



אשטרום

עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31.12.22
מרץ 2023

אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשדור
מקבוצת אשטרום

אשטרום
מגורים/פלאזה

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אנרגיה מתחדשת

אשטרום
זכיונות

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).

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 הנהלת 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 לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

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 31.12.2022, 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 אקפי | תל אביב

931

מיליון ש"ח

רווח נקי המיוחס
לבעלי המניות ב-2022

5.2

מיליארד ש"ח

היקף הכנסות
ב-2022

7.5

מיליארד ש"ח

צבר ההזמנות לכלל הקבוצה
נכון למרץ 2023

דירוג A

עם אופק יציב
ע"י מעלות

ת"א 35

נסחרת
במדד

4.9

מיליארד ש"ח

הון עצמי המיוחס
לבעלי המניות ב-31.12.2022

כבר התחילה | על איבז

עשור של צמיחה עוצמתית

התפתחות סך ההון העצמי על ציר הזמן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

כ- **4.9** מיליארד ₪

לאחר חלוקת דיבידנד בסך של

כ- **1.1** מיליארד ₪

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

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
מדווחת (אג"ח)

2020

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

2021

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

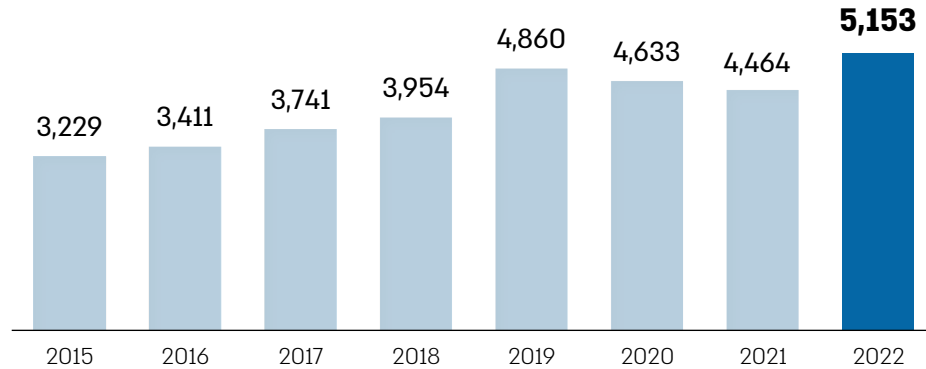
2022

מעבר כל חברות
הקבוצה למגדל LYFE

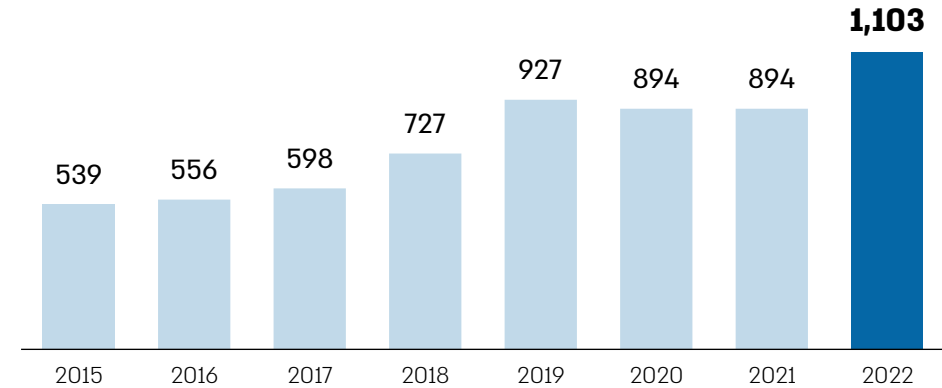
קבוצת אשטרם

סקירת פעילות רב שנתית

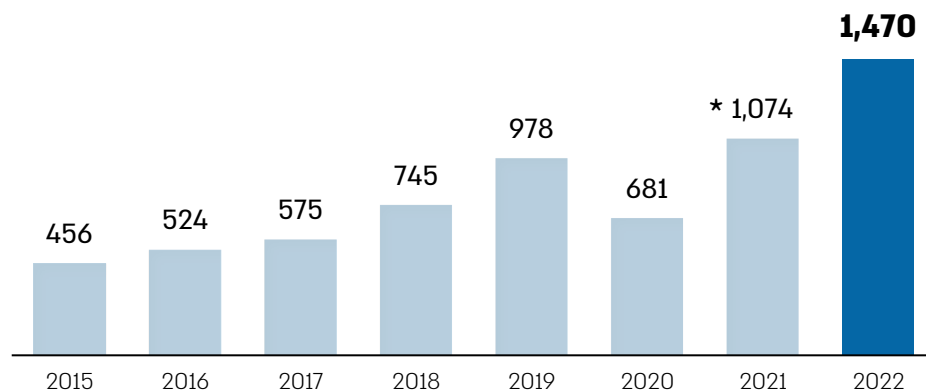
הכנסות (מיליוני ₪)



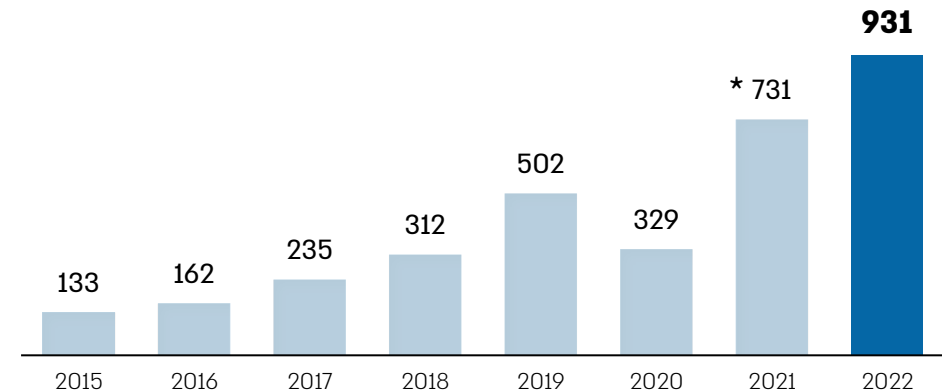
רווח גולמי (מיליוני ₪)



רווח תפעולי (מיליוני ₪)



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (מיליוני ₪)

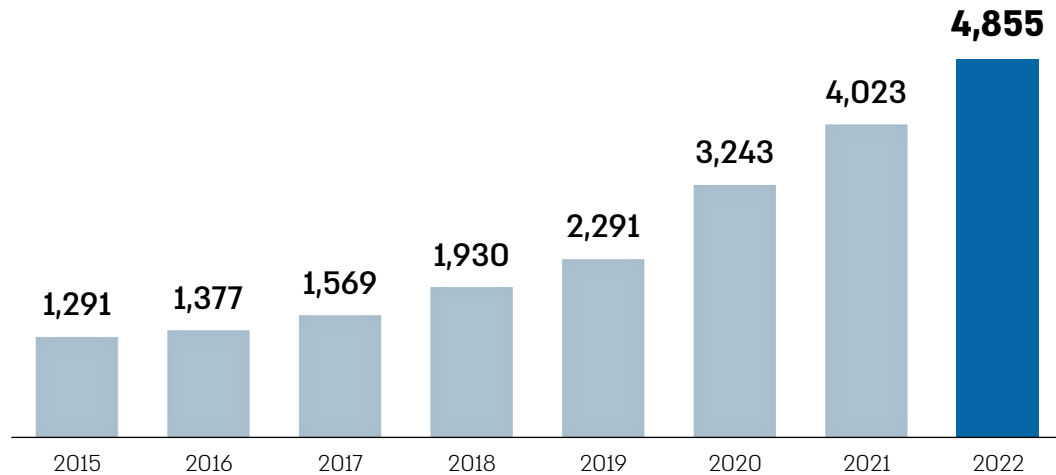


* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

קבוצת אשטרם

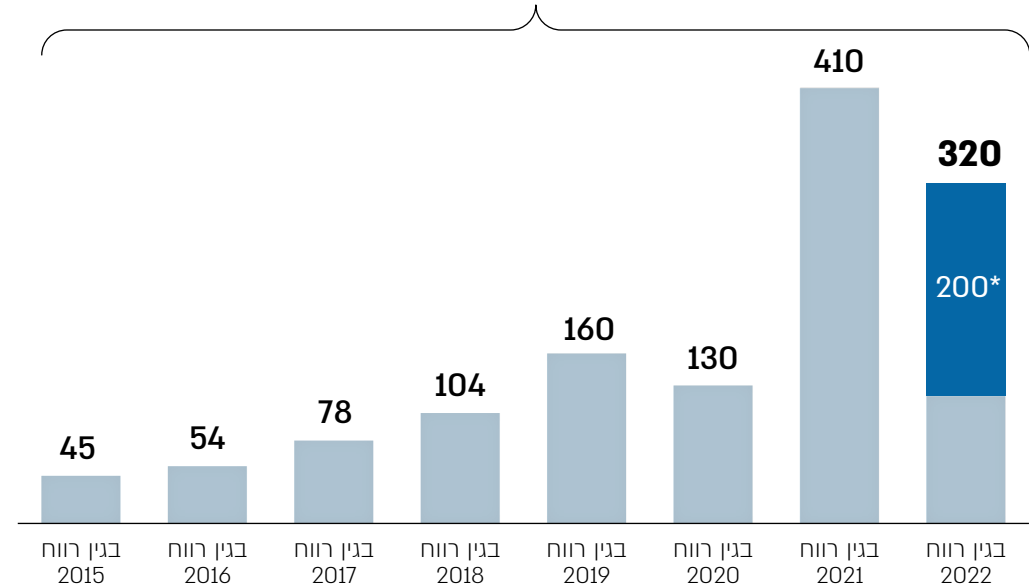
סקירת פעילות רב שנתית - המשך

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. בין השנים 2015-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי מצטבר שבין 32%-40%

* במרץ 2023 הוכרז על חלוקת דיבידנד בגין רווח שנת 2022 על סך של 200 מיליוני ₪. יום האקס 30.03.2023, יום התשלום 13.04.2023

עליית ערך כתוצאה מהשבחת נכסים נתונים במאוחד

סה"כ עליית ערך	אחר	מגורים להשכרה נטו	אשטרם נכסים תוספת זכויות וגידול בשווי מבונה	אשטרם נכסים עלייה בשכ"ד, חידוש חוזים ואחר	
565 מיליוני ₪	18 מיליוני ₪	231 מיליוני ₪	169 מיליוני ₪	147 מיליוני ₪	2022

שיעורי היוון 2022

אשטרם נכסים
אנגליה

* **7.10%**

אשטרם נכסים
גרמניה

* **5.07%**

אשטרם נכסים
ישראל

* **7.04%**

אשטרם מגורים להשכרה

4.75% - 5.50%

השקעות אסטרטגיות לטווח ארוך*

1.8
מיליארד ₪
השקעות 2021

2.0
מיליארד ₪
השקעות 2022

3.8
מיליארד ₪
השקעות 2021-2022

השקעות בתחומים עיקריים (מיליוני ₪)

אשטרם נכסים
קרקעות ונכסים
לנדל"ן להשקעה

אשדר
קרקעות למגורים בארץ
כולל נכס בשותפות עם אשטרם

מגורים להשכרה
רכישת 5 קרקעות
ומתחם של 168 יח"ד

156

868

888

2022

880

257

587

2021

1,036

1,125

1,475

סה"כ

* כל הנתונים לפי מועד ההתקשרות או הזכייה במכרז, כולל סכומים שטרם שולמו





עם הפנים קדימה! דגשים לשנת 2023

אשדר
תחילת ביצוע של פרויקטים חדשים
672 יח"ד
חלק החברה בלבד

אשטרום מגורים להשכרה
אכלוס 2 פרויקטים
בתל אביב ובירושלים
572 יח"ד
תחילת הקמה של 2 פרויקטים
468 יח"ד

אשטרום נכסים
סיום פרויקט תעסוקה ומסחר
11,500 מ"ר
תחילת הקמה של
107,000 מ"ר

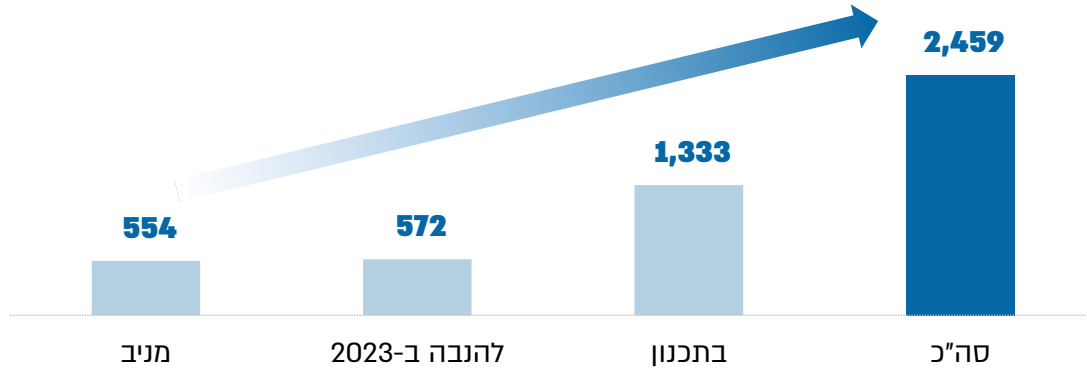
אשטרום אנרגיה מתחדשת
תחילת הקמה של
פרויקט בארה"ב
398 MW

אשטרום קבלנות
הכנסות להכרה ב-2023
2.55 מיליארד ₪
נכון ל-31.12.22
מתוך צבר של
6.7 מיליארד ₪
נכון ל-31.12.22

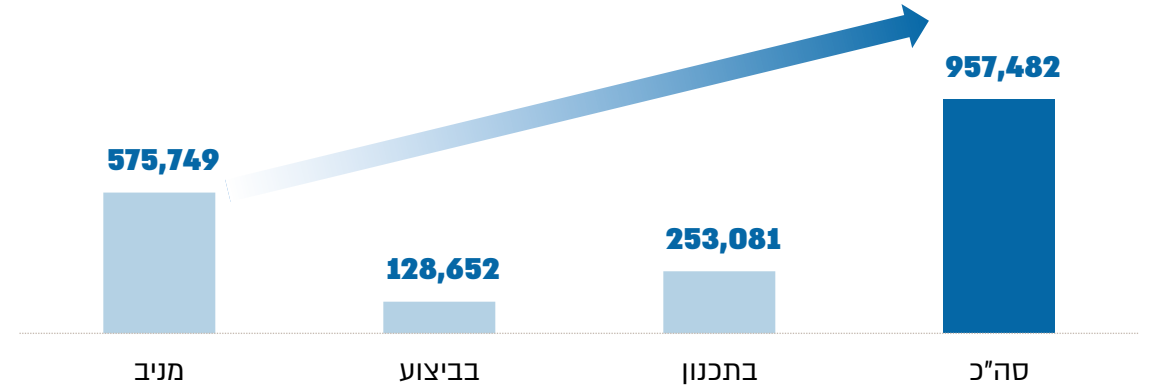
אשטרום אינטרנשיונל
קבלת היתרי בנייה
ל-2 פרויקטים בפורטוגל
410 יח"ד

ממשיכים בהשקעות

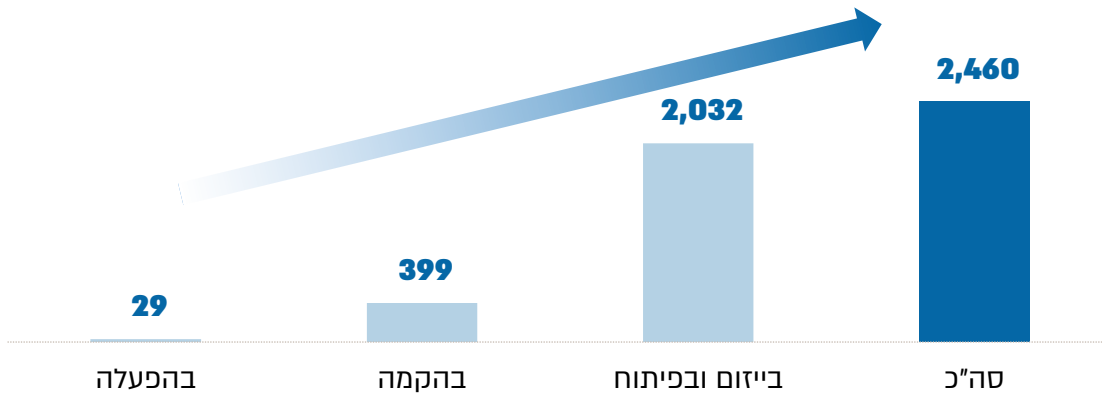
אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



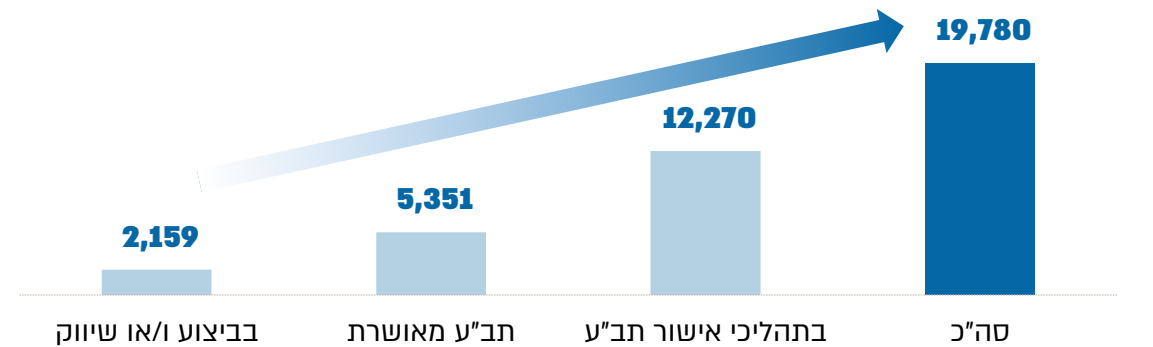
אשטרם נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר



אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים * - מגה-וואט



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



* אין וודאות שההספק המתוכנן אכן יושג במלואו

קבוצת אשטרום

8 מגזרי פעילות עצמאיים
הפועלים בסינרגיה מיטבית



השלם
גדול
מסך
חלקיו

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-

פרוייקטים בביצוע

6.7

מיליארד ₪
צבר הזמנות ליום 31.12.22

שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי מיליוני ₪	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות מיליוני ₪	
4.8%	130	9.7%	265	2,724	2022
5.2%	140	9.8%	263	2,685	2021

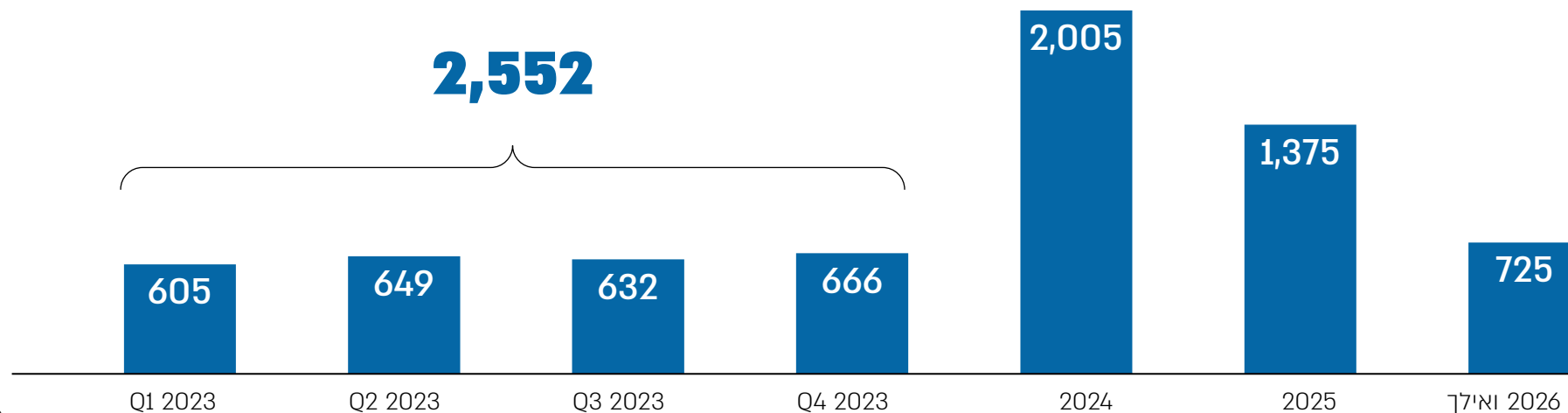
מגדלי דה וינצ'י | תל אביב

קבלנות בישראל

צבר הזמנות (מיליוני ₪)

6,657 מיליוני ₪

צבר הזמנות ליום 31.12.22 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



לאחר 31.12.22 התקבלו עבודות חדשות בסך של כ-254 מיליוני ₪, שאינן נכללות בגרף

מנדל EXCHANGE | נדל"ן



הנתיבים המהירים

יזמים	נתיבי איילון
היקף הפרוייקט	-----
היקף כספי	כ-328 מיליוני ש"ח
חלק החברה	100%
מועד השלמה צפוי	2024
עבודה שהושלמה	כ-65%



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-64%



מתחם ה-1000 ראש"צ

יזמים	הפניקס, אקרו ואשטרום 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-21%



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-6%

פרוייקטים נבחרים:



אשדר צירלסון

מיקום	תל אביב
פרטי הפרוייקט	2 בניינים בני 7 קומות
יזמים	אשדר
היקף הפרוייקט	102 יח"ד
היקף כספי	כ-127 מיליוני ₪



כי"ח ירושלים

מיקום	ירושלים
פרטי הפרוייקט	6 מרתפים + קומות מסחרי ציבורי
יזמים	JTLV INV ובסר הנדסה ופיתוח
היקף הפרוייקט	18,000 מ"ר עילי ו-37,000 מ"ר חניון
היקף כספי	כ-284 מיליוני ₪



Go יפו

מיקום	יפו
פרטי הפרוייקט	5 בניינים בני 13 קומות
יזמים	אשדר ואקרו נדל"ן
היקף הפרוייקט	350 יח"ד
היקף כספי	כ-297 מיליוני ₪



גינדי במושבה

מיקום	נווה איילון, אור יהודה
פרטי הפרוייקט	12 בניינים בני 6-14 קומות
יזמים	גינדי החזקות
היקף הפרוייקט	504 יח"ד
היקף כספי	כ-447 מיליוני ₪

אשטרם נכסים*

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



כ-576,000 מ"ר היקף נדל"ן
כ-6.5 מיליארד ש"ח שווי נדל"ן
304 מיליוני ש"ח דמ"ש שנתי
273 מיליוני ש"ח NOI שנתי
101 מיליוני ש"ח FFO שנתי

רווח נקי המיוחס לבעלי המניות מיליוני ש"ח	רווח מגזרי מיליוני ש"ח	עליית ערך מיליוני ש"ח	רווח גולמי מיליוני ש"ח	הכנסות מיליוני ש"ח	
359	667	444	284	498	2022
**506	557	288	304	629	2021

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.12.2022 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

** כולל רווח חד פעמי של כ-198 מיליוני ש"ח בגין ה-Buyback בכרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

אשטרם | ביתים

אנגליה 13%



70,906 מ"ר	היקף נדל"ן
87% (1)	שיעור תפוסה
47 מיליוני ש"ח	דמ"ש שנתי
36 מיליוני ש"ח	2022 NOI
854 מיליוני ש"ח	שווי נדל"ן
7.10%	שיעור היוון עיקרי

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

גרמניה 23%



166,603 מ"ר	היקף נדל"ן
98%	שיעור תפוסה
69 מיליוני ש"ח	דמ"ש שנתי
62 מיליוני ש"ח	2022 NOI
1,483 מיליוני ש"ח	שווי נדל"ן
5.07%	שיעור היוון עיקרי

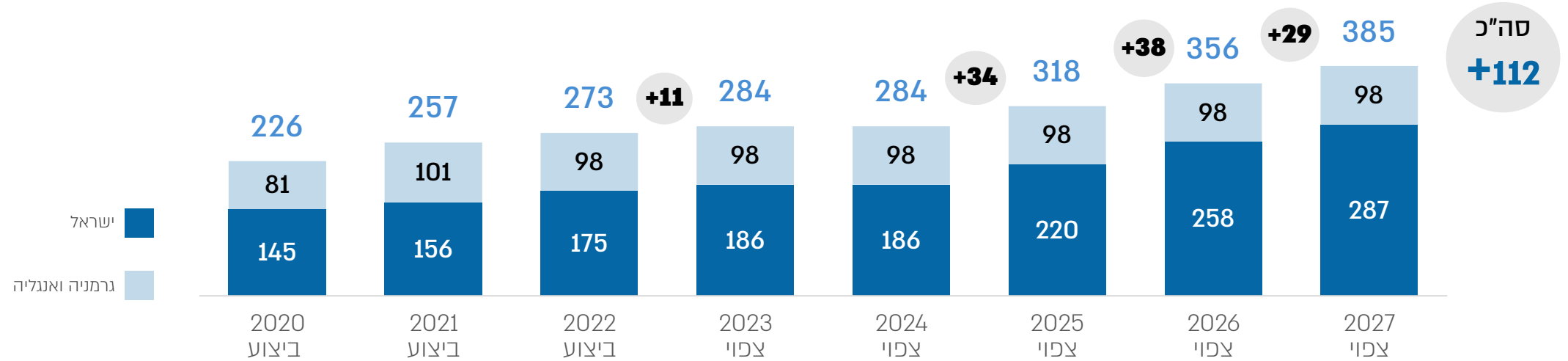
ישראל 64%



338,240 מ"ר	היקף נדל"ן
92%	שיעור תפוסה
188 מיליוני ש"ח	דמ"ש שנתי
175 מיליוני ש"ח	2022 NOI
4,180 מיליוני ש"ח	שווי נדל"ן**
7.04%	שיעור היוון עיקרי

* על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.12.2022, כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
** שווי הנדל"ן בישראל כולל: קרקעות וזכויות בהקמה בשווי של כ- 1,150 מיליוני ש"ח

צפי גידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה בישראל: **112** מיליוני ₪



NOI מצטבר מיליוני ₪	NOI מיליוני ₪	היקף נדל"ן מ"ר	מועד סיום משוער	
273	273	575,749		נכון ל-31.12.22
385	112	128,652	2023-2027	פרוייקטים בתכנון וביצוע
		253,081		פרוייקטים בשלבי קידום תב"ע

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 במ"ר (100%): כ-305,000
בעלות: 26.07%



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

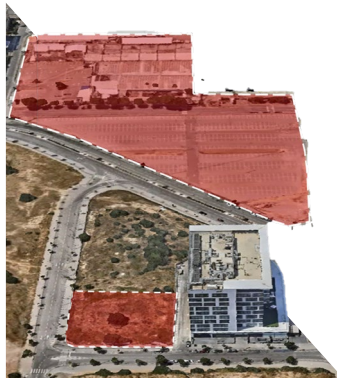


ולוט בית ים
זכויות במ"ר (100%): כ-34,000
בעלות: 50%



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

נכסים בקידום תב"ע פרוייקטים נבחרים



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



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



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



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

מובילה בייזום למגורים ובהתחדשות עירונית

חלוצה ומובילה בתחום
ההתחדשות העירונית לסוגיה

מובילה בתכנון, ייזום ושיווק
סביבת מגורים איכותית

17,621

יח"ד בתכנון
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

2,159

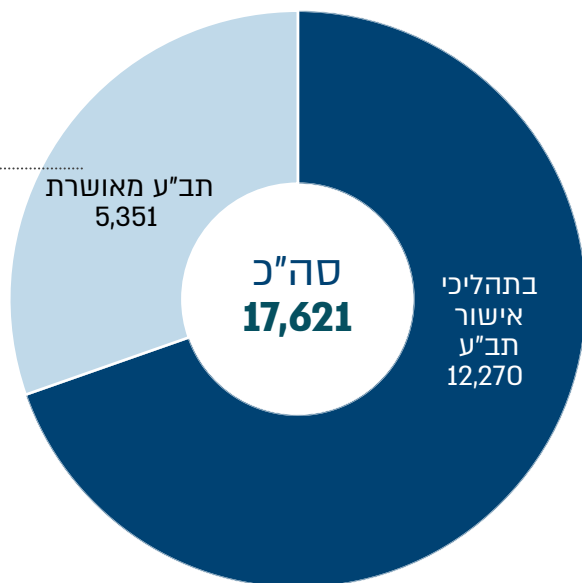
יח"ד בבנייה ו/או בשיווק
(כולל שותפים ובעלי קרקע)

120.3

פרוייקטים
בפריסה ארצית

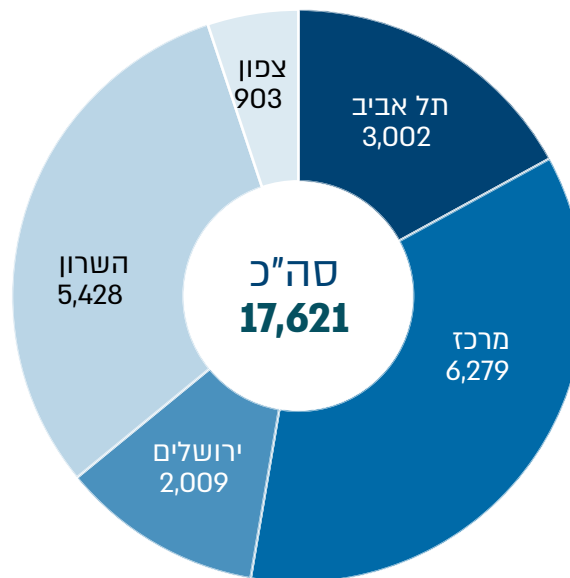
מכירת יח"ד כולל שותפים יח"ד	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות מיליוני ₪	שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי מיליוני ₪	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות מיליוני ₪	
261	312	22.8%	426	21.5%	400	1,865	2022
1,111	133	14.6%	184	19.7%	247	1,256	2021

לפי סטטוס תכנוני*

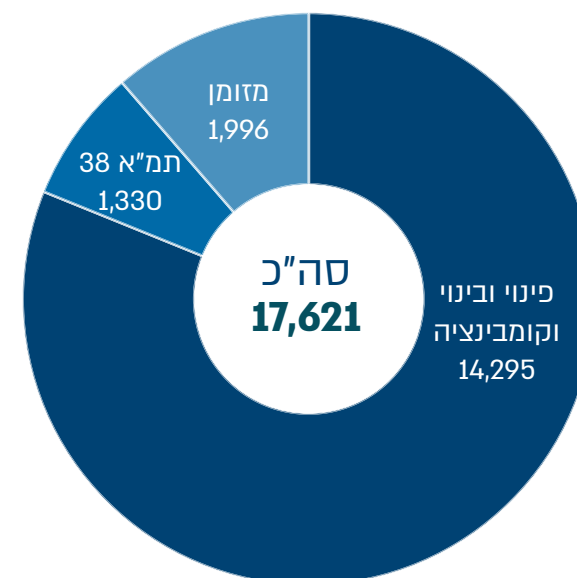


כולל היתרי בנייה ל-526 יח"ד שהתקבלו וטרם יצא לביצוע והיתרים ל-1,829 יח"ד שצפויים להתקבל בשנת 2023.

פריסה גאוגרפית*



לפי סוגי עסקאות*



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

מועד סיום צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (2)	סה"כ הכנסות צפויות מפרוייקטים שטרם הוכרו (2)	מספר יח"ד מכורות ליום 31.12.22 (1)	מספר יח"ד לשיווק (1)	
2023-2025	26.5%	529	1,994	1,128	1,426	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2026-2027	20.6%	489	2,376	20	672	פרוייקטים ששיווקם/בנייתם צפוי להתחיל עד סוף 2023
2026-2030	22.1%	2,100	9,500	-	3,005	פרוייקטים עתידיים לביצוע בשנים 2024-2027 (3)
	22.5%	3,118	13,870	1,148	5,103	סה"כ

- (1) יח"ד לשיווק חלק החברה (לרבות חלקה בשותפויות רשומות), לא כולל יחידות לבעלי קרקע, יחידות להשכרה ו-10 חנויות הנתונים מייצגים את חלק החברה (לרבות נתוני שותפויות רשומות) ואינם כוללים התחייבות למתן שירותי בנייה
- (2) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים
- (3) בנוסף, לחברה כ-8,600 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



קונטיינר | קרית אגוז

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.

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

2.6 מיליארד ₪

חוב פיננסי נטו

3.2 מיליארד ₪

שווי נכסי המגזר בניכוי מזומנים

2,500 יח"ד

בשלבם שונים

קרית הנובל | ירושלים

רווח מגזרי

מיליוני ₪

עליית ערך

מיליוני ₪

שיעור

רווח גולמי

רווח גולמי

מיליוני ₪

הכנסות

מיליוני ₪

279

231

41.8%

61

145

2022

292

274

46.5%

27

59

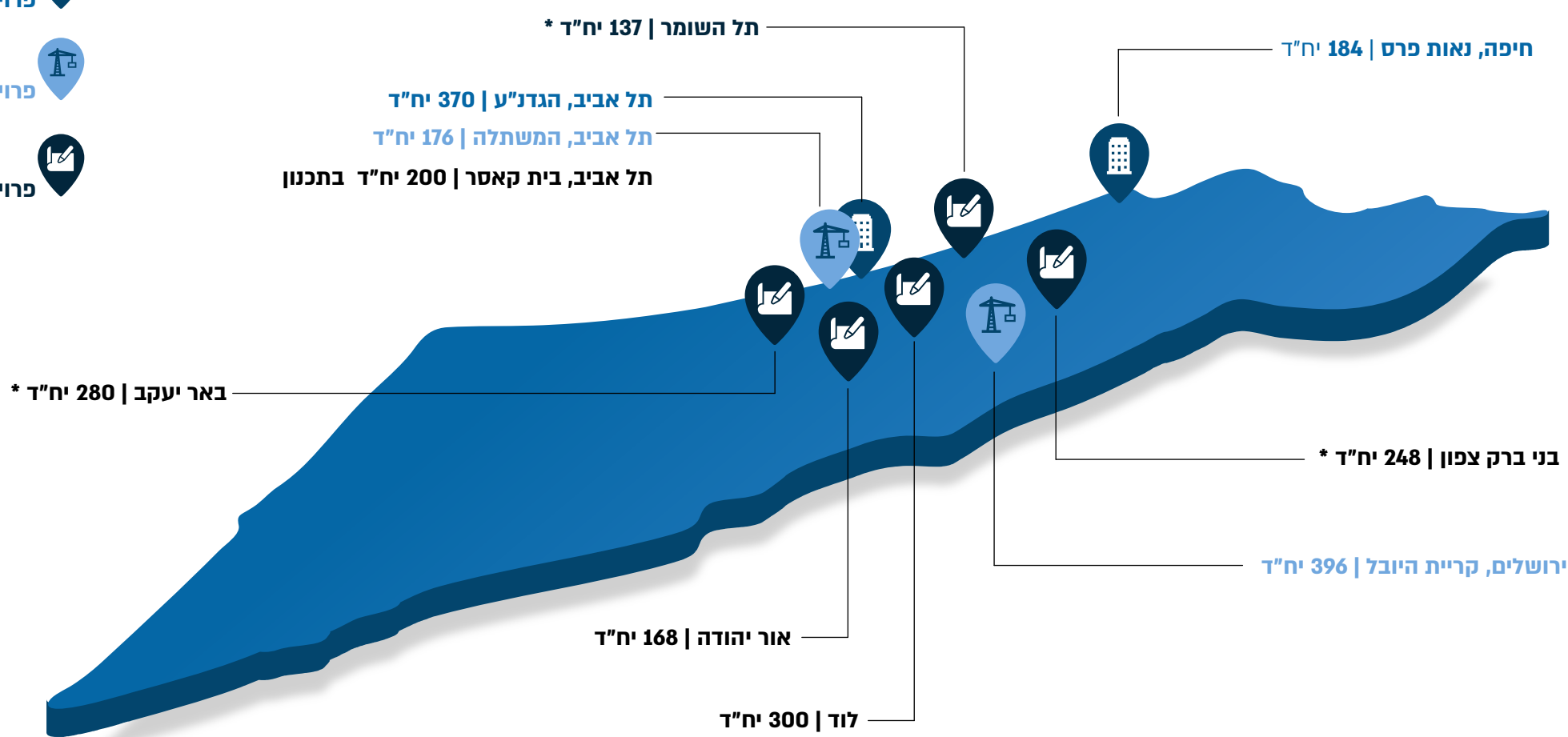
2021

אשטרם מגורים להשכרה

כ-2,500 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח

מקרא:

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



מגורים להשכרה

פרוייקטים בהפעלה ובהקמה

השקעות חלוציות באזורי ביקוש



בבנייה

קריית הובל ירושלים

כמות יח"ד להשכרה	396 * יח"ד
כמות יח"ד למכירה	132 יח"ד
	חוזים ל-96 יח"ד **
שווי הפרוייקט (מגורים להשכרה ומסחר)	906 מיליוני ₪
שיעור היוון (מגורים להשכרה)	4.75%-5.25%
צפי אכלוס	שנת 2023



בבנייה

המשתלה תל אביב

כמות יח"ד להשכרה	176 * יח"ד
	חוזים ל-135 יח"ד **
שווי הפרוייקט (מגורים להשכרה ומסחר)	552 מיליוני ₪
שיעור היוון (מגורים להשכרה)	4.75%-5.25%
צפי אכלוס	שנת 2023



בהפעלה

מתחם הגדנ"ע תל אביב

כמות יח"ד להשכרה	370 * יח"ד
	תפוסה 100% **
שווי הפרוייקט	831 מיליוני ₪
שיעור היוון	4.75%-5.25%
NOI 2022	23.2 מיליוני ₪



בהפעלה

נאות פרס חיפה

כמות יח"ד להשכרה	184 * יח"ד
	תפוסה 100% **
שווי הפרוייקט (השכרה)	296 מיליוני ₪
שיעור היוון	5.0%-5.5%
NOI 2022	8.2 מיליוני ₪

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

עליית ערך בנכסי המגורים להשכרה

השבחה של תחום המגורים להשכרה בפרוייקטים מניבים ושיניבו החל מהשנה (מתייחס למגורים להשכרה בלבד)
פרוייקטים בהפעלה ובסיום הקמה - יצירת ערך של כ-900 מיליוני ₪

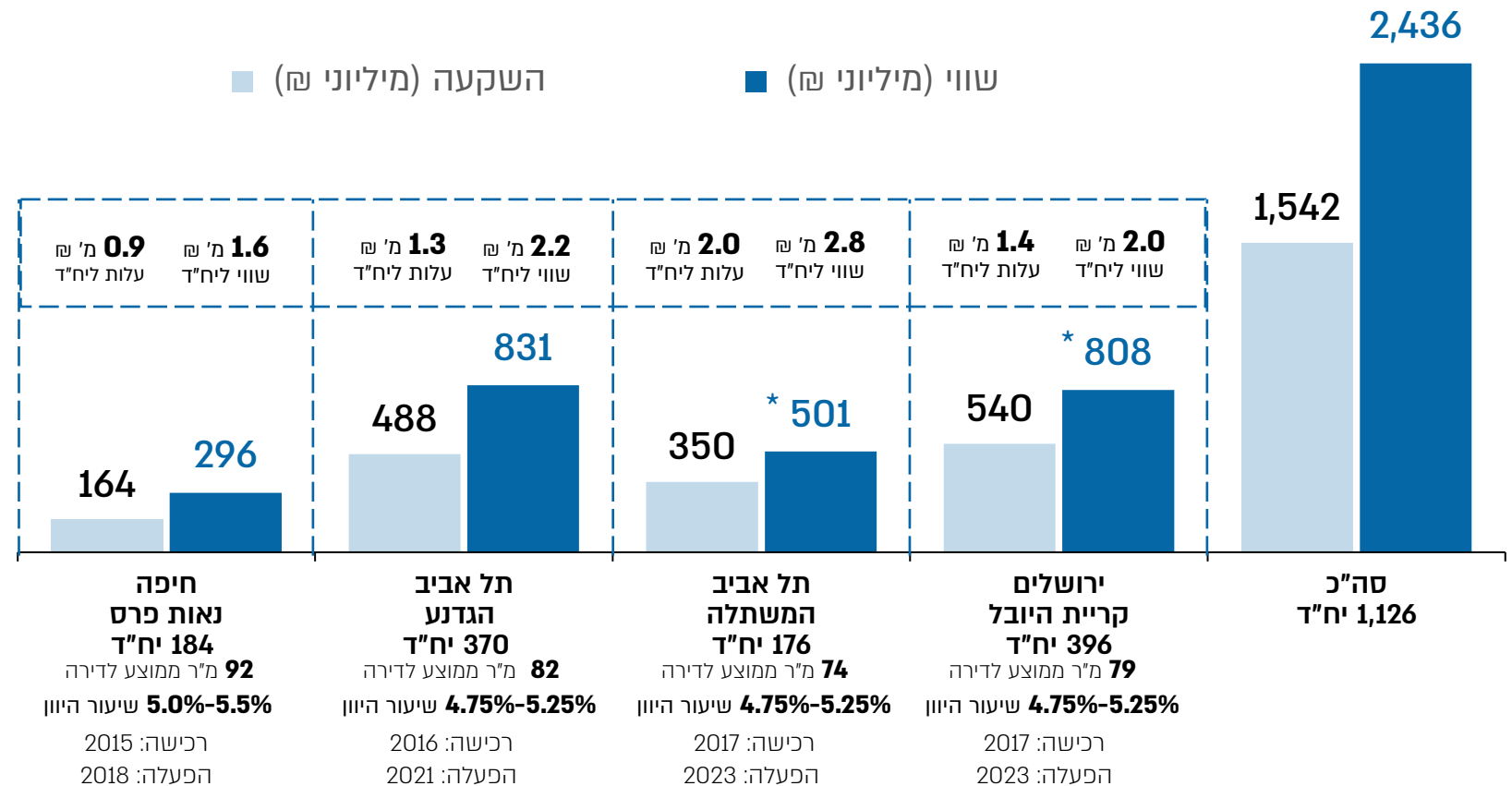
פרוייקטים בתכנון

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

רכישה: 2021-2022
הפעלה: 2026-2028

פרוייקטים בהפעלה ובסיום הקמה -

יצירת ערך של כ-900 מיליוני ₪



* שווי הפרוייקט לפי מצב קיים ב-31.12.22

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת

9 חברות ייעודיות

המספקות מגוון מוצרי תעשייה לבנייה, תשתיות, ייבוא ושיווק מוצרים



בלוקי גבס



בטון ובטון אדריכלי



פתרונות גמר לתעשיות הבנייה



חומרי גלם ואגרנטים



חומרי גלם ואספלט



איטום מושלם



בלוקי גבס



קרמיקה וגמר



ניצבי גבס ומוצרים משלימים

1.1 מיליארד

צבר הזמנות

הרחבה סינרגטית של פעילות המגזר בתחומי תעשיות הבנייה

הרחבת מערך אספקת הבטון כולל הקמת מפעלים חדשים

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

שיעור רווח מגזרי	רווח מגזרי מיליוני ₪	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות מיליוני ₪	
3.1%	30	14.4%	137	952	2022
1.2%	9	12.2%	87	711	2021



* כולל איחוד יחסי

אשטרם זכיינות

תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה

התמודדות במכרזים
על פרויקטי זכיינות

תפעול של חמישה בתי משפט ומעונות
סטודנטים באוניברסיטת בן גוריון

התמחות בפרוייקטי P.P.P מורכבים
בתחומי פעילות החברה

352 מיליוני ₪
שווי נכסי המגזר

בית משפט השלום | פתח תקווה



הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) מגזרי	שיעור רווח מגזרי	הכנסות מימון	חייבים בגין הסדרי זיכיון
מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪
17	3	20.0%	(3)	19.8%	24	2022
16	3	20.8%	2	14.6%	17	2021

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

תחנת כח מתחם רוטנברג
תחנת כוח קונבנציונלית
מונעת בגז במתחם בשטח של
כ-60 דונם
הגשת מכרז קרקע

תחנת כח שורק
גז טבעי
600-900 מגה וואט
הגשת מכרז

תחנת כח אשכול
גז טבעי
כ-1.7 גיגה וואט
הגשת מכרז

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

GW 2.5

היקף מצטבר של פרויקטים בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה (חלקה של אשטרם)

4

מדינות פעילות
ארה"ב, פולין, יוון וישראל

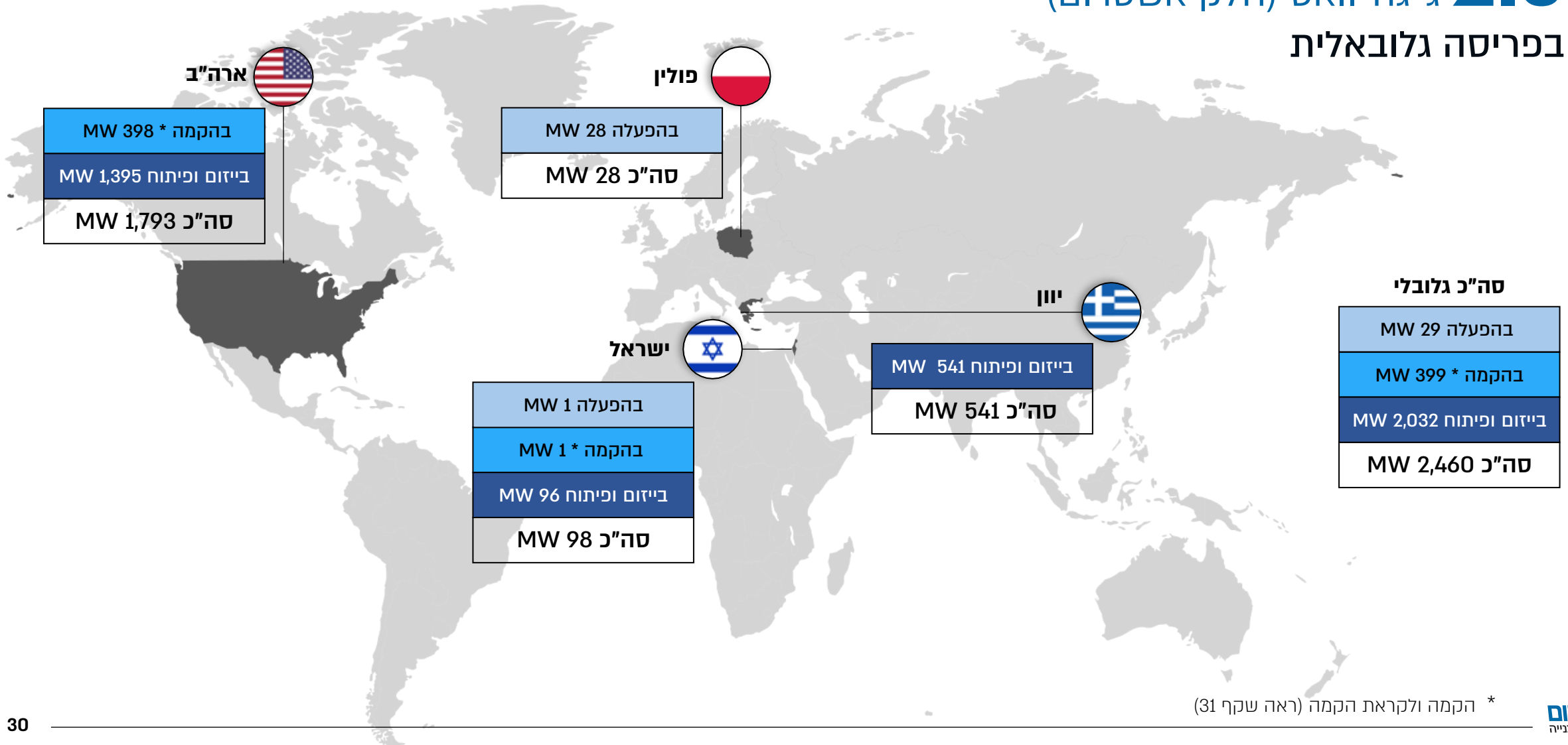
2021

תחילת פעילות

הכנסות מימון (נכס פיננסי (פולין) מיליוני ₪	רווח (הפסד) מגזרי מיליוני ₪	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי מיליוני ₪	הכנסות (גגות בישראל) מיליוני ₪	
20.5	(9.5)	10.1%	0.4	3.5	2022

2.5 ג'יגה-וואט (חלק אשטרום)

בפריסה גלובלית



* הקמה ולקראת הקמה (ראה שקף 31)

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 – 100% (1)
	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	ייזום	הקמה	שלב פיתוח הפרוייקט (2)
1,793	293	366	196	352	188	398	עלות הקמה במיליוני דולר (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.

פרוייקט Tierra Bonita בטקסס,
בהיקף של 398 MW
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 סאן אנטוניו 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

פרויקט מגורים נאיה | פורטוגל

נכסים מניבים במזרח אירופה, הבולט שבהם קניון ומלון בסרביה

נדל"ן מניב בחו"ל

401 מיליוני ₪
שווי נכסים נדל"ן מניב

מלאי קרקעות בארה"ב, ופעילות יזמית בפורטוגל

פורטוגל

100 מיליוני ₪
שווי קרקעות

638 יח"ד

מהן **116** בהליכי בנייה
32-1 נמכרו
להכרה עד שנת 2023

יזמות

ארה"ב

329 מיליוני ₪
שווי קרקעות

1,080 מגרשים
239 בתים*

מהן נמכרו **775** מגרשים
65-1 בתים
להכרה בשנים 2023-2024

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

קבלנות

54 מיליוני ₪
צבר הזמנות קבלנות

שיעור
רווח מגזרי

רווח מגזרי
מיליוני ₪

ירידת ערך
מיליוני ₪

שיעור
רווח גולמי

רווח גולמי
מיליוני ₪

הכנסות
מיליוני ₪

9.1%

27

(1)

24.5%

72

296

2022

(0.5%)

(2)

(38)

26.2%

80

306

2021

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



קבוצת אשטרום

דוח רווח והפסד (מיליוני ₪)

2021	2022	
4,464,260	5,152,913	הכנסות
894,104	1,102,914	רווח גולמי
20.0%	21.4%	שיעור רווח גולמי
16,577	105,683	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
398,789	565,467	עליית ערך נדל"ן להשקעה
360,499	440,554	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
*656,608	125,643	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(31,595)	11,213	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
*1,573,984	1,470,366	רווח תפעולי
35.3%	28.5%	שיעור רווח תפעולי
198,388	349,312	עלויות מימון נטו
122,716	157,091	מיסים על הכנסה
*1,252,880	963,963	רווח נקי
*1,230,777	930,846	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

* כולל רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרייקט הרכבת הקלה בירושלים.

קבוצת אשטרום

תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים (מיליוני ₪)

31.12.2021	31.12.2022	
2,235	1,861	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
5,454	5,178	נכסים שוטפים
10,637	13,056	נכסים בלתי שוטפים
16,091	18,234	סך נכסים
4,137	4,485	התחייבויות שוטפות
7,772	8,699	התחייבויות לא שוטפות
4,182	5,050	סה"כ הון עצמי
* 1,778	* 642	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(295)	(504)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
1,483	138	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מגדל ארלונדוב | תל אביב

* כולל תקבולים בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים בסך של כ-895 מ' ₪ בשנת 2021 ובסך של כ-42 מ' ₪ בשנת 2022

נתוני חוב ומינוף ברמת הסולו

יחס הון עצמי למאזן

55.3%

סך מאזן חברה

8,776

מיליוני ₪

הון עצמי

4,855

מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

761

מיליוני ₪

יחס חוב ל-CAP, נטו

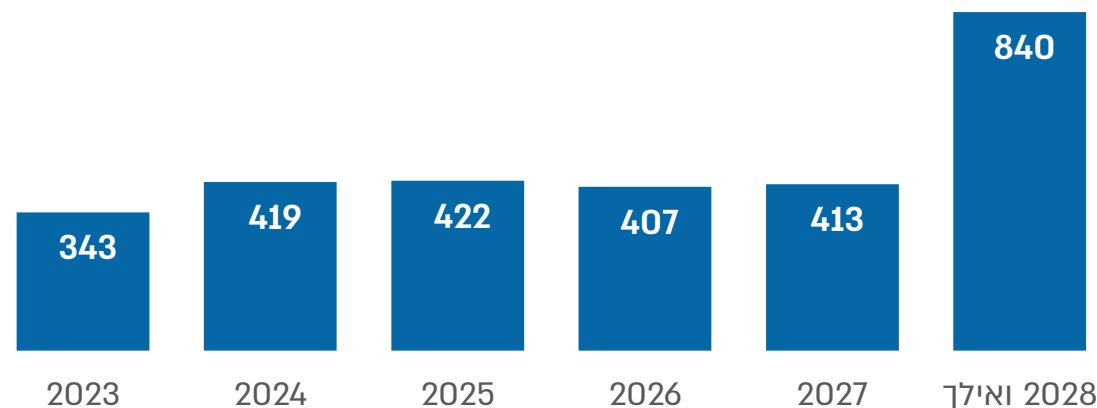
32.2%

חוב פיננסי נטו

2,312

מיליוני ₪

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



מתחם ה-1000 | ראשליץ

קבוצת אשטרם*

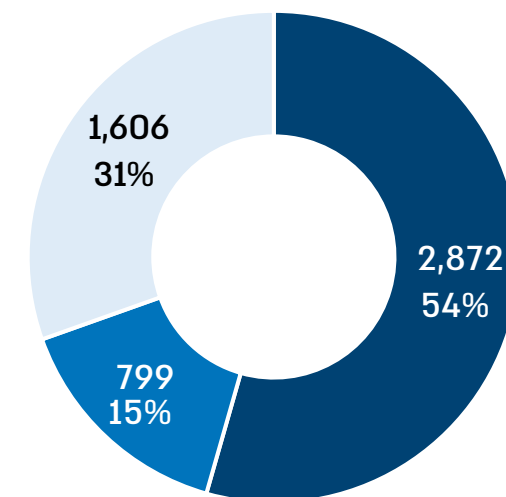
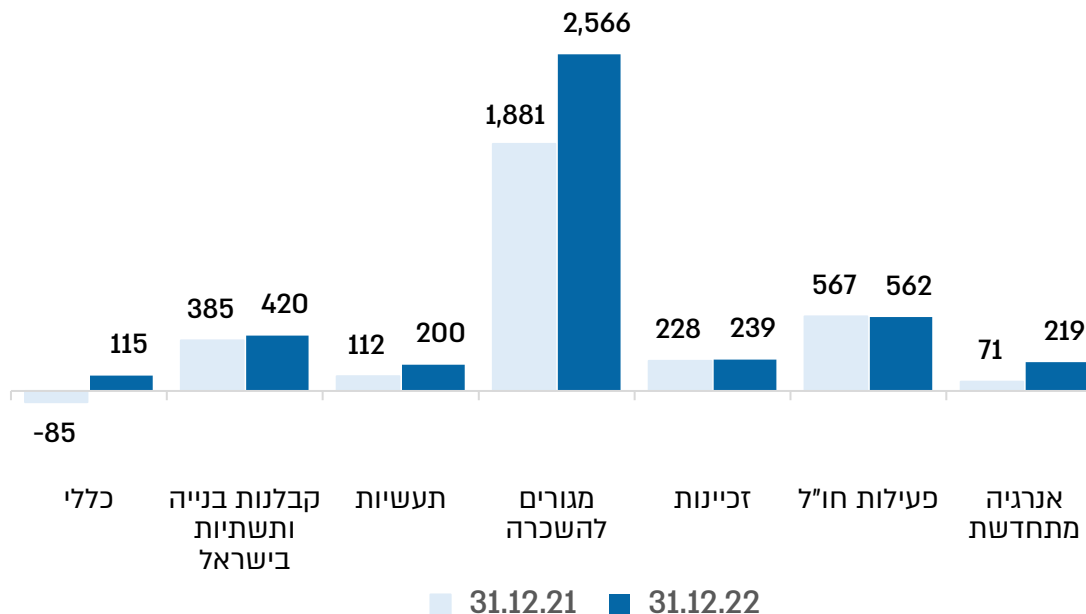
חוב פיננסי

חוב פיננסי נטו ** (מיליוני ₪)

4,321 :31.12.22
3,158 :31.12.21

חוב פיננסי ברוטו (מיליוני ₪)

5,277 :31.12.22



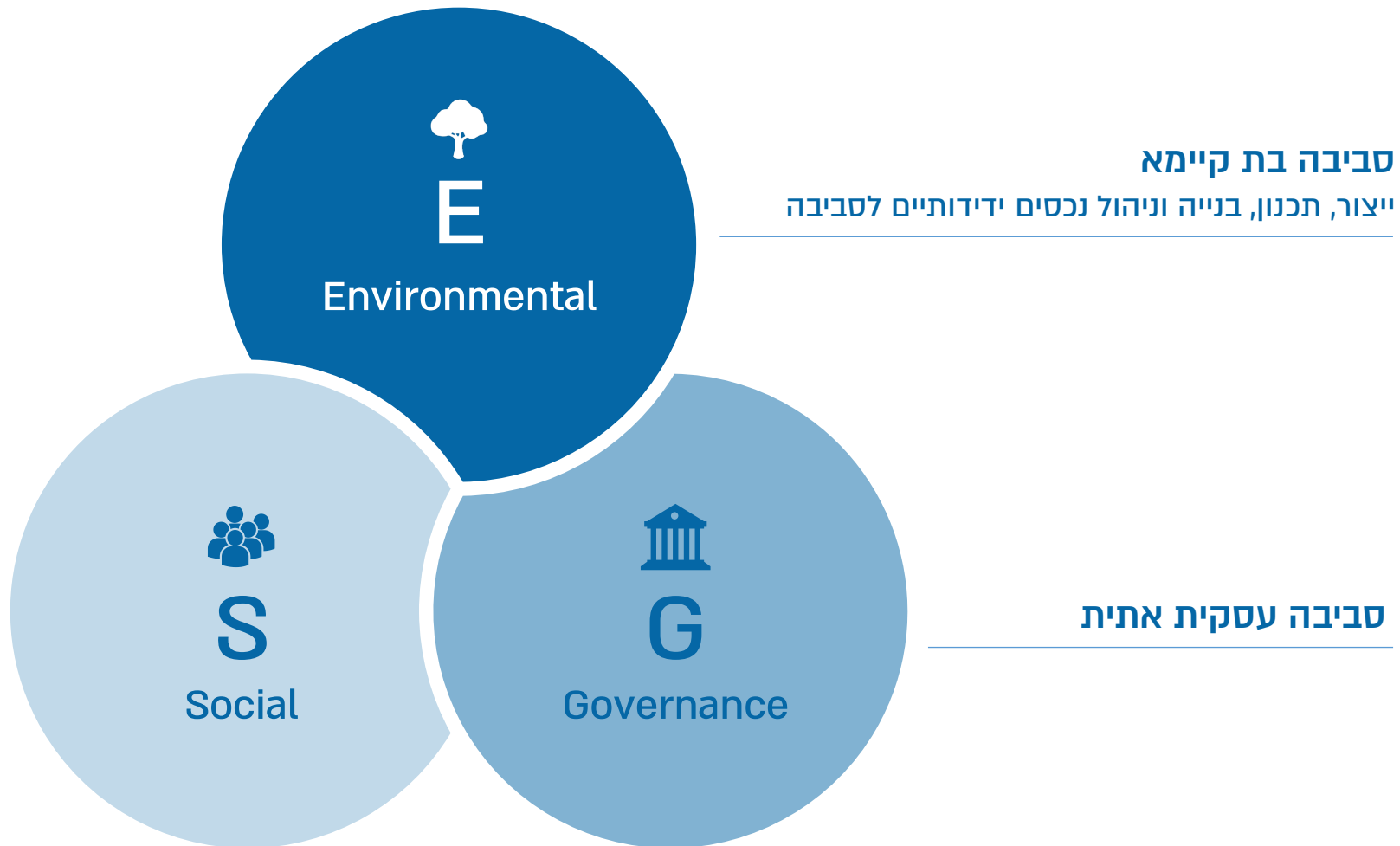
■ אשראי מוסדי ■ אשראי בנקאי ■ אג"ח

* 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 מתכוונים לאמץ מדיניות בתקופה הקרובה



תודה

אשטרם
עוצמה של בנייה

