



קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים
30 בספטמבר 2023

נובמבר 2023

אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשטרום
מגורים/פלאזה

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אנרגיה מתחדשת

אשטרום
זכינות

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 השלישי של שנת 2023 שפורסם ביום 29 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-108061).

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 30.09.2023, 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

5

מיליארד ₪
הון עצמי המיוחס
לבעלי המניות
30.09.2023

185

מיליוני ₪
רווח נקי המיוחס
לבעלי המניות
01-09.2023

3.8

מיליארד ₪
היקף הכנסות
01-09.2023

8.1

מיליארד ₪
צבר ההזמנות
לכלל הקבוצה
נכון לנובמבר 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
30.09.2023

כ-5 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
באשרד 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

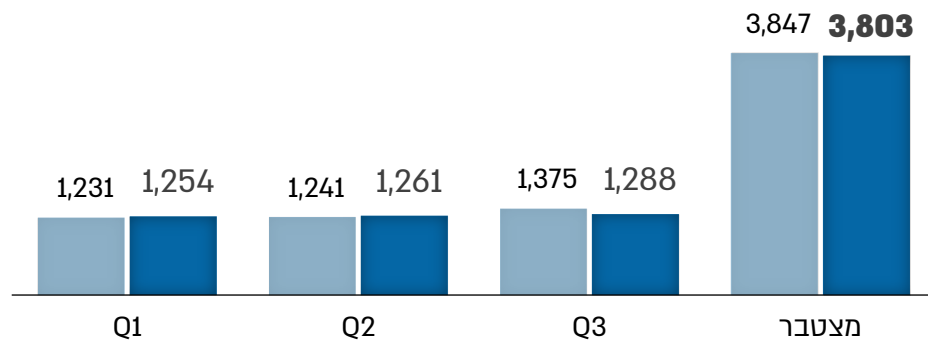
2022

מעבר כל חברות
הקבוצה למגדל LYFE

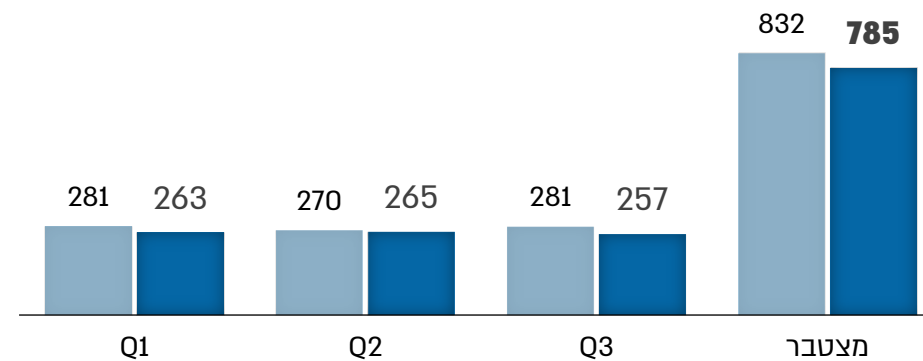
סקירת פעילות 2023

לתקופה של 9 חודשים

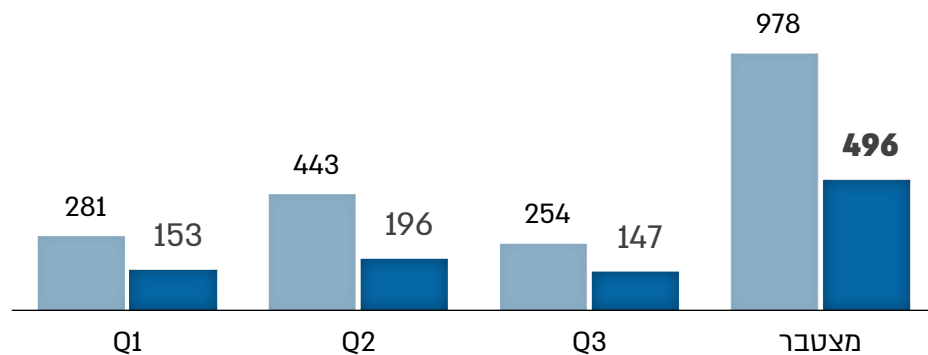
הכנסות (מיליוני ₪)



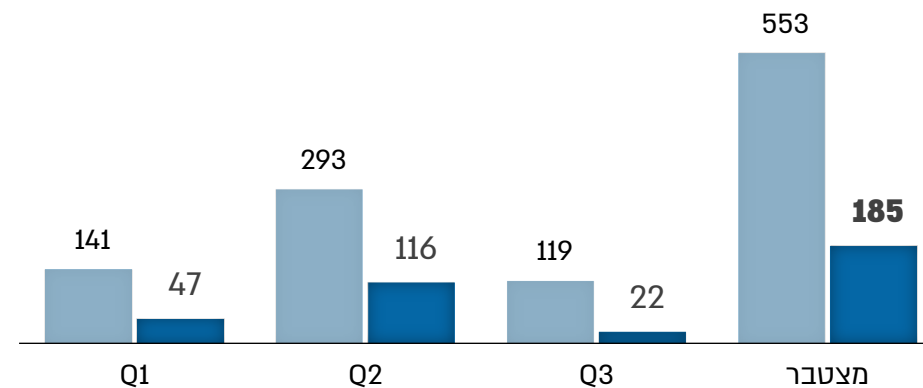
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



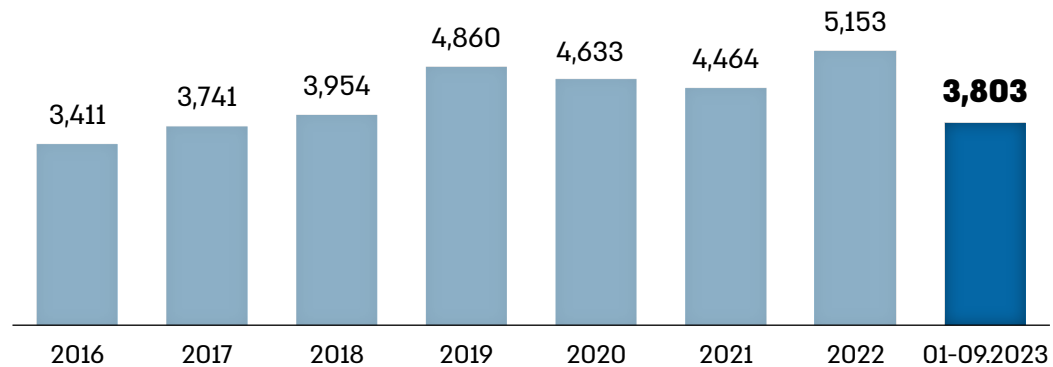
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



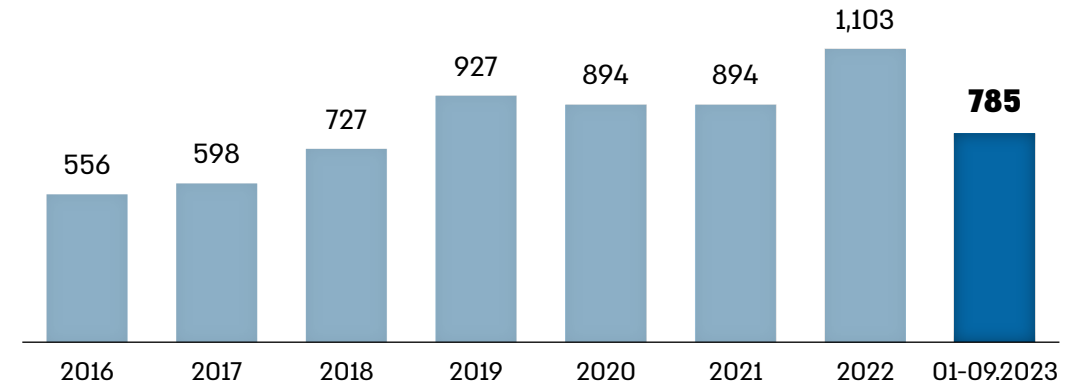
2022 2023

סקירת פעילות רב שנתית

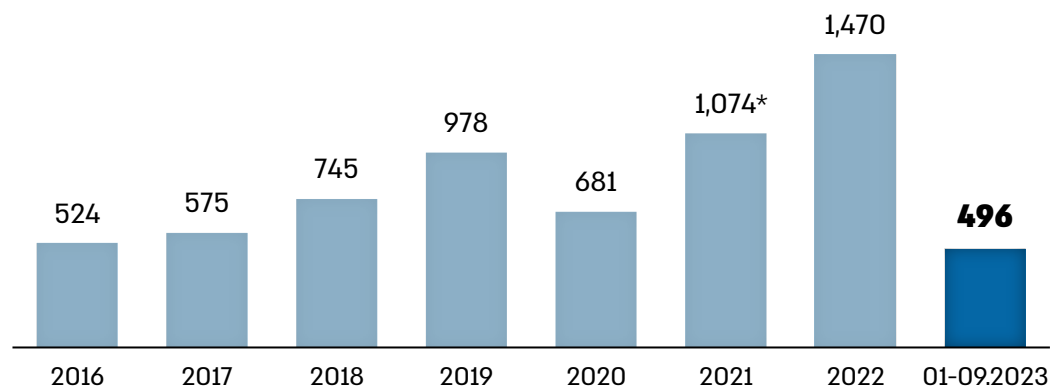
הכנסות (מיליוני ₪)



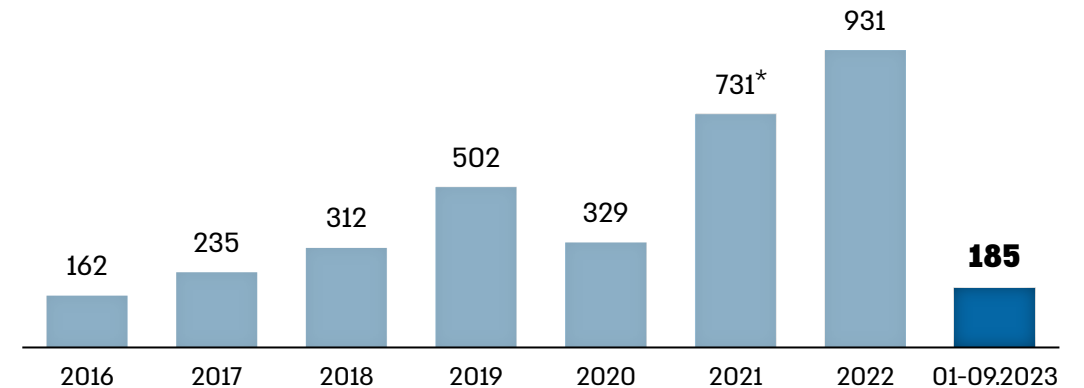
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



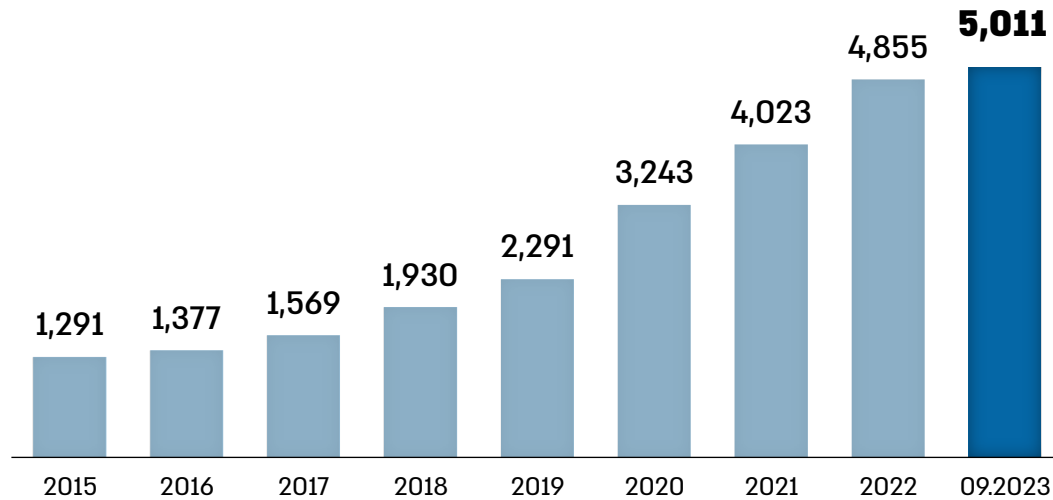
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



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

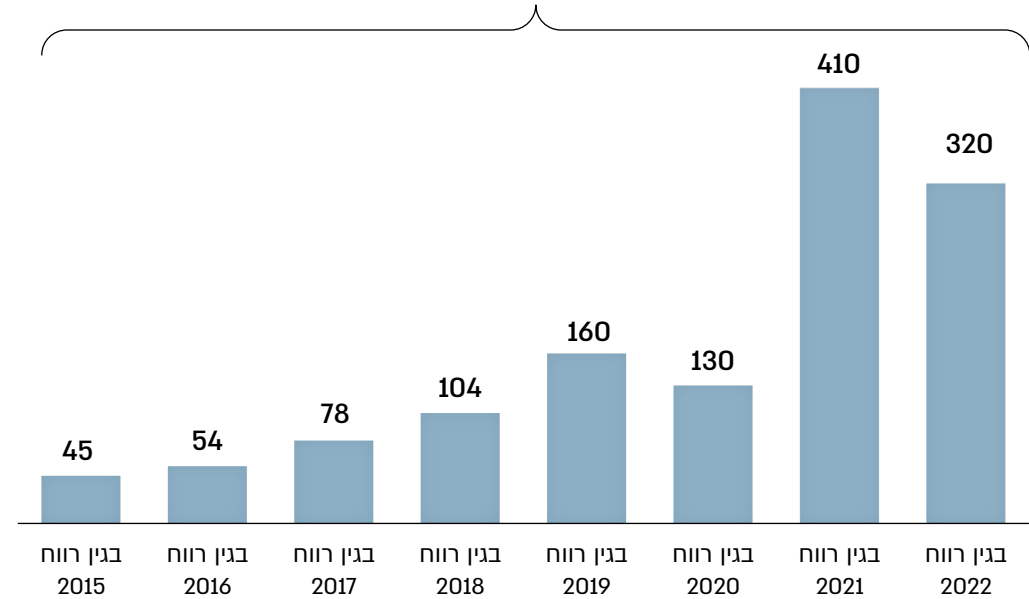
סקירת פעילות רב שנתית - המשך

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)



דיבידנד הקבוצה (מיליוני ₪)

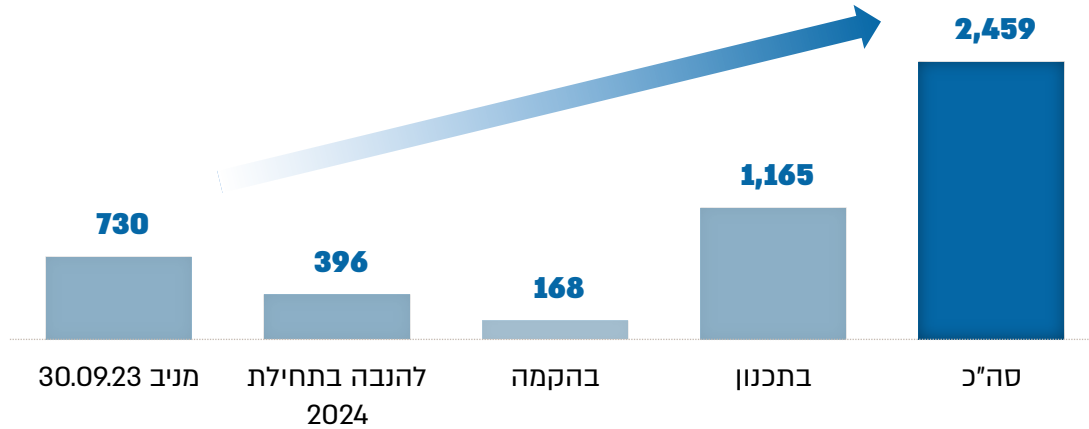
סה"כ כ- **1,300** מיליוני ₪



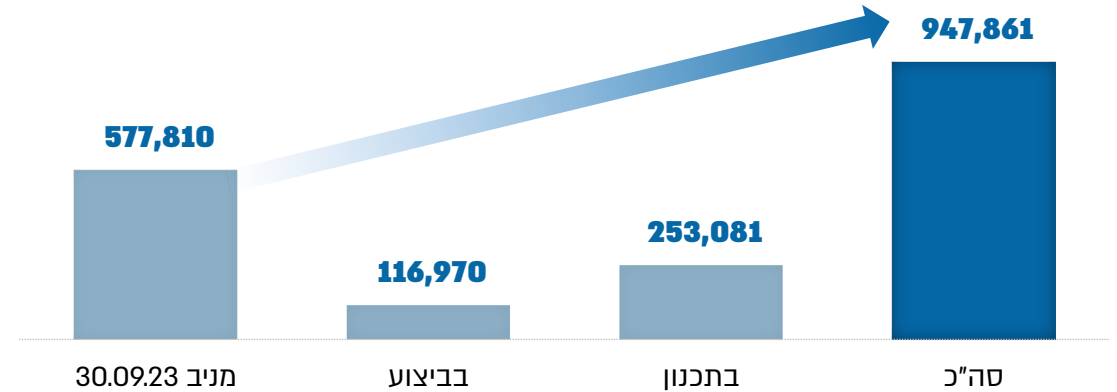
לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד שלא יפחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי. בגין הרווח בשנים 2015-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי שבין 32%-40%

עם הפנים קדימה

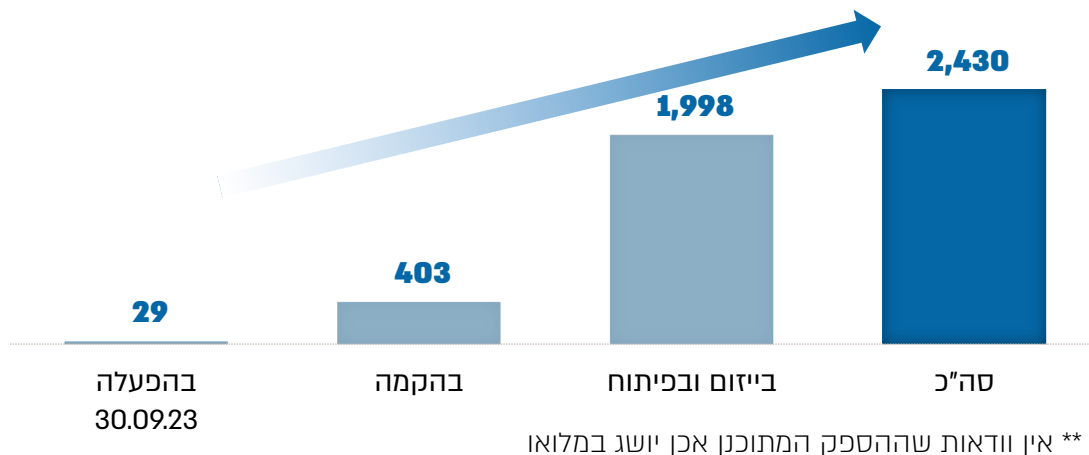
אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



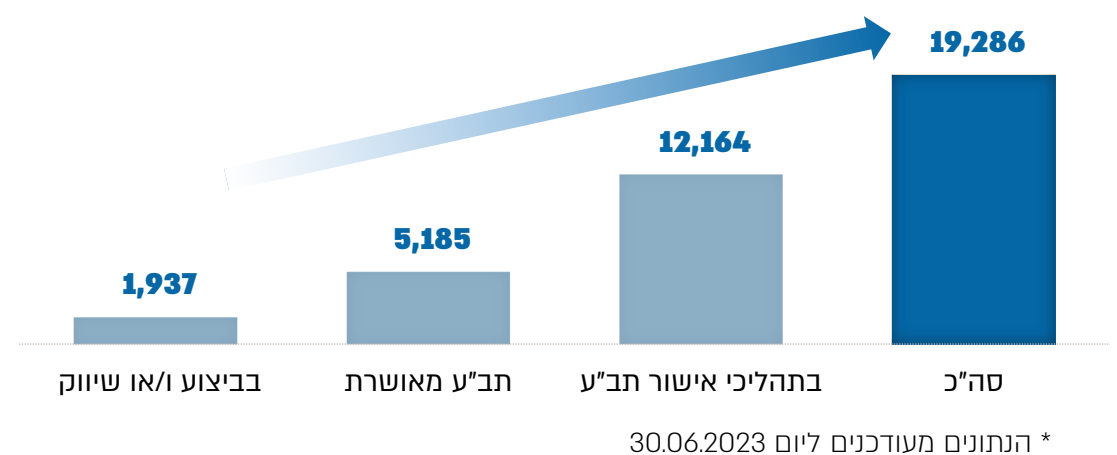
אשטרם נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר



אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט **



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



קבוצת אשטרום

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



אשטרום 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

כוכב המדינה | תל אביב

70.3

פרוייקטים בביצוע

6.9 מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.09.23

שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	מיליוני ₪
4.8%	102	9.6%	203	2,120	01-09.2023
4.3%	83	9.8%	192	1,951	01-09.2022
4.8%	130	9.7%	265	2,724	2022

קבלנות בישראל

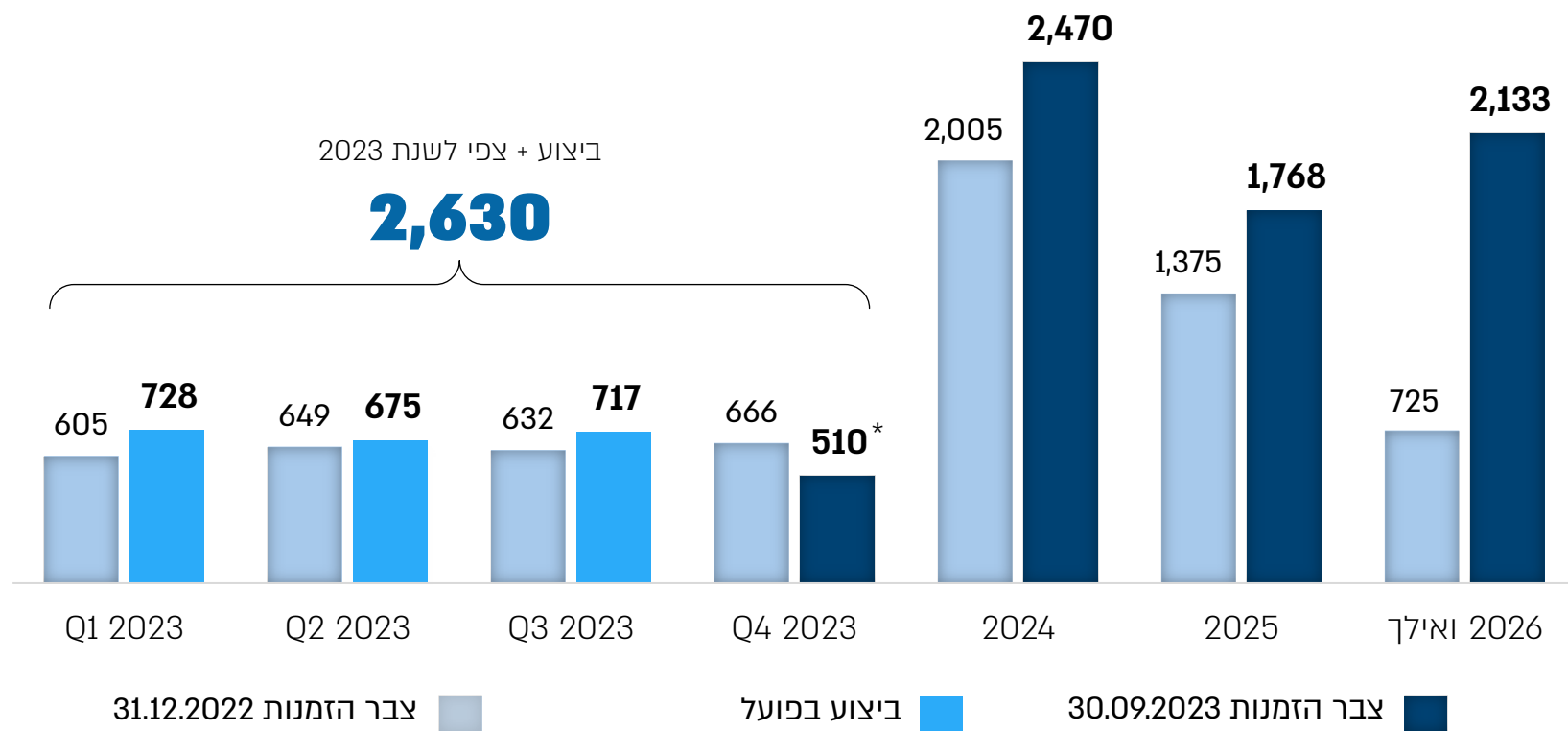
צבר הזמנות (מיליוני ₪)

6,881 מיליוני ₪

צבר ההזמנות ליום 30.09.2023 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



מנדלי LYFE | בני ברק



* צבר צפוי בהתחשב השפעות מלחמת חרבות ברזל



הנתיבים המהירים

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



הפרדס קריית אונו

יזמים	אשדר
היקף הפרוייקט	813 יח"ד
היקף כספי	כ- 660 מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2024
עבודה שהושלמה	כ-83%



מתחם ה-1000 ראשל"צ

יזמים	הפניקס ואשטרם נכסים
היקף הפרוייקט	כ-269,000 מ"ר
היקף כספי	כ- 1,000 מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2027
עבודה שהושלמה	כ-35%



כיכר המדינה תל אביב

יזמים	בעלי הקרקע
היקף הפרוייקט	453 יח"ד
היקף כספי (50%)	כ- 554 מיליוני ש"ח
חלק החברה	50%
מועד השלמה צפוי	2027
עבודה שהושלמה	כ-20%

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

578,000 מ"ר
היקף נדל"ן

7 מיליארד ₪
שווי נדל"ן

2.7 מיליארד ₪
סך הון עצמי

303 מיליוני ₪
NOI שנתי חזוי

98 מיליוני ₪
FFO שנתי חזוי
גישת ההנהלה⁽¹⁾

36 מיליוני ₪
FFO שנתי חזוי
גישת הרשות לני"ע⁽¹⁾

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית ערך	רווח מגזרי	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
01-09.2023	316 השכרה	233	15	185	34
01-09.2022	397 השכרה / מכירות 127	215	263	435	196
2022	498 השכרה / מכירות 127	284	444	667	359

(1) עיקר ההבדלים בין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שיערוך מניירות ערך ומיסים בגין שנים קודמות. ראה סעיף 10.1.8.17 לדוח התקופתי לשנת 2022

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

מתחם U-Comm | ירושלים

אשטרום נכסים * התפלגות נכסי החברה

סה"כ	אנגליה	גרמניה	ישראל					
			סה"כ	עירוב שימושים ואחר	תעשייה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	
577,810	70,991	166,846	339,973	-	200,193	44,230	95,550	היקף נדל"ן מ"ר
93%	⁽²⁾ 85%	92%	95%	-	⁽¹⁾ 98%	93%	90%	שיעור תפוסה
235	35	55	145	4	42	27	72	NOI 01-09.2023 מיליוני ₪
5,537	773	1,618	3,146	179	798	570	1,599	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪
1,465	169	-	1,296	444	111	593	148	שווי מיוחס זכויות והקמה מיליוני ₪
	7.1%	5.5%	7.06%	-	7.3%	7.0%	7.0%	שיעור היוון משוקלל
	3.02%	2.59%						התחייבויות - ריבית ממוצעת משוקללת
	44.0%	35.8%						התחייבויות - LTV ממוצע

(1) לא כולל נכס שנמצא בהליכי קידום תב"ע (תפוסה של 93% כולל נכס זה)

(2) לא כולל נכס המיועד להשבחה (תפוסה של 75% כולל נכס זה)

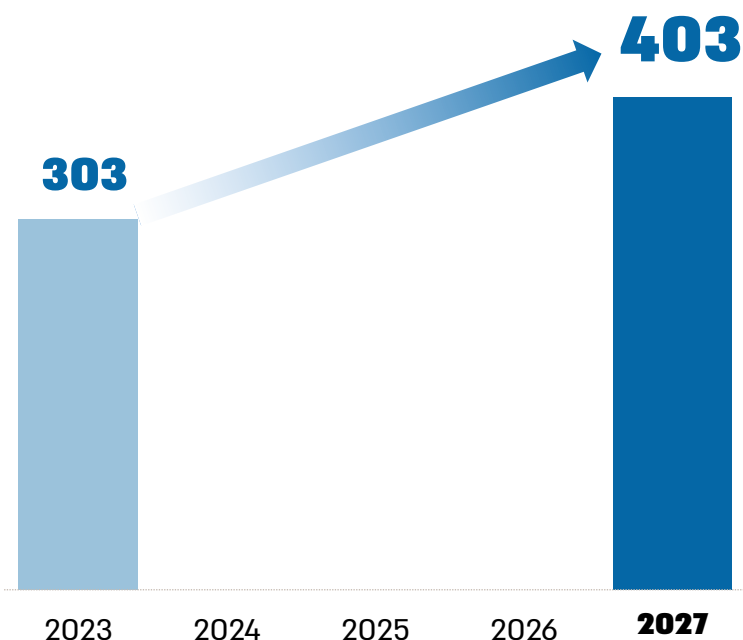
* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

תוספת NOI צפוי מפרוייקטים בתכנון ובביצוע בישראל:

100 מיליוני ₪ המהווים **33%**

צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע בישראל

מיליוני ש"ח



NOI שנתי חזוי	היקף נדל"ן	
מיליוני ₪	מ"ר	
303	577,810	נכון ליום 30.09.2023
100	116,970	פרוייקטים בתכנון ובביצוע לסיום בשנים 2025-2027
403	694,780	סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון ובביצוע
+33%	+20%	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	253,081	פרוייקטים בשלבי קידום תב"ע
	947,861	סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע
	+64%	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 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרם נכסים - מנועי צמיחה

פרוייקטים נבחרים בהליכי ייזום



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



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



קמפוס אשטרם יבנה
זכויות (100%): כ-86,000 מ"ר
בעלות: 100%
סטטוס: בתכנון ובביצוע



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



פתח תקווה/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 ₪
103 יח"ד	131	21.8%	200	21.2%	195	918	01-09.2023
234 יח"ד	173	18.3%	264	21.7%	313	1,445	01-09.2022
261 יח"ד	312	22.8%	426	21.5%	400	1,865	2022

כ-2.8 מיליארד ₪ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

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

מנטיפורה | קרית אנו

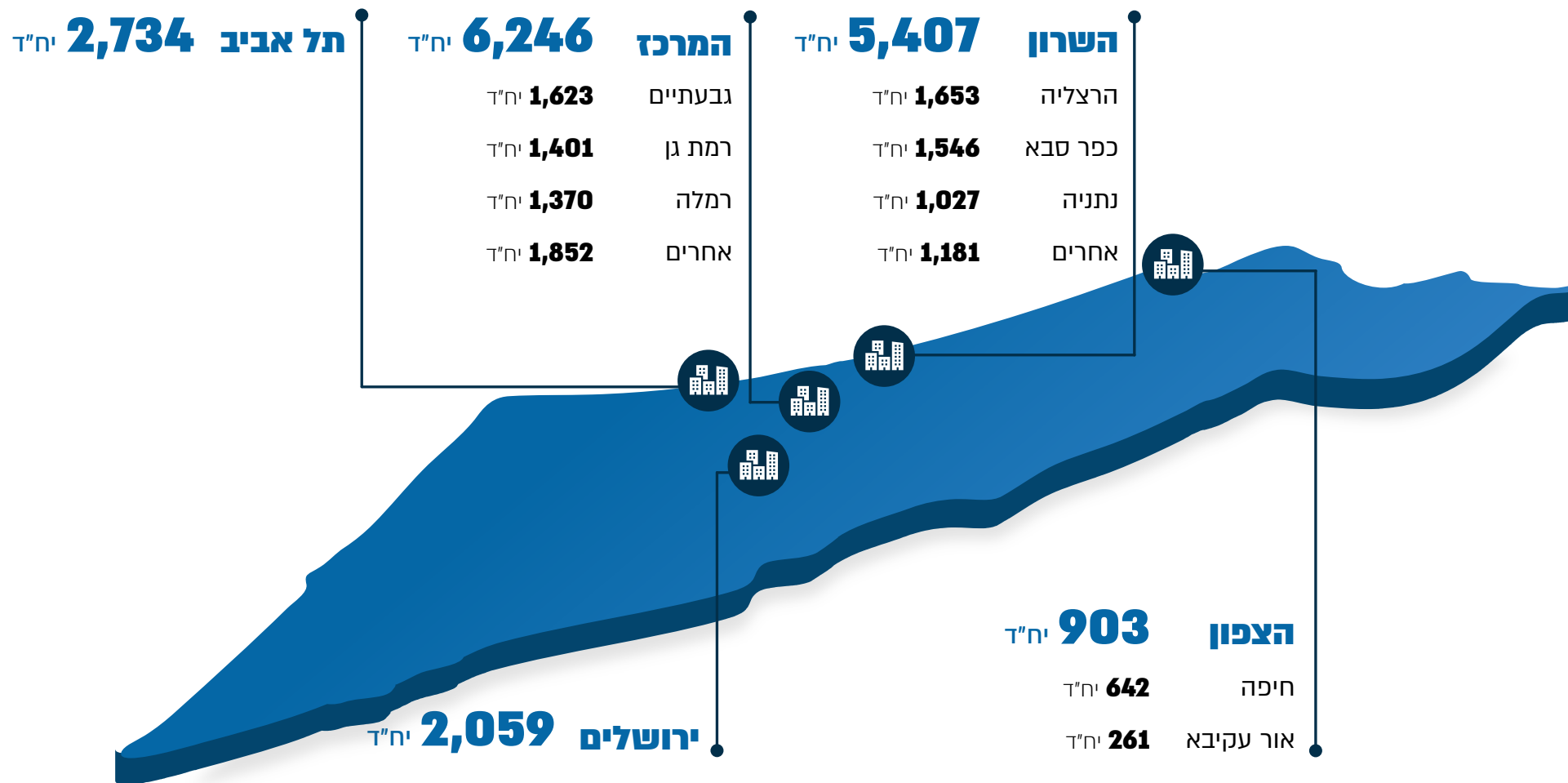


- (1) חלק החברה (לרבות חלקה בשותפויות רשומות), לא כולל יחידות לבעלי קרקע, יחידות להשכרה ו-10 חנויות
 - (2) הנתונים מייצגים את חלק החברה (לרבות חלקה בשותפויות רשומות) ואינם כוללים התחייבות למתן שירותי בנייה
 - (3) הנתונים כוללים כרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים
- בנוסף, לחברה כ-8,400 יח"ד מיועדות 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 מכירת 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.

* הנתונים מעודכנים ליום 30.06.2023

17,349 יחידות דיור בשלבי תכנון שונים *

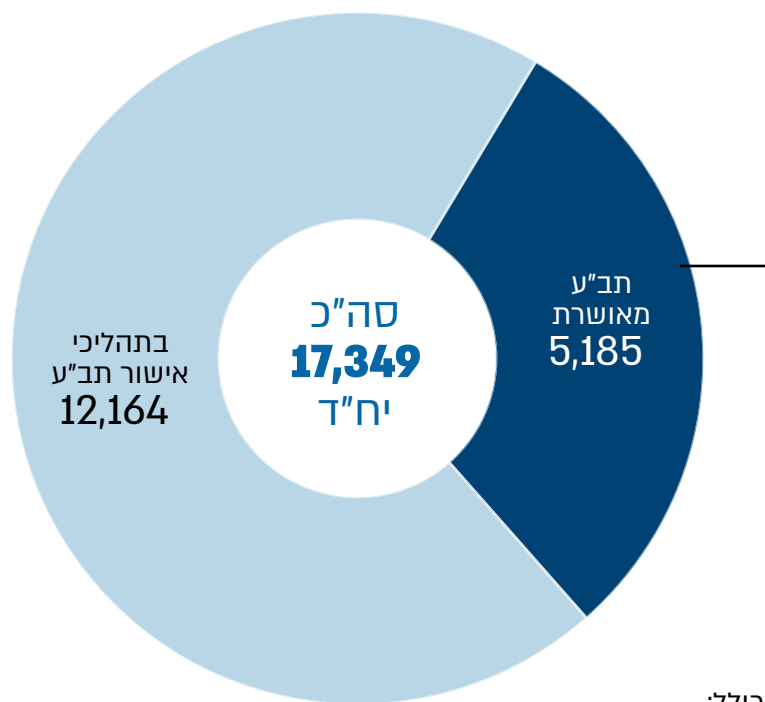


* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויחידות לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומביניציה

הנתונים מעודכנים ל-30.06.2023

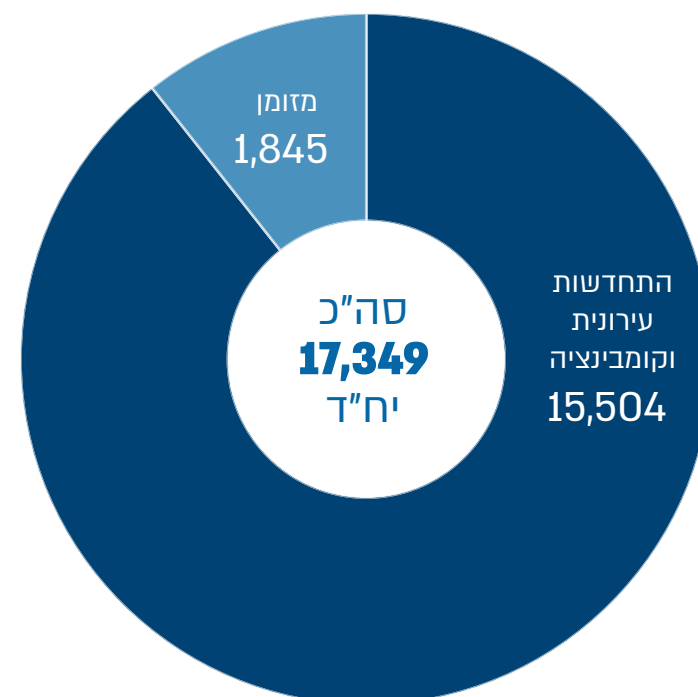
יחידות דיור בשלבי תכנון שונים *

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

הנתונים מעודכנים ל-30.06.2023

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

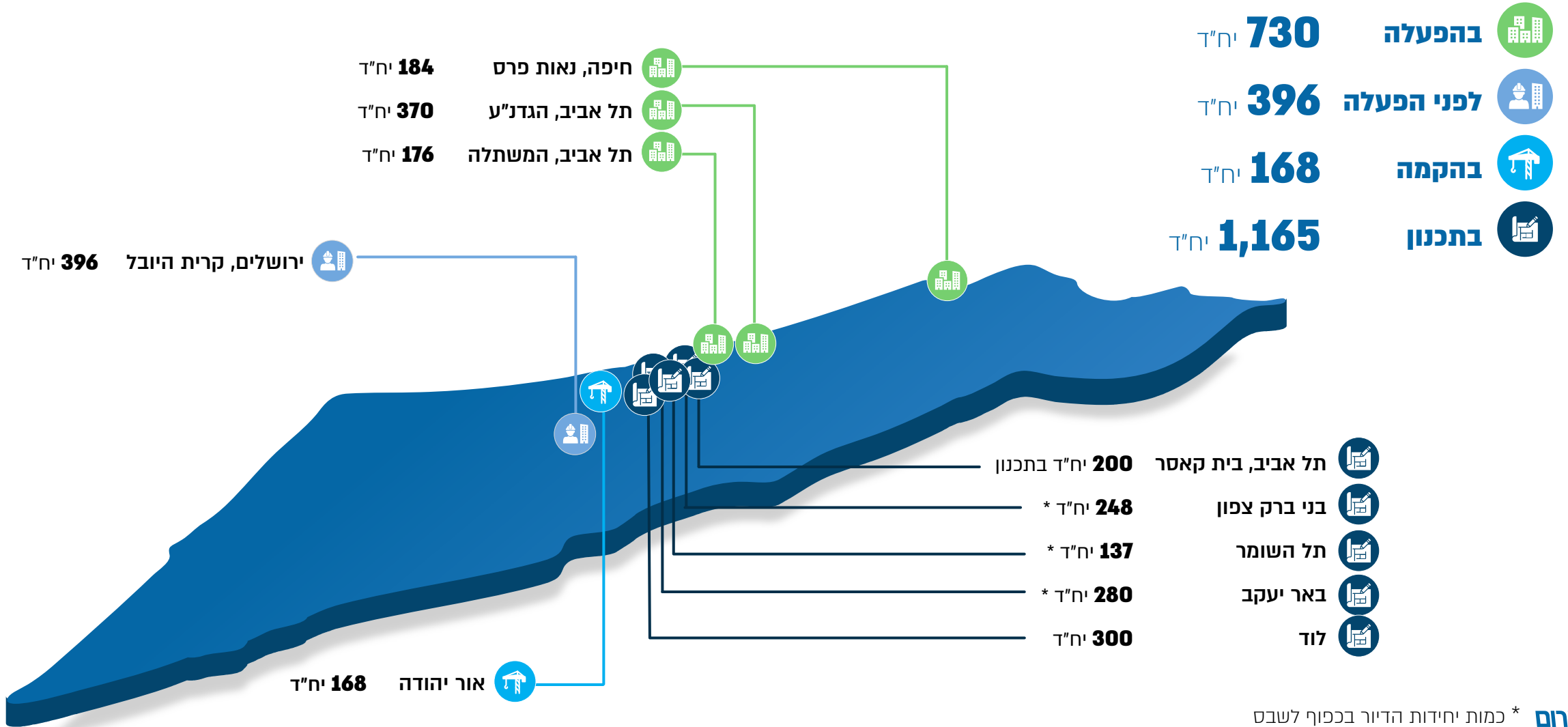
בשלבם שונים

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח (הפסד) מגזרי
01-09.2023	107 השכרה 30 / מכירות 77	48	44.9%	(28)	8
01-09.2022	87 השכרה 27 / מכירות 60	39	44.6%	198	230
2022	145 השכרה 37 / מכירות 108	61	41.8%	231	279

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,003 מיליוני ₪

אשטרם מגורים להשכרה

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



* כמות יחידות הדיור בכפוף לשבס

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



לפני הפעלה



בהפעלה



בהפעלה



בהפעלה

סה"כ	קריית היוכל ירושלים	המשתלה תל אביב	הגדנ"ע תל אביב	נאות פרס חיפה	כמות יח"ד להשכרה *
1,126 יח"ד	396 יח"ד	176 יח"ד חוזים ל-163 יח"ד	370 יח"ד 100% תפוסה	184 יח"ד 100% תפוסה	
2,620	854	546	895	325	שווי ליום 30.09.23
	2.2 (79 מ"ר ממוצע ליח"ד)	3.1 (74 מ"ר ממוצע ליח"ד)	2.4 (82 מ"ר ממוצע ליח"ד)	1.8 (92 מ"ר ממוצע ליח"ד)	שווי ממוצע ליחידה
1,634	586	399	485	164	עלות ליום 30.09.23
986	268	147	410	161	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 בתחילת שנת 2024	תחילת אכלוס החל מ-Q3 2023	18.4	6.7	01-09.2023 NOI
הלוואות בהיקף של 1,356 מיליוני ₪ (LTV של 51.7%) לתקופה של 16-20 שנה, בריבית ממוצעת של כ-2.7% צמוד מדד					תנאי הלוואות שנלקחו

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

אשטרם מגורים להשכרה

שווי נכסים (מיליוני ₪)

שווי ליום 30.09.23	יחידות דיור	מספר פרויקטים	
1,766	730	3	מגורים להשכרה בהפעלה
854	396	1	מגורים להשכרה לפני הפעלה
445	168	1	מגורים להשכרה בהקמה
704	1,165	5	מגורים להשכרה בתכנון
3,769	2,459	10	סה"כ מגורים להשכרה
207			מסחר ומשרדים
43			מלאי מגורים למכירה
4,019			סה"כ שווי נכסי המגזר
2,420			חוב פיננסי נטו *
1,599			שווי נטו

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

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,003 מיליוני ₪

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת

9 חברות ייעודיות

המספקות מגוון מוצרי תעשייה לענף הבנייה והתשתיות

1.1 מיליארד ₪

צבר הזמנות 30.09.23

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 להגדלת חלק החברה במחצבה 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
01-09.2023	870	127	14.6%	29	3.3%
01-09.2022	689	104	15.0%	27	3.9%
2022	952	137	14.4%	30	3.1%



* כולל איחוד יחסי

אשטרם זכיינות

תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה

התמודדות במכרזים
על פרויקטי זכיינות

תפעול של 5 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
01-09.2023	13.2	2.3	17.2%	(4.5)	16.3
01-09.2022	12.5	2.5	19.7%	(0.3)	19.4
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 בתחומי האנרגיה הסולארית והרוח בחו"ל ובארץ

▲ מיקוד בהשקעות ופיתוח פרוייקטים של אנרגיה מתחדשת בשלבים שונים

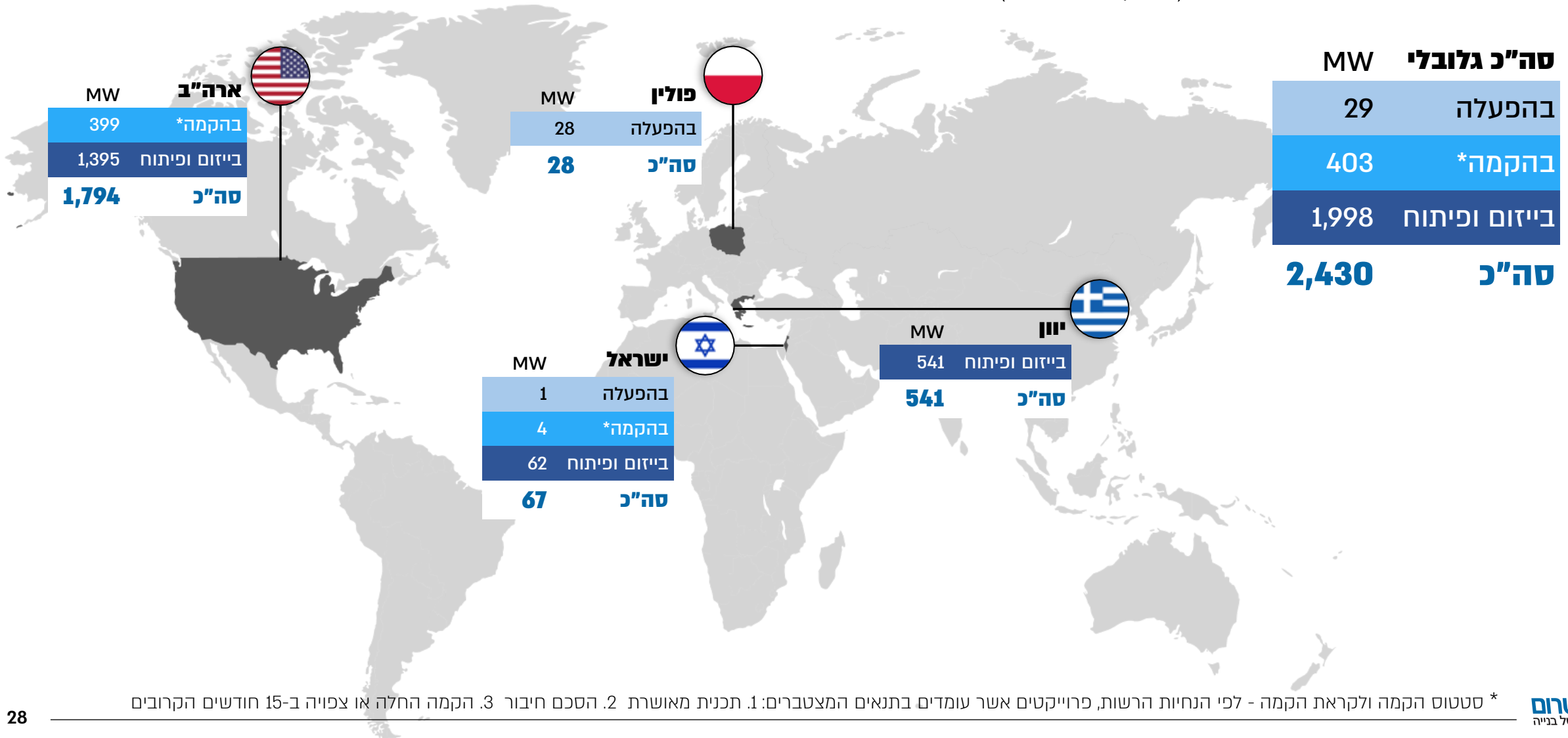
▲ החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

כ- **2.4 GW** (חלקה של אשטרם) היקף מצטבר של פרוייקטים בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה
29 MW בהפעלה / **403 MW** בהקמה / **1,998 MW** בייזום ופיתוח

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

מיליוני ש"ח	הכנסות (מגגות בישראל)	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הפסד מגזרי	הכנסות מימון (נכס פיננסי - פולין)
01-09.2023	3.1	0.3	9.6%	(9.4)	15.1
01-09.2022	2.1	0.2	8.1%	(4.4)	-
2022	3.5	0.4	10.1%	(9.5)	20.5

כ-2.4 ג'יגה-וואט (חלק אשטרום) בפריסה גלובלית



* 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

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
1,794 MW	293 MW	366 MW	196 MW	352 MW	188 MW	399 MW	הספק מתוכנן ⁽¹⁾
	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	הקמה	שלב פיתוח הפרוייקט ⁽²⁾
1,830 מיליוני דולר	⁽³⁾ 293 מיליוני דולר	⁽³⁾ 366 מיליוני דולר	⁽³⁾ 196 מיליוני דולר	⁽³⁾ 352 מיליוני דולר	⁽³⁾ 188 מיליוני דולר	⁽⁴⁾ 435 מיליוני דולר	עלות הקמה

- (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, בסכום של 1 מיליון דולר למגה וואט
- (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 9,000 דונם)
היקף השקעה כולל	כ-435 מיליון דולר
צפי הפעלה מסחרית	Q4 2024
הכנסה הכוללת*	כ-60 מיליון דולר בשנת ההפעלה הראשונה
*EBITDA	כ-55 מיליון דולר בשנת ההפעלה הראשונה
הסכם מכירת זיכוי מס PTC	נחתם מול חברת ביטוח אמריקאית (דירוג Aa3 ע"י מודי'ס) תמורה כוללת צפויה של כ-300 מיליון דולר לאורך תקופה של 10 שנים
הסכם מכירת חשמל PPA	נחתם עם CPS, חברת החשמל של סן אנטוניו (דירוג Aa2 ע"י מודי'ס), על כ-60% מהחשמל שיוצר לתקופה של 20 שנה, היתרה למכירה בשוק החופשי
הסכמים עיקריים שנחתמו	הסכמי EPC, רכישת פאנלים ורכישת שנאים ראשיים
הסכם מימון	מימון פרוייקטלי non-recourse נחתם בספטמבר 2023 עם קונסורציום של 5 בנקים
<ul style="list-style-type: none"> היקף ההלוואות מסגרת ערבויות 	<p>כ-270 מיליון דולר לתקופת ההקמה</p> <p>ההלוואה תומר להלוואה לטווח ארוך לתקופת ההפעלה שתיפרע על בסיס רבעוני</p> <p>כ-30 מיליון דולר</p>

* כולל את מרכיב מכירת החשמל, הכנסות בגין מכירת זיכויי המס ומכירת התעודות הירוקות של הפרוייקט

אשטרם אינטרנשיונל

קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

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

קבלנות

35 מיליוני \$
צבר הזמנות קבלנות
30.09.23

יזמות

321 מיליוני \$
שווי קרקעות ומלאי למכירה
730 מגרשים ו-**222** בתים*
מהן נמכרו **456** מגרשים ו-**41** בתים
להכרה בהכנסה בשנים 2023-2024

מלאי קרקעות בארה"ב,
ופעילות יזמית בפורטוגל

103 מיליוני \$
פורטוגל

שווי קרקעות ומלאי למכירה
638 יח"ד
מהן **116** בהליכי בנייה ו-**60** נמכרו
להכרה בהכנסה בשנים 2023-2024

נכסים מניבים במזרח אירופה,
הבולט שבהם קניון ומלון
בבלגרד, סרביה

נדל"ן מניב בחו"ל

426 מיליוני \$
שווי נכסי נדל"ן מניב

פרויקט מנורים נאיה | פורטוגל



מיליוני \$	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליה (ירידה) ערך	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-09.2023	285.2	71.7	25.1%	2.0	38.4	13.5%
01-09.2022	242.7	56.4	23.2%	(0.7)	20.8	8.6%
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	Q3 2022	Q3 2023	01-09.2022	01-09.2023	
5,152,913	1,374,758	1,288,040	3,846,577	3,803,051	הכנסות
1,102,914	280,527	256,513	832,471	784,872	רווח גולמי
21.4%	20.4%	19.9%	21.6%	20.6%	שיעור רווח גולמי
105,683	-	-	8,035	57,776	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565,467	76,134	3,328	368,961	(35,176)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
440,554	110,487	129,003	326,583	367,394	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
125,643	9,590	3,672	108,075	41,637	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
11,213	(1,568)	12,504	(12,804)	14,569	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
1,470,366	254,196	147,014	978,155	496,284	רווח תפעולי
28.5%	18.5%	11.4%	25.4%	13.0%	שיעור רווח תפעולי
349,312	92,845	118,176	293,360	279,553	עלויות מימון נטו
157,091	31,372	5,755	102,095	26,610	מיסים על הכנסה
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	רווח נקי
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

מגדל אקווריוס | תל אביב



תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים (מיליוני ₪)

31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	
1,861	1,839	1,784	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
5,178	5,028	5,072	נכסים שוטפים
13,056	11,923	15,995	נכסים בלתי שוטפים
18,234	16,951	21,067	סך נכסים
4,485	4,151	5,218	התחייבויות שוטפות
8,699	8,346	10,631	התחייבויות לא שוטפות
5,050	4,454	5,218	סה"כ הון עצמי
642	595	575	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	(450)	(808)	רכישת קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ
138	145	(233)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מגדל EXCHANGE | נפתח

קבוצת אשטרם - סולו

נתוני חוב ומינוף

יחס הון עצמי למאזן

51.2%

סך מאזן החברה

9,783

מיליוני ₪

הון עצמי

5,011

מיליוני ₪

יחס חוב ל-CAP, נטו

39.5%

חוב פיננסי נטו

3,278

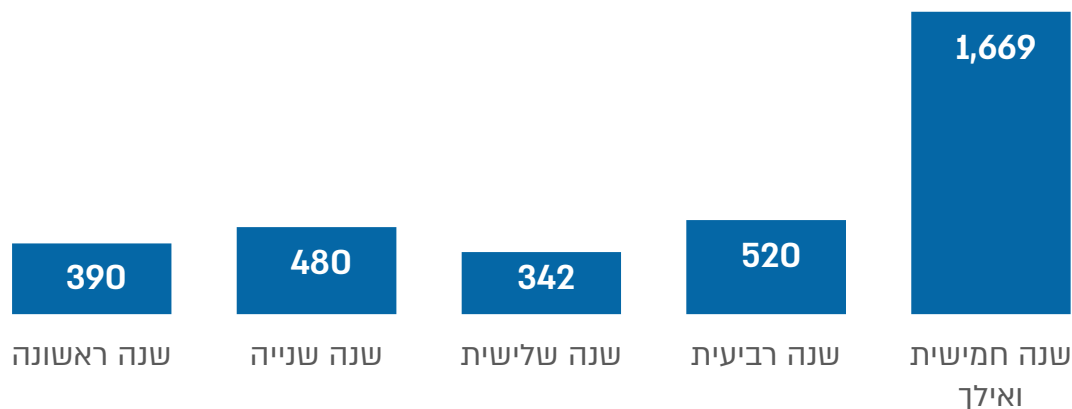
מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר*

636

מיליוני ₪

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



* בנוסף, לחברה מסגרות אשראי כספיים לניצול בסך של 580 מיליוני ₪

נמל המפרץ החדש | חיפה



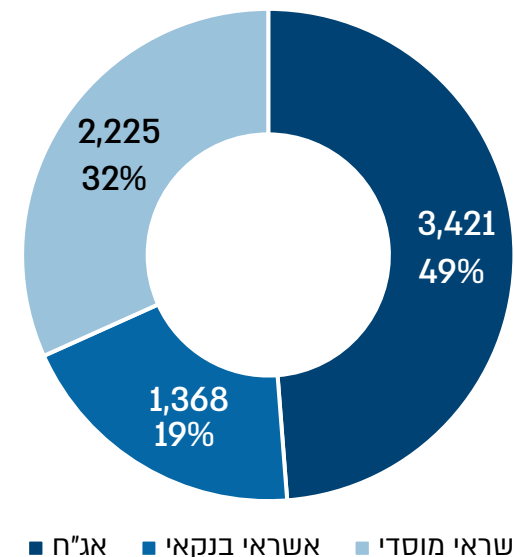
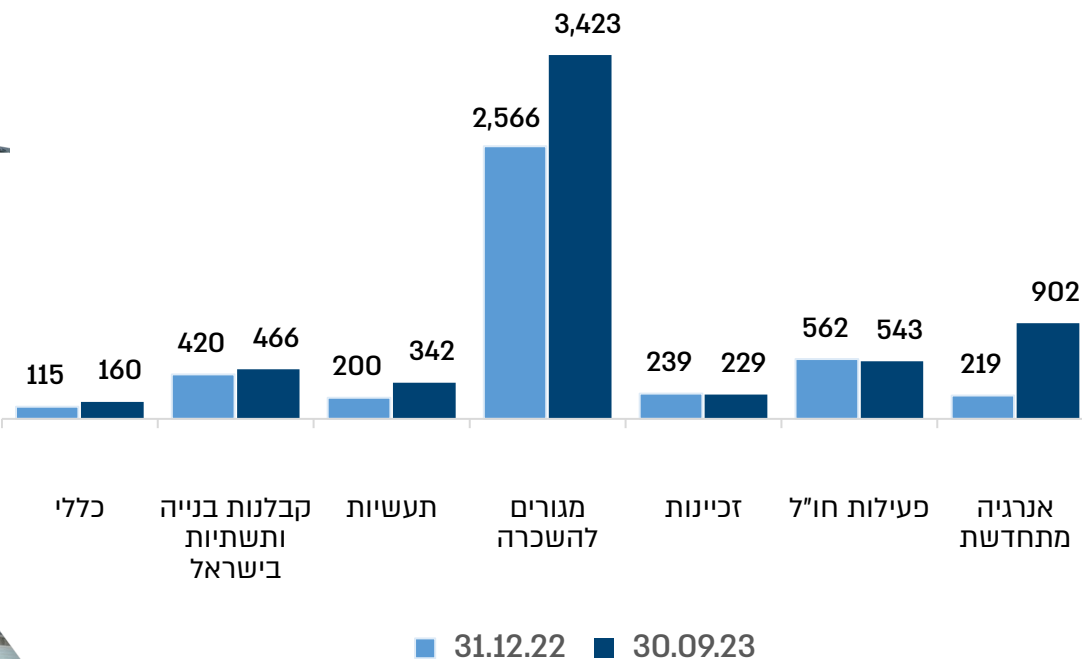


* קבוצת אשטרום

חוב פיננסי (מיליוני ₪)

חוב פיננסי נטו**
30.09.23 : 6,065
31.12.22 : 4,321

חוב פיננסי ברוטו
30.09.23 : 7,014



* ללא אשרד 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

קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

תודה

