



קבוצת  
**אשטרום**  
עוצמה של בנייה

# מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים  
30 בספטמבר 2024

נובמבר 2024

אשטרום  
קבלנות

אשטרום  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרום

אשטרום  
מגורים/פלאטה

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
אגרייה 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 2023 שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-032568) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי של שנת 2024 שפורסם ביום 27 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-619252).

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). לעניין זה ראו שקפים 8, 11-12, 15, 18-19, 21, 25-28.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת וליום 30.09.2024, 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.



**7.4**

מיליארד ₪\*  
צבר הזמנות  
30.09.2024

**4.9**

מיליארד ₪  
הון עצמי המיוחס לבעלי  
המניות 30.09.2024

**19**

מיליוני ₪  
רווח נקי המיוחס לבעלי  
המניות 01-09.2024

**3.3**

מיליארד ₪  
היקף הכנסות  
01-09.2024

**2.5**

\*\* GW  
אנרגיה מתחדשת

**2,471**

\*\* יח"ד  
מגורים להשכרה

**17**

\*\* אלף יח"ד  
יזמות למגורים

**947**

\*\* אלף מ"ר  
נדל"ן מניב

מדדי דה וונצי | דל אוב



מחוייבים לקידום ESG

**דירוג A**

עם אופק שלילי ע"י S&P מעלות

**ת"א 90**

נסחרת במדד

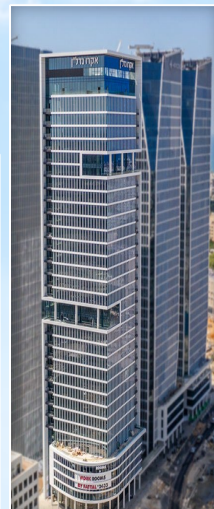
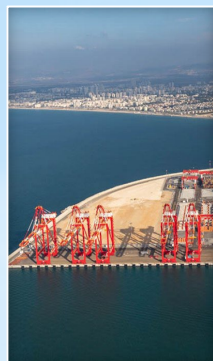
\* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2024-2025  
\*\* כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, פיתוח ובקידום תב"ע (ביזמות למגורים נכללות יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

# עשור של צמיחה

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות (מיליארדי ₪)

4.9\*

1.3



2014

הנפקה  
בבורסה לני"ע  
בת"א

2015

תחילת פעילות  
בתחום המגורים  
להשכרה

2017

2018

השלמת הקמתו  
של נמל המפרץ  
החדש בחיפה

2020

תחילת פעילות  
בתחום האנרגיה  
המתחדשת

2021

כניסה לפעילות  
אנרגיה סולארית  
בארה"ב

2022

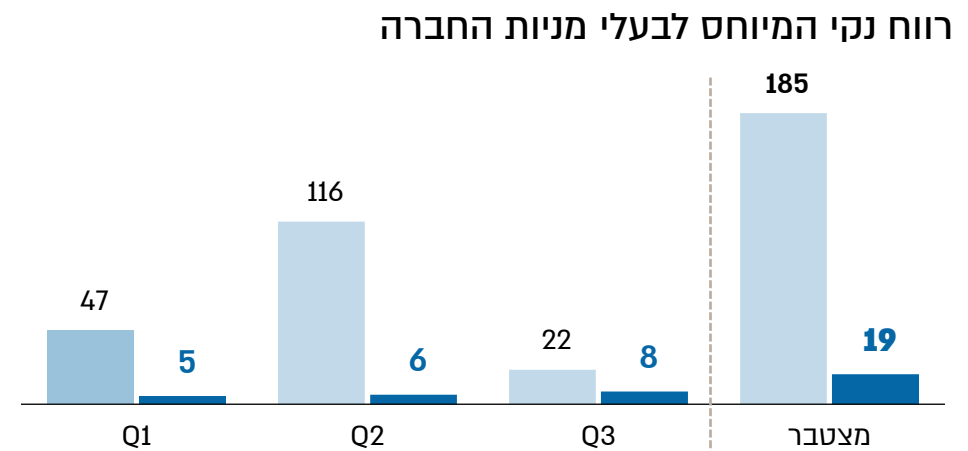
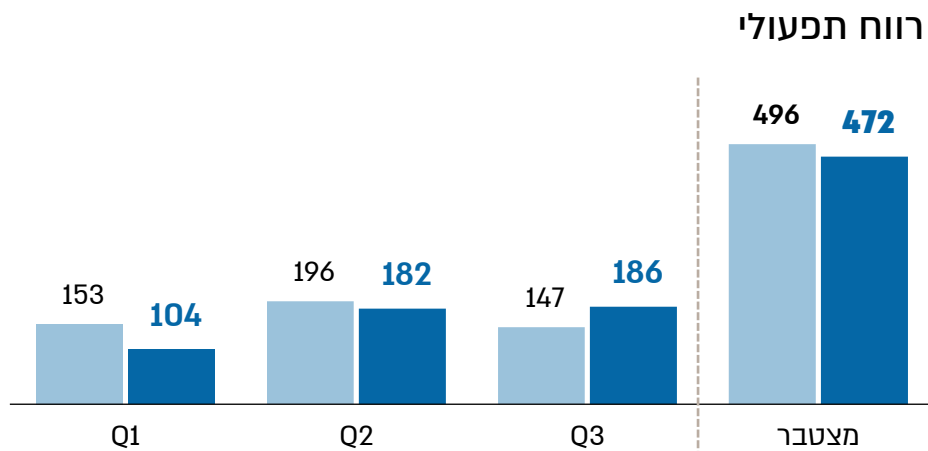
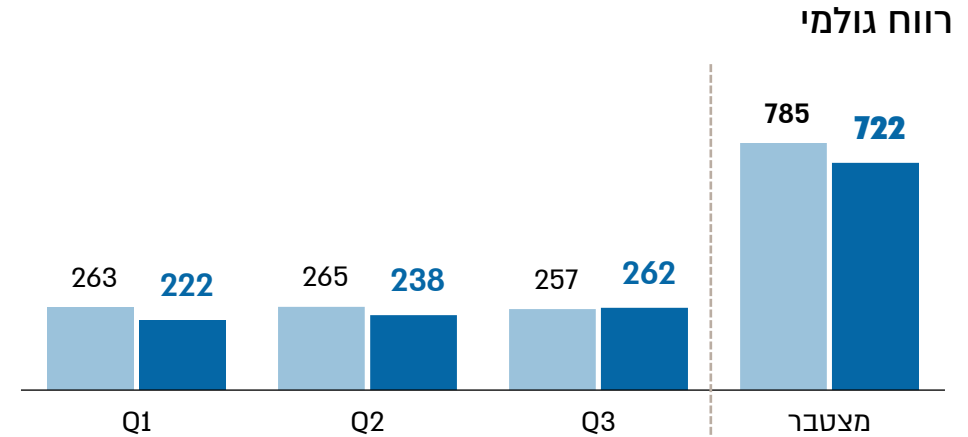
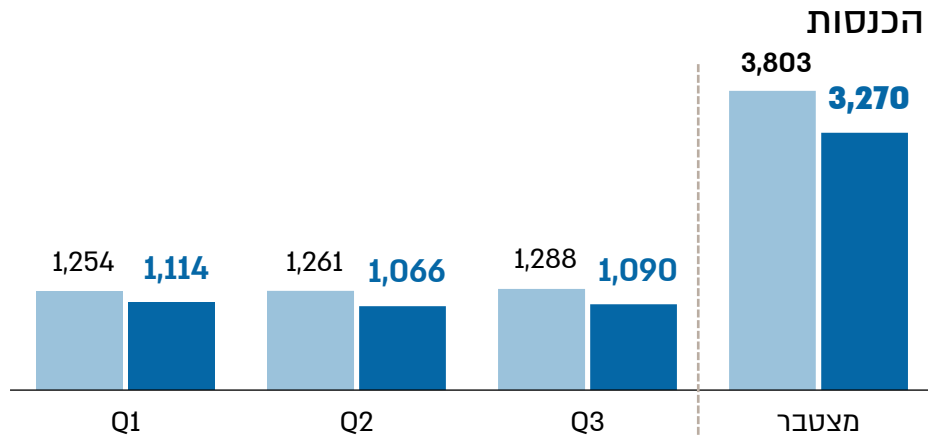
2023

30.09.2024

\* לאחר חלוקת דיבידנדים בסך של כ-1.3 מיליארד ₪ החל משנת 2015

# סקירת פעילות לתקופה של 9 חודשים

(מיליוני ₪)

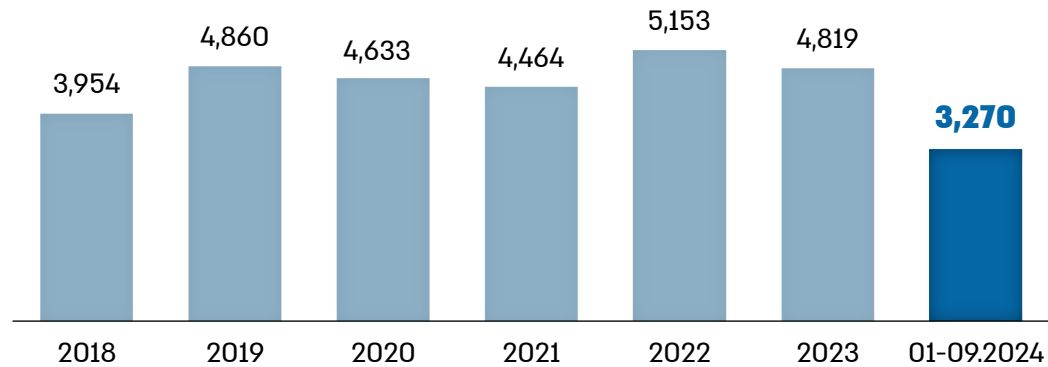


2023 ■ 2024 ■

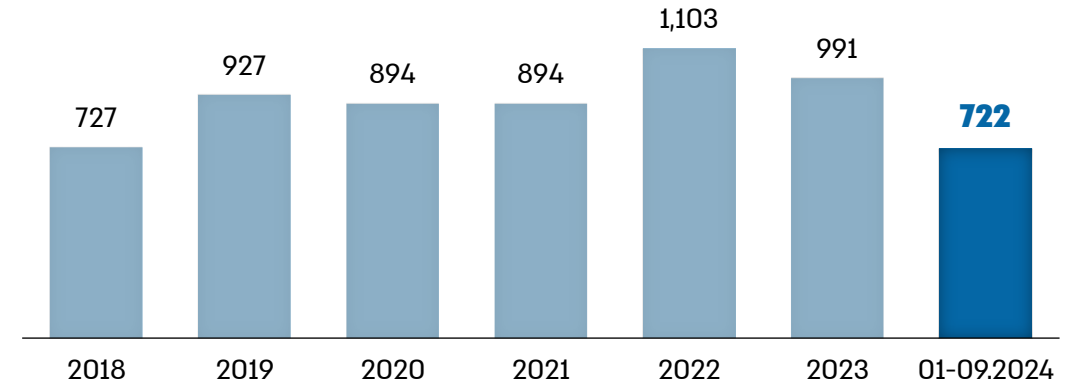
# סקירת פעילות רב שנתית

(מיליוני ₪)

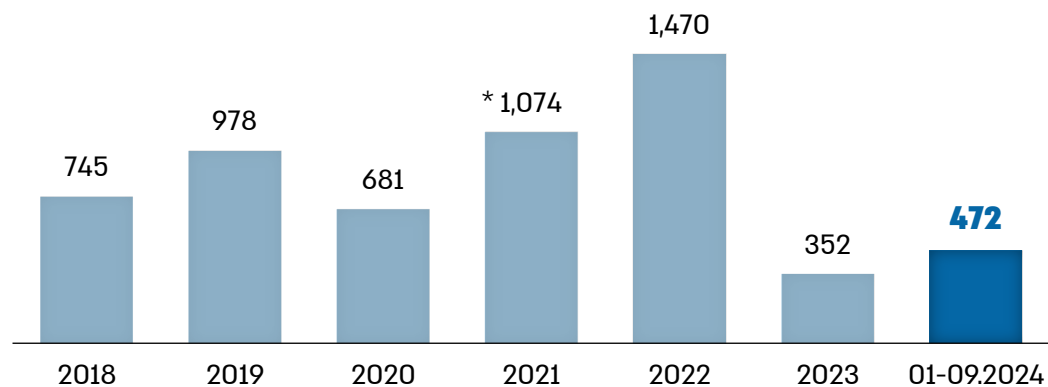
הכנסות



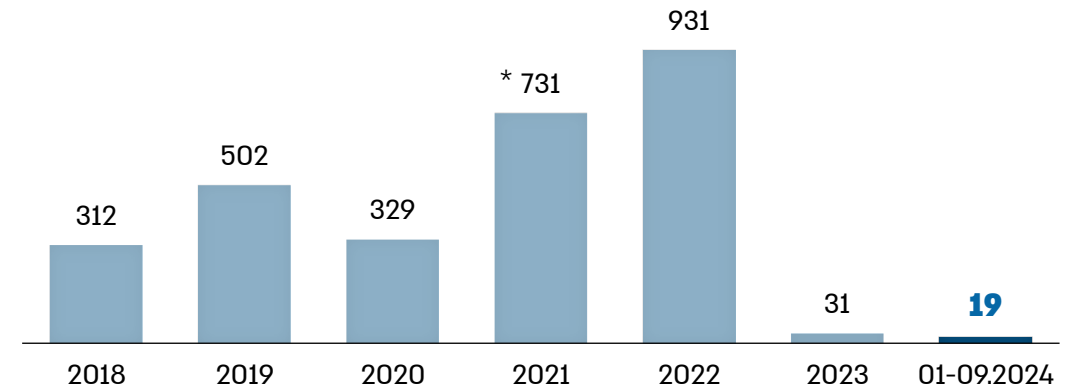
רווח גולמי



רווח תפעולי



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

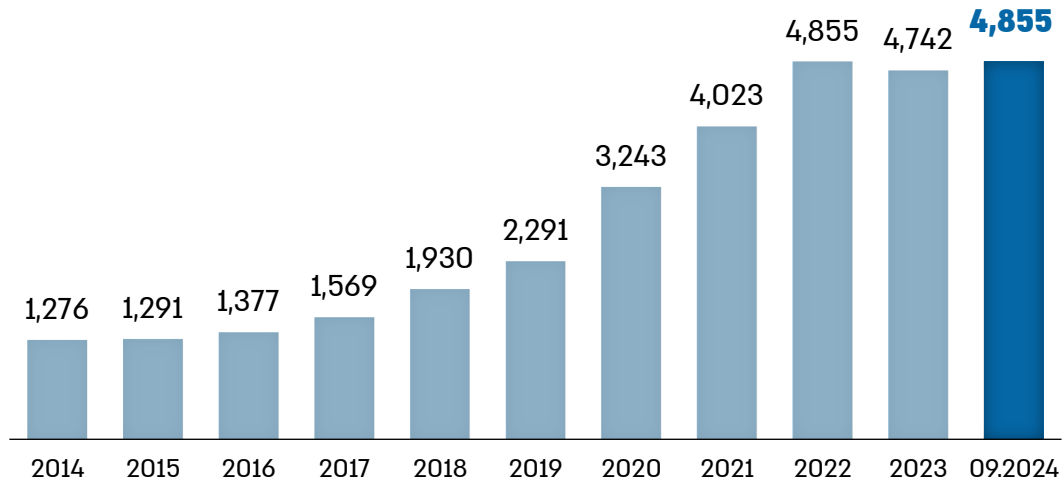


\* הרווח בשנת 2021 הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

# הון עצמי וחלוקת דיבידנד

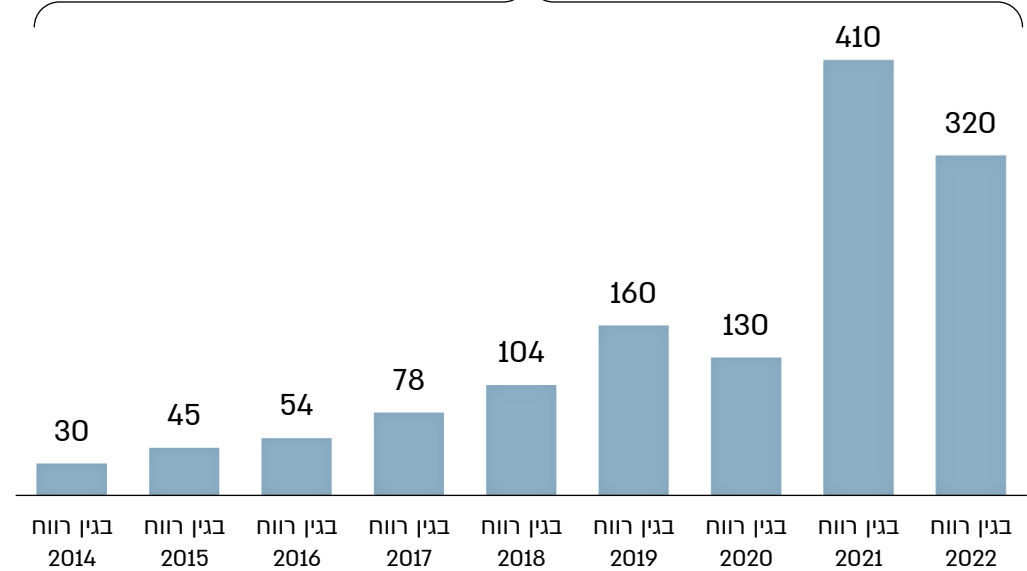
(מיליוני ₪)

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה



דיבידנדים שחולקו ע"י החברה \*

**1,331**

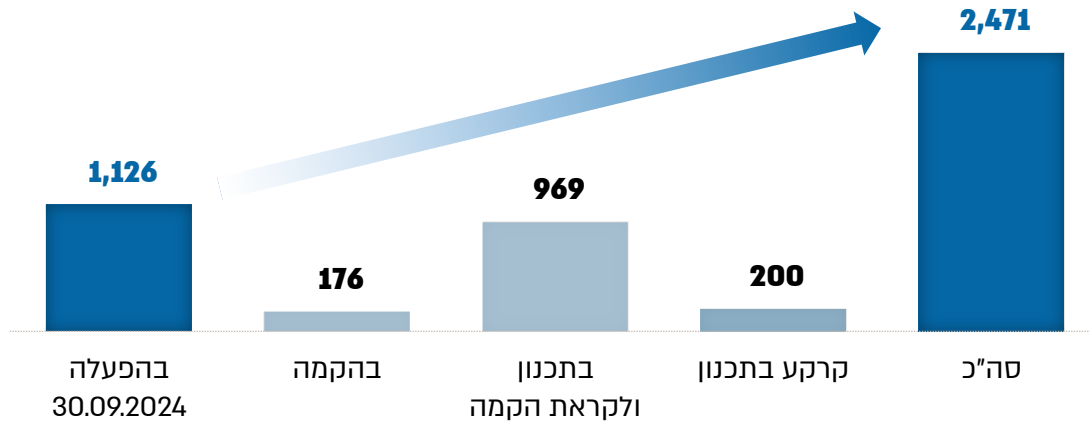


\* נכון למועד המצגת החברה לא חילקה ו/או הכריזה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2023 ו/או תקופה של 9 חודשים בשנת 2024

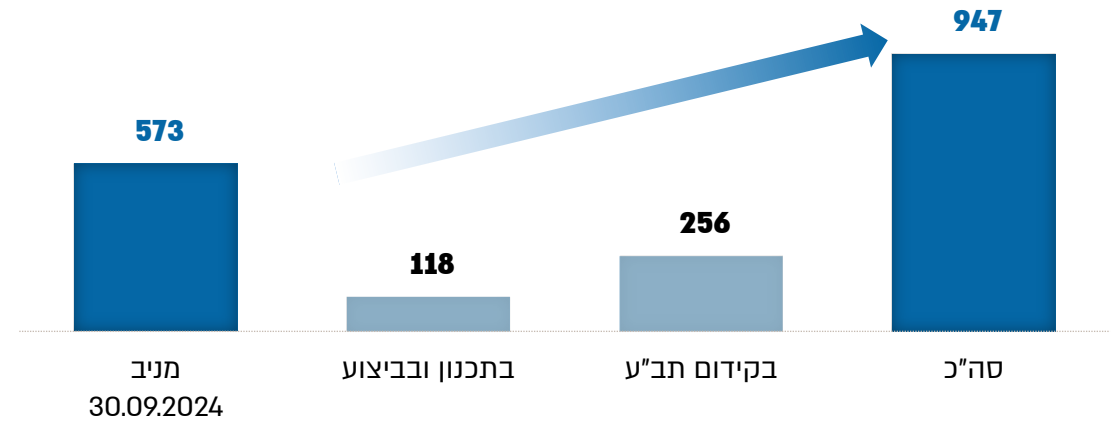
**לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד שלא יכחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי**

**בגין הרווח בשנים 2014-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי שבין 32%-40%**

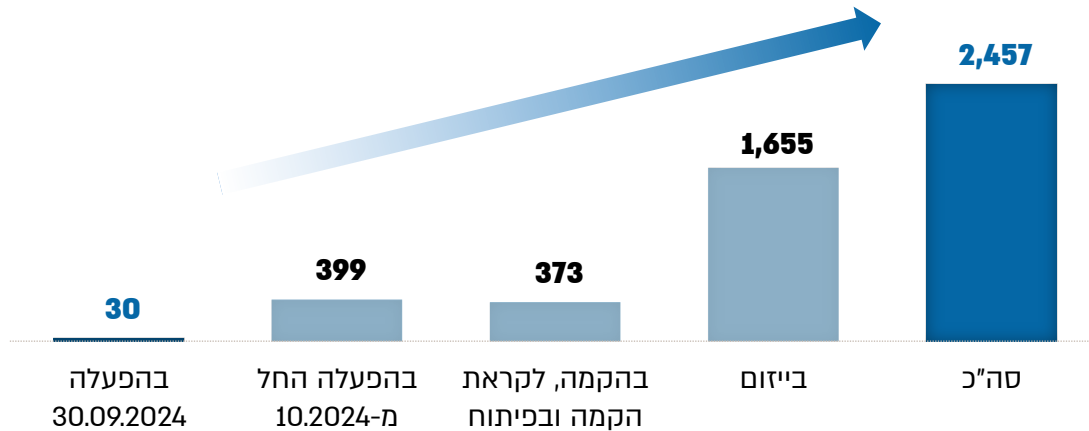
## אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



## אשטרם נכסים | היקף נדל"ן מניב – אלפי מ"ר

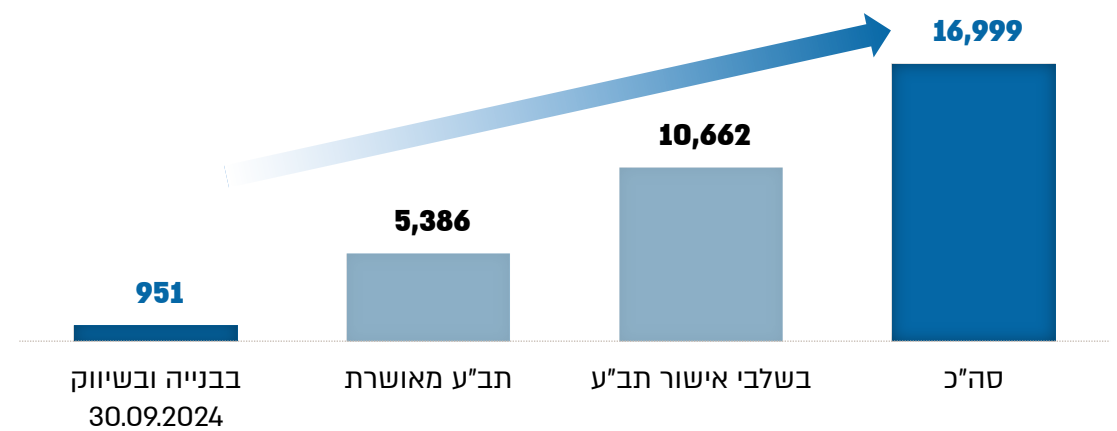


## אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט \*



\* אין וודאות שההספק המתוכנן אכן יושג במלואו

## אשרד | יח"ד לשיווק \*\* (כולל יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)



\*\* הנתונים נכונים ליום 30.09.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן



# קבוצת אשטרום | מגזרי פעילות

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

**70**-כ

פרוייקטים בביצוע

**6.3**-כ **מיליארד ₪**

צבר הזמנות ליום 30.09.2024 \*

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-09.2024	1,773	177	10.0%	79	4.5%
01-09.2023	2,120	203	9.6%	102	4.8%
2023	2,686	254	9.4%	124	4.6%

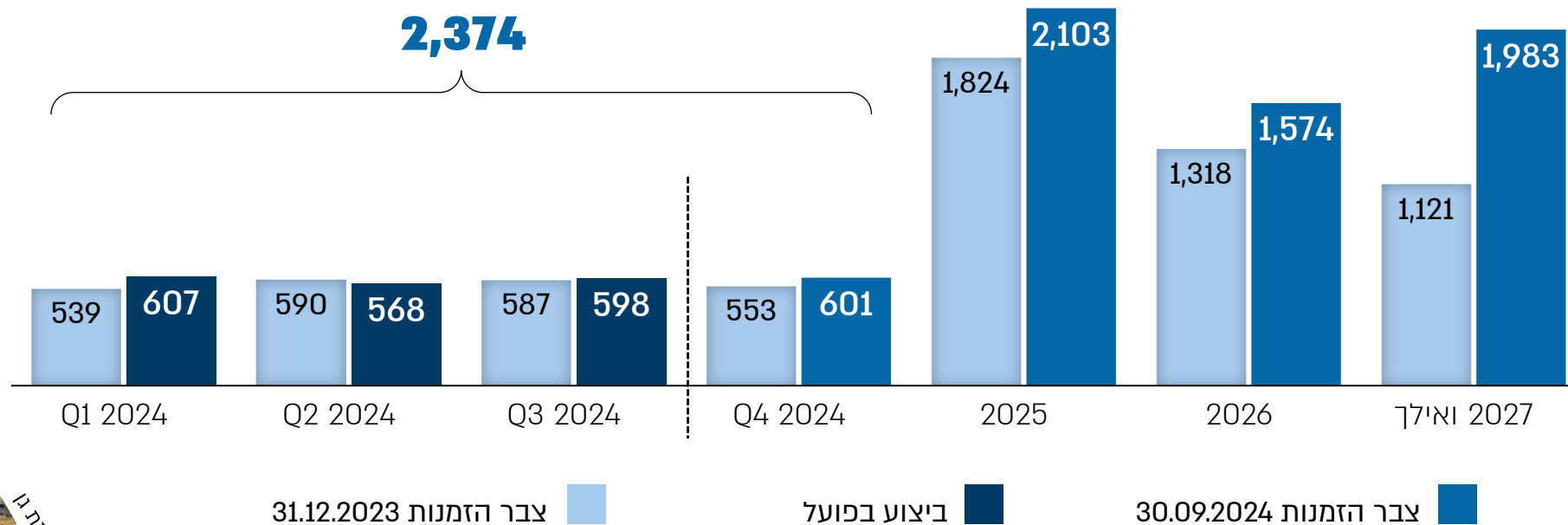
כבר המדינה | תל אביב

\* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2024-2025

(מיליוני ₪)

**6,261** מיליוני ₪\*

צבר ההזמנות ליום 30.09.2024 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



\* צבר הזמנות אינו כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2024-2025

מנדט EXCHANGE | רמת גן



### הנתיבים המהירים

נתיבי איילון

ל.ר.

כ- **328** מיליוני ש"ח

2025

כ-78%



### מגדל EXCHANGE

אזורים

355 יח"ד

כ- **370** מיליוני ש"ח

2025

כ-77%



### מתחם ה-1000 ראשל"צ

הפניקס ואשטרום נכסים

כ-269 אלף מ"ר

כ- **1,000** מיליוני ש"ח

2027

כ-56%



### כיכר המדינה תל אביב

בעלי הקרקע

453 יח"ד

כ- **554** מיליוני ש"ח (50%)

2027

כ-53%

יזמים

היקף הפרוייקט

היקף כספי

מועד השלמה צפוי

עבודה שהושלמה

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

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

ייזום, רכישה, הקמה וניהול של נכסים בישראל, גרמניה ואנגליה

1010 / בתים



כ-**573** אלף מ"ר היקף נדל"ן  
כ-**7.2** מיליארד ₪ שווי נדל"ן  
כ-**2.7** מיליארד ₪ סך הון עצמי  
כ-**238** מיליוני ₪ 01-09.2024 NOI  
כ-**68** מיליוני ₪ 01-09.2024 FFO גישת ההנהלה<sup>(1)</sup>  
כ-**11** מיליוני ₪ 01-09.2024 FFO גישת הרשות לני"ע<sup>(1)</sup>

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח מגזרי	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות
01-09.2024	342	245	79	259	57
01-09.2023	316	233	15	185	34
2023	422	315	(166)	67	(83)

(1) עיקר ההבדלים בין הגישות נובעים מנטרול הפרשי הצמדה שנצברו, רווח מני"ע ומיסים בגין שנים קודמות. ראה סעיף 10.1.8.17 בדוח 2023

\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# אשטרם נכסים \* | התפלגות נכסי החברה

סה"כ	אנגליה	גרמניה	ישראל סה"כ	ישראל עירוב שימושים ואחר	ישראל תעשייה ולוגיסטיקה	ישראל משרדים	ישראל מסחר	
<b>573</b>	71	167	335	-	190	45	100	היקף נדל"ן אלפי מ"ר
<b>92%</b>	(2) 80%	(1) 90%	95%	-	98%	90%	93%	שיעור תפוסה
<b>238</b>	<b>32</b>	<b>55</b>	<b>151</b>	<b>3</b>	<b>43</b>	<b>27</b>	<b>78</b>	NOI 01-09.2024 מיליוני ₪
<b>5,648</b>	<b>673</b>	<b>1,736</b>	<b>3,239</b>	174	843	547	1,675	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪
<b>1,554</b>	<b>158</b>	-	<b>1,396</b>	465	111	665	155	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪
	8.5%	5.3%	-	-	7.4%	7.0%	7.2%	שיעור היוון משוקלל
	3.0%	3.0%						ריבית ממוצעת משוקללת
	51.9%	36.2%						LTV ממוצע

מתחם Comm-U | ירושלים

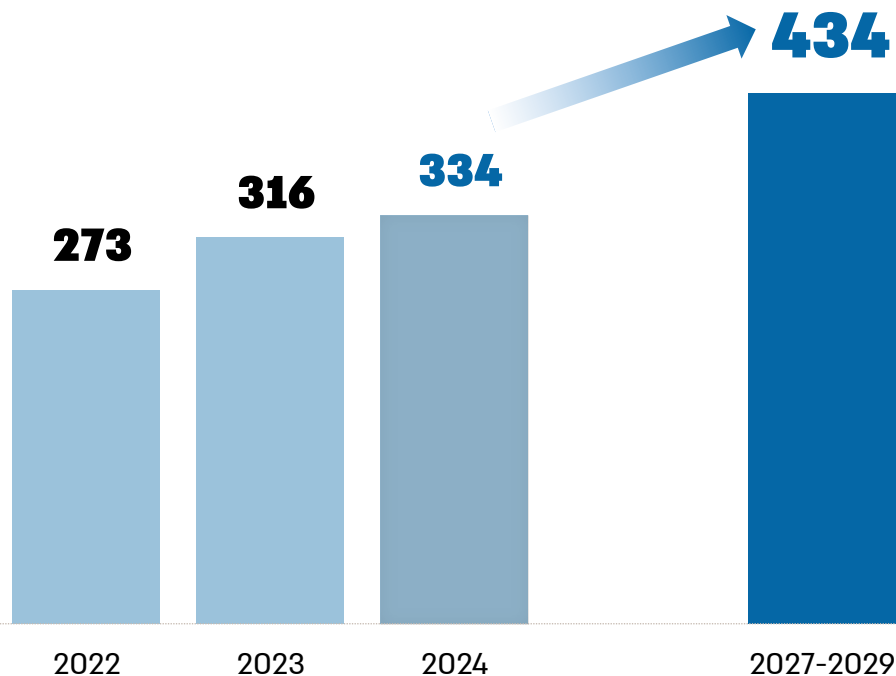
(1) שיעור התפוסה בהתחשב בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן הינו כ-91%

(2) לא כולל נכס המיועד להשבחה - שיעור התפוסה כולל נכס זה הינו כ-66%

\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

**100 מיליוני ₪ תוספת NOI צפוי מפרוייקטים בתכנון ובביצוע - גידול של 30%**

צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע מיליוני ₪



NOI שנתי מיליוני ₪	היקף נדל"ן אלפי מ"ר	
<b>334</b>	<b>573</b>	נכון ליום 30.09.2024
<b>100</b>	118	פרוייקטים בתכנון ובביצוע בישראל לסיום בשנים 2027-2029
<b>434</b>	<b>691</b>	<b>סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון ובביצוע</b>
+30%	+21%	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	256	פרוייקטים בקידום תב"ע בישראל
	<b>947</b>	<b>סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע</b>
	+65%	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 ובניהן: 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 2023.

\* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# אשטרם נכסים | מנועי צמיחה

## פרוייקטים נבחרים בהליכי ייזום



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



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



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



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



**פתח תקווה/גבעת שמואל**  
זכויות (100%): כ-85,000 מ"ר  
בעלות: 50%



**נס ציונה**  
זכויות (100%): כ-40,000 מ"ר  
בעלות: 33.2%



**היצירה רמת גן**  
זכויות (100%): כ-51,000 מ"ר  
בעלות: 80%



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



## מובילה בייזום למגורים ובהתחדשות עירונית

חלוצה ומובילה בתחום  
ההתחדשות העירונית לסוגיה

מובילה בתכנון, ייזום ושיווק  
סביבת מגורים איכותית

כ- **120** פרויקטים  
בפריסה ארצית

כ- **16,048** יח"ד  
בשלבי תכנון שונים \*

כ- **951** יח"ד  
בבניה ובשיווק \*

כ- **2.4** מיליארד ₪  
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

מכירת יח"ד (כולל שותפים)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	הכנסות	מיליוני ₪
<b>336</b> יח"ד כולל 153 יח"ד מחיר למשתכן	<b>56</b>	<b>15.7%</b>	<b>90</b>	<b>23.8%</b>	<b>137</b>	<b>576</b>	<b>01-09.2024</b>
<b>103</b> יח"ד כולל 29 יח"ד מחיר למשתכן	<b>131</b>	<b>21.8%</b>	<b>200</b>	<b>21.2%</b>	<b>195</b>	<b>918</b>	<b>01-09.2023</b>
<b>127</b> יח"ד כולל 29 יח"ד מחיר למשתכן	<b>123</b>	<b>18.9%</b>	<b>208</b>	<b>20.7%</b>	<b>228</b>	<b>1,103</b>	<b>2023</b>

\* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה הנתונים נכונים ליום 30.09.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

# כ-2.4 מיליארד ₪ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

מועד סיום צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר מיליוני ₪	הכנסות שטרם הוכרו מיליוני ₪	יח"ד מכורות ליום 30.09.24	מספר יח"ד	
2024-2027	26%	495	1,904	1,118	1,410	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2027-2028	18%	56	310	-	60	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2024
2027-2031	20%	1,838	9,357	-	2,752	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל בשנים 2025-2028 <sup>(1)</sup>
	<b>21%</b>	<b>2,389</b>	<b>11,571</b>	<b>1,118</b>	<b>4,222</b>	<b>סה"כ</b>

\* הנתונים מייצגים את חלק החברה (לרבות חלקה בחברות משותפות ובשותפויות רשומות) ואינם כוללים את חלקם של בעלי קרקע ו-87 יח"ד המיועדות להשכרה. הנתונים נכונים ליום 30.09.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

(1) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים. בנוסף, לחברה כ-3,357 יח"ד (חלק החברה, לרבות חלקה בחברות משותפות ובשותפויות רשומות) בתהליכי אישור תב"ע

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר מועדי התחלת וסיום הבנייה ותחזית 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, אי התממשותם של תנאים מתלים בהסכמים עם בעלי קרקע, שינוי בעלויות הקמה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 11.16 ו-22 לפקד א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

נחלת יחידה | ראש"צ

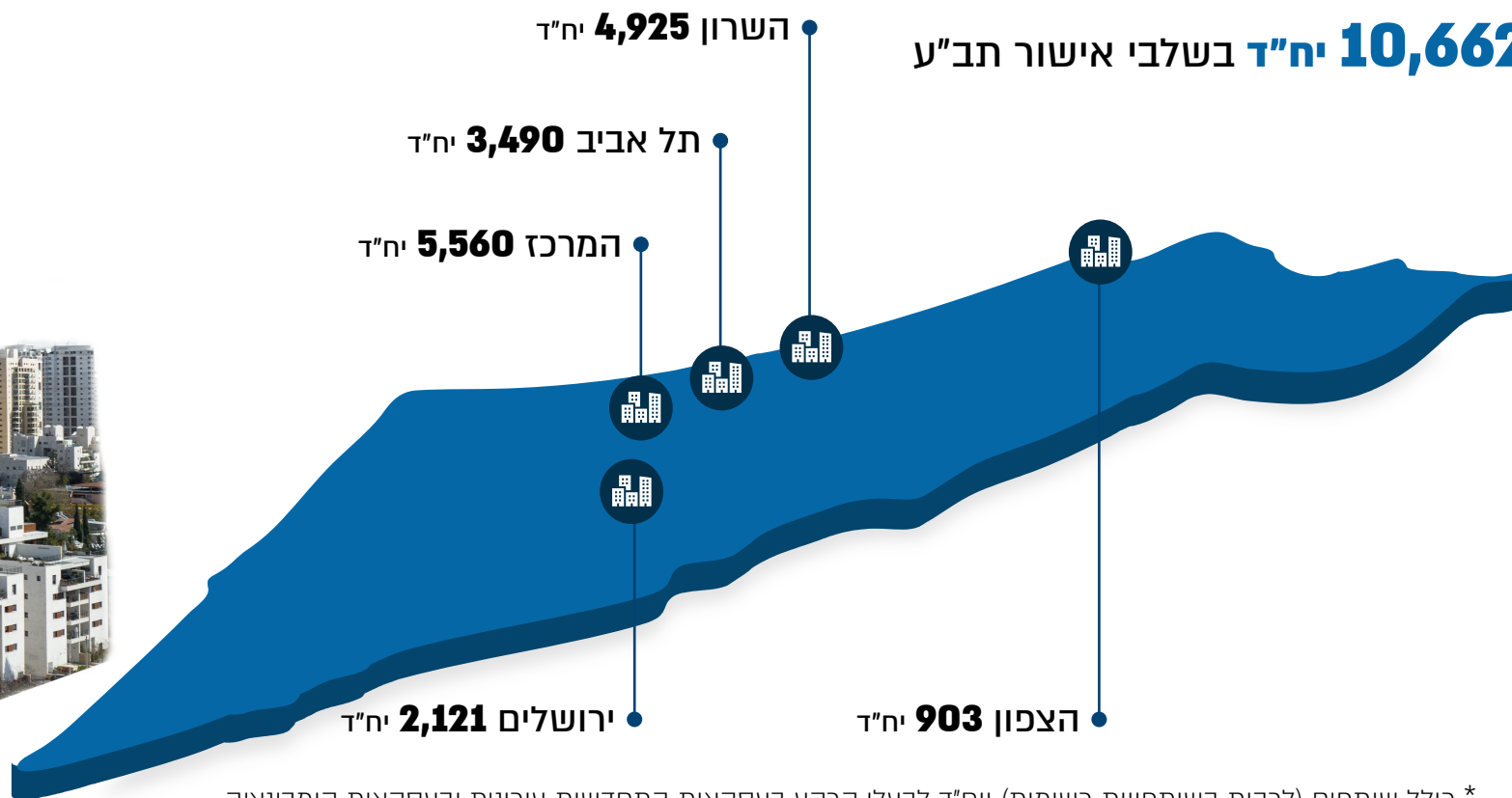
# אשדר | יח"ד בבנייה ובתכנון

**16,999** יח"ד בבנייה ובתכנון \*

**951** יח"ד בבנייה ובשיווק

**5,386** יח"ד עם תב"ע מאושרת

**10,662** יח"ד בשלבי אישור תב"ע



\* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה הנתונים נכונים ליום 30.09.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנספגו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

מונטפור | קריית אנו

# אשטרום מגורים להשכרה

## בונים קהילות

▲ כ-100% תפוסה בחוזי שכירות ארוכי טווח

▲ תכנון, הקמה והפעלה של 10 פרויקטים באזורי ביקוש

▲ חלוצה בתחום (החל מ-2016)

קרית הנובל | ירושלים

כ- **2.5** מיליארד ₪  
חוב פיננסי נטו \*

כ- **4.1** מיליארד ₪  
שווי נכסי המגזר

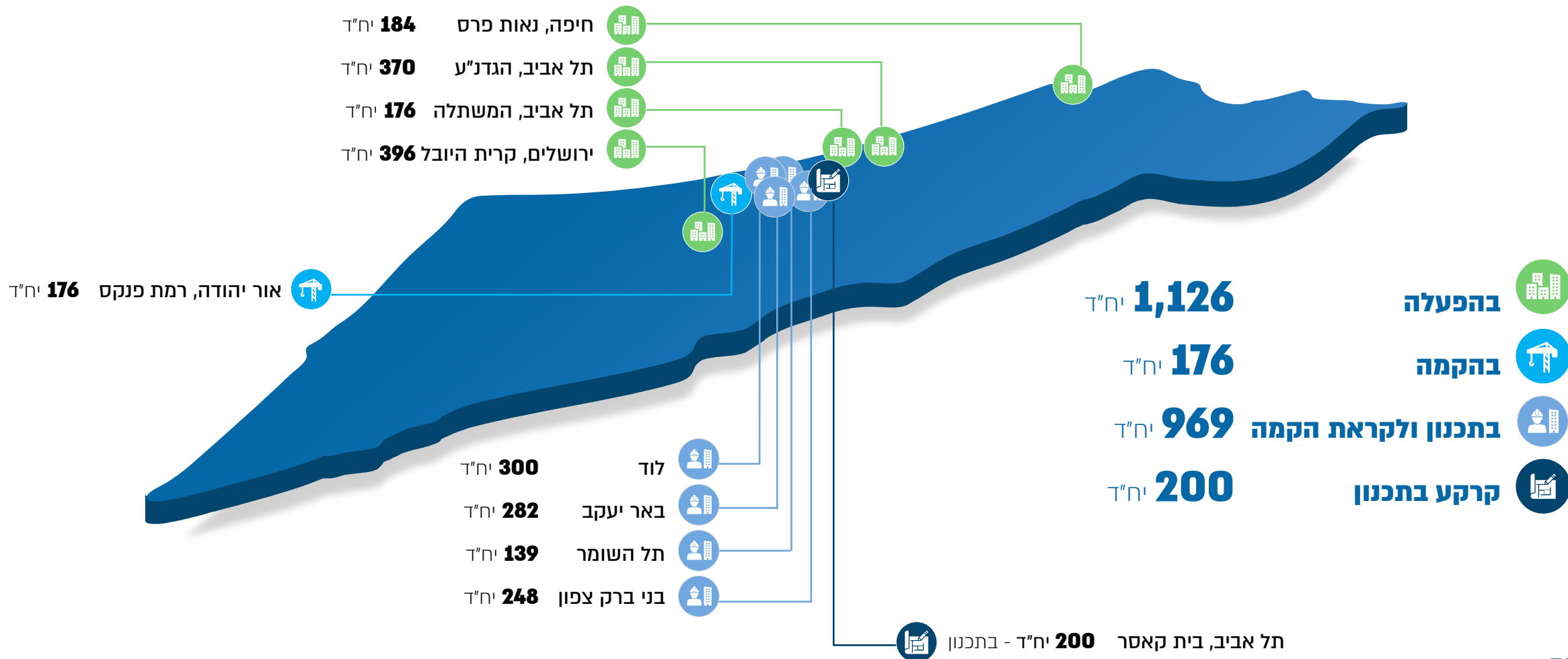
**2,471** יח"ד  
בשליבים שונים

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח (הפסד) מגזרי
01-09.2024	92 השכרה 62 / מכירות 30	58	63.6%	11	50
01-09.2023	107 השכרה 30 / מכירות 77	48	44.9%	(28)	8
2023	144 השכרה 44 / מכירות 100	65	45.3%	(65)	(16)

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,084 מיליוני ₪

# אשטרם מגורים להשכרה | יחידות דיור

## 2,471 יחידות דיור להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בהקמה ובתכנון



# אשטרם מגורים להשכרה | פרויקטים בהפעלה

## מגורים להשכרה בלבד, ללא מסחר



סה"כ	קריית היוכל ירושלים	המשתלה תל אביב	הגדנ"ע תל אביב	נאות פרס חיפה	מיליוני ₪
1,126 יח"ד	396 יח"ד   100% תפוסה	176 יח"ד   100% תפוסה	370 יח"ד   100% תפוסה	184 יח"ד   100% תפוסה	כמות יח"ד להשכרה *
<b>2,771</b>	<b>901</b>	<b>560</b>	<b>961</b>	<b>349</b>	שווי ליום 30.09.2024
	2.3 (79 מ"ר ממוצע ליח"ד)	3.2 (74 מ"ר ממוצע ליח"ד)	2.6 (82 מ"ר ממוצע ליח"ד)	1.9 (92 מ"ר ממוצע ליח"ד)	שווי ממוצע ליח"ד
<b>1,654</b>	<b>600</b>	<b>404</b>	<b>486</b>	<b>164</b>	עלות ליום 30.09.2024
<b>1,117</b>	<b>301</b>	<b>156</b>	<b>475</b>	<b>185</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
	<b>12.3</b>	<b>11.5</b>	<b>19.5</b>	<b>7.2</b>	01-09.2024 NOI

תנאי הלוואות שנקחו | הלוואות בהיקף של 1,395 מיליוני ₪ (LTV של 50%) לתקופה של 15-19 שנים, בריבית ממוצעת של כ-2.75% צמוד מדד

# אשטרום מגורים להשכרה | שווי נכסים

הנדנע | תל אביב



שווי בספרים מיליוני ₪	יח"ד	
2,771	1,126	מגורים בהפעלה
168	-	מסחר בהפעלה
636	1,169	פרוייקטים בהקמה, תכנון וקרקע
495	176	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
<b>4,070</b>	<b>2,471</b>	<b>סה"כ</b>
5	2	מלאי מגורים למכירה
<b>4,075</b>		<b>סה"כ שווי נכסי המגזר</b>
2,468		חוב פיננסי נטו *
<b>1,607</b>		<b>שווי נטו</b>

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,084 מיליוני ₪

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



עבודות איטום



בלוק מאושפר



בטון וטיט



חומרי גלם ואגרגטים



בלוקי גבס



פתרונות גמר וצבע



קונסטרוקציות בגבס



מוצרי גמר לבית

הרחבה למערכים נוספים  
באמצעות פעילות M&A

הקמת מפעלים חדשים  
להרחבת מערך אספקת הבטון

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

**9**

מפעלי בטון פעילים

**1.2** כ- מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.09.2024

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-09.2024	736	113	15.3%	16	2.2%
01-09.2023	870	127	14.6%	29	3.3%
2023	1,063	152	14.3%	19	1.8%





# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## השקעות ופיתוח בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

פעילות בתחומי האנרגיה הסולארית, הרוח והאגירה בחו"ל ובארץ

מיקוד בהשקעות ופיתוח פרוייקטים של אנרגיה מתחדשת

החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

MW **2,457** ← MW 2,028  
סה"כ הספק צפוי \*\*

MW **429** ← MW 399  
סה"כ פרוייקטים בהפעלה החל מאוקטובר 2024 \*

MW **30**  
פרוייקטים בהפעלה 30.09.2024

**שנת 2021**  
תחילת פעילות

רווח (הפסד) מגזרי	הכנסות מזיכויי מס	רווח גולמי	הכנסות	מיליוני ₪
<b>6.0</b>	<b>7.6</b>	<b>10.8</b>	<b>18.2</b>	<b>01-09.2024</b>
(9.4)	-	0.3	3.1	01-09.2023
(12.9)	-	0.4	3.6	2023

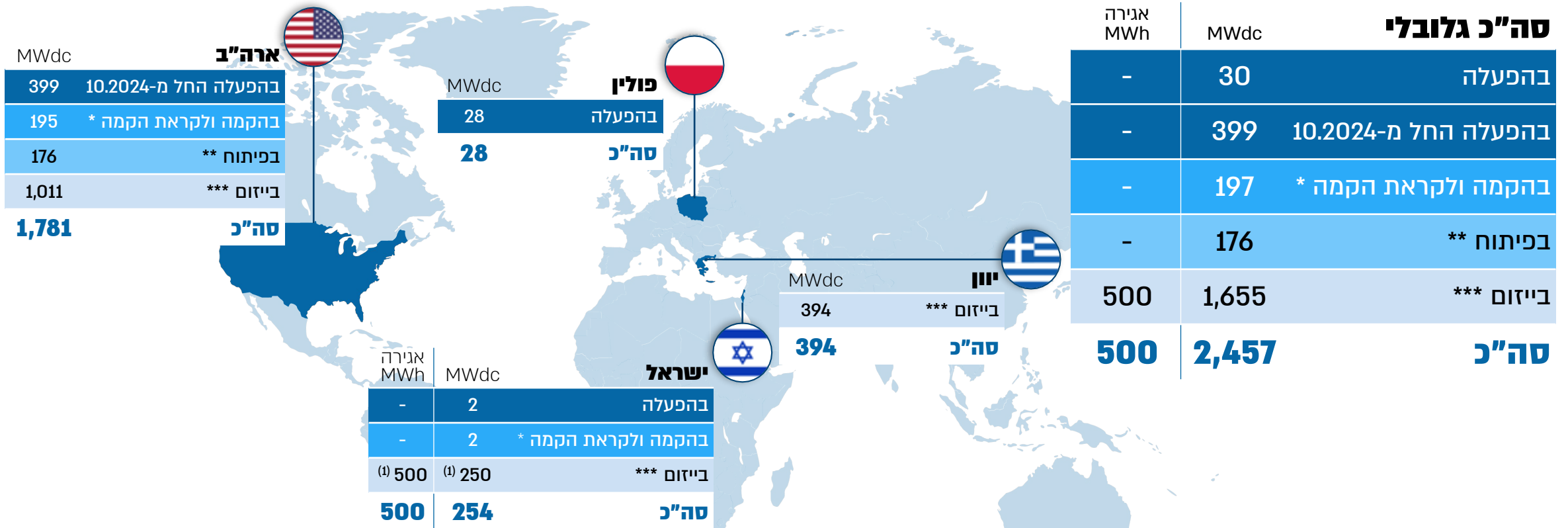
\* לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-608544

\*\* פרוייקטים בייזום, פיתוח, לקראת הקמה, בהקמה, לקראת הפעלה ובהפעלה

TIERRA BONITA | טקסס, ארז'י

# אשטרם אנרגיה מתחדשת | צבר גלובלי

## כ-2.5 ג'יגה-וואט ב-4 מדינות



\* בהקמה ולקראת הקמה: פרוייקטים אשר עומדים בתנאים המצטברים: 1. תכנית מאושרת 2. הסכם חיבור 3. הקמה שהחלה או שצפויה להתחיל ב-15 החודשים הקרובים  
 \*\* בפיתוח: מערכות אשר בטווח של 15 החודשים הקרובים, צפויים: (א) להיות בעלות תכנית סטטוטורית מאושרת או אפשרות למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה (עבור פרויקטים בחו"ל - המקבילה הרגולטורית); או (ב) לקבל תשובת מחלק שתאפשר חיבור והזרמת חשמל לרשת; או (ג) להגיע למעמד של סגירה פיננסית מול גורם מממן לחוב בכיר  
 \*\*\* בייזום: מערכות אשר עשויות להבשיל לכדי מערכות בהקמה, שיש לחברה זכות בלעדית להתקשרות בהסכמי שימוש בקרקע, והיא פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים לצורך הקמתן

(1) חלקה של אשטרם: 83 MWdc ו-167 MWh אגירה

עלות כוללת  
**435** מיליון דולר

הספק  
**399** MWdc

הפעלה מסחרית \*  
**אוקטובר 2024**

מכירת זיכויי מס PTC  
**300** כ- מיליון דולר  
לאורך תקופה של 10 שנים

צפי EBITDA \*\*  
**55** כ- מיליון דולר  
בשנת הפעילות המלאה הראשונה

צפי הכנסה כוללת \*\*  
**60** כ- מיליון דולר  
בשנת הפעילות המלאה הראשונה

כ- מיליארד דולר  
**2.1**  
לאורך כל חיי הפרוייקט (40 שנה)

כ- מיליארד דולר  
**2.5**  
לאורך כל חיי הפרוייקט (40 שנה)

הסכם מכירת זיכויי מס PTC ל-10 שנים  
עם חברת ביטוח אמריקאית,  
דירוג Aa3 ע"י מודי'ס

הסכם מכירת חשמל PPA ל-20 שנה, על 60%  
מהיצור, עם חברת החשמל של סן אנטוניו  
דירוג Aa2 ע"י מודי'ס

\* לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-608544

\*\* כולל הכנסות ממכירת חשמל, זיכויי מס ותעודות ירוקות

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

# אשטרום אנרגיה מתחדשת | פרויקטים בארה"ב

## פרוייקטים בהקמה, פיתוח וייזום בארה"ב

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב



מיקום	סטטוס	הספק מתוכנן <sup>(1)</sup> MWdc	עלות הקמה <sup>(2)</sup> מיליוני דולר
El Patrimonio	לקראת הקמה	195 <sup>(3)</sup>	195
Soles Rest	פיתוח	176	176 <sup>(4)</sup>
Whitethorn	ייזום	352	352
(SPP) Rolling Sun	ייזום	366	366
Larrea	ייזום	293	293
<b>סה"כ</b>		<b>1,382</b>	<b>1,382</b>

(1) ההספק בהתאם לתוכנית הנוכחית, אין כל וודאות כי כלל הפרוייקטים יגיעו להשלמת שלב הפיתוח וכי ההספק המתוכנן יושג במלואו

(2) עלות הקמה מבוססת על הערכת עלות העבודות, רכש ופיתוח, בסכום של מיליון דולר למגה וואט

(3) בכפוף להשלמת תכנון ההקמה

(4) עלות הקמה בפרוייקט Soles Rest לא כוללת עלויות חיבור

כרייזט מגורים באיה | פורטוגל

# אשטרם אינטרנשיונל

## קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

### קבלנות

ניסיון של מעל ל-55 שנה בהקמת פרויקטי בנייה ותשתיות מורכבים

### יזמות

מכירת קרקעות מפותחות בארה"ב ויזום יחידות דיור למגורים בפורטוגל

### נדל"ן מניב

נכסים מניבים במזרח אירופה, המשמעותי מביניהם: קניון ומלון בבלגרד, סרביה

כ- **435** מיליוני \$

שווי נכסי נדל"ן מניב

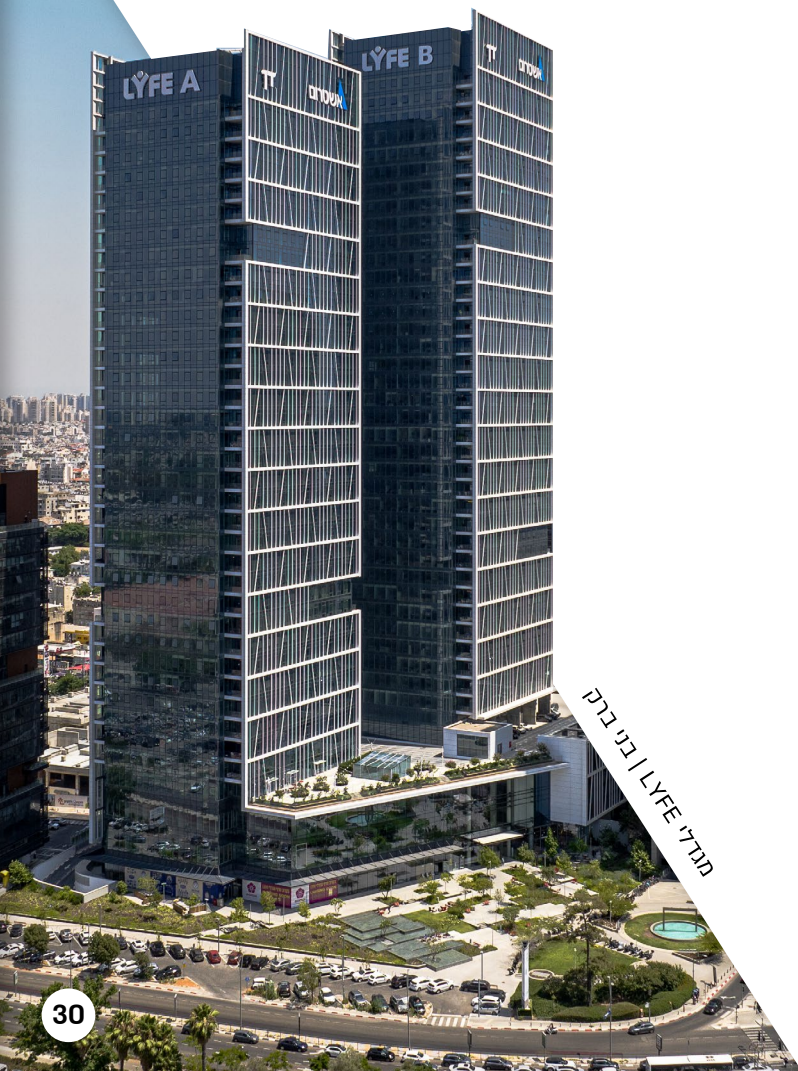
כ- **458** מיליוני \$

שווי קרקעות ומלאי למכירה

מיליוני \$	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-09.2024	243	75	30.8%	40	16.5%
01-09.2023	285	72	25.1%	38	13.5%
2023	378	96	25.3%	49	13.1%

# קבוצת אשטרם | דוח רווח והפסד מאוחד

2023	Q3 2023	Q3 2024	01-09.2023	01-09.2024	מיליוני ₪
4,819	1,288	<b>1,090</b>	3,803	<b>3,270</b>	הכנסות
<b>991</b>	<b>257</b>	<b>262</b>	<b>785</b>	<b>722</b>	רווח גולמי
20.6%	19.9%	24.0%	20.6%	22.1%	שיעור רווח גולמי
58	-	-	58	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232)	3	<b>21</b>	(35)	<b>71</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
490	129	<b>124</b>	367	<b>366</b>	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
40	4	<b>25</b>	41	<b>47</b>	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
-	-	<b>8</b>	-	<b>8</b>	הכנסות נטו מזיכויי מס
(15)	12	(6)	14	(10)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>352</b>	<b>147</b>	<b>186</b>	<b>496</b>	<b>472</b>	רווח תפעולי
350	118	<b>185</b>	279	<b>469</b>	עלויות מימון נטו
(36)	6	(20)	27	(38)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>38</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>190</b>	<b>41</b>	רווח נקי
<b>31</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>185</b>	<b>19</b>	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה



תנ"ל LYFE | בני ברק

# תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים

31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	מיליוני ₪
2,134	1,784	<b>1,532</b>	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר *
4,932	5,072	<b>4,362</b>	נכסים שוטפים
16,445	15,995	<b>17,272</b>	נכסים בלתי שוטפים
<b>21,377</b>	<b>21,067</b>	<b>21,634</b>	סך נכסים
4,604	5,218	<b>4,233</b>	התחייבויות שוטפות
11,823	10,631	<b>12,309</b>	התחייבויות לא שוטפות
<b>4,950</b>	<b>5,218</b>	<b>5,092</b>	סה"כ הון עצמי
975	575	<b>655</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות, נטו
(831)	(808)	<b>37</b>	מכירת (רכישת) קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ, נטו
<b>144</b>	<b>(233)</b>	<b>692</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מנהרות הכרמל | חיפה

\* בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום 30.09.2024 בסך של כ-1.2 מיליארד ₪

# איתנות פיננסית - סולו

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר  
**75** מיליוני ₪

יתרת מסגרות אשראי לניצול  
**600** מיליוני ₪

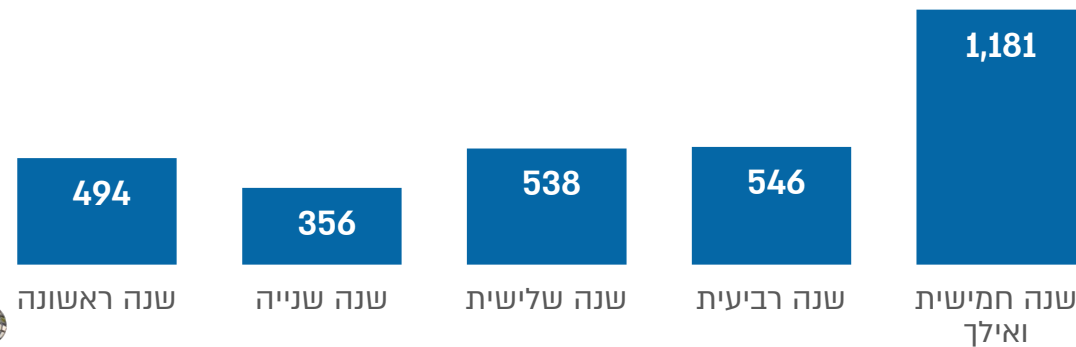
הון עצמי  
**4,855** מיליוני ₪

יחס הון עצמי למאזן  
**52.6%**

חוב פיננסי נטו  
**3,625** מיליוני ₪

יחס חוב נטו ל-CAP  
**42.8%**

כריסת החזרי אג"ח – לא כולל ריבית (מיליוני ₪)



קמכוס עסקים אקרו | עומת סביון



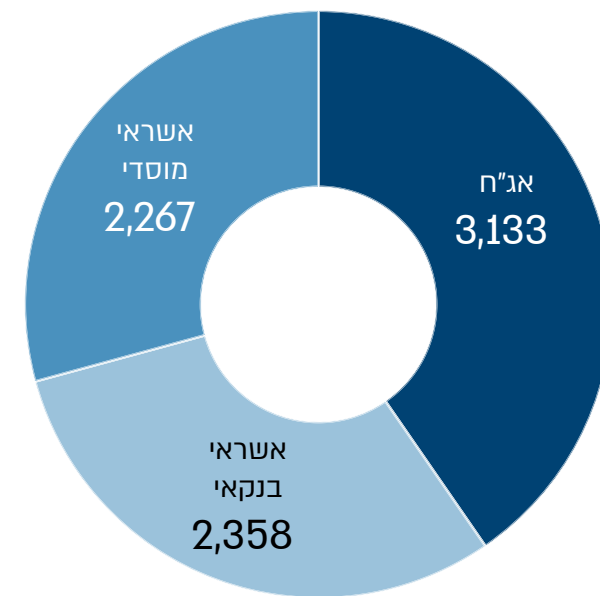
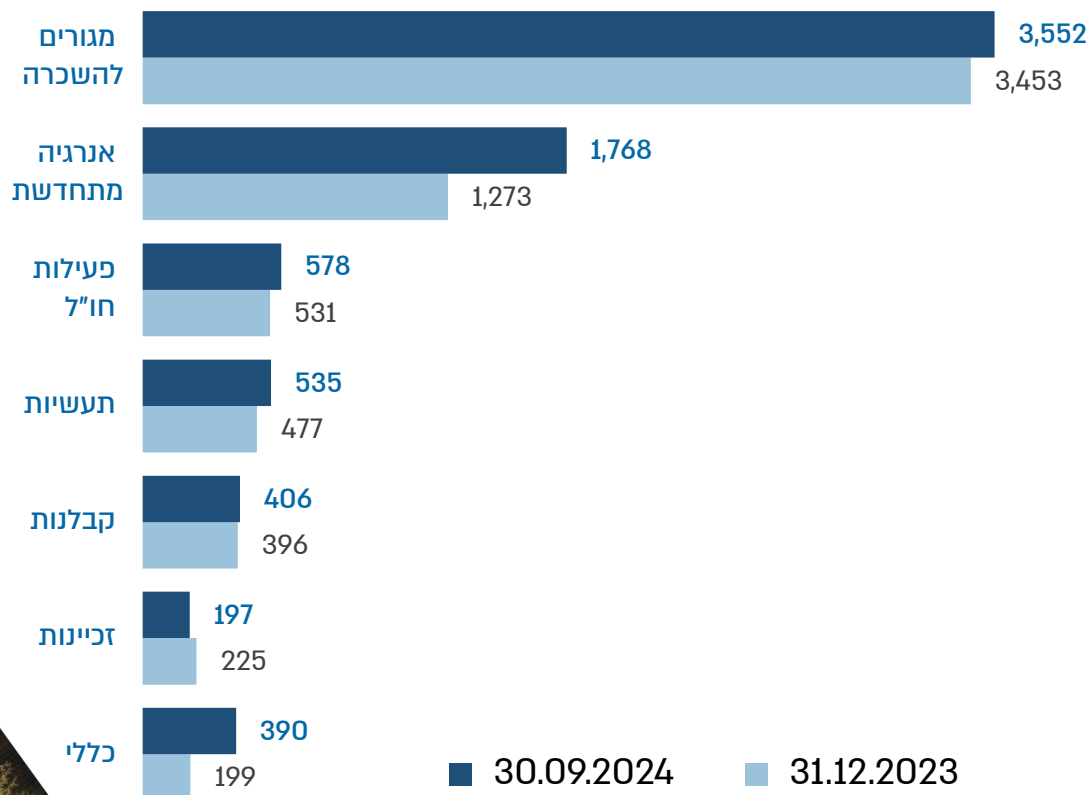
## \* חוב פיננסי

(מיליוני ₪)

חוב פיננסי ברוטו

7,758 מיליוני ₪

חוב פיננסי נטו \*\*  
30.09.2024: 7,426 מיליוני ₪  
31.12.2023: 6,554 מיליוני ₪



\* ללא אשרד חברה לבנייה בע"מ ואשטרם נכסים בע"מ

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

לפרטים נוספים בדבר החוב הפיננסי של החברה, ראה טבלת חוב פיננסי בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024



### סביבה עסקית אתית



- ✓ אכיפת תשתית אתית ושמירה על זכויות אדם
- ✓ ניהול סיכונים והזדמנויות, לרבות סיכוני ESG
- ✓ פיתוח שרשרת אספקה אחראית - מקומית וסביבתית
- ✓ איכות ביצוע, שמירה על טיב, בטיחות וקיימות התוצרים

### סביבה קהילתית בריאה ובטוחה



- ✓ בנייה בטוחה ובריאה של נכסים וקהילות
- ✓ ניהול מערכתי ומובנה של בטיחות ובריאות העובדים לרבות אכיפה ובקרה מוגברת
- ✓ חיזוק שוק התעסוקה המקומי
- ✓ קידום השכרה ארוכת טווח

### סביבה בת קיימא



- ✓ ייצור, תכנון, בנייה וניהול נכסים ידידותיים לסביבה
- ✓ מהלכים לצמצום השפעות סביבתיות ויישום כלכלה מעגלית
- ✓ בחירת נכסים להשקעה וייזום ובניהול הפורטפוליו
- ✓ יישום חדשנות בבחירת חומרים, שיטות ותהליכים



קבוצת  
**אשטרום**  
עוצמה של בנייה

אשטרום  
קבלנות

אשטרום  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרום

אשטרום  
מגורים / פלאזה

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
אנרגיה מתחדשת

אשטרום  
זכ״ונות

אשטרום  
אינטרנשיונל