



אשטרום

עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים
31 במרץ 2023

מאי 2023

אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשד
מקבוצת אשטרום

אשטרום
מגורים/בלנד

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אגריה 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 הראשון של שנת 2023 שפורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-047509).

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 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 31.03.2023, 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 אקנא | תל אביב

47

מיליוני ₪

רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
רבעון 1 2023

1.3

מיליארד ₪

היקף הכנסות
רבעון 1 2023

7.5

מיליארד ₪

צבר ההזמנות לכלל הקבוצה
נכון למאי 2023

דירוג A

עם אופק יציב ע"י מעלות

ת"א 35

נסחרת במדד

4.8

מיליארד ₪

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
ב-31.03.2023

כבר התחילה | על איבז

עשור של צמיחה

התפתחות סך ההון העצמי על ציר הזמן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות 31.03.2023

כ- **4.8** מיליארד ₪

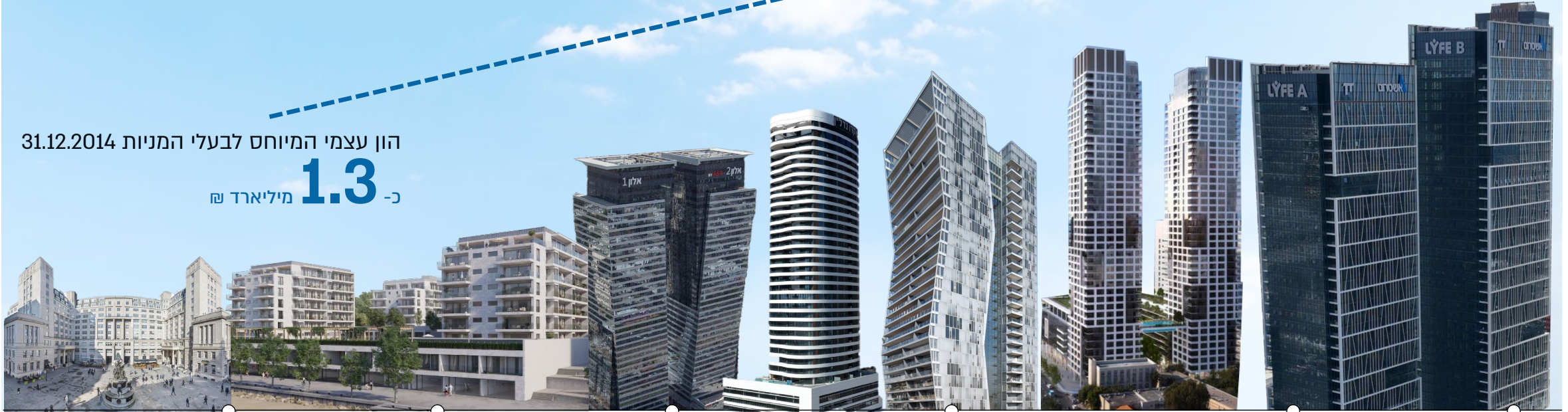
לאחר חלוקת דיבידנד בסך של

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

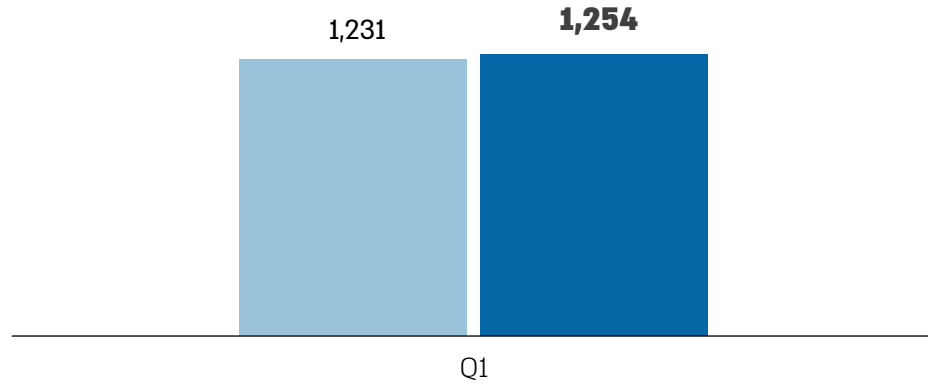
2022

מעבר כל חברות
הקבוצה למגדל LYFE

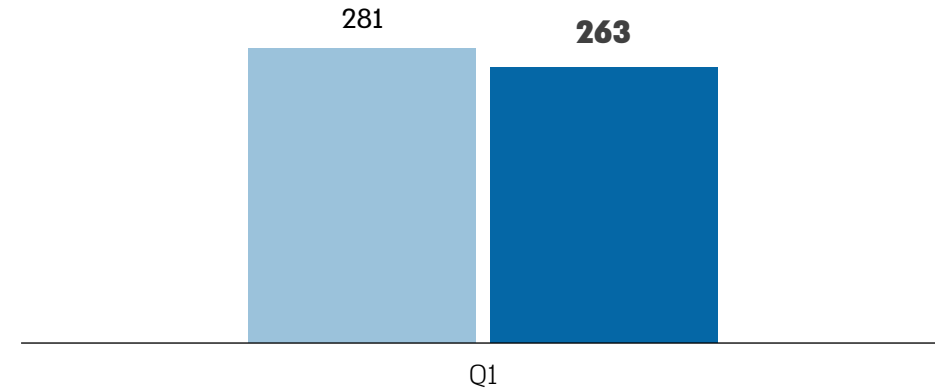
קבוצת אשטרם

סקירת פעילות רבעון ראשון 2023

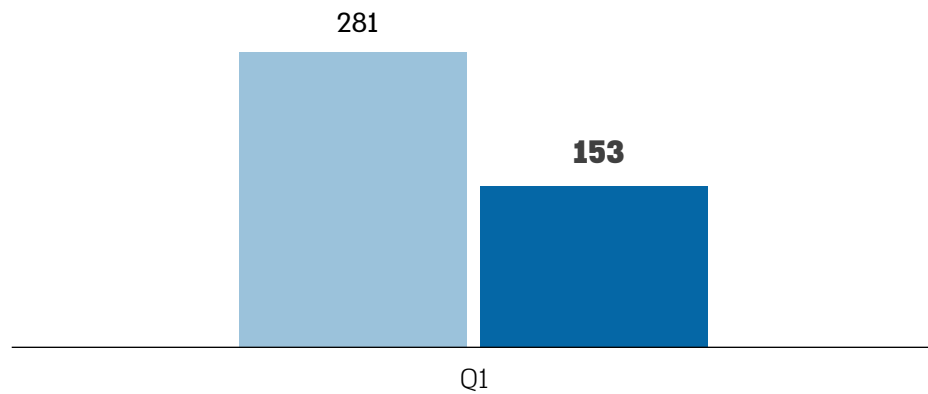
הכנסות (מיליוני ₪)



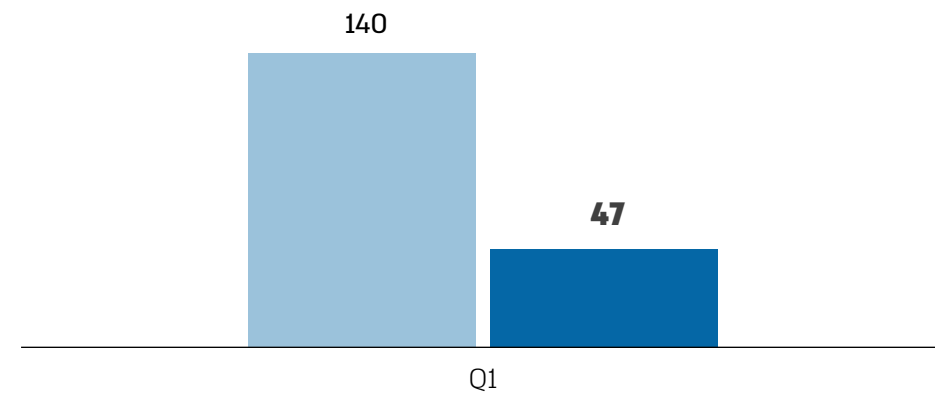
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)

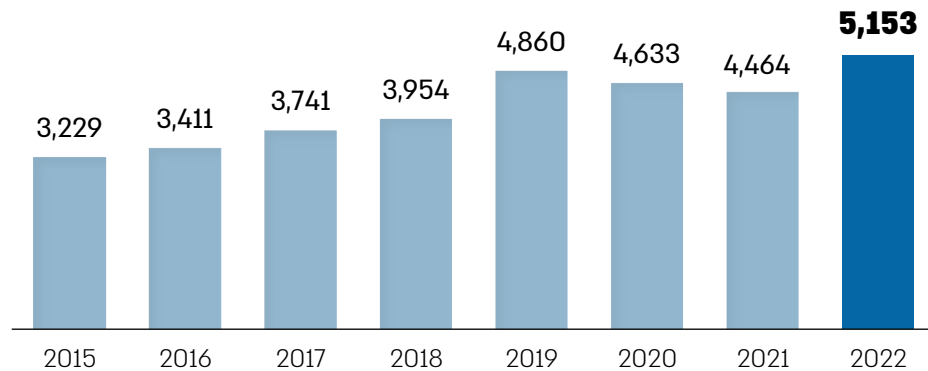


2022 2023

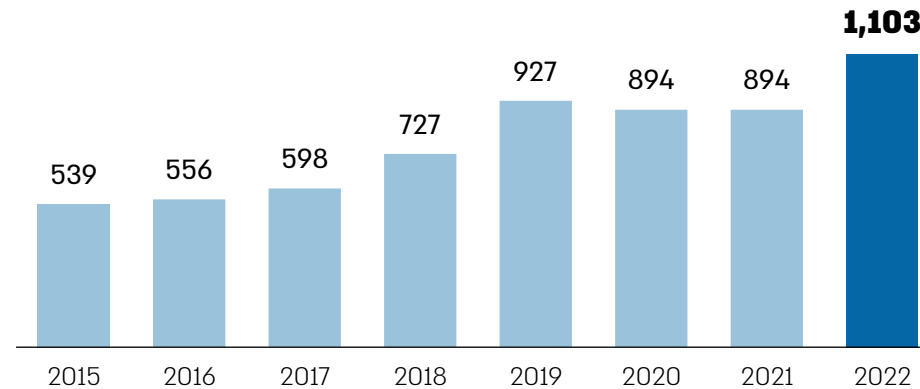
קבוצת אשטרם

סקירת פעילות רב שנתית

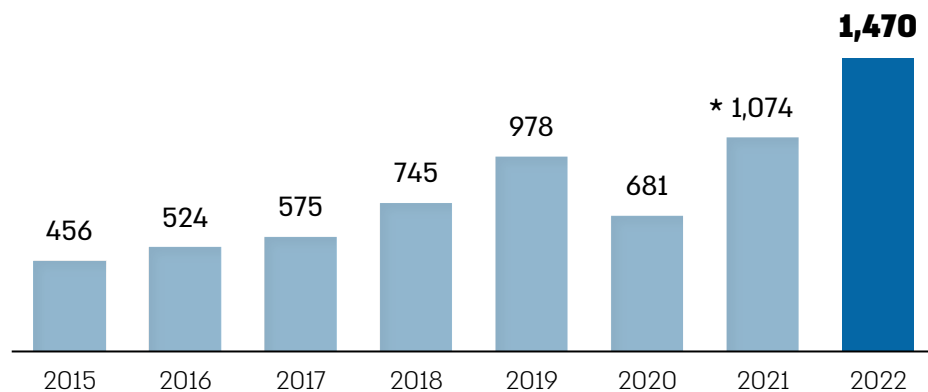
הכנסות (מיליוני ₪)



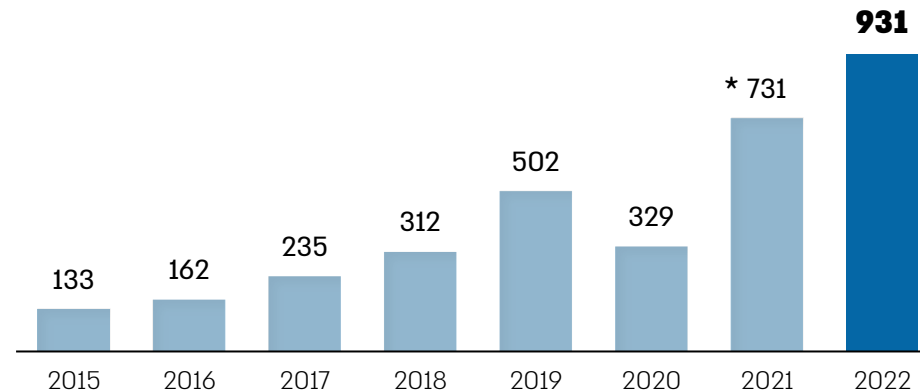
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)

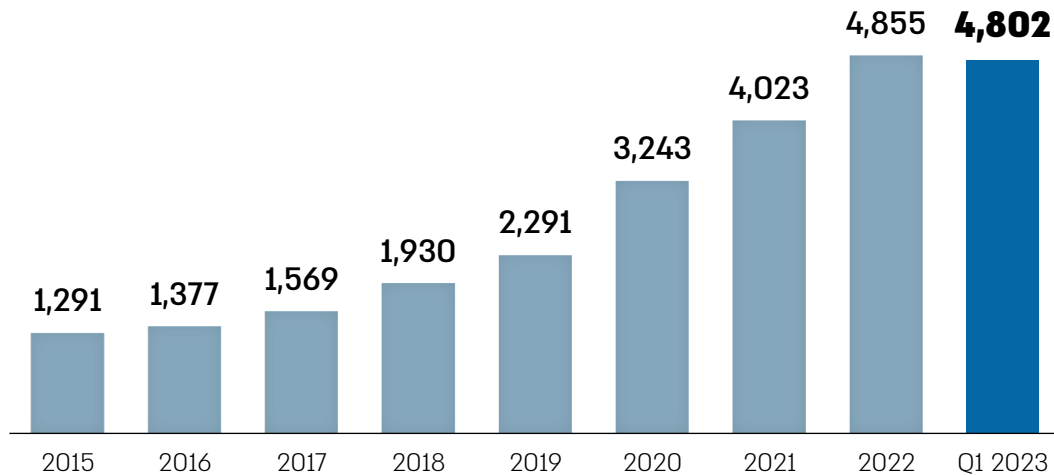


* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

קבוצת אשטרום

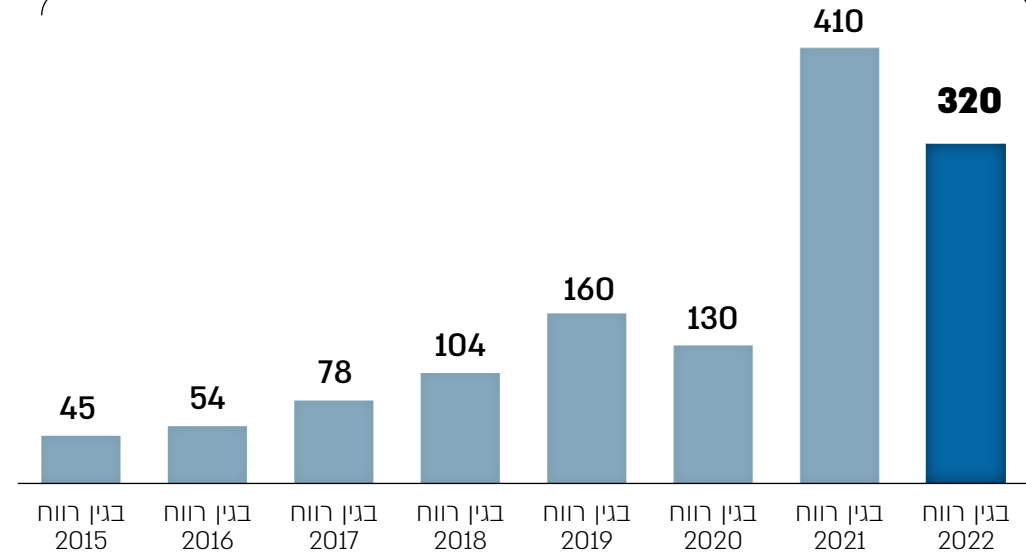
סקירת פעילות רב שנתית - המשך

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 מצטבר שבין 32%-40%



דגשים להמשך שנת 2023

אשדר

פרוייקטים בביצוע
לסיום בשנים 2023-2025

1,652 יח"ד

חלק החברה בלבד

מתוכם, נמכרו ליום 31.03.23

1,077 יח"ד

חלק החברה בלבד

אשטרם נכסים

פרוייקטים בתכנון ובביצוע

117,000 מ"ר

אשטרם קבלנות

הכנסות להכרה ב-2023

2.8 מיליארד ₪

נכון ל-31.03.23

סך צבר של

6.3 מיליארד ₪

נכון ל-31.03.23

אשטרם מגורים להשכרה

איכלוס 2 פרוייקטים
בתל אביב ובירושלים

572 יח"ד

תחילת הקמה של 2 פרוייקטים

468 יח"ד

אשטרם אנרגיה מתחדשת

הקמה של פרוייקט בארה"ב

398 MW

אשטרם תעשיות

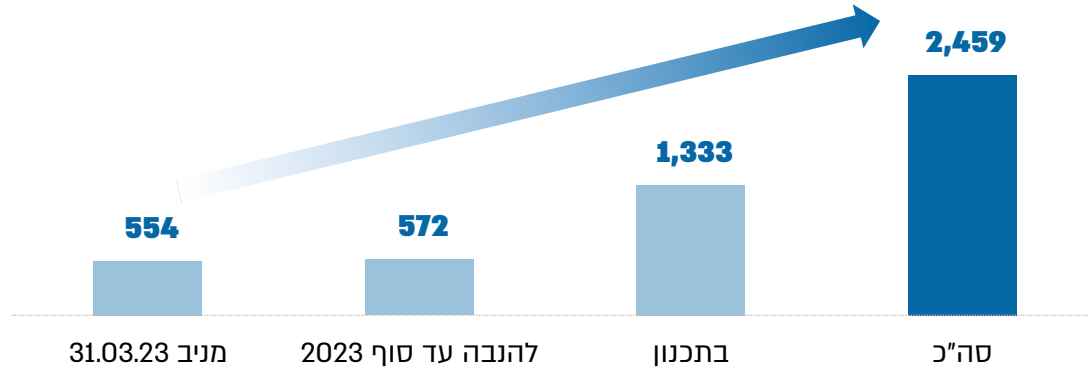
צבר הזמנות
מרביתו לביצוע תוך כשנה וחצי

1.2 מיליארד ₪

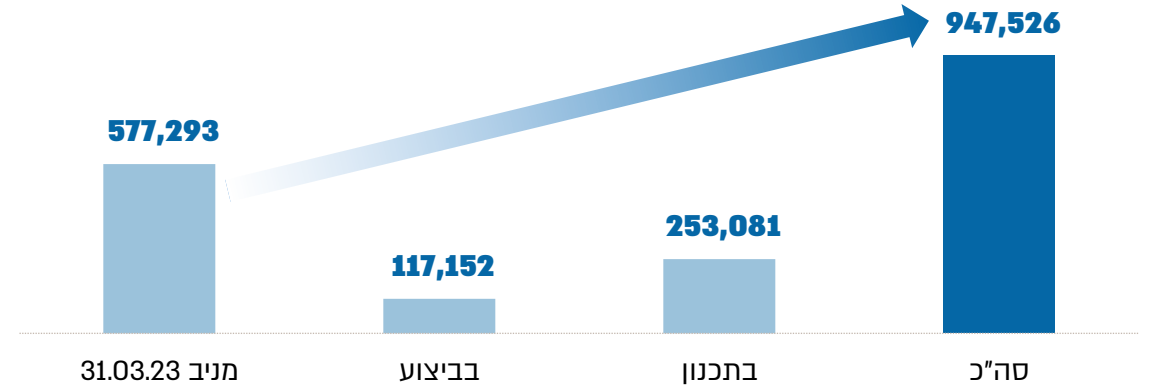
נכון ל-31.03.23

עם הפנים קדימה

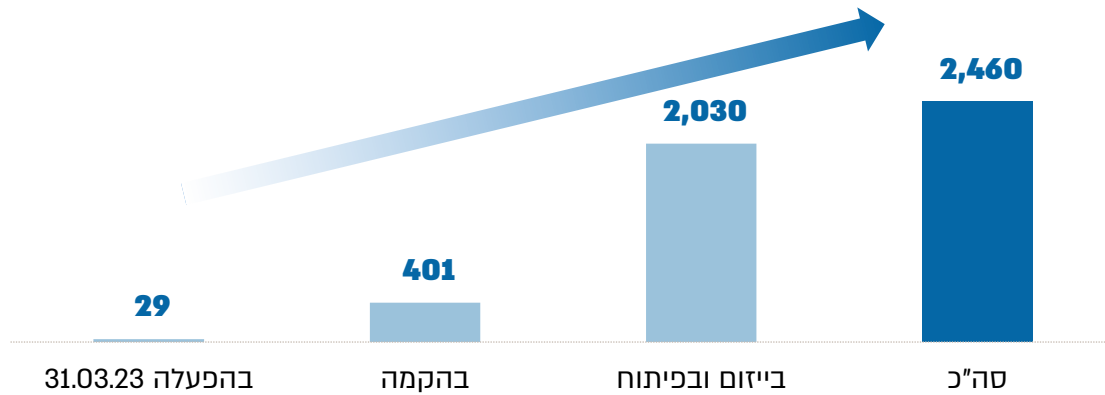
אשטרום מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



אשטרום נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר

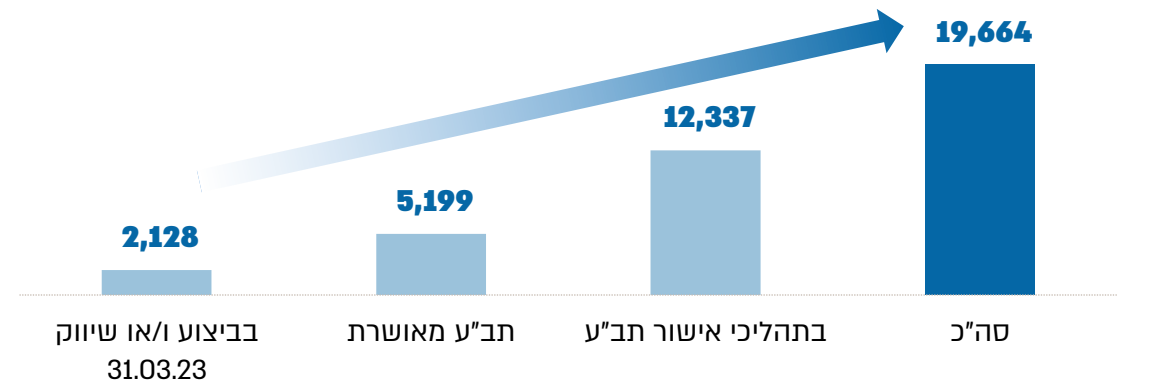


אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט *



* אין וודאות שההספק המתוכנן אכן יושג במלואו

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



▲ מחויבות לעמידה בלוחות הזמנים באיכות בלתי מתפשרת

▲ שליטה באמצעי הייצור לביצוע הפרוייקטים ושימוש בטכנולוגיות חדשניות

▲ ביצוע כל סוגי הפרוייקטים בתחומי הבנייה והתשתיות

70.3

פרוייקטים בביצוע

6.3 מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 31.03.23

שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	
%	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
5.7%	42	9.7%	70	728	Q1 2023
5.1%	29	10.4%	60	582	Q1 2022
4.8%	130	9.7%	265	2,724	2022

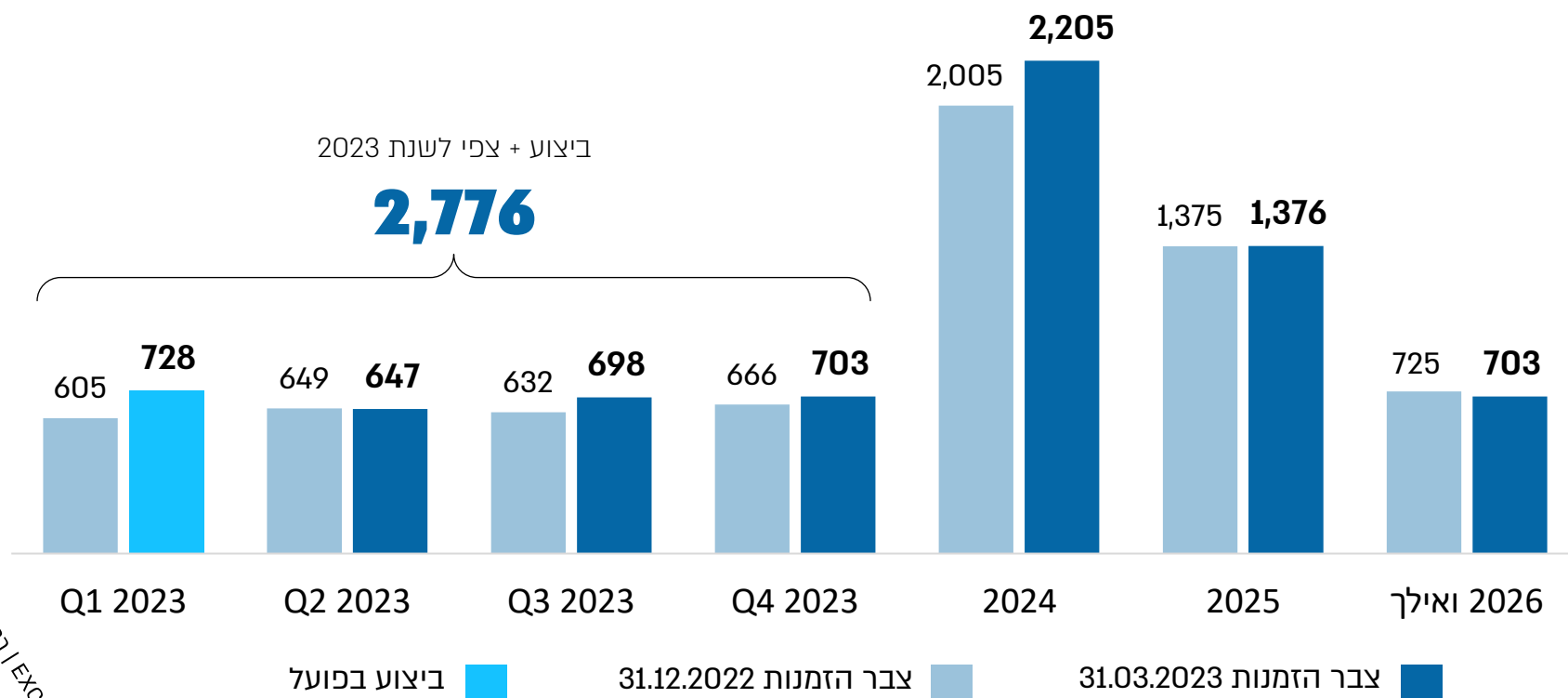
מגדלי דה וינצ'י | תל אביב

קבלנות בישראל

צבר הזמנות (מיליוני ₪)

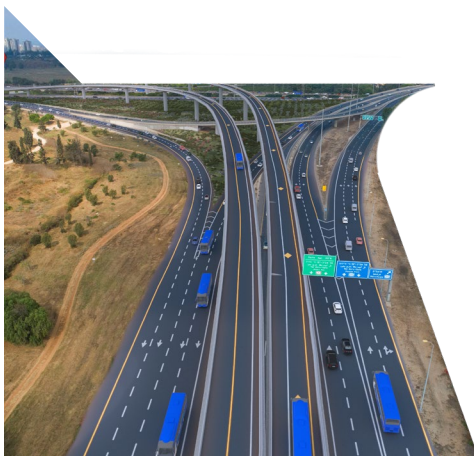
6,332 מיליוני ₪

צבר ההזמנות ליום 31.03.23 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



לאחר 31.03.23 התקבלו עבודות חדשות בסך של כ-189 מיליוני ₪, שאינן נכללות בגרף

מנדט EXCHANGE | נתן גו



הנתיבים המהירים

יזמים	נתיבי איילון
היקף הפרוייקט	-----
היקף כספי	כ- 328 מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2024
עבודה שהושלמה	כ-68%



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-70%



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-26%



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-11%

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

גישת הרשות לנו"ע**
7 מיליוני ₪
01-03.2023 FFO
10 מיליוני ₪
2022 FFO

גישת ההנהלה**
24 מיליוני ₪
01-03.2023 FFO
101 מיליוני ₪
2022 FFO

75 מיליוני ₪
01-03.2023 NOI

318 מיליוני ₪
דמ"ש שנתי

6.8 מיליארד ₪
שווי נדל"ן

577,300 מ"ר
היקף נדל"ן

רווח נקי המיוחס לבעלי המניות מיליוני ₪	רווח מגזרי מיליוני ₪	עליית ערך מיליוני ₪	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות מיליוני ₪	
16	62	10	75	101 השכרה 101	Q1 2023
88	169	95	86	188 השכרה 89 מכירות 99	Q1 2022
359	667	444	284	498 השכרה 371 מכירות 127	2022

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.03.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
** עיקר השינויים בגין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שיערוך מניירות ערך ומיסים בגין שנים קודמות
ראה סעיף 10.1.8.17 לדוח התקופתי לשנת 2022

15% אנגליה



היקף נדל"ן 70,906 מ"ר

שיעור תפוסה 87%⁽¹⁾

דמ"ש שנתי 48 מיליוני ש"ח

NOI 01-03.2023 11 מיליוני ש"ח

שווי נדל"ן 900 מיליוני ש"ח

שיעור היוון עיקרי 7.1%

(1) לא כולל נכס המיועד להשבחה (תפוסה של 77% כולל הנכס המיועד להשבחה)

25% גרמניה



היקף נדל"ן 166,603 מ"ר

שיעור תפוסה 97%

דמ"ש שנתי 79 מיליוני ש"ח

NOI 01-03.2023 18 מיליוני ש"ח

שווי נדל"ן 1,600 מיליוני ש"ח

שיעור היוון עיקרי 5.07%

60% ישראל



היקף נדל"ן 339,784 מ"ר

שיעור תפוסה 93%

דמ"ש שנתי 191 מיליוני ש"ח

NOI 01-03.2023 47 מיליוני ש"ח

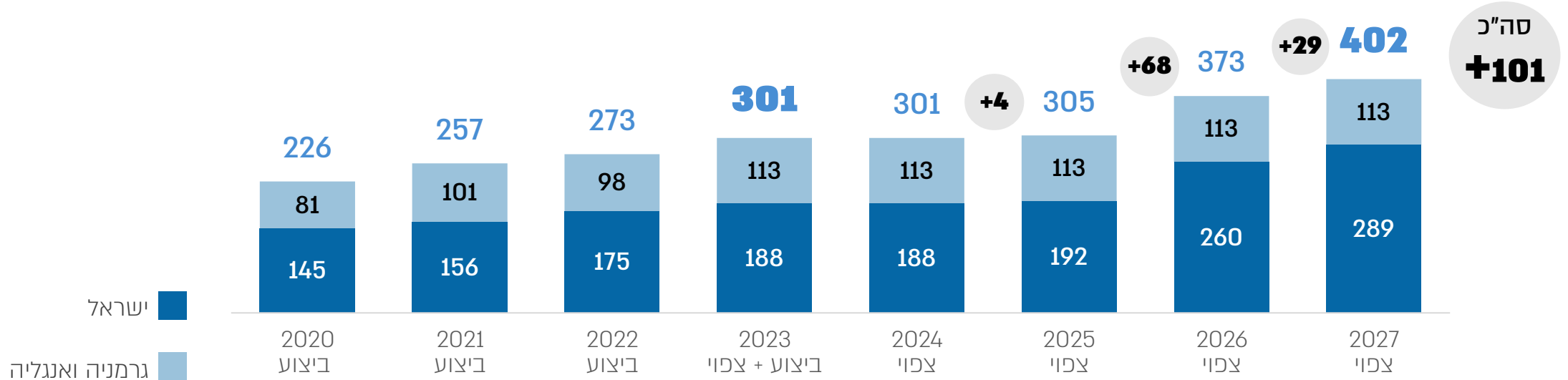
שווי נדל"ן** 4,300 מיליוני ש"ח

שיעור היוון עיקרי 7.04%

* על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.03.2023, כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

** שווי הנדל"ן בישראל כולל: קרקעות וזכויות בהקמה בשווי של כ-1,215 מיליוני ש"ח

צפי גידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה בישראל: **101** מיליוני ₪



מועד סיום משוער	היקף נדל"ן מ"ר	NOI שנתי מיליוני ₪	NOI שנתי מצטבר מיליוני ₪
נכון ל-31.03.23	577,293	301	301
פרוייקטים בתכנון וביצוע 2023-2027	117,152	101	402
פרוייקטים בשלבי קידום תב"ע	253,081		

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.

נכסים בהליכי הקמה פרוייקטים נבחרים



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



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



OLOT בת ים
זכויות (100%): כ-34,000 מ"ר
בעלות: 50%



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

נכסים בקידום תב"ע פרוייקטים נבחרים



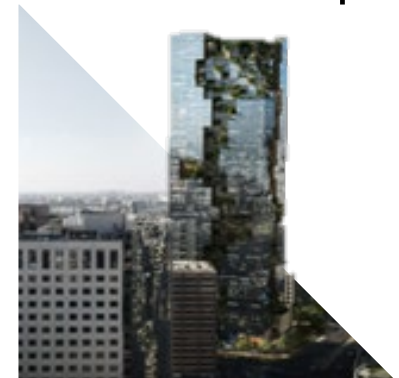
פ"ת / גבעת שמואל
זכויות (100%): כ-83,000 מ"ר
בעלות: 50%



פארק הייטק הוד השרון
פוטנציאל (100%): כ-59,000 מ"ר
בעלות: 42.3%



נס ציונה
זכויות (100%): כ-17,000 מ"ר
בעלות: 44%



היצירה רמת גן
זכויות (100%): כ-54,000 מ"ר
בעלות: 80%

מובילה בייזום למגורים ובהתחדשות עירונית

חלוצה ומובילה בתחום
ההתחדשות העירונית לסוגיה

מובילה בתכנון, ייזום ושיווק
סביבת מגורים איכותית

3-3 מיליארד ₪

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
(ראה עמוד 19 תחזית רווח גולמי)

17,536 יח"ד

בתכנון
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

2,128 יח"ד

בבנייה ו/או בשיווק
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

120-3 פרויקטים

בפריסה ארצית

מכירת יח"ד (כולל שותפים)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	
יח"ד	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
24	40	16.6%	62	21.4%	80	373	Q1 2023
97	51	16.8%	79	20.2%	94	466	Q1 2022
261	312	22.8%	426	21.5%	400	1,865	2022

מועד סיום צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (2)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (2)	מספר יח"ד מכורות ליום (1) 31.03.23	מספר יח"ד (1)	
2023-2025	26.1%	705	2,702	1,077	1,652	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2026-2030	20.3%	2,350	11,600	-	3,650	פרוייקטים ששיווקם/בנייתם צפוי להתחיל בשנים 2023-2027 (3)
	21.4%	3,055	14,302	1,077	5,302	סה"כ

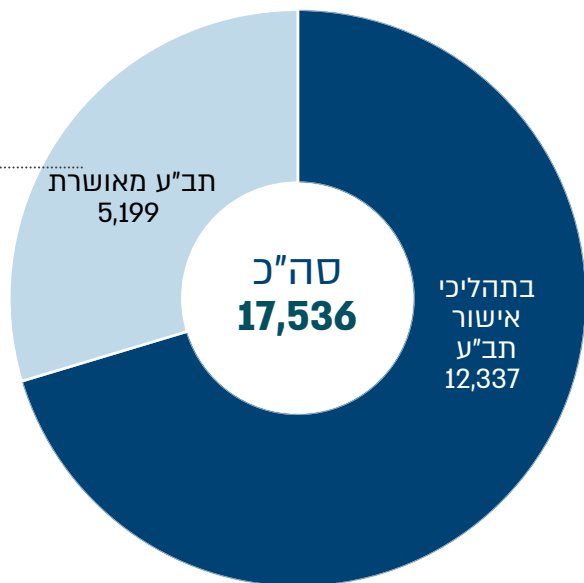
- (1) חלק החברה (לרבות חלקה בשותפויות רשומות), לא כולל יחידות לבעלי קרקע, יחידות להשכרה ו-10 חנויות
 - (2) הנתונים מייצגים את חלק החברה (לרבות נתוני שותפויות רשומות) ואינם כוללים התחייבות למתן שירותי בנייה
 - (3) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים
- בנוסף, לחברה כ-8,400 יח"ד מיועדות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



מנכ"לית | קרית אנו

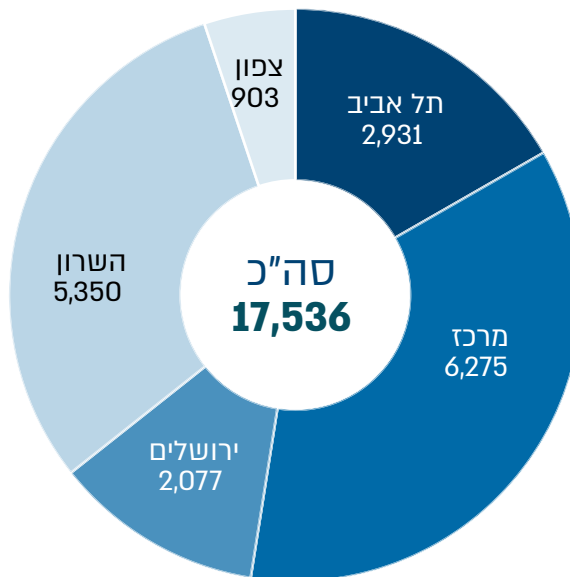
יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר תחזית הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, קצב מכירות 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.

לפי סטטוס תכנוני*

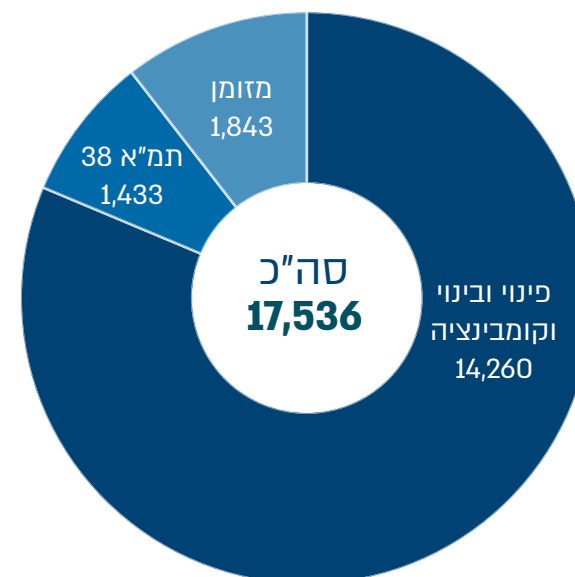


כולל היתרי בנייה ל-377 יח"ד שהתקבלו וטרם יצא לביצוע והיתרים ל-1,476 יח"ד שצפויים להתקבל בשנת 2023.

פריסה גאוגרפית*



לפי סוגי עסקאות*



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

אשטרם 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

3.4 מיליארד ₪

חוב פיננסי נטו

4 מיליארד ₪

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

כ-2,500 יח"ד

בשלבם שונים




קרית הנובל | ירושלים

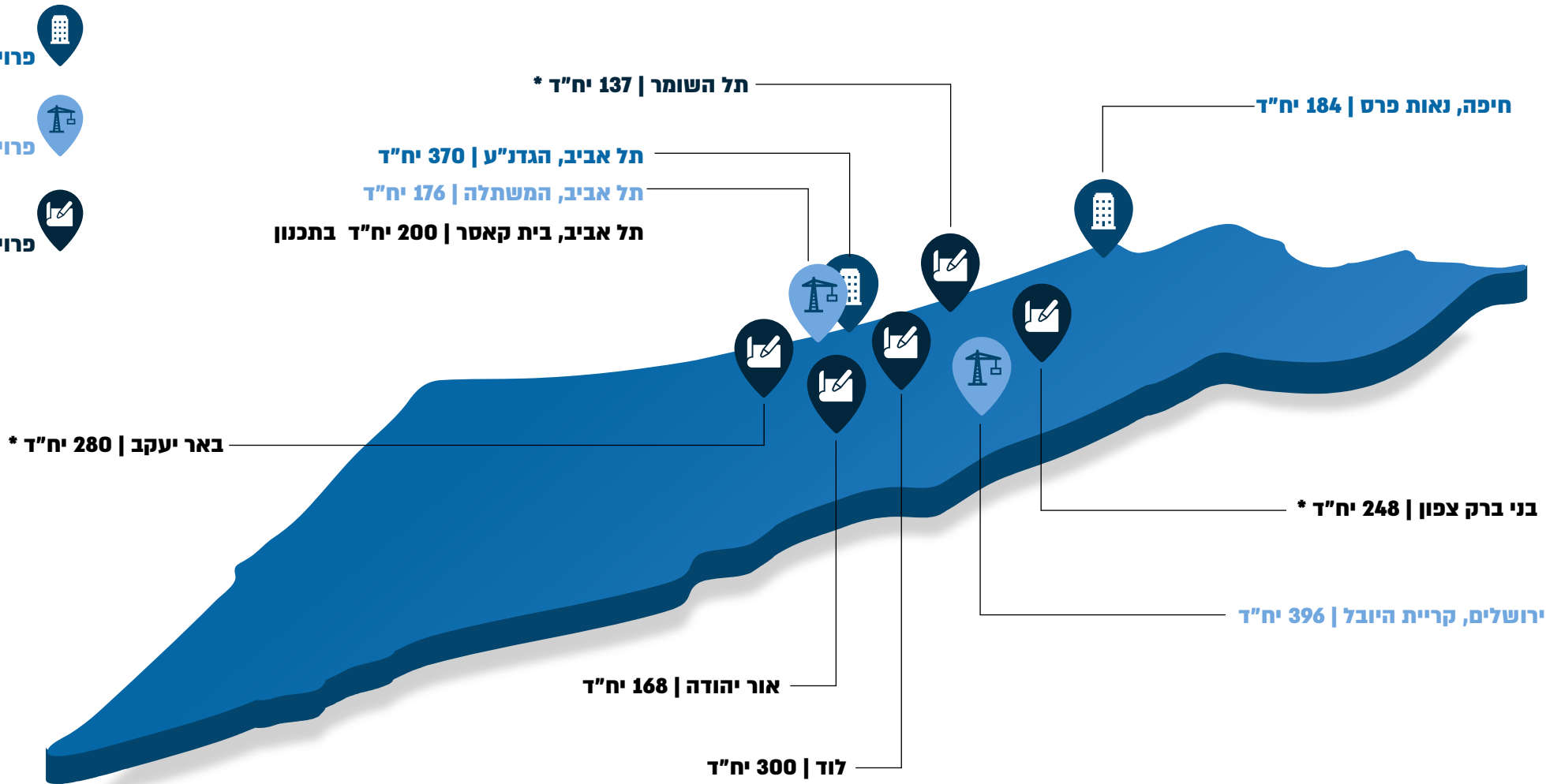
רווח מגזרי	עליית ערך	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	
מיליוני ₪	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
(3)	*(18)	41.8%	19	46	Q1 2023
(1)	*(10)	65.3%	11	17	Q1 2022
279	231	41.8%	61	145	2022

* ירידות ערך בגין הוצאות רכישת קרקעות

אשטרם מגורים להשכרה

כ-2,500 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח

-  כרוייקטים בהפעלה **554** יח"ד
-  כרוייקטים בהקמה **572** יח"ד
-  כרוייקטים בתכנון **1,333** יח"ד



מגורים להשכרה

פרוייקטים בהפעלה ובהקמה

השקעות חלוציות באזורי ביקוש



בבנייה

קריית היובל ירושלים

כמות יח"ד להשכרה	396 * יח"ד
כמות יח"ד למכירה	132 יח"ד
שווי הפרוייקט (מגורים להשכרה ומסחר)	906 מיליוני ₪ ***
שיעור היוון (מגורים להשכרה)	4.75%-5.25%
צפי אכלוס	שנת 2023
חוזים ל-99 יח"ד **	



בבנייה

המשתלה תל אביב

כמות יח"ד להשכרה	176 * יח"ד
שווי הפרוייקט (מגורים להשכרה ומסחר)	552 מיליוני ₪ ***
שיעור היוון (מגורים להשכרה)	4.75%-5.25%
צפי אכלוס	שנת 2023
חוזים ל-127 יח"ד **	



בהפעלה

מתחם הגדנ"ע תל אביב

כמות יח"ד להשכרה	370 * יח"ד
שווי הפרוייקט	831 מיליוני ₪ ***
שיעור היוון	4.75%-5.25%
צפי אכלוס	01-03.2023 NOI
תפוסה 100% **	



בהפעלה

נאות פרס חיפה

כמות יח"ד להשכרה	184 * יח"ד
שווי הפרוייקט (השכרה)	296 מיליוני ₪ ***
שיעור היוון	5.0%-5.5%
צפי אכלוס	01-03.2023 NOI
תפוסה 100% **	

* מתוך יחידות הדיור להשכרה ארוכת הטווח, 25% מיועדות להשכרה לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מפוקח
** כמות יח"ד מושכרות ומכורות נכון למאי 2023 *** שווי הפרוייקט נכון ליום 31.12.2022

עליית ערך בנכסי המגורים להשכרה

השבחה של תחום המגורים להשכרה בפרוייקטים מניבים ושיניבו החל מהשנה

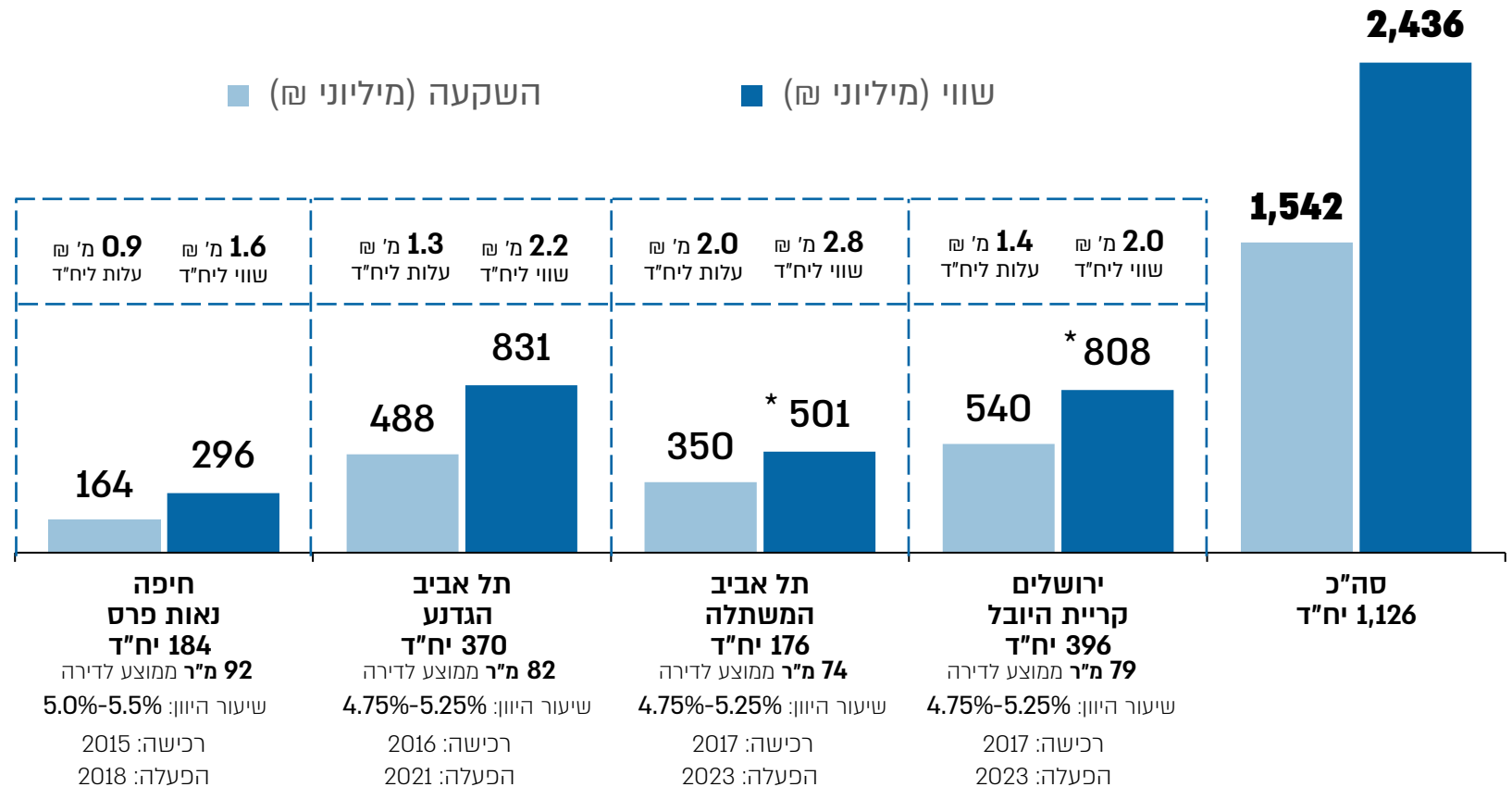
(מתייחס למגורים להשכרה בלבד – מעודכן ל-31.12.2022)

פרוייקטים בהפעלה ובסיום ההקמה

יצירת ערך של כ- **900 מיליוני ₪**

פרוייקטים בתכנון
לחברה 6 פרוייקטים נוספים
בשלבי תכנון במרכז הארץ
הכוללים **1,333 יח"ד**

רכישה: 2021-2022
הפעלה: 2026-2028



* שווי הפרוייקט לפי מצב קיים ב-31.12.2022

אשטרם תעשיות*

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת

9 חברות ייעודיות

המספקות מגוון מוצרי תעשייה לענף הבנייה והתשתיות



בלוק לבן



בטון ובטון אדריכלי



פתרונות גמר לתעשיות הבנייה



חומרי גלם ואגרטים



חומרי גלם ואספלט



פתרונות איטום



בלוקי גבס



קרמיקה וגמר



ניצבי גבס ומוצרים משלימים

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

רווח מגזרי שיעור	רווח מגזרי	רווח גולמי שיעור	רווח גולמי	הכנסות	
%	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
3.5%	10	14.6%	41	279	Q1 2023
3.9%	9	14.4%	33	229	Q1 2022
3.1%	30	14.4%	137	952	2022

* 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

הכנסות מימון	רווח (הפסד) מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	
חייבים בגין הסדרי זיכיון	מיליוני ₪	%	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
5.5	(1.7)	17.1%	0.7	4.3	Q1 2023
5.8	0.3	20.9%	0.9	4.2	Q1 2022
24.3	(3.3)	20.0%	3.4	16.8	2022

התמודדות במכרזי אנרגיה יחד עם שותפים (חלק החברה 30%)

תחנת כח מתחם רוטנברג
תחנת כוח קונבנציונלית
מונעת בגז במתחם
בשטח של כ-60 דונם
נערכים להגשת המכרז

תחנת כח שורק
גז טבעי
600-900 מגה וואט
עברנו את שלב המיון המוקדם

תחנת כח אשכול
גז טבעי
כ-1.7 ג'יגה וואט
המכרז הוגש

בית משפט השלום | פתח תקווה



אשטרם אנרגיה מתחדשת

פיתוח והשקעות בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

החברה פועלת כיום באנרגיה סולארית ורוח בחו"ל ובארץ

מיקוד בהשקעות ופיתוח פרוייקטים של אנרגיה מתחדשת בשלבים שונים

החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

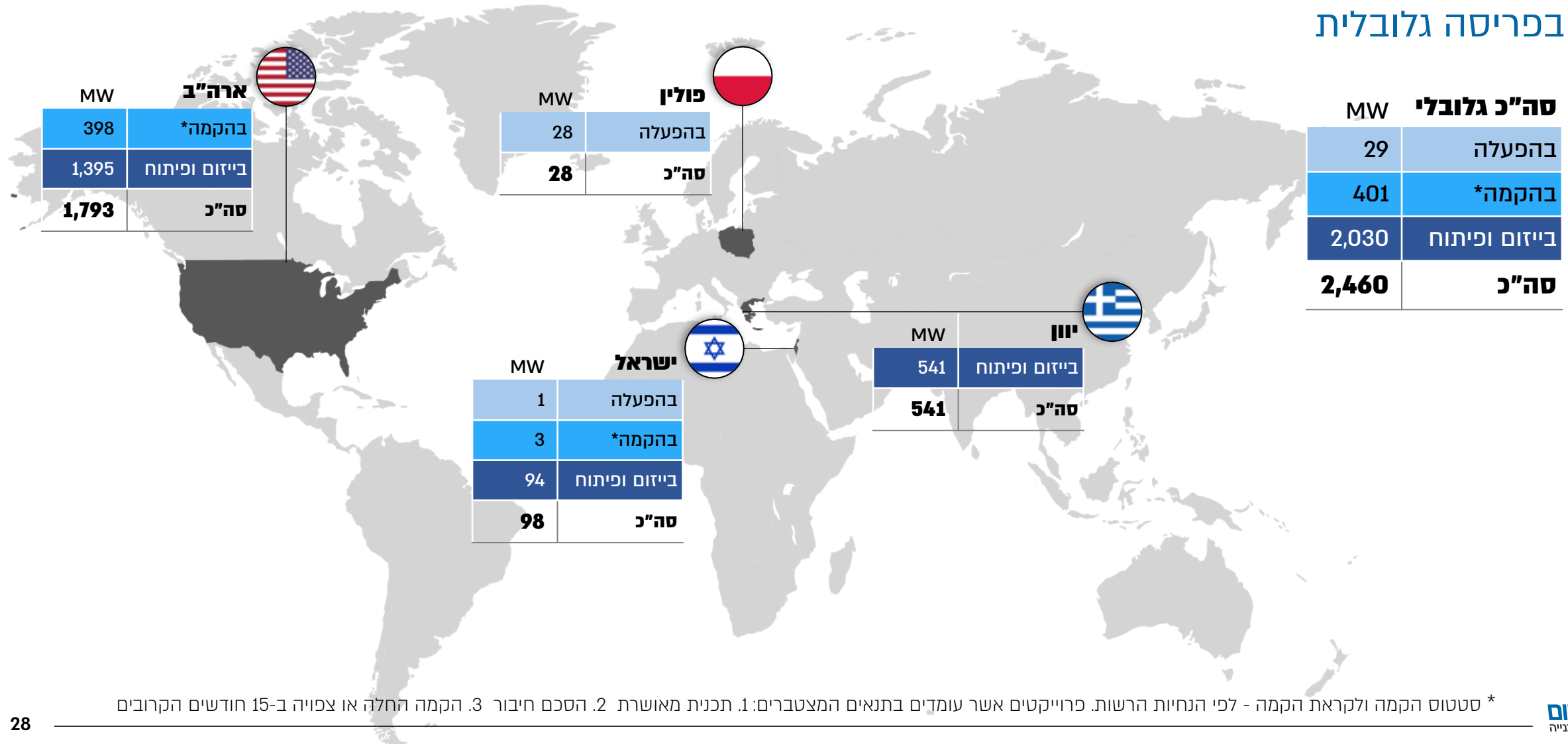
כ-2.5 gw
(**29 MW** בהפעלה, **401 MW** בהקמה ו-**2,030 MW** בייזום ופיתוח)
היקף מצטבר של פרוייקטים בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה (חלקה של אשטרם)

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

הכנסות מימון נכס פיננסי (פולין) מיליוני ₪	הפסד מגזרי מיליוני ₪	שיעור רווח גולמי %	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות (גגות בישראל) מיליוני ₪	
-	(3.4)	11.0%	0.1	0.6	Q1 2023
-	(1.9)	-	-	-	Q1 2022
20.5	(9.5)	10.1%	0.4	3.5	2022

אשטרום אנרגיה מתחדשת

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

סה"כ	Greasewood IV	Rolling Sun	Soles Rest	Whitethorn	El Patrimonio	Tierra Bonita	
	טקסס	טקסס (SPP)	איידהו	טקסס	טקסס	טקסס	מיקום
1,793 MW	293 MW	366 MW	196 MW	352 MW	188 MW	398 MW	הספק מתוכנן ⁽¹⁾
	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	הקמה	שלב פיתוח הפרוייקט ⁽²⁾
1,793 מיליוני דולר	293 מיליוני דולר	366 מיליוני דולר	196 מיליוני דולר	352 מיליוני דולר	188 מיליוני דולר	398 מיליוני דולר	עלות הקמה ⁽³⁾

- (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

אשטרם אנרגיה מתחדשת פרוייקט TIERRA BONITA טקסס, ארה"ב

1.

מגה פרוייקט Tierra Bonita בטקסס,
בהיקף של 398 MWdc
נמצא בהליכי הקמה

3.

החברה חתמה על הסכמים מהותיים, ביניהם:
הסכם לרכישת פאנלים, הסכם חיבור
לרשת והסכם לרכישת שנאים ראשיים

5.

החברה החלה **בעבודות הקמה**
ראשוניות באתר

2.

החברה חתמה על **הסכם למכירת חשמל (PPA)**
לתקופה של 20 שנה, על כ-60% מהחשמל שיוצר בפרוייקט,
עם חברת החשמל העירונית הגדולה בארה"ב CPS, המשרתת
את העיר San Antonio והמדורגת בדירוג בינלאומי Aa2

4.

נחתם **הסכם EPC** עם קבלן הקמה מוביל בארה"ב

6.

בתהליך **סגירה פיננסית**



אשטרם אינטרנשיונל

קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

כרייזט מנזרים נאיה | פורטוגל

נכסים מניבים במזרח אירופה,
הבולט שבהם קניון ומלון בסרביה

נדל"ן מניב בחו"ל

422 מיליוני ש"ח
שווי נכסים נדל"ן מניב

מלאי קרקעות בארה"ב,
ופעילות יזמית בפורטוגל

יזמות

103 מיליוני ש"ח
שווי קרקעות

638 יח"ד

מהן **116** בהליכי בנייה
ו-**36** נמכרו
להכרה בהכנסה עד סוף שנת 2023

345 מיליוני ש"ח
שווי קרקעות

1,080 מגרשים
239 בתים *

מהן נמכרו **762** מגרשים
ו-**60** בתים
להכרה בהכנסה בשנים 2023-2024

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

קבלנות

50 מיליוני ש"ח
צבר הזמנות קבלנות

שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	עליה (ירידה) ערך	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	
%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
5.8%	3.6	0.1	24.6%	15.4	62.7	Q1 2023
7.6%	4.9	0.5	29.7%	19.0	64.2	Q1 2022
9.1%	26.9	(0.9)	24.5%	72.5	295.9	2022

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



קבוצת אשטרום

דוח רווח והפסד (מיליוני ₪)

2022	Q1 2022	Q1 2023	
5,152,913	1,230,800	1,254,471	הכנסות
1,102,914	281,429	263,253	רווח גולמי
21.4%	22.9%	21.0%	שיעור רווח גולמי
105,683	8,035	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565,467	89,763	(4,006)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
440,554	106,651	117,763	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
125,643	10,829	10,698	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
11,213	(2,734)	1,158	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
1,470,366	280,671	153,340	רווח תפעולי
28.5%	22.8%	12.2%	שיעור רווח תפעולי
349,312	86,363	102,257	עלויות מימון נטו
157,091	34,628	2,323	מיסים על הכנסה
963,963	159,680	48,760	רווח נקי
930,846	140,289	46,908	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

31.12.2022 31.03.2022 31.03.2023

1,861	1,765	1,549	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
5,178	4,974	4,975	נכסים שוטפים
13,056	11,437	14,899	נכסים בלתי שוטפים
18,234	16,411	19,874	סך נכסים
4,485	4,539	5,204	התחייבויות שוטפות
8,699	7,721	9,664	התחייבויות לא שוטפות
5,050	4,151	5,006	סה"כ הון עצמי
642	268	99	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	(136)	(789)	רכישת קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ
138	132	(690)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מגדל אלקטרוניק | תל אביב

נתוני חוב ומינוף ברמת הסולו

יחס הון עצמי למאזן

53.6%

סך מאזן החברה

8,959

מיליוני ₪

הון עצמי

4,802

מיליוני ₪

יחס חוב ל-CAP, נטו

36.5%

חוב פיננסי נטו

2,771

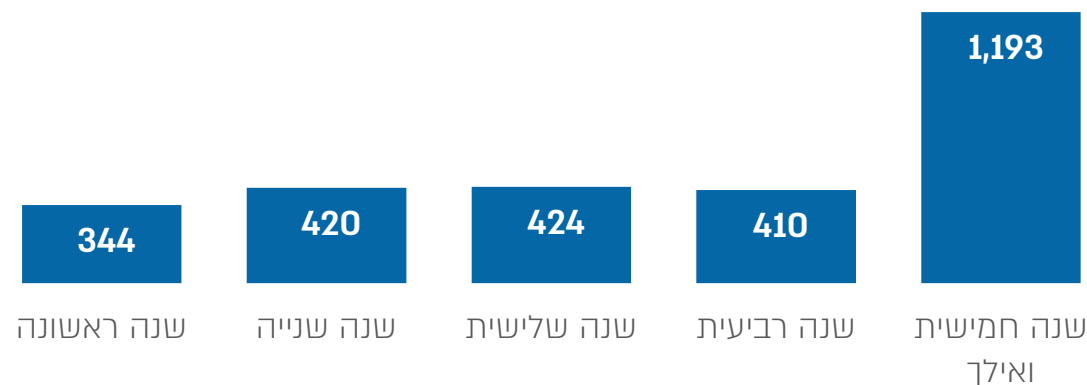
מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

394

מיליוני ₪

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



מתחם ה-1000 | ראשליץ



קבוצת אשטרם*

חוב פיננסי

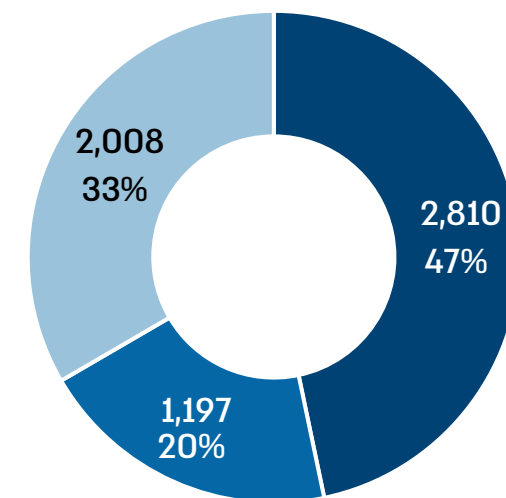
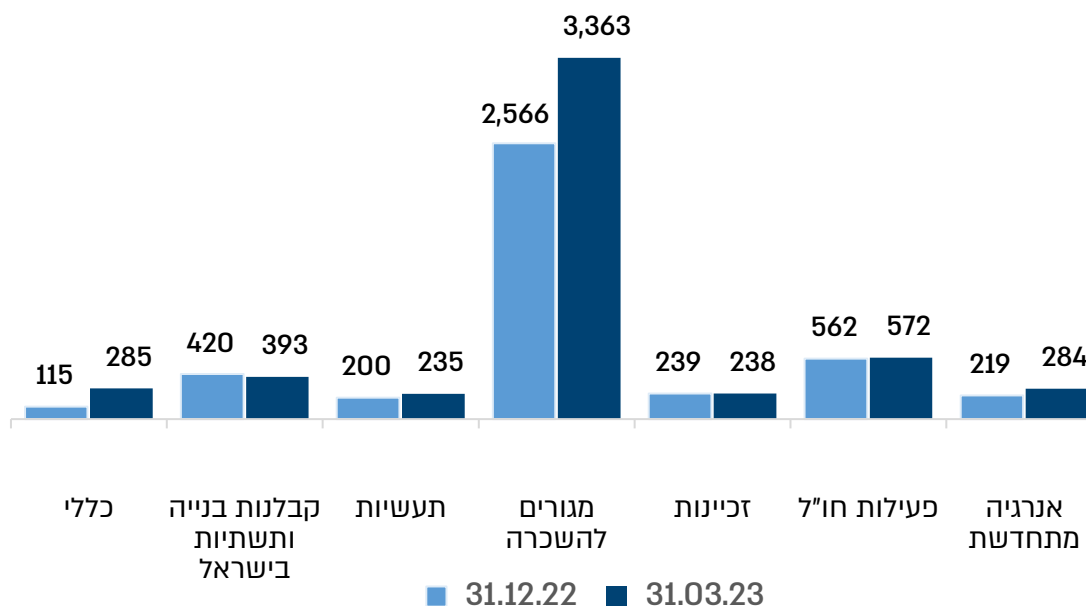
חוב פיננסי נטו ** (מיליוני ₪)

5,370 :31.03.23

4,321 :31.12.22

חוב פיננסי ברוטו (מיליוני ₪)

6,015 :31.03.23



■ אשראי מוסדי ■ אשראי בנקאי ■ אג"ח

* ללא אשרד חברה לבנייה בע"מ ואשטרם 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

סביבה קהילתית בטוחה ובריאה



S

Social

סביבה עסקית אתית



G

Governance

תודה

אשטרם
עוצמה של בנייה

