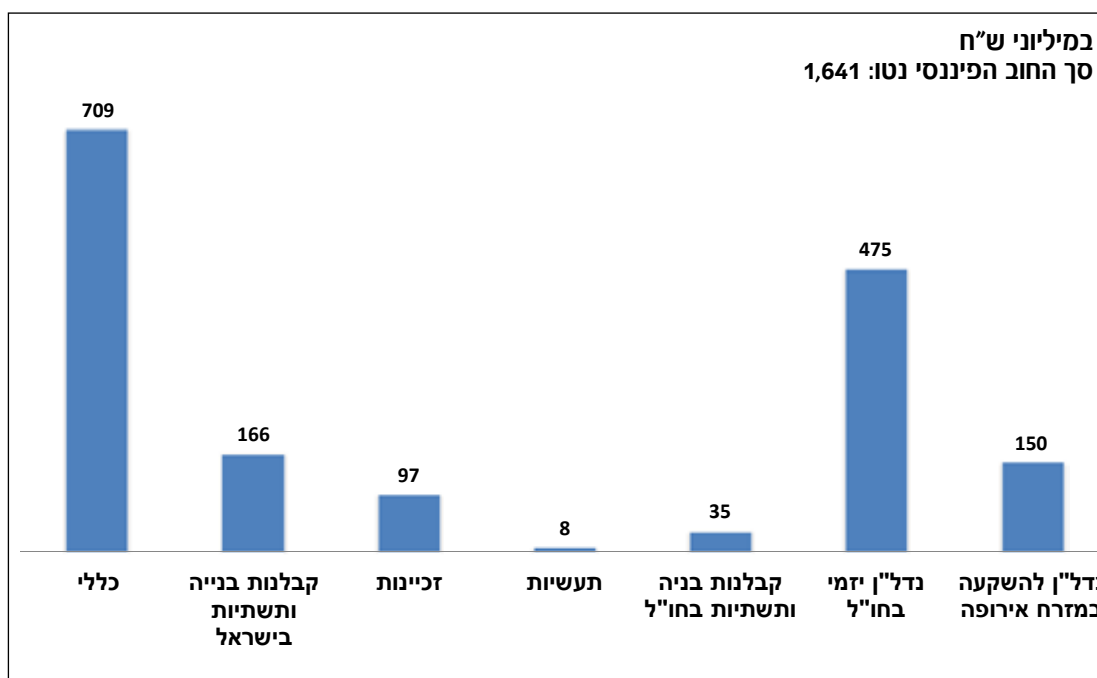
אשראי לפי סוגים

באלפי ש"ח
סך האשראי: 1,920,101



חוב פיננסי נטו*

במיליוני ש"ח
סך החוב הפיננסי נטו: 1,641



* אשראי בניכוי מזומנים, שווה מזומנים, פקדונות והשקעות

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

נתוני רווח והפסד

קבוצת אשטרום

אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
1-12 / 2012	1-12 / 2013	1-12 / 2014	
2,358,305	2,916,285	3,004,052	הכנסות
445,633	550,722	462,239	רווח גולמי
18.9%	18.9%	15.4%	שיעור רווח גולמי
17,606	31,896	93,532	עליית ערך נדל"ן להשקעה
220,944	235,371	234,975	הוצ' מכירה, הנהלה וכלליות
242,295	347,247	320,796	רווח מגזרי
10.3%	11.9%	10.7%	שיעור רווח מגזרי
16,829	107,520	(2,978)	הכנסות אחרות נטו
259,124	454,767	317,818	רווח תפעולי
11.0%	15.6%	10.6%	שיעור רווח תפעולי
222,226	200,866	185,079	עלויות מימון נטו
49,357	227,504	156,276	רווח נקי לתקופה
-1,500	120,260	67,737	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות

קבוצת אשטרם

תמצית נתוני מאזן

אלפי ₪	אלפי ₪	
1-12 / 2013	1-12 / 2014	
3,777,242	3,504,964	נכסים שוטפים
4,830,979	5,127,456	נכסים בלתי שוטפים
8,608,221	8,632,420	סך נכסים
3,673,132	2,543,743	התחייבויות שוטפות
3,355,070	4,214,339	התחייבויות לז"א
1,580,019	1,874,338	סה"כ הון עצמי
18.4%	21.7%	יחס הון למאזן
524,227	222,224	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
805,943	864,052	יתרת לקוחות
326,735	232,548	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.
- במהלך שנת 2014 רכשה החברה 40% ממניות חברת בייספייל העוסקת בתחום הביסוס התת קרקעי ולאחר תאריך המאזן רכשה החברה 40% ממניות חברת דרכים העוסקת בתחום התשתיות וסלילת כבישים.
- כעת מחזיקה החברה ב- 100% ממניות שתי החברות.
- צבר הזמנות בתחום הקבלנות בישראל, נכון למרץ 2015, הינו 5.75 מיליארדי ₪.
- במהלך התקופה שבין תחילת השנה ועד מרץ, התקבלו הזמנות לעבודה בסך של 1,263 מיליוני ₪.



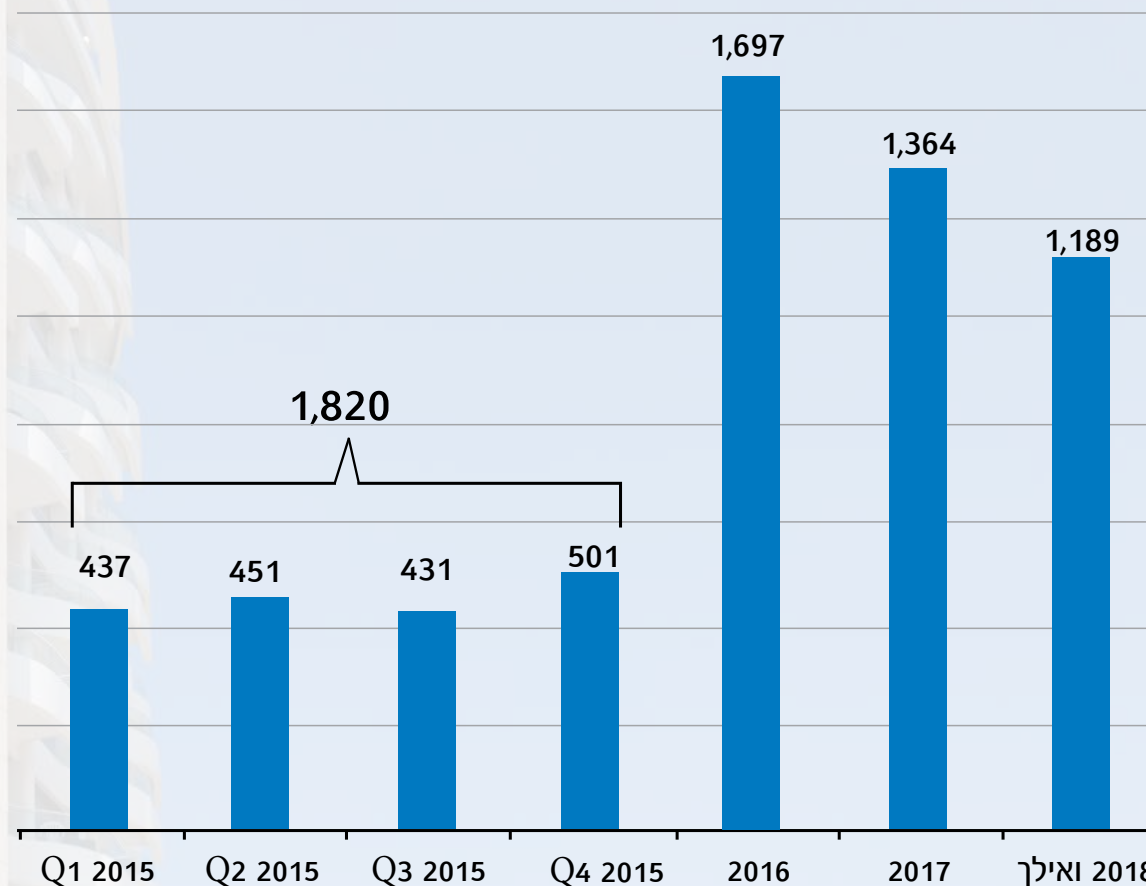
קבלנות בישראל

נתונים כספיים

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	436,527	100%	395,091	100%	1,530,455	100%	1,718,975	היקף הכנסות
10.0%	43,544	4.6%	18,070	9.1%	138,998	5.2%	88,623	רווח גולמי
5.3%	23,295	(0.8%)	(3,248)	3.8%	57,828	0.6%	10,981	רווח מגזרי
							4,808,000	צבר עבודות נכון ליום 31/12/14

צבר העבודות נכון למרץ 2015 הינו 5.75 מיליארדי ₪, שמתוכם כ- 2 מיליארדי ₪ בגין חלק החברה בפרויקט נמל המפרץ בחיפה.

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



סך צבר ההזמנות 6,070 מיליוני ₪*
* כולל עבודות שהתקבלו במהלך הרבעון הראשון של 2015, ללא קיזוז עבודות שבוצעו בפועל במהלך הרבעון הראשון.



נמל חיפה

פרוייקטים נבחרים



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
769 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-17%



חלק חברה
50%

נכון להיום



פרוייקטים נבחרים מגדל הגימנסיה



מועד השלמה צפוי
2016



היקף כספי
156 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-40%



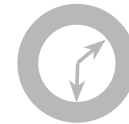
חלק חברה
100%

נכון להיום



כביש 531

פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2017



היקף כספי
835 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-40%



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 זכתה לאחרונה במכרז הדיור להשכרה בחיפה במסגרתו תקים כ-345* דירות, מהן כ-160 יחידות דיור לשיווק כדירות מגורים, וכ-185 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח, שחלקן תושכרנה במחיר מפוקח.
- אשטרום זכיינות בוחנת ונערכת לפרוייקטים עתידיים בתחומי: מעונות הסטודנטים, דיור להשכרה ופרוייקטי P.F.I ו- B.O.T ממשלתיים ובטחוניים.

* כולל שבס



זכיינות

נתונים כספיים*

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	2,017	100%	2,526	100%	7,711	100%	8,119	היקף הכנסות מתפעול
24.9%	503	50.0%	1,264	23.7%	1,831	26.8%	2,177	רווח מגזרי

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



הרכבת הקלה - ירושלים



דיור למגורים והשכרה - חיפה **



בית משפט השלום - אשקלון



בית המשפט המחוזי - לוד



בית משפט השלום - הרצליה



בית משפט השלום - פתח תקווה

** בהקמה

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.



תעשיות

נתונים כספיים

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	99,566	100%	114,030	100%	391,355	100%	443,257	היקף הכנסות*
6.0%	5,999	8.9%	10,189	8.3%	32,386	9.0%	39,728	רווח גולמי
(3.3%)	(3,309)	3.8%	4,350	2.3%	9,143	3.7%	16,191	רווח מגזרי

*לא כולל חלק החברה בהכנסות ממחצבות אדומית ואשכנז.

צבר ההזמנות למגזר התעשיות, נכון לחודש מרץ 2015, הינו 352 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 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	54,357	100%	25,032	100%	215,461	100%	161,517	היקף הכנסות
17.6%	9,591	47.0%	11,762	22.0%	47,342	33.3%	53,718	רווח גולמי
(6.1%)	(3,302)	(3.9%)	(974)	4.1%	8,904	8.6%	13,913	רווח מגזרי

צבר העבודות נכון לחודש מרץ 2015 הינו 304 מיליוני ₪.



פרוייקטים נבחרים

ניגריה - גשר WOJI ABOLUMA



מועד השלמה צפוי
2015



היקף כספי
299 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-87%



חלק חברה
100%

נכון להיום



ג'מאייקה - פרויקט מגורים HELLSHIRE

פרוייקטים נבחרים



מועד השלמה צפוי
2015



היקף כספי
63 מיליוני ₪



אחוז עבודה שהושלם
כ-99%



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- 4,148 מגרשים בשווי של כ-375 מיליוני \$.
- מתוכם נמכרו כ-217 מגרשים בשווי כולל של 57 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

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	12,016	100%	13,215	100%	39,861	100%	46,234	היקף הכנסות
(81.7%)	(9,818)	(20.8%)	(2,748)	(8.7%)	(3,467)	4.6%	2,147	רווח גולמי
(78.5%)	(9,430)	(40.8%)	(5,398)	(28.7%)	(11,460)	(16.4%)	(7,575)	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').
ההשלמה של שלב א' כאמור, צפויה ברבעון השלישי של 2017.

* הדמיה לפרויקט בלגרד

נדל"ן מניב להשקעה במזרח אירופה

נתונים כספיים

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	3,387	100%	3,707	100%	16,596	100%	15,342	היקף הכנסות
62.0%	2,100	73.6%	2,728	73.2%	12,143	70.0%	10,741	רווח גולמי
	7,366		11,334		32,133		17,468	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	8,722		11,131		41,348		22,753	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- 251 מיליון ₪ (כ- 73% מהם מנפקים בישראל) ובנוסף דמי ניהול בסך של כ- 75 מיליון ₪.
- ההון העצמי נכון ליום 31.12.14 הינו כ- 994 מיליון ₪ המהווה 28.5% 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 לדצמבר 2014, ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

נתונים כספיים

אשטרום נכסים

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	86,291	100%	75,991	100%	340,900	100%	285,293	היקף הכנסות
56.7%	48,914	66.0%	50,130	58.7%	200,002	67.8%	193,402	רווח גולמי
53.8%	46,420	161.2%	122,482	48.3%	164,574	81.4%	232,320	רווח מגזרי
122.3%	105,546	161.2%	122,491	68.5%	233,350	82.5%	235,354	רווח תפעולי
101.7%	87,778	76.3%	57,974	37.4%	127,415	46.7%	133,278	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות

אחוז תפוסה בנכסי אשטרום נכסים נכון ל- 31/12/2014:

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

- אשדר הינה חברה יזמית מובילה העוסקת בפיתוח, שווק ומכירה של שכונות מגורים איכותיות בכל רחבי הארץ.
- אשדר בונה ומשווקת (כולל בעלי קרקע ושותפים) 2,521 יח"ד (חלק החברה-1,821 יח"ד) ב-27 אתרים בו זמנית (כולל תמ"א 38).
- החברה מקדמת פרויקטים בשלבי תכנון שונים בהיקף של 7,159 יח"ד נוספות (כולל בעלי קרקע ושותפים, חלק אשדר-4,473 יח"ד) בדגש על תפיסה קהילתית ייחודית מושלמת.
- ההון העצמי ליום ה-31.12.14 הינו כ-426 מיליון ₪, המהווה כ-27.2% 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 לדצמבר 2014. ההון העצמי כולל את זכויות המיעוט.

אשדר נתונים כספיים

רבעון 4, 2013		רבעון 4, 2014		1-12 / 2013		1-12 / 2014		
%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	%	נתונים באלפי ₪	
100%	257,400	100%	132,094	100%	765,377	100%	786,442	היקף הכנסות
11.2%	28,839	14.1%	18,660	17.3%	132,481	10.5%	82,290	רווח גולמי
4.9%	12,627	6.0%	7,925	11.1%	85,073	4.7%	37,223	רווח מגזרי
4.7%	12,056	6.1%	8,039	15.2%	116,595	5.0%	39,069	רווח תפעולי
6.2%	16,030	(0.9%)	(1,191)	10.1%	77,040	3.4%	26,832	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
	252,906		277,533		928,810		728,744	מכירות *
	149		146		607		486	מכירות - יח"ד *
	127		75		386		505	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.



תודה

קבוצת
אשטרום
בע"מ
עוצמה של בנייה

