



# אשטרום

## עוצמה של בנייה

### מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים  
30 ביוני 2023

---

אוגוסט 2023

אשטרום  
קבלנות

אשטרום  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרום

אשטרום  
מגורים/פלאזה

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
אגריה מתחדשת

אשטרום  
זכיינות

אשטרום  
אינטרנשיונל

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות עימם מתמודדת החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 22 במרץ 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-029811) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2023 שפורסם ביום 27 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-079798).

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 אירועים, 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.

יובהר, כי הערכות החברה ובכלל זה הפעילות במגזרים השונים ושינויים בתזרים מפעילות שוטפת, מבוססים על הערכות החברה ומהווים מידע צופה פני עתיד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו 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 30.06.2023, 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.

מנדל אקפא | תל אביב

**4.9**

מיליארד ₪  
הון עצמי המיוחס  
לבעלי המניות  
30.06.2023

**163**

מיליוני ₪  
רווח נקי המיוחס  
לבעלי המניות  
01-06.2023

**2.5**

מיליארד ₪  
היקף הכנסות  
01-06.2023

**8**

מיליארד ₪  
צבר ההזמנות  
לכלל הקבוצה  
נכון לאוגוסט 2023



מחוייבים לקידום  
אסטרטגיית ESG

**דירוג A**

עם אופק יציב ע"י מעלות

**ת"א 35**

נסחרת במדד

מרכז הייטק | הודו השרון

# עשור של צמיחה

## התפתחות סך ההון העצמי על ציר הזמן

הון עצמי  
המיוחס לבעלי המניות  
30.06.2023

כ- 4.9 מיליארד ₪

לאחר חלוקת דיבידנד בסך של

כ- 1.3 מיליארד ₪

החל משנת 2015

הון עצמי  
המיוחס לבעלי המניות  
31.12.2014

כ- 1.3 מיליארד ₪



2014

הנפקת קבוצת אשטרום  
בבורסה לניירות ערך בתל אביב

2016

כניסה לתחום  
המגורים להשכרה

2018

רכישת מניות הציבור  
באשדר והפיכתה לחברה  
פרטית מדווחת (אג"ח)

2020

רכישת מניות הציבור  
באשטרום נכסים והפיכתה  
לחברה פרטית מדווחת (אג"ח)

2021

- כניסת קבוצת אשטרום למדד ת"א 35
- כניסה לתחום האנרגיה המתחדשת

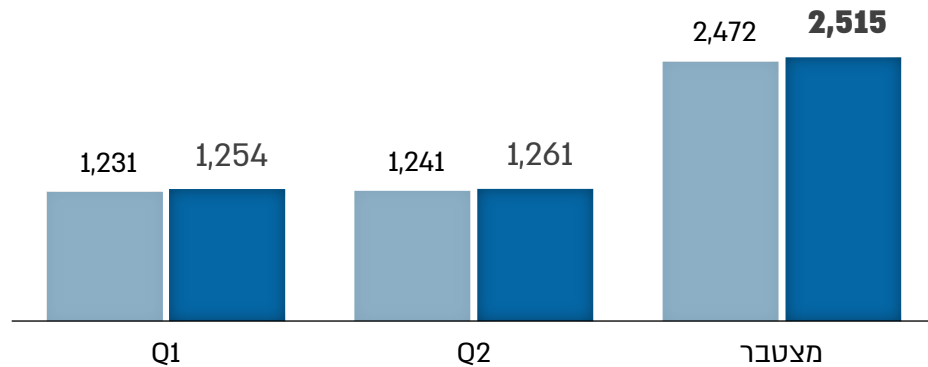
2022

מעבר כל חברות  
הקבוצה למגדל LYFE

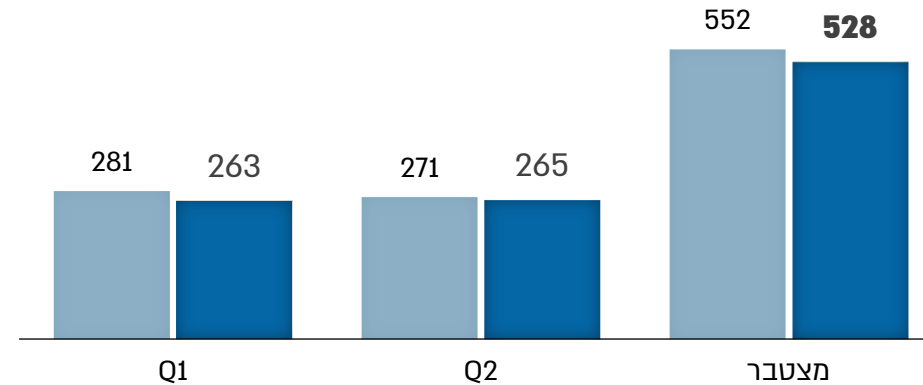
# סקירת פעילות 2023

## חציון ראשון

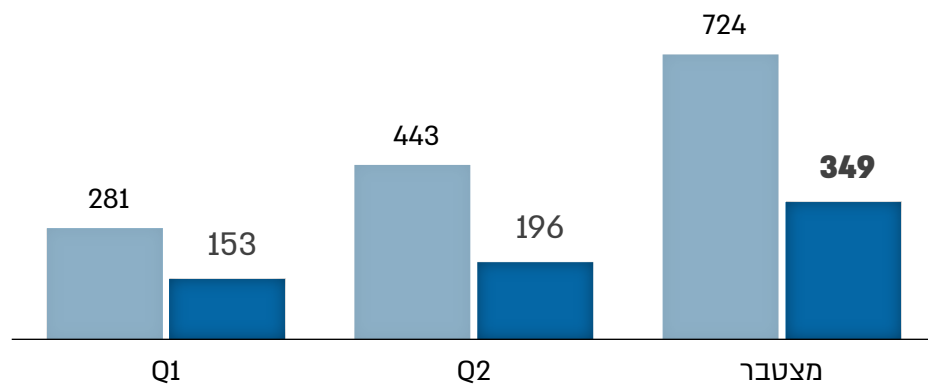
הכנסות (מיליוני ₪)



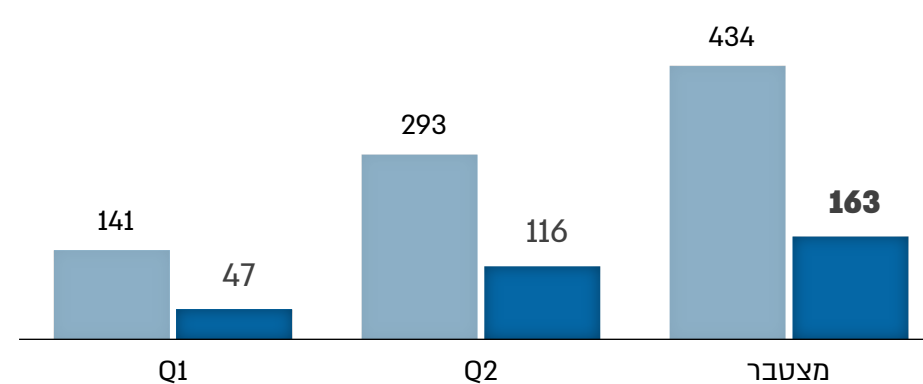
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



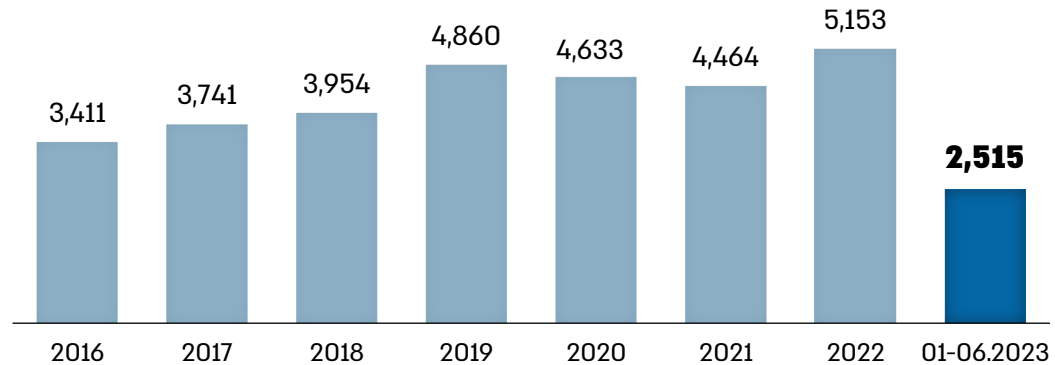
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



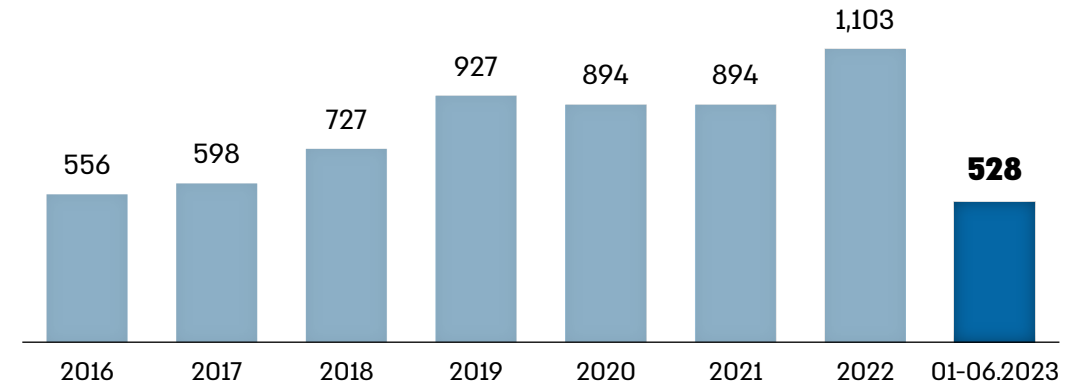
2022 2023

# סקירת פעילות רב שנתית

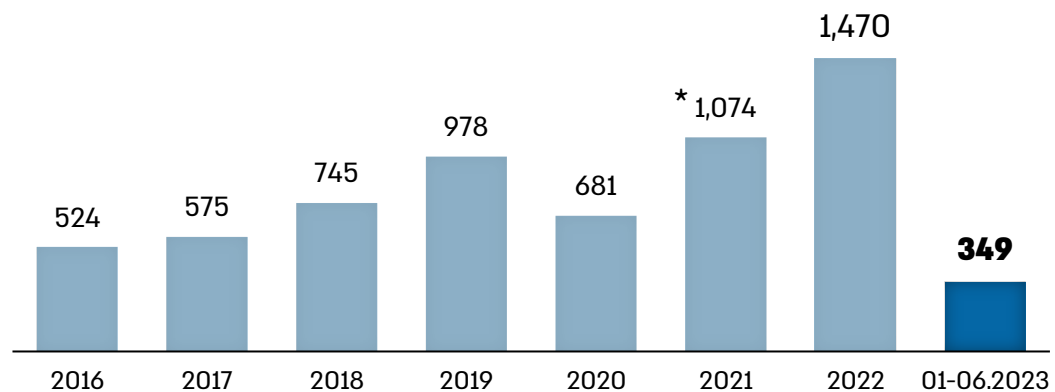
הכנסות (מיליוני ₪)



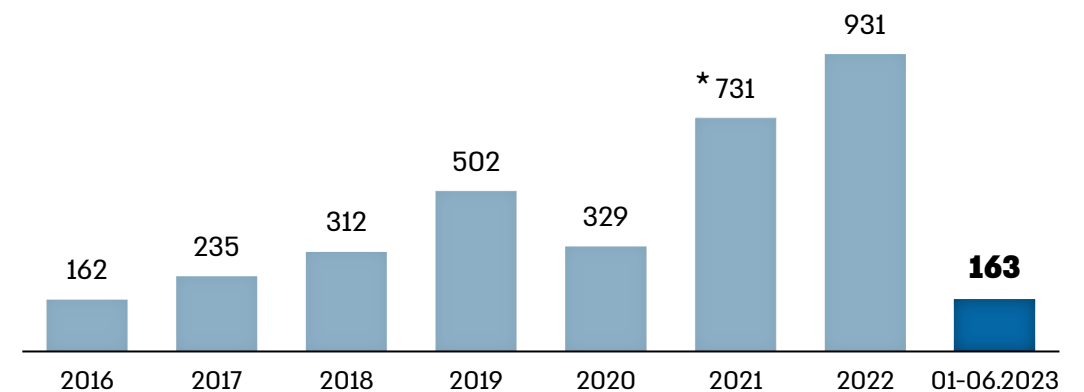
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



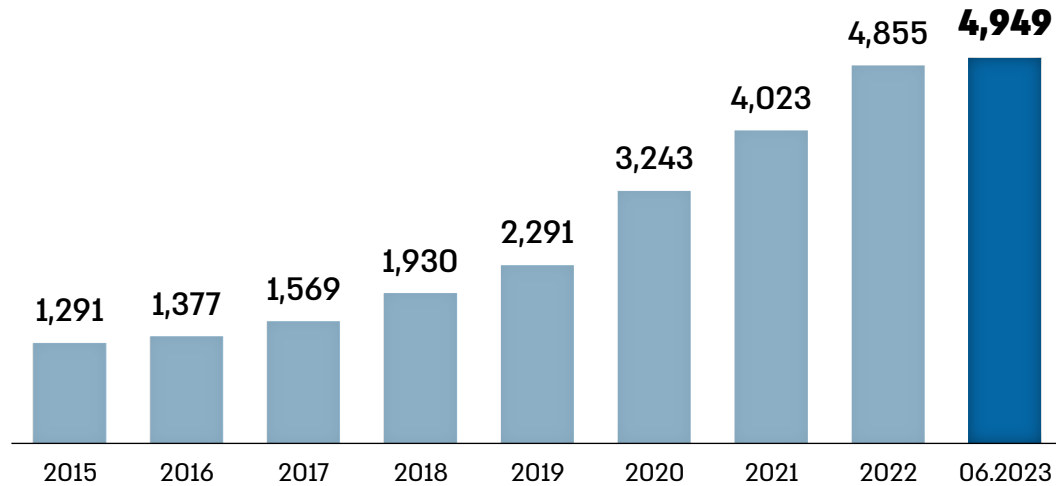
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



\* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

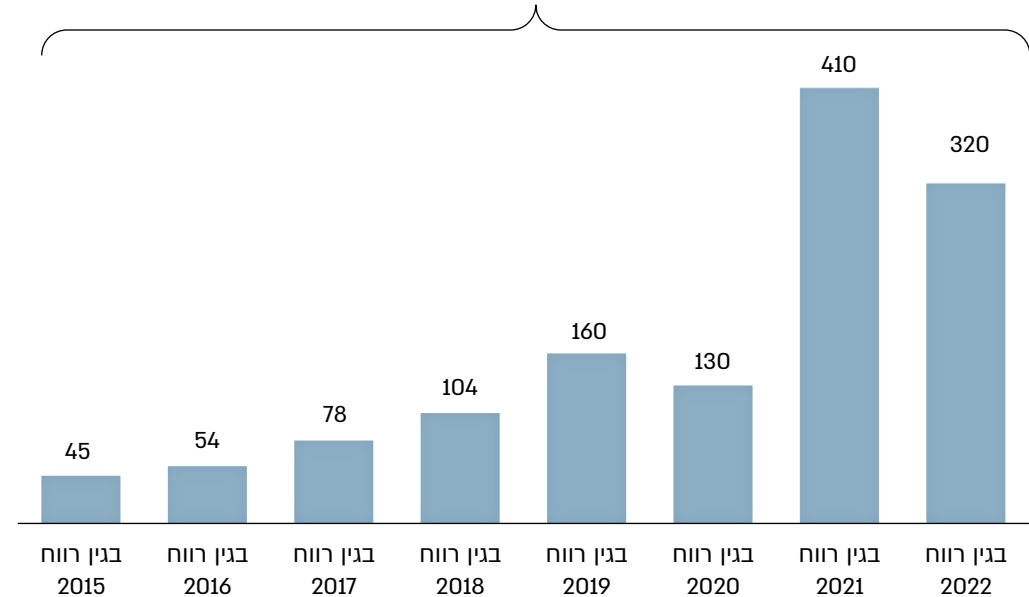
# סקירת פעילות רב שנתית - המשך

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



דיבידנד הקבוצה (מיליוני ₪)

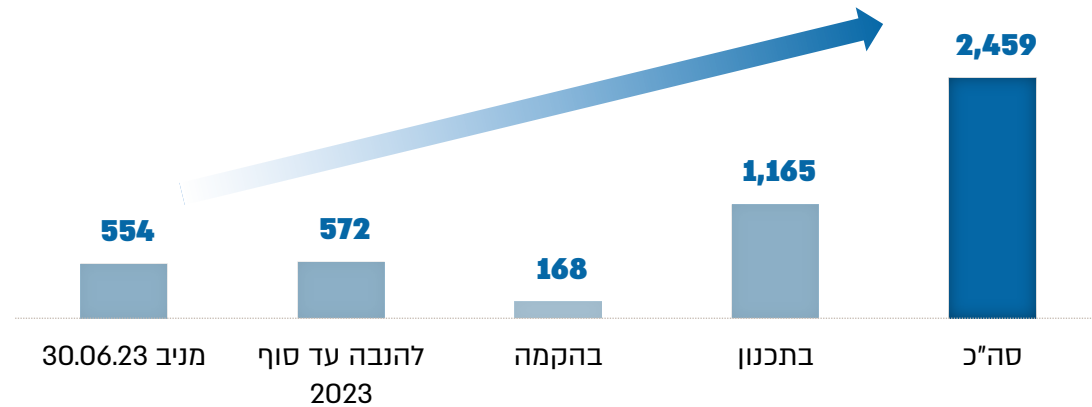
סה"כ כ- **1,300** מיליוני ₪



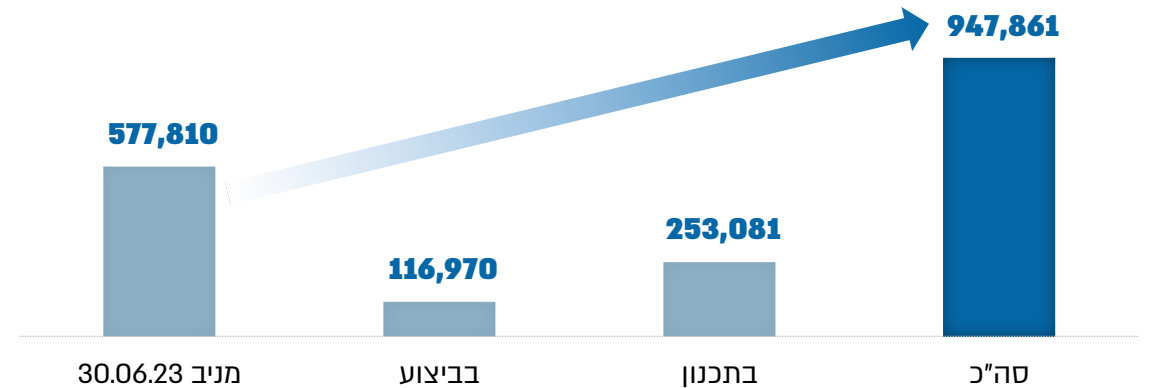
**לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד שלא יפחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי. בגין הרווח בשנים 2015-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי שבין 32%-40%**

# עם הפנים קדימה

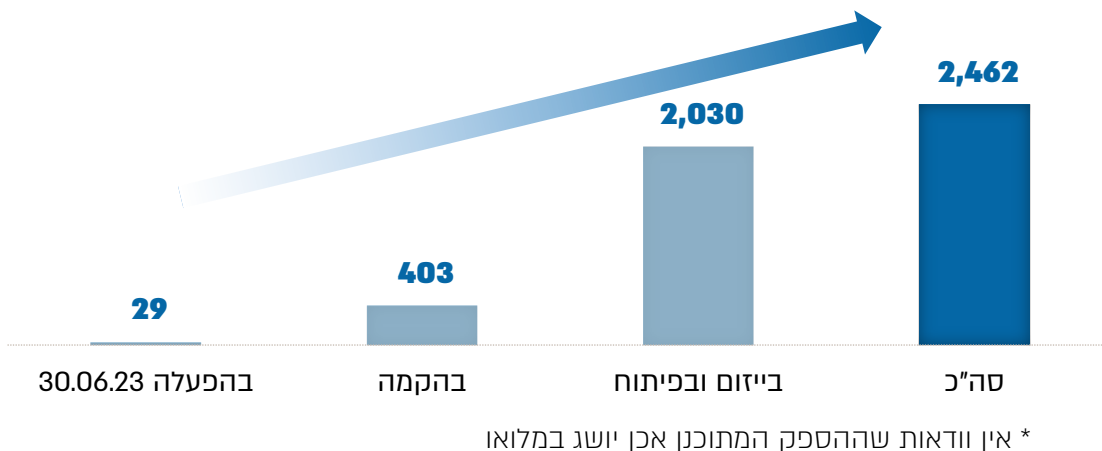
## אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



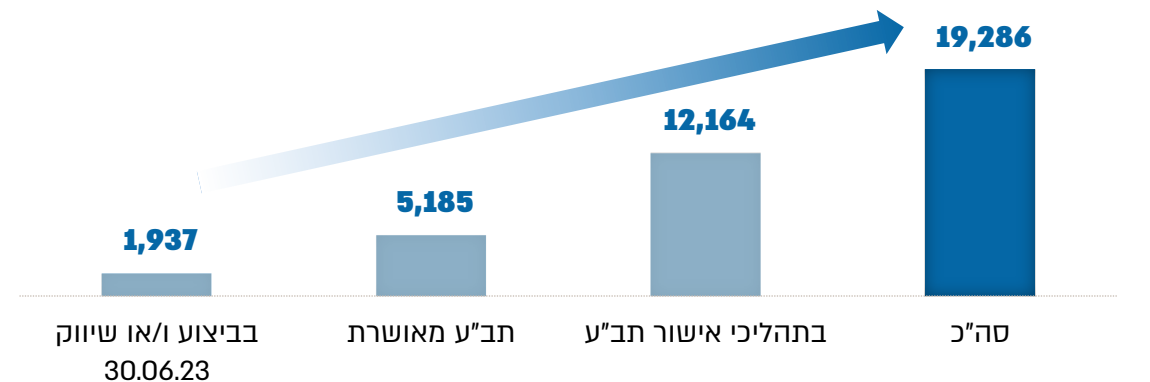
## אשטרם נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר



## אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט \*



## אשדר | יח"ד לשיווק (כולל שותפים יח"ד לבעלי קרקע)





# קבוצת אשטרום

8 מגזרי פעילות עצמאיים הפועלים בסינרגיה מיטבית  
המאפשרת המשך צמיחה תוך ניצול גמישות תפעולית ופיננסית



# אשטרם קבלנות ניסיון. מקצועיות. איכות.

מחויבות לעמידה  
בלוחות הזמנים  
באיכות בלתי מתפשרת

שליטה באמצעי הייצור  
לביצוע הפרוייקטים ושימוש  
בטכנולוגיות חדשניות

ביצוע כל סוגי  
הפרוייקטים בתחומי  
הבנייה והתשתיות

כוכר המדינה | תל אביב

**70-**

פרוייקטים בביצוע

**6.9** מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.06.23

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2023	1,403	132	9.4%	69	4.9%
01-06.2022	1,243	128	10.3%	57	4.6%
2022	2,724	265	9.7%	130	4.8%

# קבלנות בישראל

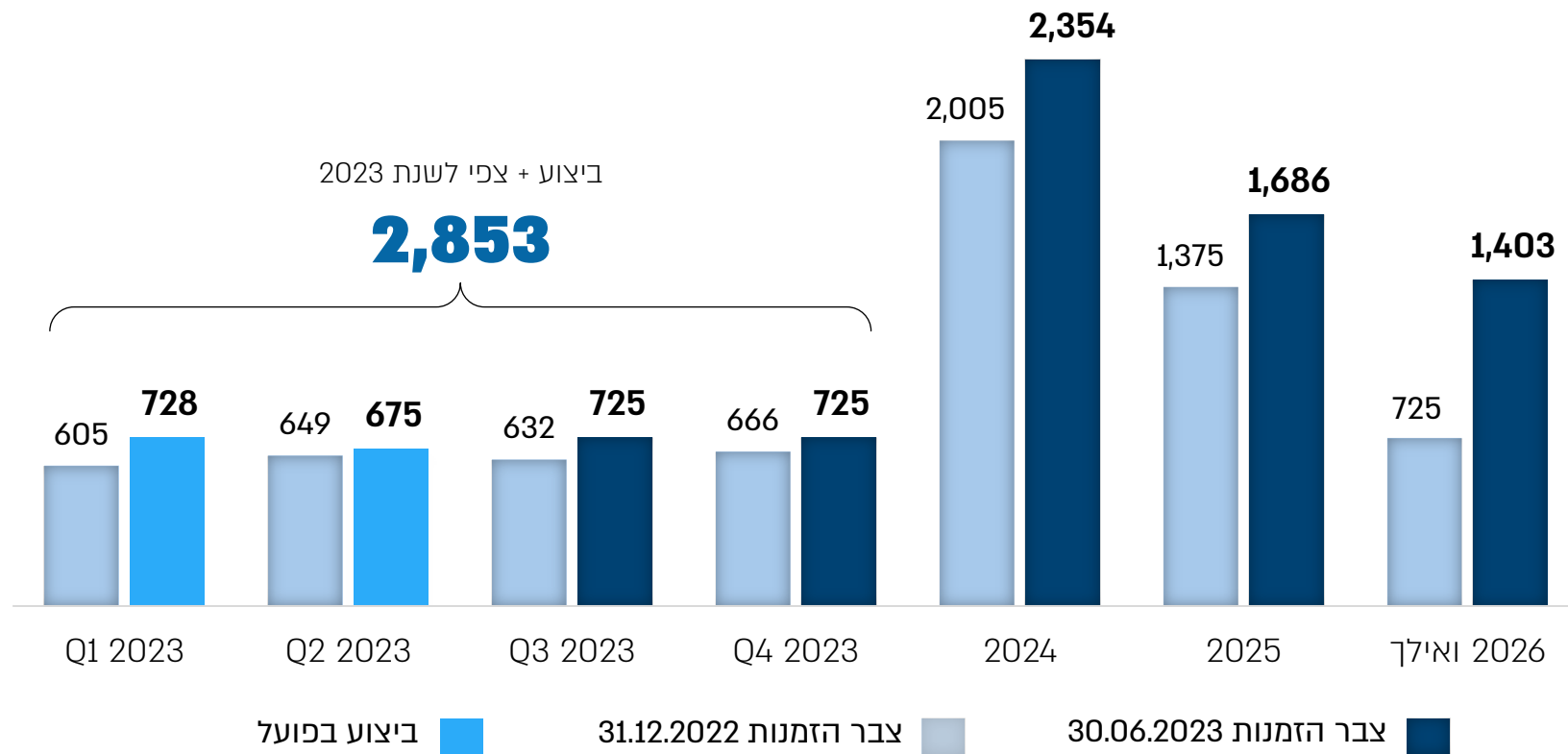
צבר הזמנות (מיליוני ₪)

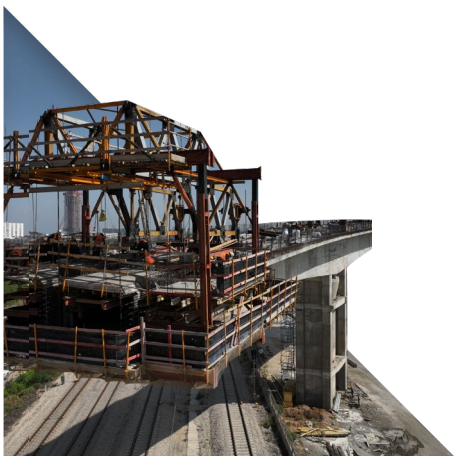
**6,893** מיליוני ₪

צבר ההזמנות ליום 30.06.2023 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



מנדלי L'YFE | בני ברק





### הנתיבים המהירים

יזמים	נתיבי איילון
היקף הפרוייקט	-----
היקף כספי	כ- <b>328</b> מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2024
עבודה שהושלמה	כ-74%



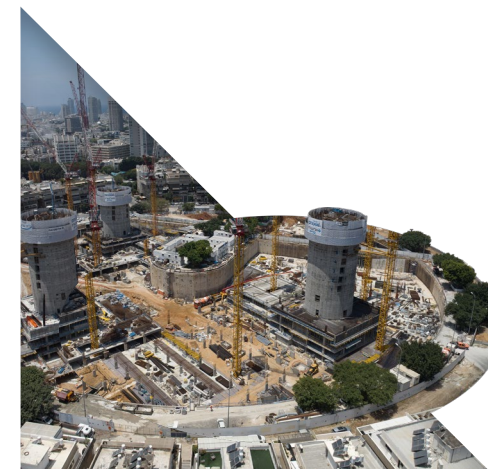
### הפרדס קריית אנו

יזמים	אשדר
היקף הפרוייקט	813 יח"ד
היקף כספי	כ- <b>660</b> מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2024
עבודה שהושלמה	כ-78%



### מתחם ה-1000 ראשל"צ

יזמים	הפניקס ואשטרם נכסים
היקף הפרוייקט	כ-269,000 מ"ר
היקף כספי	כ- <b>1,000</b> מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2027
עבודה שהושלמה	כ-32%



### כיכר המדינה תל אביב

יזמים	בעלי הקרקע
היקף הפרוייקט	453 יח"ד
היקף כספי (50%)	כ- <b>554</b> מיליוני ש"ח
חלק החברה	50%
מועד השלמה צפוי	2027
עבודה שהושלמה	כ-17%

**מובילה ברכישה, ייזום, בנייה וניהול של נכסים מניבים**

בעלות על מגוון נכסים בתחומי המשרדים, המסחר, הקמעונאות והלוגיסטיקה ברחבי המדינה

החזקה, ניהול והשבחה של נכסים בישראל, גרמניה ואנגליה



מתחם U-Comm | ירושלים

**578,000** מ"ר היקף נדל"ן  
**6.9** מיליארד ₪ שווי נדל"ן  
**2.7** מיליארד ₪ סך הון עצמי  
**310** מיליוני ₪ NOI שנתי חזוי  
**106** מיליוני ₪ FFO שנתי חזוי גישת ההנהלה<sup>(1)</sup>  
**35** מיליוני ₪ FFO שנתי חזוי גישת הרשות לני"ע<sup>(1)</sup>

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית ערך	רווח מגזרי	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
<b>01-06.2023</b>	<b>209</b> השכרה 209	<b>155</b>	<b>19</b>	<b>131</b>	<b>31</b>
<b>01-06.2022</b>	<b>295</b> השכרה 178 / מכירות 117	<b>158</b>	<b>227</b>	<b>359</b>	<b>184</b>
<b>2022</b>	<b>498</b> השכרה 371 / מכירות 127	<b>284</b>	<b>444</b>	<b>667</b>	<b>359</b>

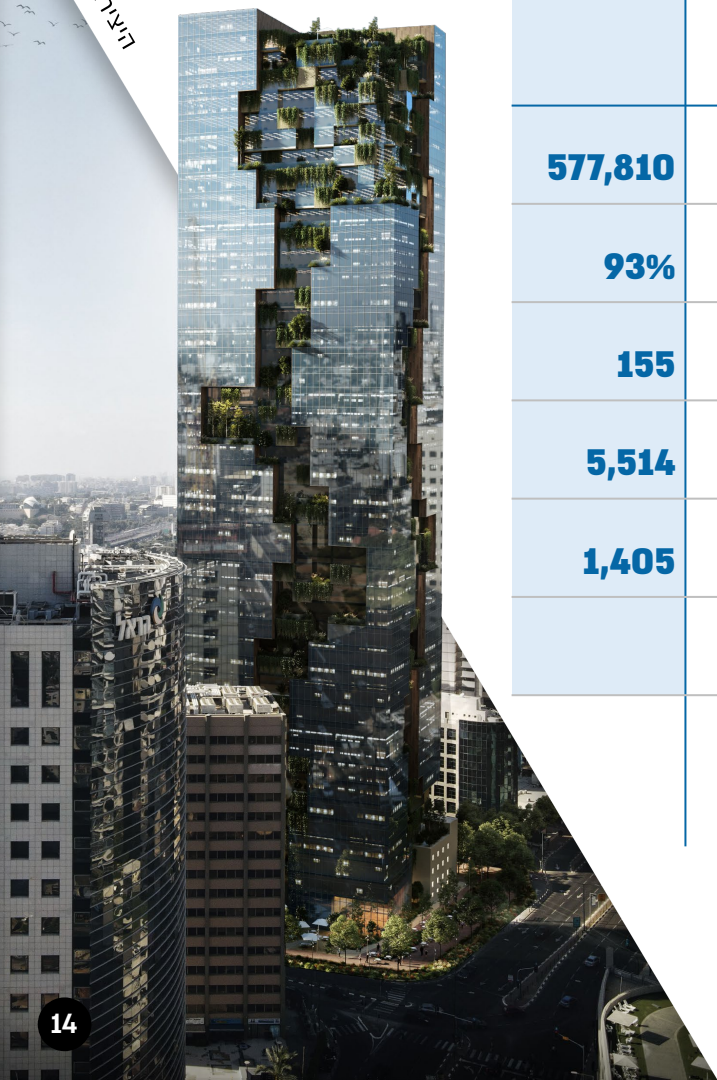
(1) עיקר השינויים בגין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שיערוך מניירות ערך ומיסים בגין שנים קודמות. ראה סעיף 10.18.17 לדוח התקופתי לשנת 2022

\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.06.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

סה"כ	אנגליה	גרמניה	ישראל					
			סה"כ	עירוב שימושים ואחר	תעשייה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	
<b>577,810</b>	<b>70,991</b>	<b>166,846</b>	<b>339,973</b>	-	200,193	44,230	95,550	היקף נדל"ן מ"ר
<b>93%</b>	<sup>(1)</sup> 84%	<b>96%</b>	<b>93%</b>	-	94%	93%	90%	שיעור תפוסה
<b>155</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>95</b>	1	31	19	44	NOI 01-06.2023 מיליוני ₪
<b>5,514</b>	<b>772</b>	<b>1,597</b>	<b>3,145</b>	169	826	570	1,580	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪
<b>1,405</b>	<b>169</b>	-	<b>1,236</b>	430	76	582	148	שווי מיוחס זכויות והקמה מיליוני ₪
	<b>7.1%</b>	<b>5.5%</b>	<b>7.05%</b>	-	7.2%	7.0%	7.0%	שיעור היוון משוקלל
	<b>3.02%</b>	<b>2.59%</b>						התחייבויות - ריבית ממוצעת משוקללת
	<b>43.6%</b>	<b>36.2%</b>						התחייבויות - LTV ממוצע

(1) לא כולל נכס המיועד להשבחה (תפוסה של 73% כולל הנכס המיועד להשבחה)

\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.06.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

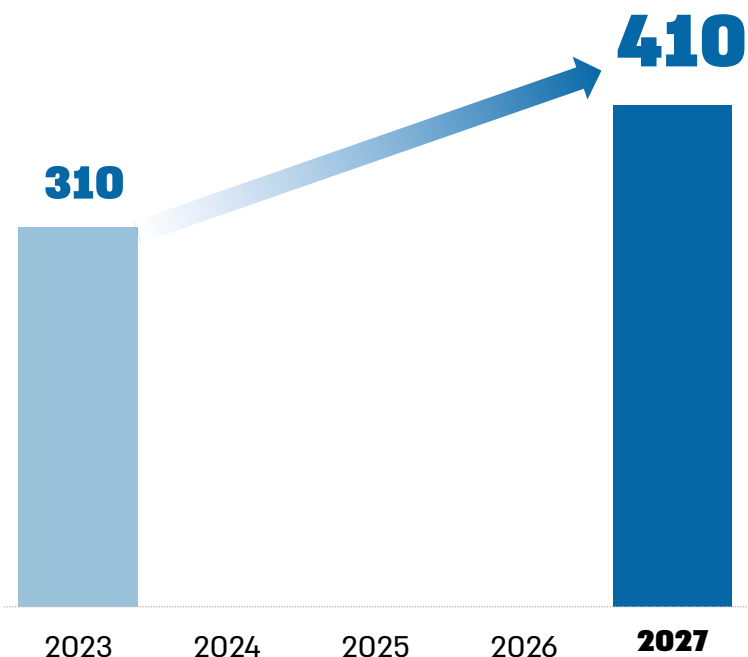


**תוספת NOI צפוי מפרוייקטים בתכנון ובביצוע בישראל:**

**100** מיליוני ₪ המהווים **32%**

**צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע בישראל**

מיליוני ש"ח



NOI שנתי חזוי	היקף נדל"ן	
מיליוני ₪	מ"ר	
<b>310</b>	577,810	נכון ליום 30.06.2023
<b>100</b>	116,970	פרוייקטים בתכנון ובביצוע לסיום בשנים 2025-2027
<b>410</b>	694,780	סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון ובביצוע
<b>+32%</b>	<b>+20%</b>	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	253,081	פרוייקטים בשלבי קידום תב"ע
	947,861	סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע
	<b>+64%</b>	סה"כ אחוז גידול

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה וה-NOI הצפוי בגין פרוייקטים בהליכי בנייה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה במועד הצגתו. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, דחייה במועד השלמת הפרוייקט, ו/או בקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו וכן שינוי בתנאי השוק אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על ה-NOI הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 10.3.5 ו-22 לפקד א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

\* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# אשטרום נכסים - מנועי צמיחה

## פרוייקטים נבחרים בהליכי ייזום



**מתחם ה-1000 ראשל"צ**  
זכויות (100%): כ-305,000 מ"ר  
בעלות: 26.07%  
סטטוס: בתכנון וביצוע



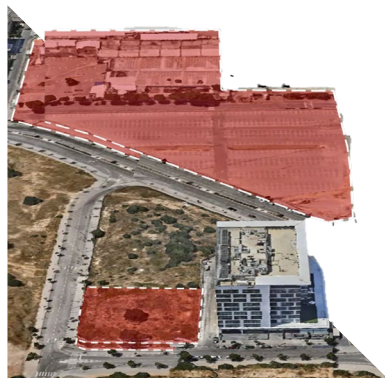
**LYFE בניין C בני ברק**  
זכויות (100%): כ-90,000 מ"ר  
בעלות: 50%  
סטטוס: בתכנון וביצוע



**קמפוס אשטרום יבנה**  
זכויות (100%): כ-86,000 מ"ר  
בעלות: 100%  
סטטוס: בתכנון וביצוע



**OLO 010 בת ים**  
זכויות (100%): כ-34,000 מ"ר  
בעלות: 50%  
סטטוס: בתכנון וביצוע



**כ"ת / גבעת שמואל**  
זכויות (100%): כ-83,000 מ"ר  
בעלות: 50%  
סטטוס: בקידום תב"ע



**נס ציונה**  
זכויות (100%): כ-17,000 מ"ר  
בעלות: 44%  
סטטוס: בקידום תב"ע



**היצירה רמת גן**  
זכויות (100%): כ-54,000 מ"ר  
בעלות: 80%  
סטטוס: בקידום תב"ע



**פארק הייטק הוד השרון**  
זכויות (100%): כ-59,000 מ"ר  
בעלות: 42.3%  
סטטוס: התקבל מתן תוקף לתב"ע



## מובילה בייזום למגורים ובהתחדשות עירונית

חלוצה ומובילה בתחום  
ההתחדשות העירונית לסוגיה

מובילה בתכנון, ייזום ושיווק  
סביבת מגורים איכותית

**כ-2.8 מיליארד ₪**

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר  
(ראה עמוד 18 תחזית רווח גולמי)

**17,349 יח"ד**

בשלבי תכנון שונים  
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

**1,937 יח"ד**

בבנייה ו/או בשיווק  
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

**כ-120 פרויקטים**

בפריסה ארצית

מכירת יח"ד (כולל שותפים)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	מיליוני ₪
64 יח"ד	120	24.8%	169	21.8%	148	679	01-06.2023
171 יח"ד	104	17.7%	161	21.1%	193	913	01-06.2022
261 יח"ד	312	22.8%	426	21.5%	400	1,865	2022

קמפני | רמת אביב ג

# תחזית רווח גולמי | כ-2.8 מיליארד ₪ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (מיליוני ₪)

מועד סיום צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר <sup>(2)</sup>	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו <sup>(2)</sup>	מספר יח"ד מכורות ליום 30.06.23 <sup>(1)</sup>	מספר יח"ד <sup>(1)</sup>	
2023-2025	25.7%	648	2,517	1,023 יח"ד	1,568 יח"ד	פרוייקטים בביצוע, פרוייקטים שהסתיימו ופרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2023
2026-2030	20.6%	2,122	10,284	-	3,167 יח"ד	פרוייקטים ששיווקם / בנייתם צפוי להתחיל בשנים 2024-2027 <sup>(3)</sup>
	<b>21.6%</b>	<b>2,770</b>	<b>12,801</b>	<b>1,023 יח"ד</b>	<b>4,735 יח"ד</b>	<b>סה"כ</b>

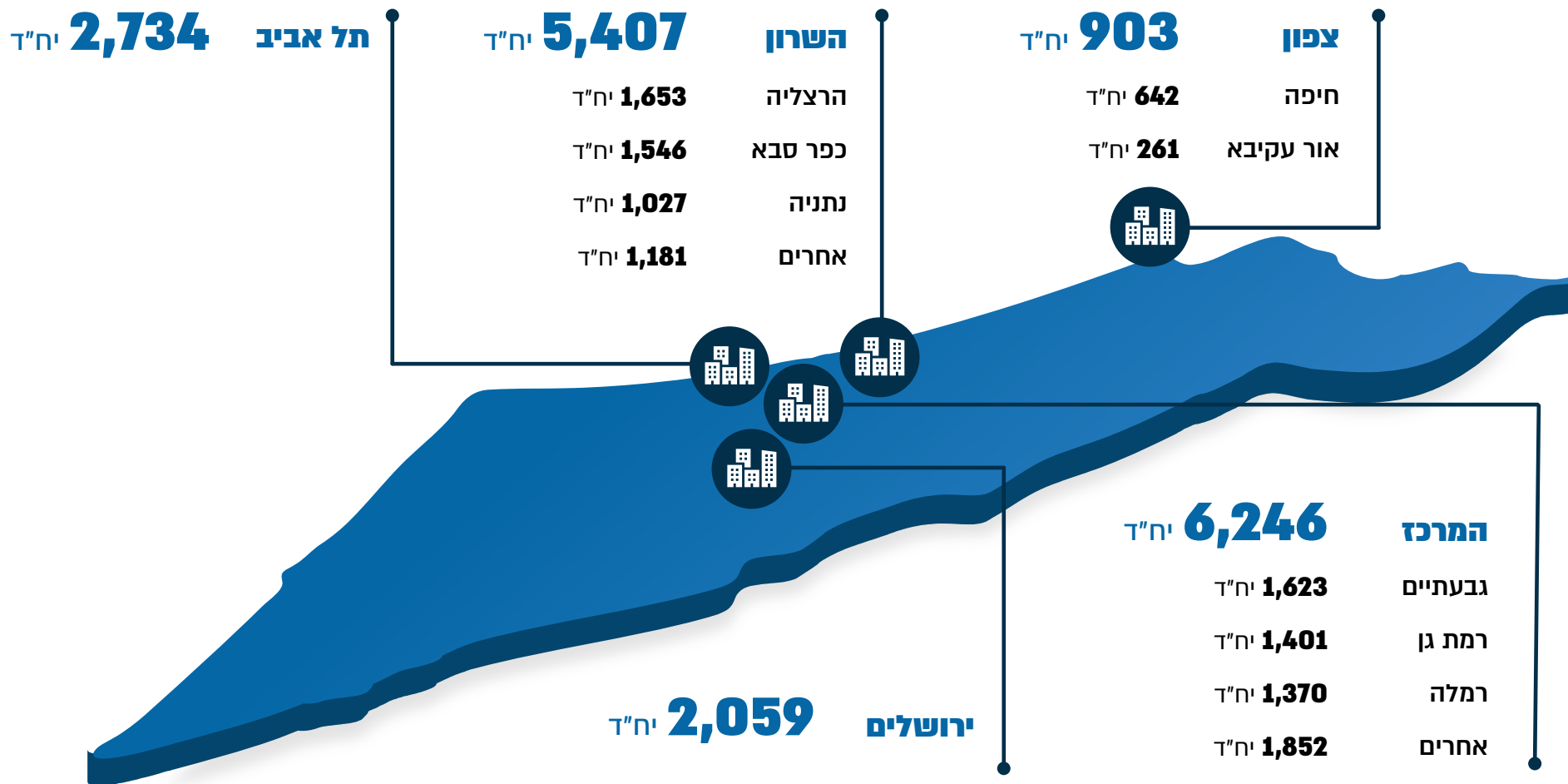
מנטיפיור | קרית אנו



- (1) חלק החברה (לרבות חלקה בשותפויות רשומות), לא כולל יחידות לבעלי קרקע, יחידות להשכרה ו-10 חנויות
  - (2) הנתונים מייצגים את חלק החברה (לרבות נתוני שותפויות רשומות) ואינם כוללים התחייבות למתן שירותי בנייה
  - (3) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים
- בנוסף, לחברה כ-8,400 יח"ד מיועדות לשיווק (כולל שותפים, לרבות שותפויות רשומות, ולא כולל בעלי קרקע) בתהליכי אישור תב"ע
  - הנתונים אינם כוללים צפי להכנסות ממכירת 87 דירות המיועדות להשכרה בשנים הבאות

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר תחזית הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, קצב מכירות יח"ד, שינוי בעלויות הקמה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 11.16 ו-22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

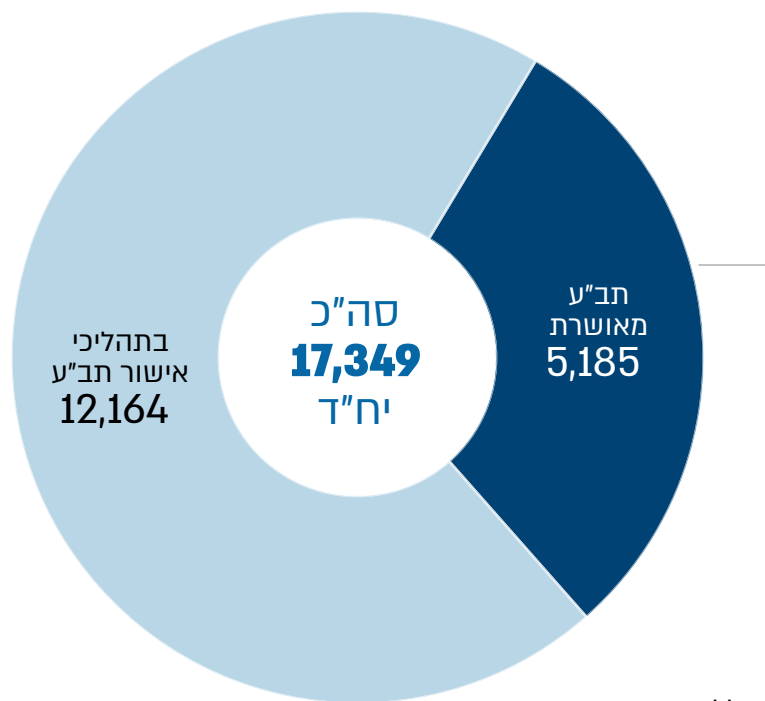
יחידות דיור בשלבי תכנון שונים\*



\* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומביניציה

יחידות דיור בשלבי תכנון שונים\*

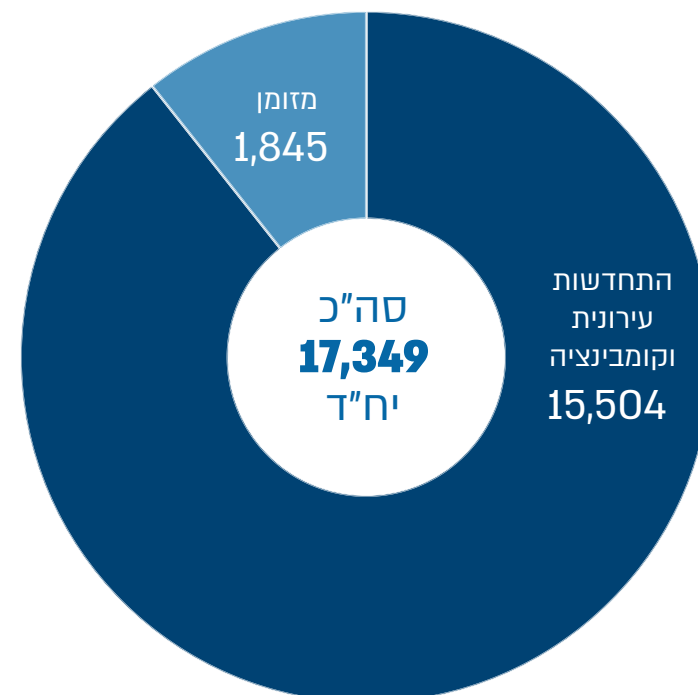
לפי סטטוס תכנוני



כולל:

היתרי בנייה ל-400 יח"ד שהתקבלו וטרם החל הביצוע והיתרים ל-686 יח"ד שצפויים להתקבל בשנת 2023

לפי סוגי עסקאות



\* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה

# אשטרום מגורים להשכרה

## בונים קהילות

כ-100% תפוסה  
בחוזי שכירות  
ארוכי טווח

תכנון, הקמה והפעלה  
של 10 פרויקטי מגורים  
להשכרה באזורי ביקוש

מחלוצות תחום המגורים  
להשכרה בישראל -  
תחילת פעילות בשנת 2016

**2.4** מיליארד ₪

חוב פיננסי נטו\*

**4** מיליארד ₪

שווי נכסי המגזר  
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה,  
תשלומים ע"ח רכישת נדל"ן ומלאי למכירה

כ- **2,500** יח"ד

בשלבם שונים

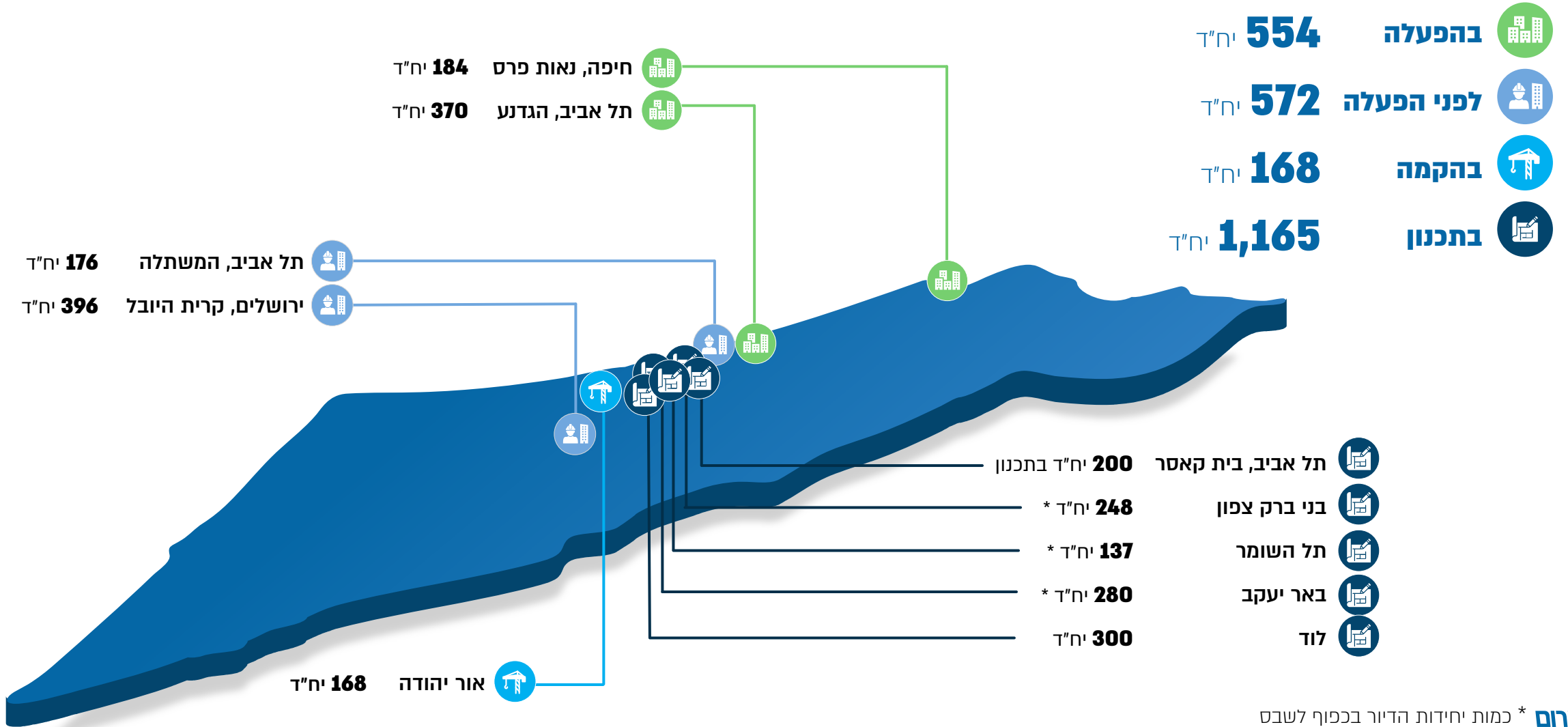
מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח (הפסד) מגזרי
01-06.2023	73 השכרה 19 / מכירות 54	32	43.8%	(28)	(4)
01-06.2022	39 השכרה 18 / מכירות 21	22	55.9%	158	176
2022	145 השכרה 37 / מכירות 108	61	41.8%	231	279

קרית הנובל | ירושלים

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-963 מיליוני ₪

# אשטרום מגורים להשכרה

כ- **2,500** יחידות דיור להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בבנייה ובתכנון



# מגורים להשכרה

## פרוייקטים בהפעלה ולפני הפעלה | מגורים להשכרה בלבד (מיליוני ₪)



לפני הפעלה



לפני הפעלה



בהפעלה



בהפעלה

סה"כ	קריית היובל ירושלים	המשתלה תל אביב	הגדנ"ע תל אביב	נאות פרס חיפה	
1,126 יח"ד	396 יח"ד	176 יח"ד   חוזים ל-150 יח"ד	370 יח"ד   100% תפוסה	184 יח"ד   100% תפוסה	כמות יח"ד להשכרה *
<b>2,598</b>	<b>844</b>	<b>534</b>	<b>895</b>	<b>325</b>	שווי ליום 30.06.23
	<b>2.1</b> (79 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>3.0</b> (74 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>2.4</b> (82 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>1.8</b> (92 מ"ר ממוצע ליח"ד)	שווי ממוצע ליחידה
<b>1,612</b>	<b>575</b>	<b>388</b>	<b>485</b>	<b>164</b>	עלות ליום 30.06.23
<b>986</b>	<b>269</b>	<b>146</b>	<b>410</b>	<b>161</b>	עליית ערך
	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה**	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה**	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה**	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה	שיעור ניכיון
	לאכלוס בשנת 2023	לאכלוס בשנת 2023	<b>12.4</b>	<b>4.4</b>	01-06.2023 NOI
<b>הלוואות בהיקף של 1,336 מיליוני ₪ (LTV של 51.4%) לתקופה של 16-20 שנה, בריבית ממוצעת של כ-2.7% צמוד מדד</b>					תנאי הלוואות שנלקחו

\* מתוך יחידות הדיור להשכרה ארוכת הטווח, 25% מיועדות להשכרה לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח

\*\* שיעור הניכיון ליום 30.06.2023, לפיו הוון תזרים ההכנסות הנקי לתקופת ההנבה עלה מ- 5.25% ל- 5.5% ושיעור הניכיון לפיו הוון השווי העתידי של הנכס בתום תקופת ההנבה עלה מ- 4.75% ל- 5%

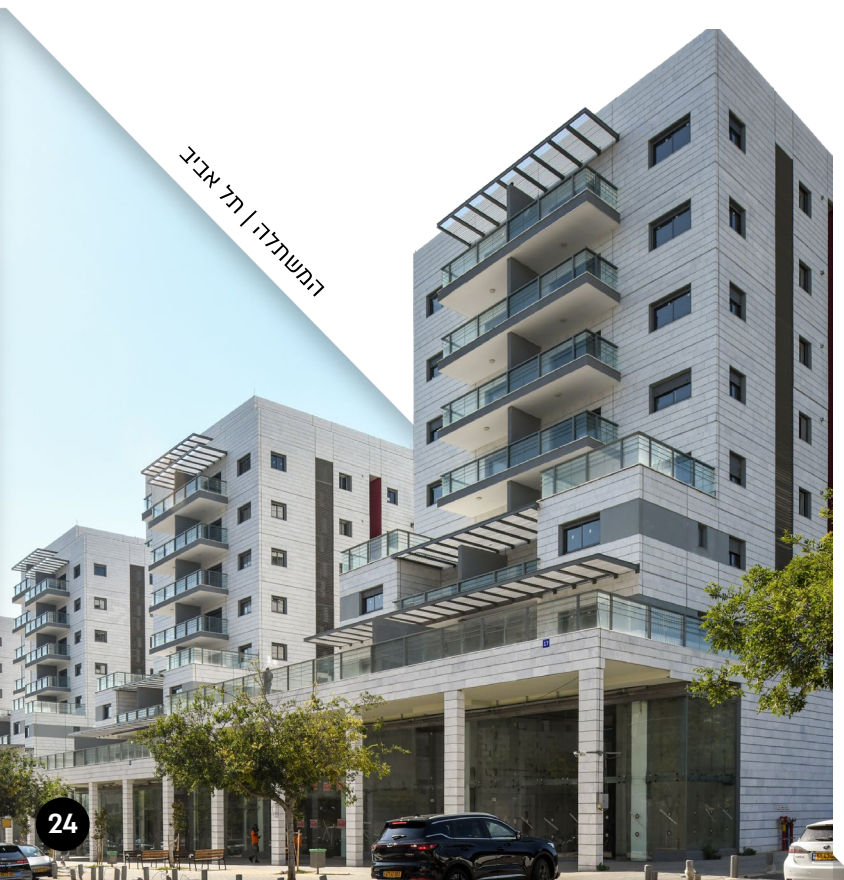
# אשטרם מגורים להשכרה

שווי נכסים (מיליוני ₪)

מספר פרויקטים	יחידות דיור	שווי ליום 30.06.23	
2	554	1,220	מגורים להשכרה בהפעלה
2	572	1,378	מגורים להשכרה לפני הפעלה
1	168	445	מגורים להשכרה בהקמה
5	1,165	687	מגורים להשכרה בתכנון
10	2,459	3,730	סה"כ מגורים להשכרה
		203	מסחר ומשרדים
		57	מלאי מגורים למכירה
		3,990	סה"כ שווי נכסי המגזר
		2,441	חוב פיננסי נטו *
		1,549	שווי נטו

השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. תזרים ההכנסות הנקי של המגורים להשכרה בתקופת ההנבה הוון לפי שיעור ניכיון של 5.5% והשווי העתידי של הנכס בתום תקופת ההנבה הוון לפי שיעור ניכיון של 5%. תזרים ההכנסות של המסחר ושל המשרדים הוון לפי שיעורי ניכיון של 7% עד 7.75%.

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-963 מיליוני ₪



המשתלה | תל אביב



**מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת**

**9 חברות ייעודיות**

המספקות מגוון מוצרי תעשייה לענף הבנייה והתשתיות

**1.2 מיליארד ₪**

צבר הזמנות

הרחבה למערכים נוספים באמצעות פעילות M&A

הקמת מפעלים חדשים להרחבת מערך אספקת הבטון

פיתוח, ייצור, ייבוא, שיווק ומכירה של חומרי גלם ומוצרים לתעשיות הבנייה

**חתימה על עסקה לרכישת 50% ממחצבה במרכז הארץ**



בלוק לבן



בטון ובטון אדריכלי



פתרונות גמר לתעשיות הבנייה



חומרי גלם ואגרגטים



חומרי גלם ואספלט



פתרונות איטום



בלוקי גבס



קרמיקה וגמר



ניצבי גבס ומוצרים משלימים

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2023	548	77	14.1%	15	2.7%
01-06.2022	447	67	15.0%	18	4.0%
2022	952	137	14.4%	30	3.1%



\* כולל איחוד יחסי

התמודדות במכרזים  
על פרויקטי זכיינות

תפעול של חמישה בתי משפט  
ומעונות סטודנטים  
באוניברסיטת בן גוריון

התמחות בפרוייקטי P.P.P  
מורכבים בתחומי פעילות  
החברה

בית משפט השלום | פתח תקווה

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) מגזרי	הכנסות מימון חייבים בגין הסדרי זיכיון
01-06.2023	8.7	1.6	18.4%	(3.0)	11.7
01-06.2022	8.3	1.7	20.6%	(0.2)	13.5
2022	16.8	3.4	20.0%	(3.3)	24.3

הקבוצה ממשיכה להתמודד במכרזים על מגוון פרויקטי PPP בתחומי פעילותה

# אשטרם אנרגיה מתחדשת

## פיתוח והשקעות בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

▲ החברה פועלת כיום באנרגיה סולארית ורוח בחו"ל ובארץ

▲ מיקוד בהשקעות ופיתוח פרויקטים של אנרגיה מתחדשת בשלבים שונים

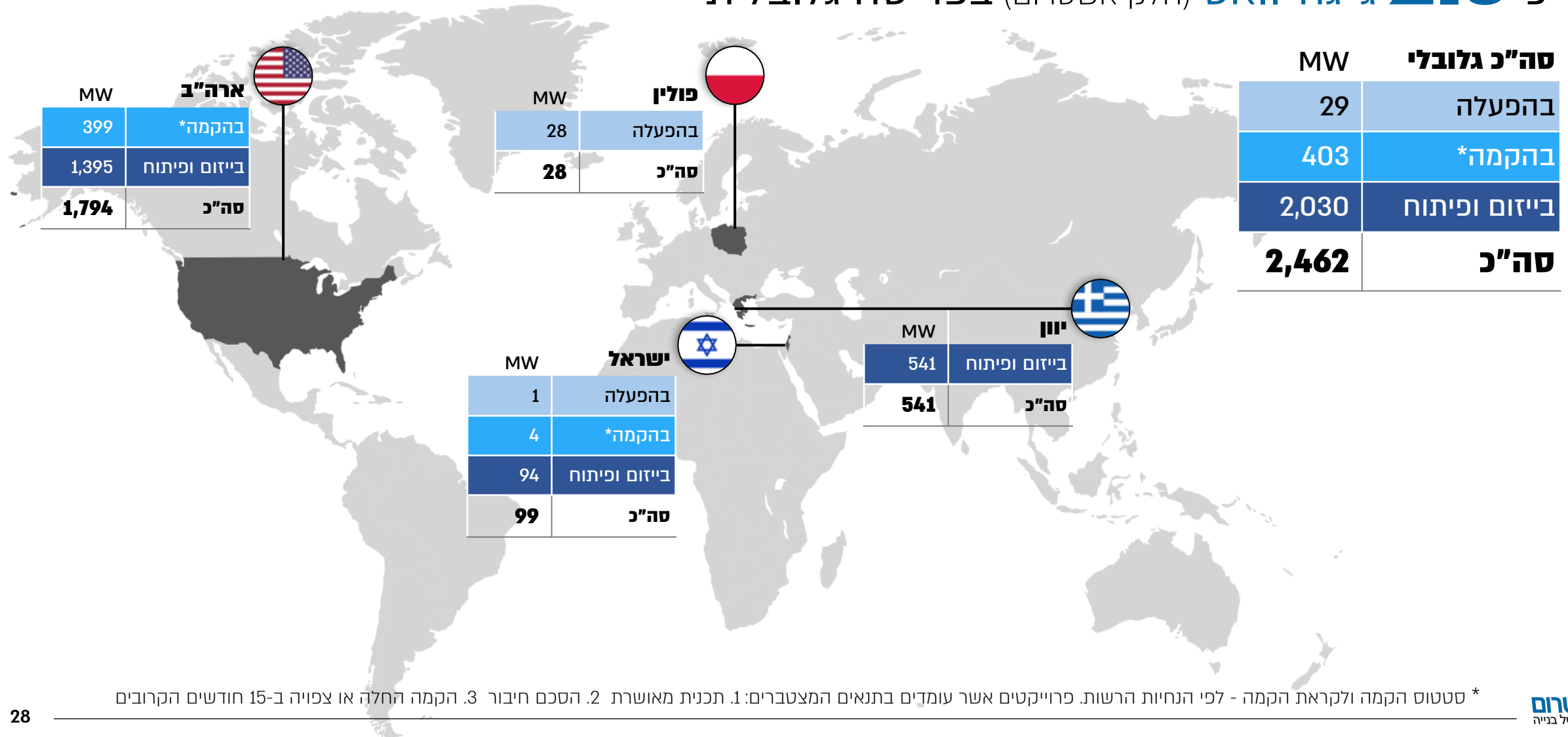
▲ החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

כ- **2.5 GW** (חלקה של אשטרם)  
היקף מצטבר של פרויקטים בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה  
**29 MW** בהפעלה / **403 MW** בהקמה / **2,030 MW** בייזום ופיתוח

**2021**  
תחילת פעילות  
**4** מדינות פעילות  
ארה"ב, פולין, יוון וישראל

מיליוני ש"ח	הכנסות (מגנות בישראל)	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הפסד מגזרי	הכנסות מימון (נכס פיננסי - פולין)
01-06.2023	1.9	0.2	9.3%	(6.8)	31.8
01-06.2022	0.3	(0.1)	(18.8%)	(2.9)	2.1
2022	3.5	0.4	10.1%	(9.5)	20.5

## כ-2.5 ג'יגה-וואט (חלק אשטרום) בפריסה גלובלית



\* סטטוס הקמה ולקראת הקמה - לפי הנחיות הרשות. פרויקטים אשר עומדים בתנאים המצטברים: 1. תכנית מאושרת 2. הסכם חיבור 3. הקמה החלה או צפויה ב-15 חודשים הקרובים

# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## פרוייקטים בייזום בארה"ב

סה"כ	Greasewood IV	Rolling Sun	Soles Rest	Whitethorn	El Patrimonio	Tierra Bonita	
	טקסס	טקסס (SPP)	איידהו	טקסס	טקסס	טקסס	מיקום
<b>1,794</b> MW	293 MW	366 MW	196 MW	352 MW	188 MW	399 MW	הספק מתוכנן <sup>(1)</sup>
	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	<b>הקמה</b>	שלב פיתוח הפרוייקט <sup>(2)</sup>
<b>1,835</b> מיליוני דולר	293 מיליוני דולר	366 מיליוני דולר	196 מיליוני דולר	352 מיליוני דולר	188 מיליוני דולר	<sup>(4)</sup> 440 מיליוני דולר	עלות הקמה <sup>(3)</sup>

- (1) ההספק המתוכנן (מגה וואט DC), בהתאם לתוכנית הפיתוח הנוכחית. בשלב זה אין כל וודאות כי כלל הפרוייקטים יגיעו להשלמת שלב הפיתוח, וכי ההספק המתוכנן אכן יושג במלואו
- (2) סטטוס הקמה ולקראת הקמה - לפי הנחיות הרשות. פרוייקטים אשר עומדים בתנאים המצטברים: 1. תכנית מאושרת 2. הסכם חיבור 3. הקמה החלה או צפויה ב-15 חודשים הקרובים
- (3) עלות הקמה מבוססת על הערכת עלות העבודות, רכש ופיתוח
- (4) עלות ההקמה בפרוייקט Tierra Bonita מבוססת על תקציב הקמה, רכש, פיתוח, מימון וסגירה פיננסית

# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## פרוייקט TIERRA BONITA טקסס, ארה"ב



הספק מתוכנן כ-400 MWdc (על פני שטח של כ-9,000 דונם)

היקף השקעה כולל כ-440 מיליון דולר

צפי הפעלה מסחרית לקראת סוף 2024

הסכם מכירת חשמל PPA

נחתם עם CPS Energy, חברת החשמל של סן אנטוניו (דירוג Aa2 ע"י מודי'ס), על כ-60% מהחשמל שיווצר לתקופה של 20 שנה, היתרה למכירה בשוק החופשי

הסכמים עיקריים שנחתמו

הסכם EPC  
הסכם רכישת פאנלים  
הסכם רכישת שנאים ראשיים

הסכם מכירת זיכוי מס

לקראת חתימת הסכם למכירת הטבות המס של הפרוייקט

הסכם מימון לקראת סגירה פיננסית

הסכם מימון

# אשטרם אינטרנשיונל

## קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

נכסים מניבים במזרח אירופה,  
הבולט שבהם קניון ומלון בסרביה

מלאי קרקעות בארה"ב,  
ופעילות יזמית בפורטוגל

ניסיון של מעל ל-50 שנה  
בהקמת פרויקטי בנייה ותשתיות  
מורכבים ברחבי העולם

פרויקט מנורים נאיה | פורטוגל

### נדל"ן מניב בחו"ל

**433** מיליוני \$  
שווי נכסי נדל"ן מניב

### יזמות

**106** מיליוני \$  
שווי קרקעות ומלאי למכירה  
פורטוגל 🇵🇹  
638 יח"ד  
מהן 116 בהליכי בנייה ו-53 נמכרו  
להכרה בהכנסה בשנים 2023-2024

**314** מיליוני \$  
שווי קרקעות ומלאי למכירה  
ארה"ב 🇺🇸  
730 מגרשים ו-224 בתים\*  
מהן נמכרו 469 מגרשים ו-54 בתים  
להכרה בהכנסה בשנים 2023-2024

### קבלנות

**40** מיליוני \$  
צבר הזמנות קבלנות

מיליוני \$	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליה (ירידה) ערך	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2023	192.1	47.8	24.9%	2.0	25.9	13.5%
01-06.2022	167.3	40.1	24.0%	(0.5)	13.0	7.8%
2022	295.9	72.5	24.5%	(0.9)	26.9	9.1%

\* בתים בשלבי בנייה שונים וכן קרקעות שמיועדות לבניית בתים ושיווקם באופן עצמאי

2022	Q2 2022	Q2 2023	01-06.2022	01-06.2023	
5,152,913	1,241,019	<b>1,260,540</b>	2,471,819	<b>2,515,011</b>	הכנסות
<b>1,102,914</b>	<b>270,515</b>	<b>265,106</b>	<b>551,944</b>	<b>528,359</b>	רווח גולמי
21.4%	21.8%	<b>21.0%</b>	22.3%	<b>21.0%</b>	שיעור רווח גולמי
105,683	-	<b>57,776</b>	8,035	<b>57,776</b>	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565,467	203,064	<b>(34,498)</b>	292,827	<b>(38,504)</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
440,554	109,445	<b>120,628</b>	216,096	<b>238,391</b>	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
125,643	87,656	<b>27,267</b>	98,485	<b>37,965</b>	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
11,213	(8,502)	<b>907</b>	(11,236)	<b>2,065</b>	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>1,470,366</b>	<b>443,288</b>	<b>195,930</b>	<b>723,959</b>	<b>349,270</b>	רווח תפעולי
28.5%	35.7%	<b>15.5%</b>	29.3%	<b>13.9%</b>	שיעור רווח תפעולי
349,312	114,152	<b>59,120</b>	200,515	<b>161,377</b>	עלויות מימון נטו
157,091	36,095	<b>18,532</b>	70,723	<b>20,855</b>	מיסים על הכנסה
<b>963,963</b>	<b>293,041</b>	<b>118,278</b>	<b>452,721</b>	<b>167,038</b>	רווח נקי
<b>930,846</b>	<b>293,482</b>	<b>116,159</b>	<b>433,771</b>	<b>163,067</b>	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

מגדל אקווריוס | תל אביב





## תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים (מיליוני ₪)

31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	
1,861	2,165	<b>1,734</b>	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
5,178	5,340	<b>4,846</b>	נכסים שוטפים
13,056	11,843	<b>15,466</b>	נכסים בלתי שוטפים
<b>18,234</b>	<b>17,183</b>	<b>20,312</b>	סך נכסים
4,485	4,156	<b>4,790</b>	התחייבויות שוטפות
8,699	8,493	<b>10,367</b>	התחייבויות לא שוטפות
<b>5,050</b>	<b>4,534</b>	<b>5,155</b>	סה"כ הון עצמי
642	573	<b>226</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	(173)	<b>(789)</b>	רכישת קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ
<b>138</b>	<b>400</b>	<b>(563)</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מנדל EXCHANGE | נדל"ג

# קבוצת אשטרום - סולו

## נתוני חוב ומינוף

יחס הון עצמי למאזן

**54.1%**

סך מאזן החברה

**9,150**

מיליוני ₪

הון עצמי

**4,949**

מיליוני ₪

יחס חוב ל-CAP, נטו

**37.6%**

חוב פיננסי נטו

**2,999**

מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

**452**

מיליוני ₪

פריסת החזרי אג"ח - קרן בלבד (מיליוני ₪)

390

שנה ראשונה

478

שנה שנייה

324

שנה שלישית

501

שנה רביעית

1,439

שנה חמישית  
ואילך



נמל המפרץ החדש | חיפה

# קבוצת אשטרום\*

## חוב פיננסי

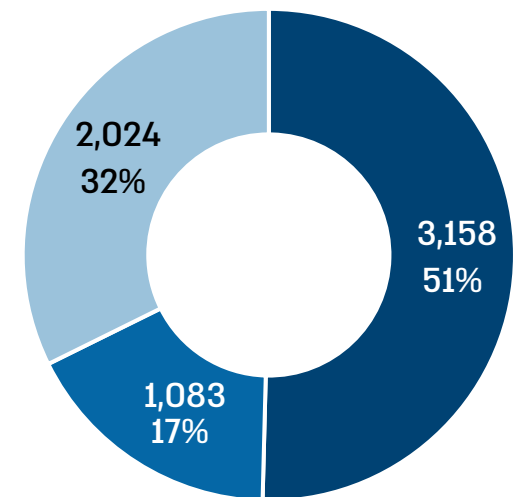
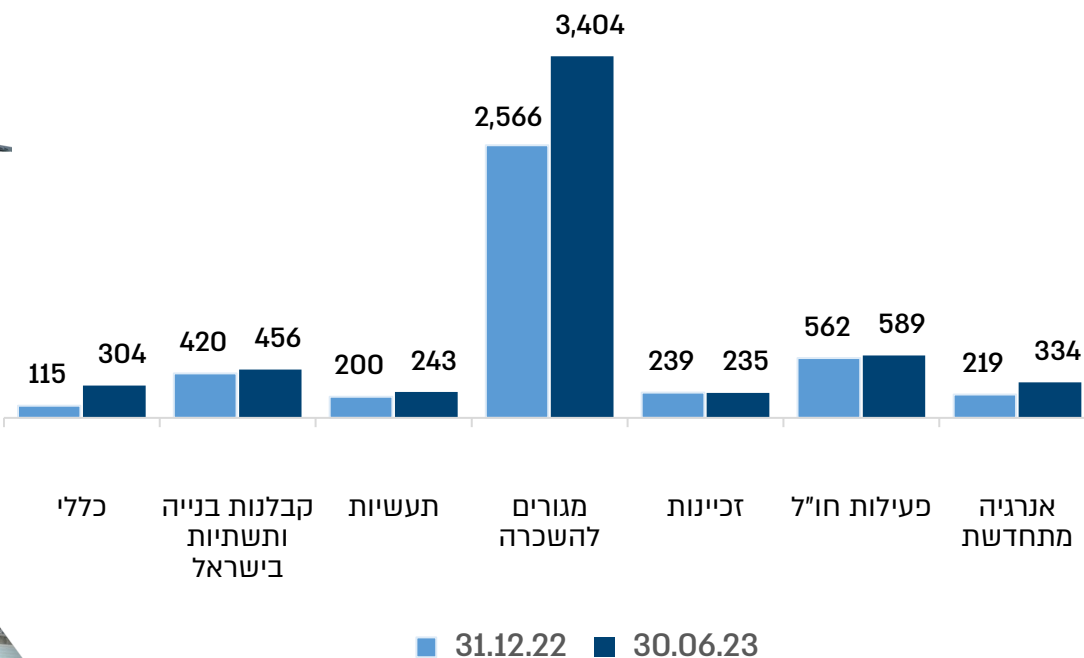
חוב פיננסי נטו\*\* (מיליוני ₪)

5,565 :30.06.23

4,321 :31.12.22

חוב פיננסי ברוטו (מיליוני ₪)

6,265 :30.06.23



\* ללא אשדר חברה לבנייה בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ

\*\* אשראי בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, השקעות לזמן קצר וארוך ואשראי בין מגזרי

# אסטרטגיית ה-ESG

אנו בקבוצת אשטרום מחוייבים לקידום ESG

במאי 2023 הושק דוח ה-ESG הראשון שלנו, המביא לידי ביטוי פעילות משמעותית ונרחבת שבוצעה בקבוצה

## סביבה בת קיימא

ייצור, תכנון, בנייה וניהול נכסים ידידותיים לסביבה



Environmental



S

Social

סביבה קהילתית בטוחה ובריאה



G

Governance

סביבה עסקית אתית

# אשטרום

# תודה

