



קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים
30 ביוני 2024

אוגוסט 2024

אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשטרום
מגורים/פלאטה

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 2023 שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-032568) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2024 שפורסם ביום 26 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-088101).

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 30.06.2024, 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.



7.8

מיליארד ₪*
צבר הזמנות
30.06.2024

4.8

מיליארד ₪
הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות 30.06.2024

12

מיליוני ₪
רווח נקי המיוחס לבעלי
המניות 01-06.2024

2.2

מיליארד ₪
היקף הכנסות
01-06.2024

2.5

GW**
אנרגיה מתחדשת

2,460

יח"ד**
מגורים להשכרה

17

אלף יח"ד**
יזמות למגורים

943

אלף מ"ר**
נדל"ן מניב

מדדי דה וונצי | דל אוב



מחוייבים לקידום ESG

דירוג A

עם אופק יציב 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

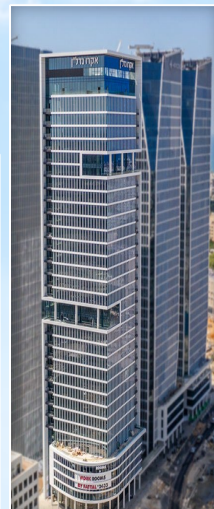
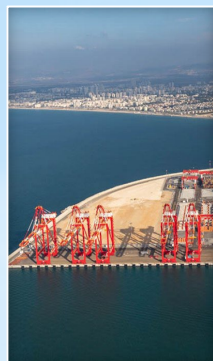
** כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, פיתוח ובקידום תב"ע (ביזמות למגורים נכללות יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

עשור של צמיחה

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות (מיליארדי ₪)

4.8*

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

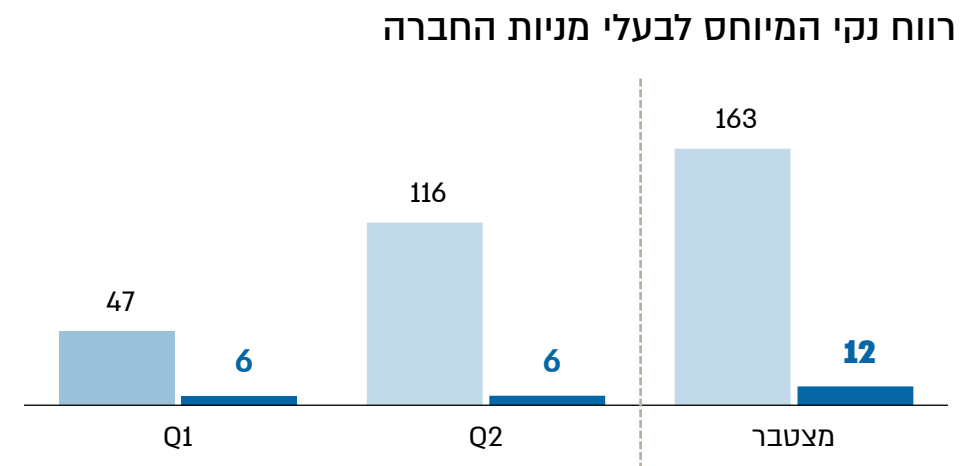
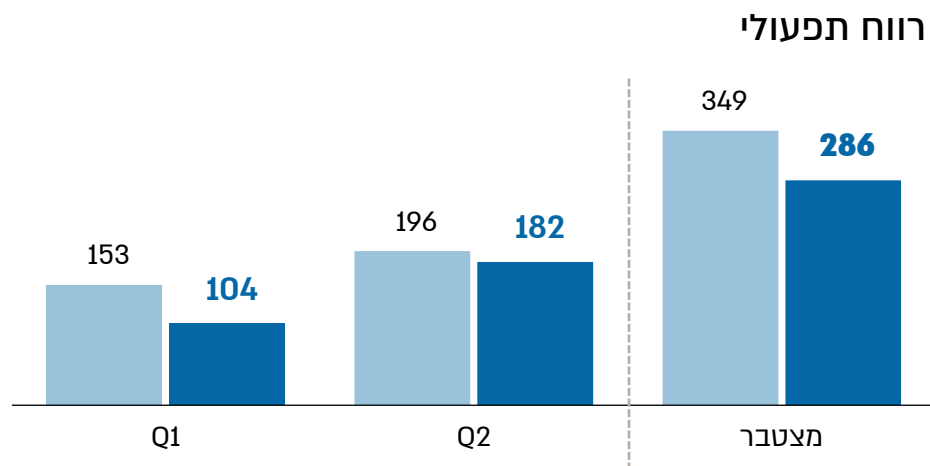
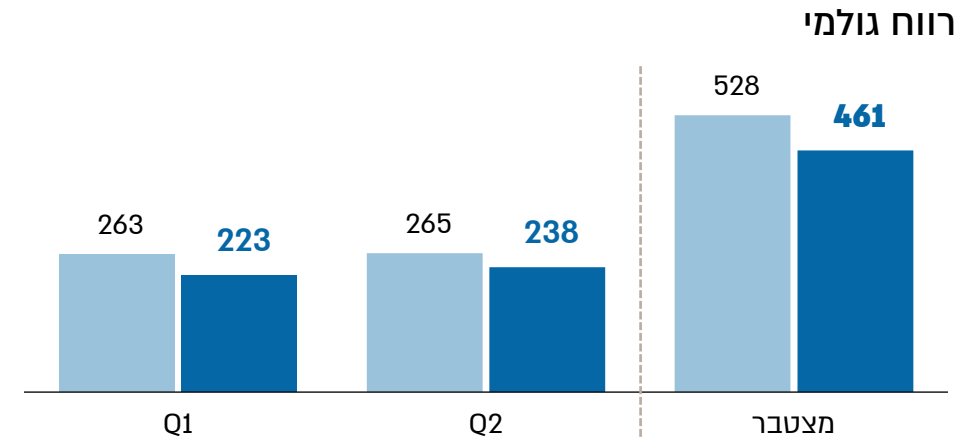
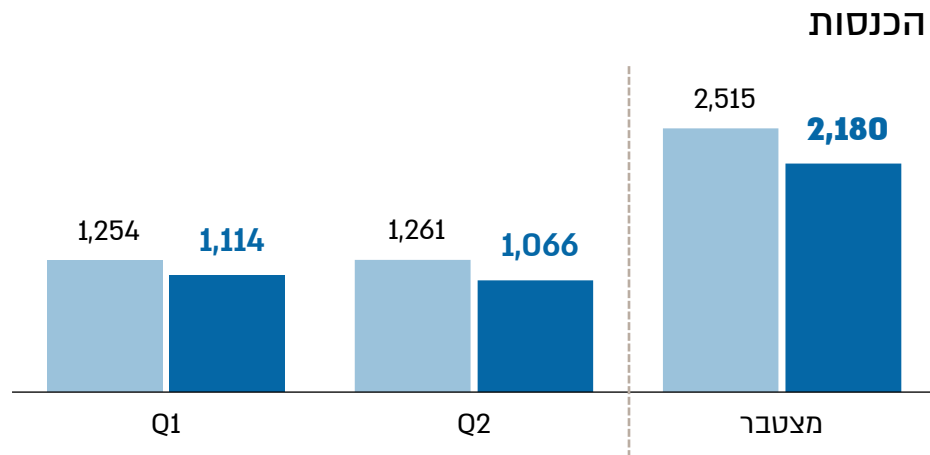
2023

30.06.2024

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

סקירת פעילות חציון ראשון 2024

(מיליוני ₪)

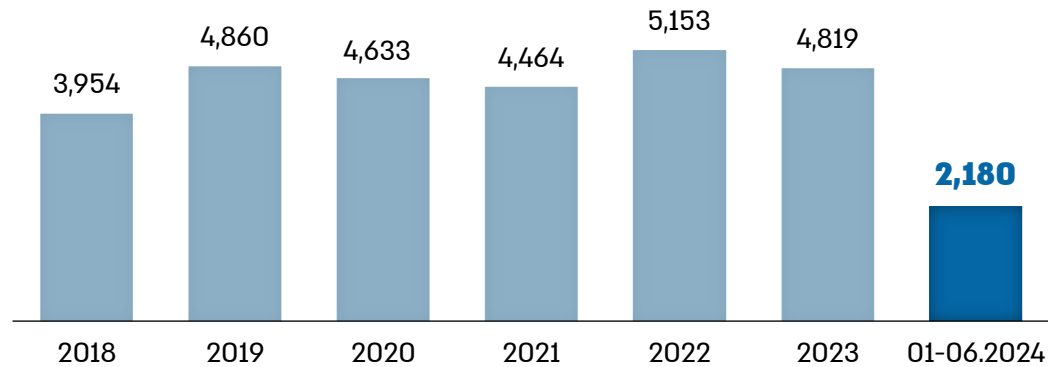


2023 2024

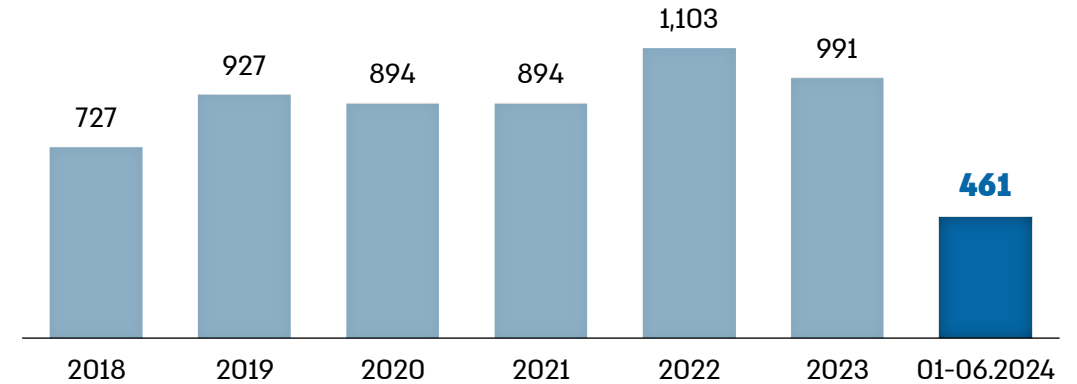
סקירת פעילות רב שנתית

(מיליוני ₪)

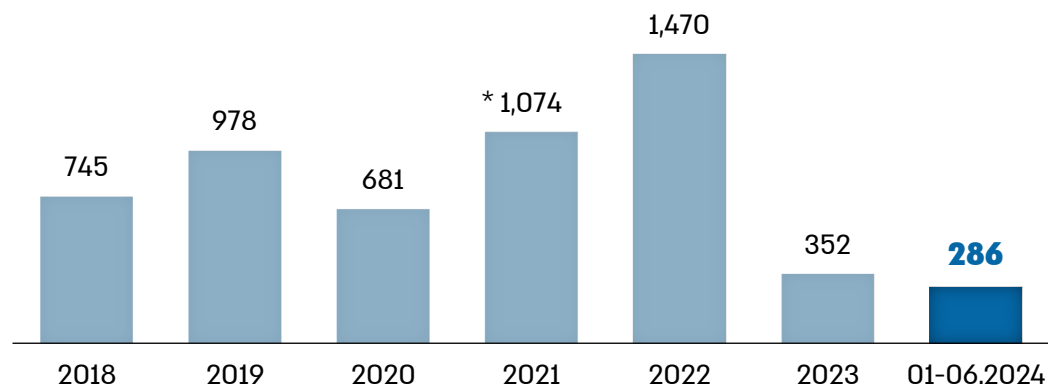
הכנסות



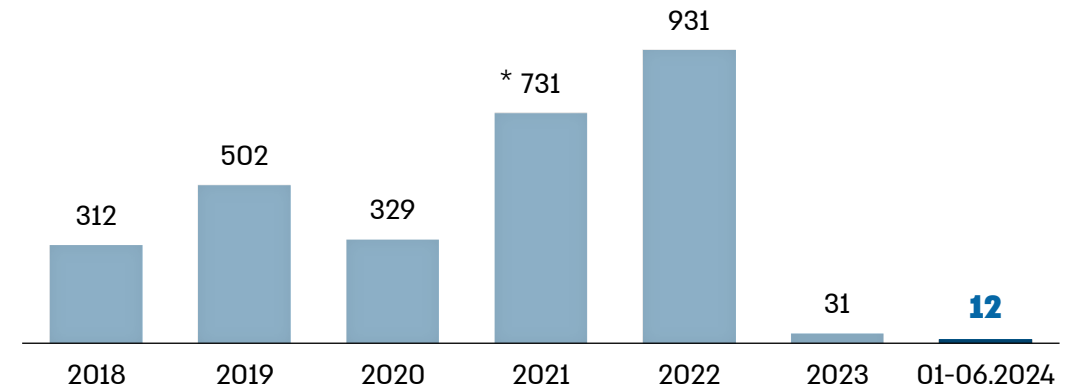
רווח גולמי



רווח תפעולי



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

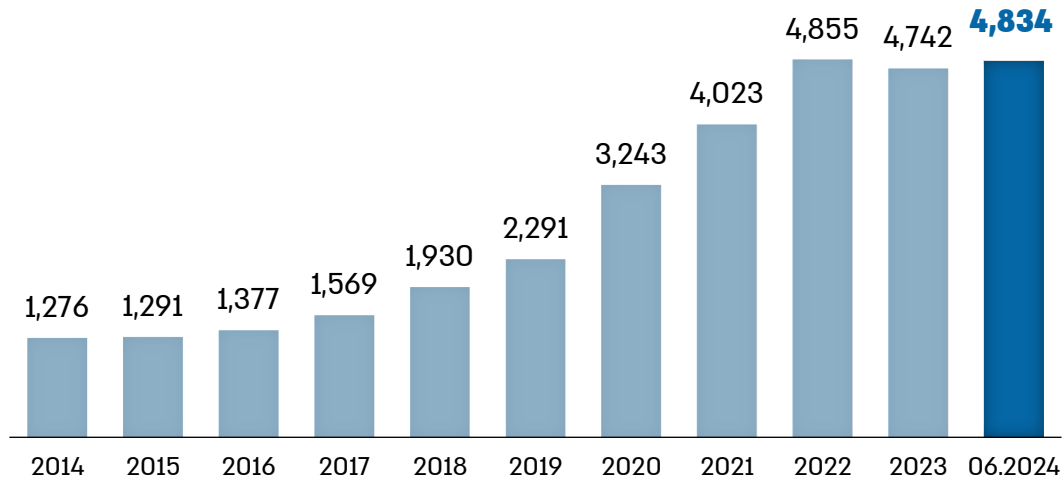


* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

הון עצמי וחלוקת דיבידנד

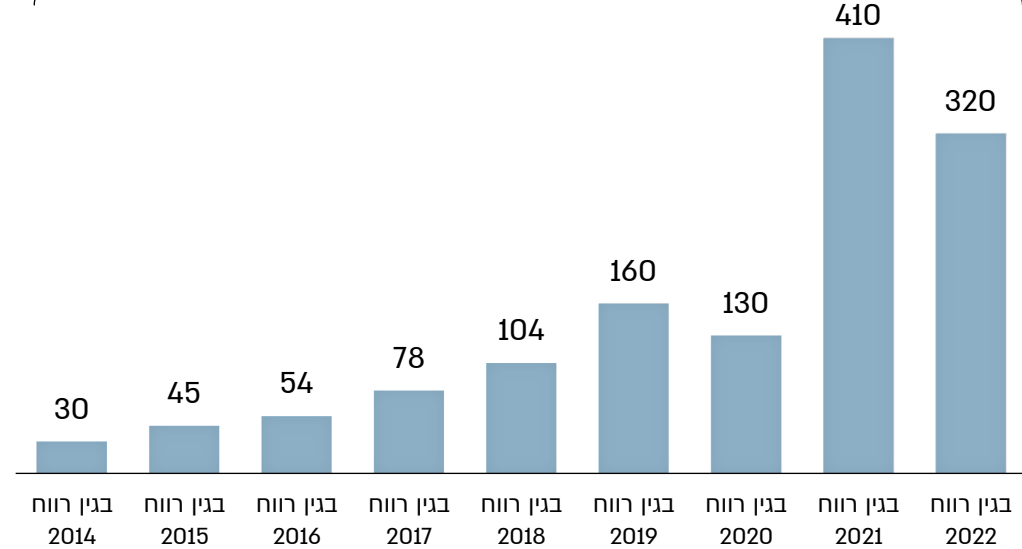
(מיליוני ₪)

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה



דיבידנדים שחולקו ע"י החברה *

1,331

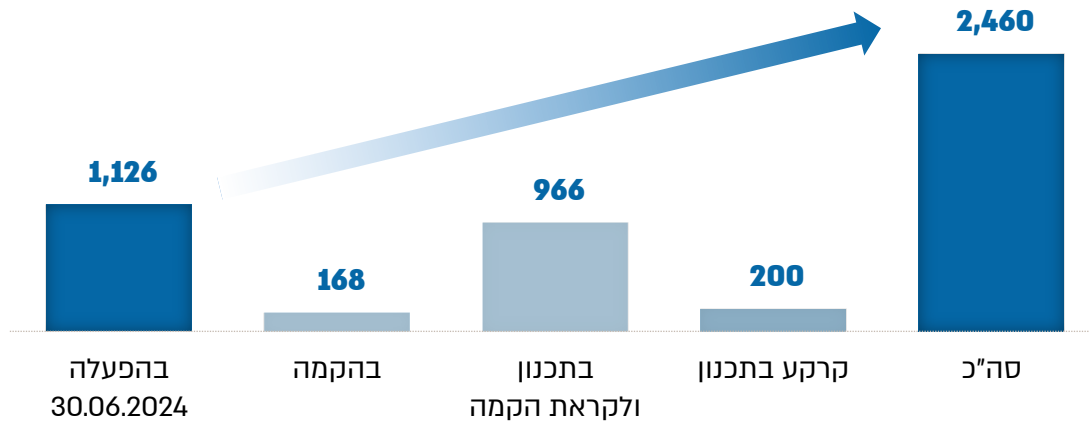


* נכון למועד המצגת החברה לא חילקה ו/או הכריזה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2023 ו/או החציון הראשון לשנת 2024

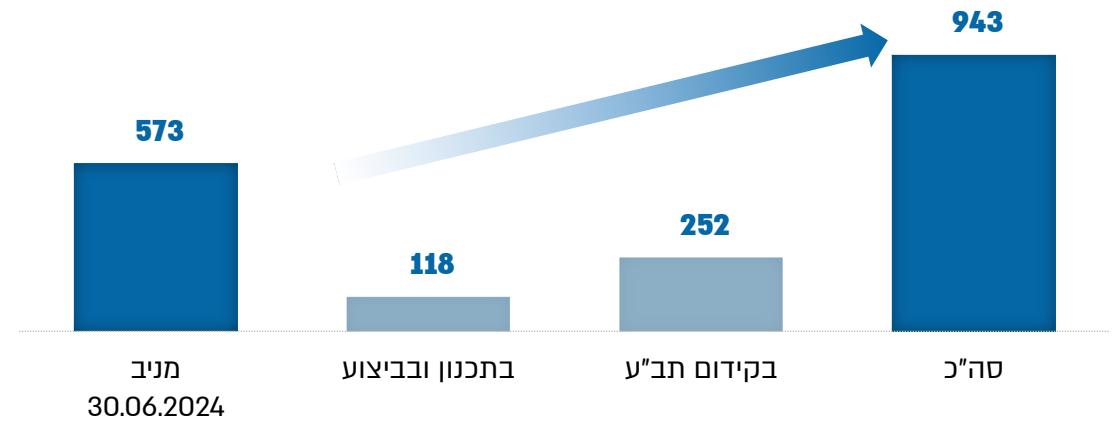
לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד שלא יכחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי

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

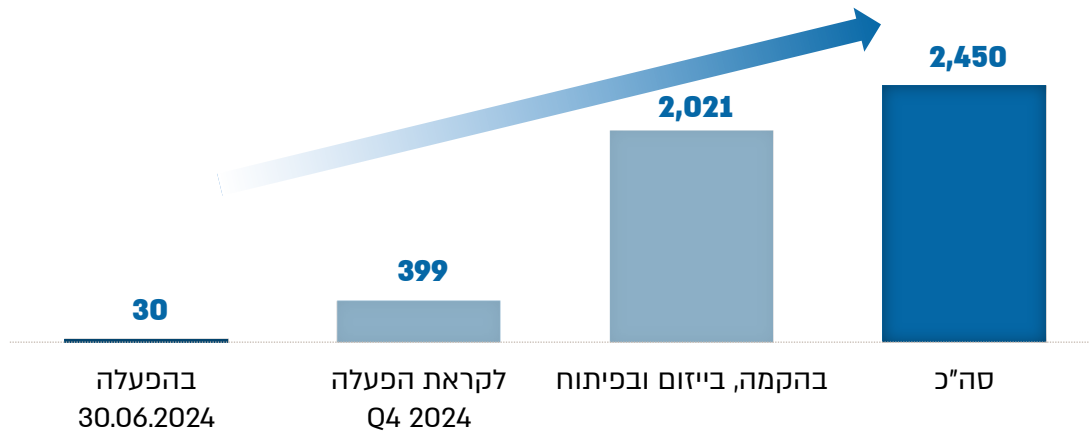
אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



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

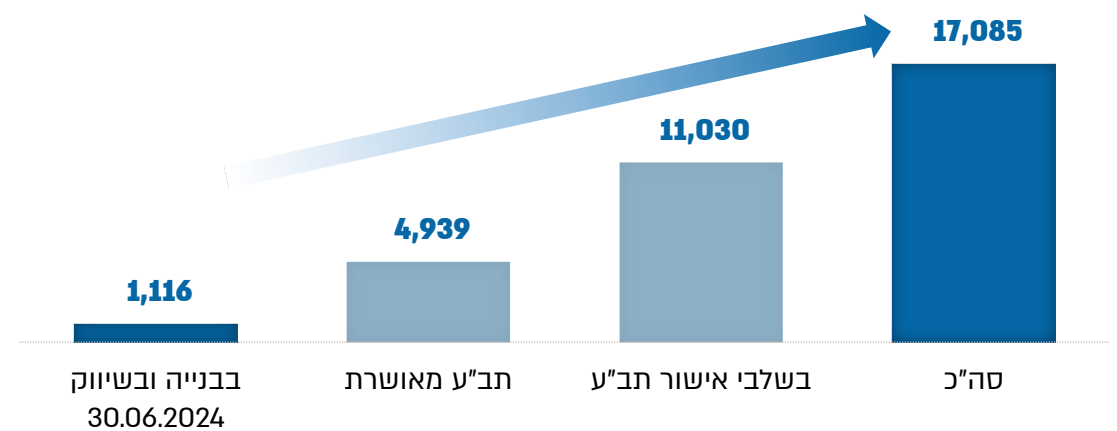


אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט *



* אין וודאות שההספק המתוכנן אכן יושג במלואו

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



** הנתונים נכונים ליום 30.06.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנספחו 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



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

70 כ-

פרוייקטים בביצוע

6.5 כ- מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.06.2024 *

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2024	1,175	111	9.4%	47	4.0%
01-06.2023	1,403	132	9.4%	69	4.9%
2023	2,686	254	9.4%	124	4.6%

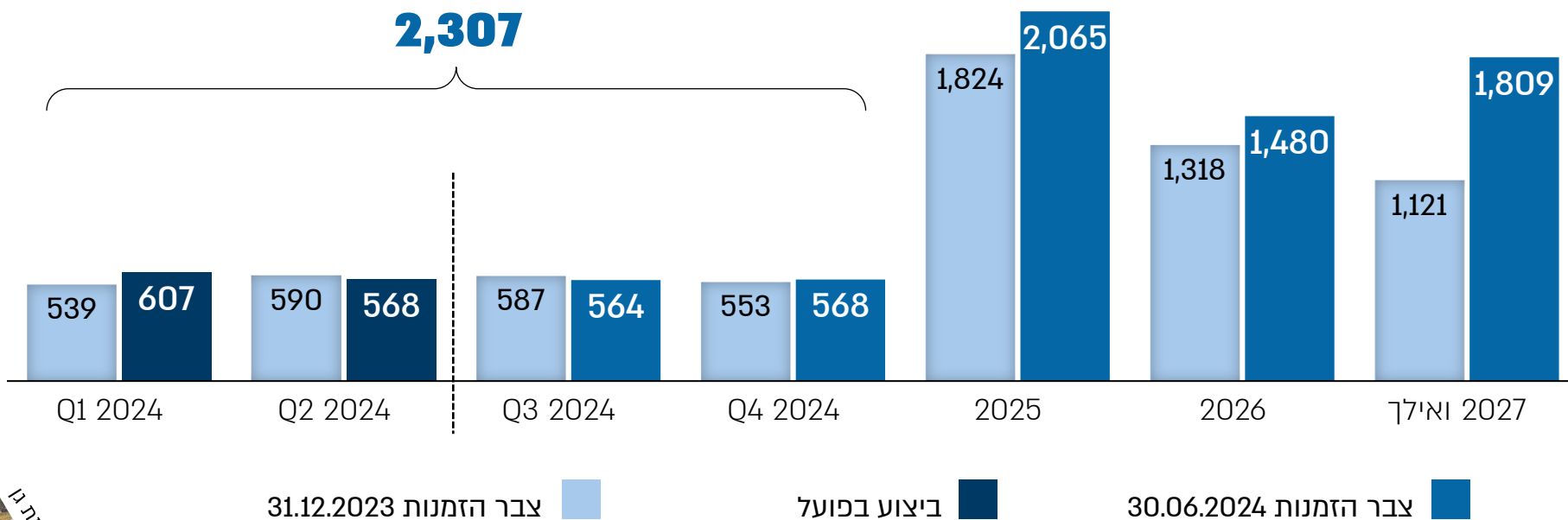
* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2024-2025

פיכר המדינה | תל אביב

(מיליוני ₪)

6,486 מיליוני ₪*

צבר ההזמנות ליום 30.06.2024 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-82%



מגדל EXCHANGE

אזורים

355 יח"ד

כ- **370** מיליוני ש"ח

2025

כ-70%



מתחם ה-1000 ראשל"צ

הפניקס ואשטרם נכסים

כ-269 אלף מ"ר

כ- **1,000** מיליוני ש"ח

2027

כ-49%



כיכר המדינה תל אביב

בעלי הקרקע

453 יח"ד

כ- **554** מיליוני ש"ח (50%)

2027

כ-42%

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** מיליארד ₪ שווי נדל"ן
 כ- **2.6** מיליארד ₪ סך הון עצמי
 כ- **153** מיליוני ₪ 01-06.2024 NOI
 כ- **47** מיליוני ₪ 01-06.2024 FFO גישת ההנהלה⁽¹⁾
 כ- **17** מיליוני ₪ 01-06.2024 FFO גישת הרשות לני"ע⁽¹⁾

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח מגזרי	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות
01-06.2024	206	152	43	152	33
01-06.2023	209	155	19	131	31
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 30.06.2024 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	
573	71	167	335	-	190	45	100	היקף נדל"ן אלפי מ"ר
91.7%	(2) 78%	(1) 90%	95%	-	97%	90%	91%	שיעור תפוסה
153	20	35	98	2	27	17	52	NOI 01-06.2024 מיליוני ₪
5,494	641	1,631	3,222	174	846	547	1,655	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪
1,528	151	-	1,377	462	111	649	155	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪
	8.5%	5.3%	-	-	7.4%	7.0%	7.2%	שיעור היוון משוקלל
	3.02%	2.93%						ריבית ממוצעת משוקללת
	52%	37%						LTV ממוצע

מתחם Comm-U | ירושלים

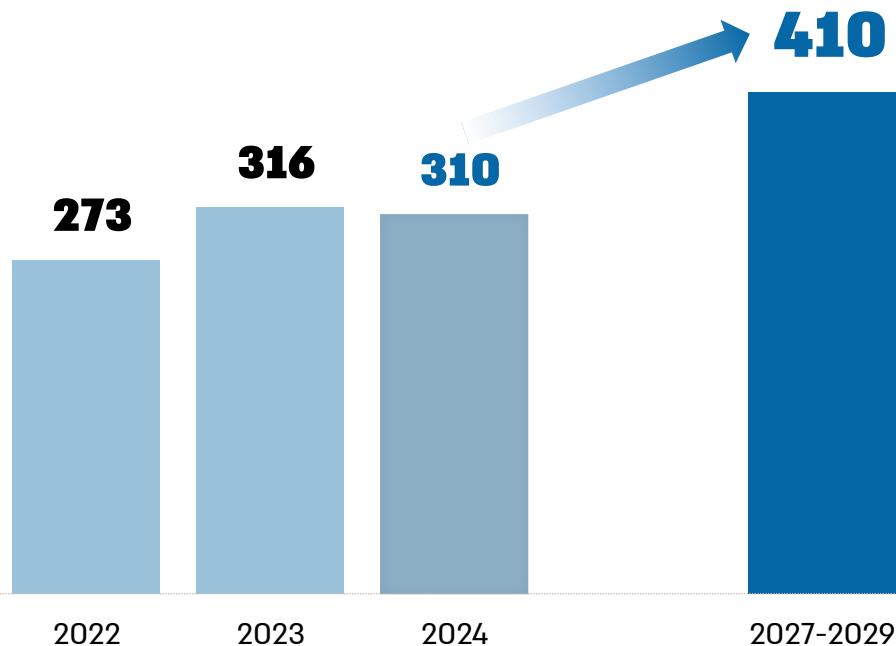
(1) שיעור התפוסה בהתחשב בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן הינו כ-91%

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

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.06.2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

100 מיליוני ₪ תוספת NOI צפוי מפרוייקטים בתכנון ובביצוע - גידול של 32%

צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע
מיליוני ₪



NOI שנתי מיליוני ₪	היקף נדל"ן אלפי מ"ר	
310	573	נכון ליום 30.06.2024
100	118	פרוייקטים בתכנון ובביצוע בישראל לסיום בשנים 2027-2029
410	691	סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון ובביצוע
+32%	+21%	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	252	פרוייקטים בקידום תב"ע בישראל
	943	סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע
	+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 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 2023.

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 אשטרם 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-83,000 מ"ר
בעלות: 50%



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



היצירה רמת גן
זכויות (100%): כ-54,000 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

15,969 יח"ד
בשלב תכנון שונים*

1,116 יח"ד
בבנייה ובשיווק*

כ- **2.3** 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 ₪
124 יח"ד	32	15.5%	67	22.9%	98	430	01-06.2024
64 יח"ד	120	24.8%	169	21.8%	148	679	01-06.2023
127 יח"ד	123	18.9%	208	20.7%	228	1,103	2023

* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה הנתונים נכונים ליום 30.06.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

קרניצי החדשה / רמת גן

כ-2.3 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 30.06.24	מספר יח"ד	
2024-2027	27%	517	1,919	1,016	1,458	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2027-2028	19%	323	1,722	-	498	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2024
2027-2031	20%	1,509	7,566	-	2,274	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל בשנים 2025-2028 ⁽¹⁾
-	21%	2,349	11,207	1,016	4,230	סה"כ

* 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 30.06.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן (1) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים. בנוסף, לחברה כ-3,405 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 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

נחלת יחידה | ראש"צ

אשדר | יח"ד בבנייה ובתכנון

17,085 יח"ד בבנייה ובתכנון*

1,116 יח"ד בבנייה ובשיווק

4,939 יח"ד עם תב"ע מאושרת

11,030 יח"ד בשלבי אישור תב"ע

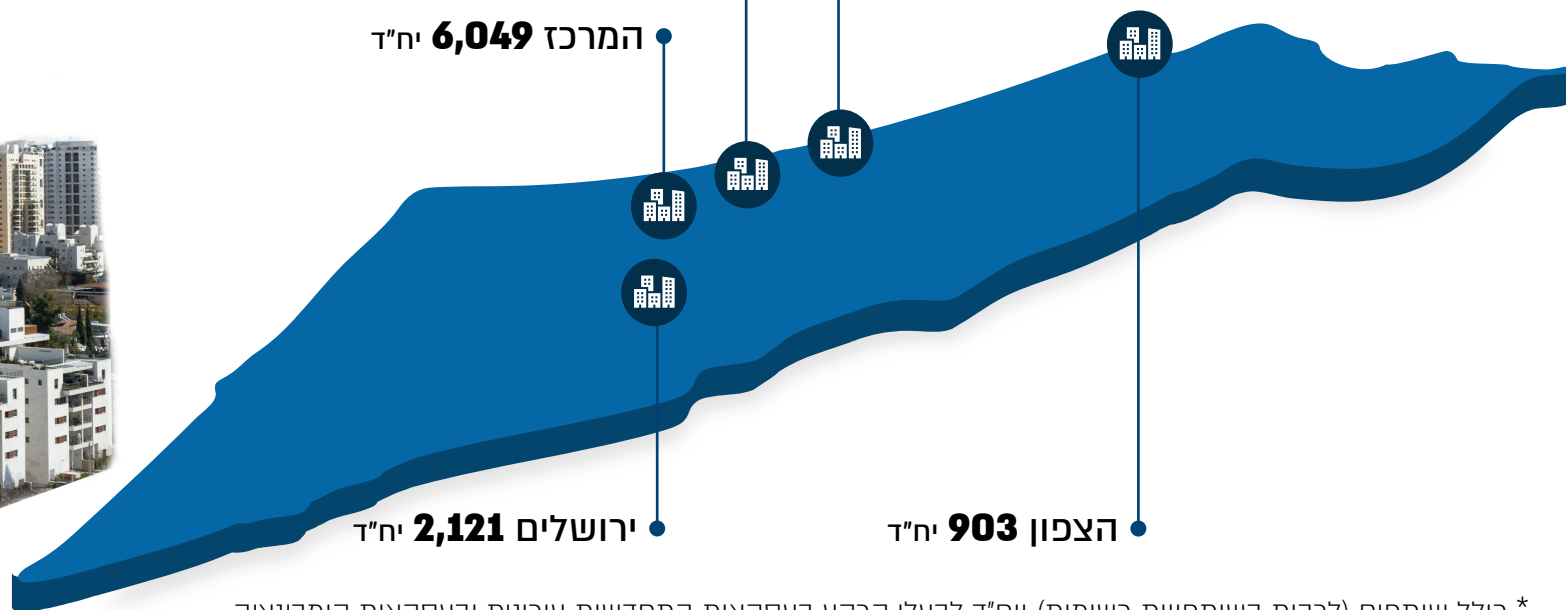
השרון **4,927** יח"ד

תל אביב **3,085** יח"ד

המרכז **6,049** יח"ד

ירושלים **2,121** יח"ד

הצפון **903** יח"ד



* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה הנתונים נכונים ליום 30.06.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנספגו/ואו נגרעו לאחר תאריך המאזן

מונטפור | קריית אנו

אשטרום מגורים להשכרה

בונים קהילות

▲ חלוצה בתחום
(החל מ-2016)

▲ תכנון, הקמה והפעלה של
10 פרוייקטים באזורי ביקוש

▲ כ-100% תפוסה בחוזי
שכירות ארוכי טווח

2,460 יח"ד

בשלבים שונים

4 מיליארד ₪

שווי נכסי המגזר

2.4 מיליארד ₪

חוב פיננסי נטו*

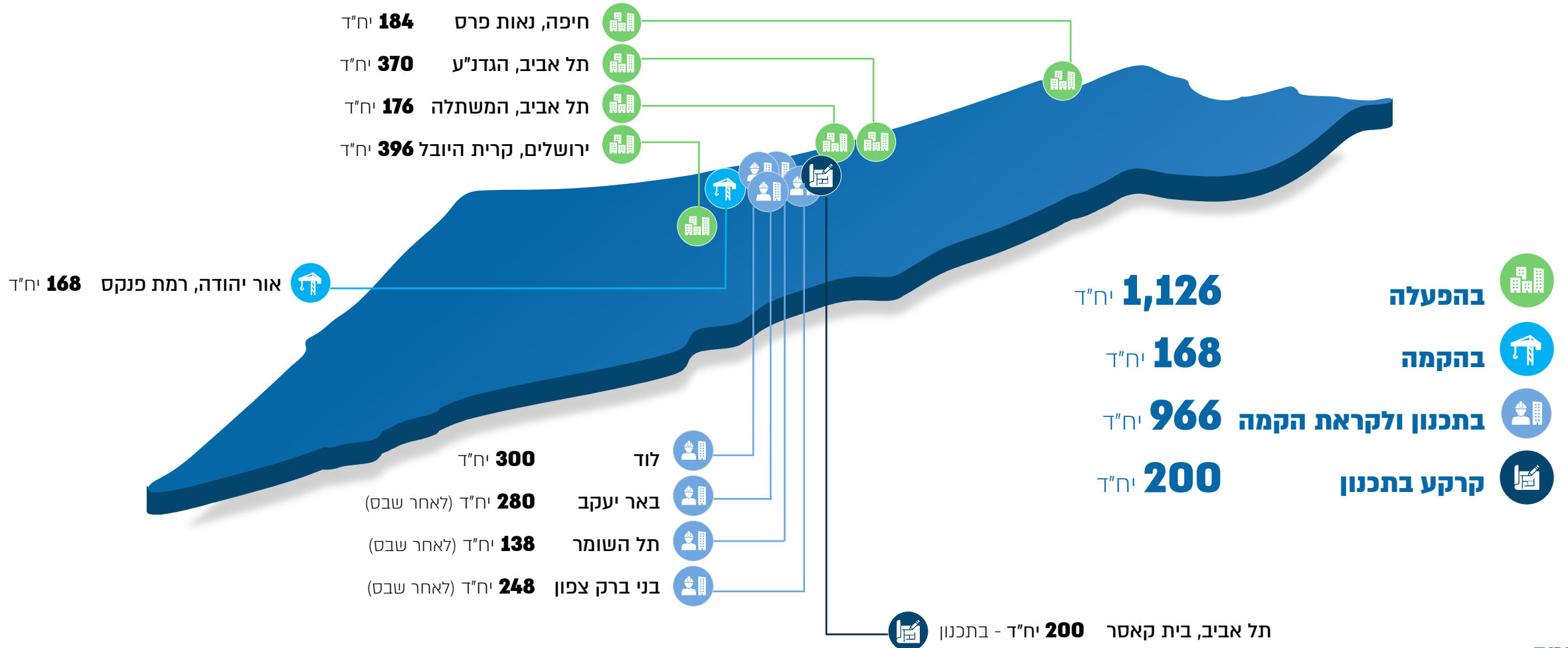
מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח (הפסד) מגזרי
01-06.2024	66 השכרה 39 / מכירות 27	38	56.8%	17	42
01-06.2023	73 השכרה 19 / מכירות 54	32	43.8%	(28)	(4)
2023	144 השכרה 44 / מכירות 100	65	45.3%	(65)	(16)

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,055 מיליוני ₪

קהילת הנובל | ירושלים

אשטרם מגורים להשכרה | יחידות דיור

2,460 יחידות דיור להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בהקמה ובתכנון



אשטרם מגורים להשכרה | פרויקטים בהפעלה

מגורים להשכרה בלבד



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 *
2,771	901	560	961	349	שווי ליום 30.06.2024
-	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
1,654	600	404	486	164	עלות ליום 30.06.2024
1,117	301	156	475	185	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
	6.1	7.5	13.1	4.8	01-06.2024 NOI

תנאי הלוואות שנלקחו **הלוואות בהיקף של 1,374 מיליוני ₪ (LTV של 50%) לתקופה של 15-19 שנים, בריבית ממוצעת של כ-2.7% צמוד מדד**

אשטרום מגורים להשכרה | שווי נכסים

הנדנע | תל אביב



שווי בספרים מיליוני ₪	יח"ד	
2,771	1,126	מגורים בהפעלה
168	-	מסחר בהפעלה
621	1,166	פרוייקטים בהקמה, תכנון וקרקע
477	168	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
4,037	2,460	סה"כ
6	3	מלאי מגורים למכירה
4,043		סה"כ שווי נכסי המגזר
2,441		חוב פיננסי נטו *
1,602		שווי נטו

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,055 מיליוני ₪

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת



עבודות איטום



בלוק מאושכר



בטון וטיט



חומרי גלם ואגרנטים



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

11

מפעלי בטון פעילים

1.3 כ- מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.06.2024

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2024	454	67	14.7%	3	0.6%
01-06.2023	548	77	14.1%	15	2.7%
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 פרויקטים של אנרגיה מתחדשת

החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

MW **2,450** + 2,021
סה"כ הספק צפוי *

MW **429** + 399
סה"כ פרויקטים בהפעלה החל מ-Q4 2024

MW **30**
פרוייקטים בהפעלה 30.06.2024

שנת 2021
תחילת פעילות

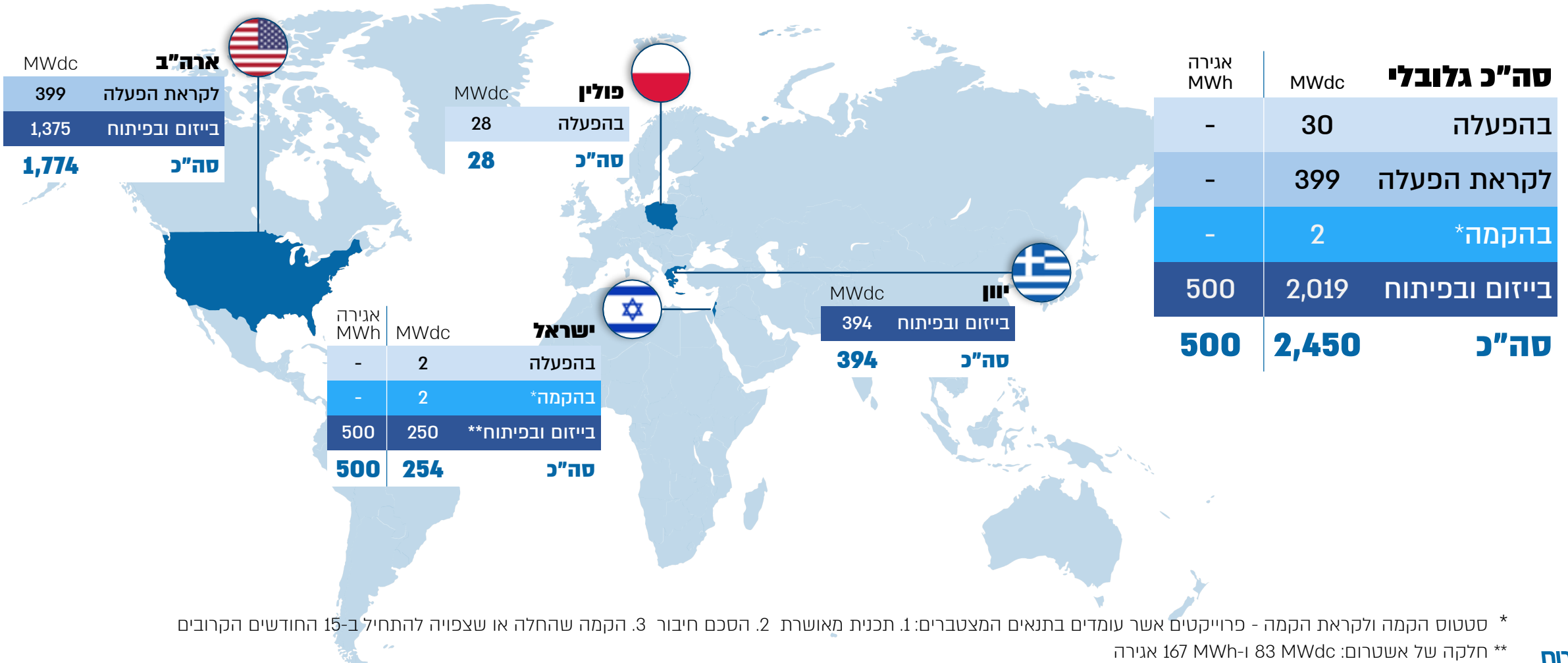
רווח (הפסד) מגזרי	רווח גולמי	הכנסות (מגנות בישראל)	מיליוני ₪
(8.5)	-	1.7	01-06.2024
(6.8)	0.2	1.9	01-06.2023
(12.9)	0.4	3.6	2023

* פרויקטים בייזום, פיתוח, לקראת הקמה, בהקמה, לקראת הפעלה ובהפעלה

TERRA BONITA | טקסס, ארז'יב

אשטרם אנרגיה מתחדשת | צבר גלובלי

כ-2.5 ג'יגה-וואט ב-4 מדינות



* סטטוס הקמה ולקראת הקמה - פרויקטים אשר עומדים בתנאים המצטברים: 1. תכנית מאושרת 2. הסכם חיבור 3. הקמה שהחלה או שצפויה להתחיל ב-15 החודשים הקרובים

** חלקה של אשטרם: 83 MWdc ו-167 MWh אגירה

אשטרום אנרגיה מתחדשת | פרוייקט לקראת הפעלה

TIERRA BONITA טקסס, ארה"ב

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

שיעור השלמה הנדסי משוקלל

כ- **96%** נכון לאוגוסט 2024

צפי הפעלה מסחרית

Q4 2024

הספק מתוכנן

399 MWdc

מכירת זיכוי מס PTC

כ- **300** מיליון דולר
לאורך תקופה של 10 שנים

צפי EBITDA *

כ- **55** מיליון דולר
בשנת ההפעלה הראשונה

צפי הכנסה כוללת *

כ- **60** מיליון דולר
בשנת ההפעלה הראשונה

הסכם מכירת זיכוי 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

* כולל מכירת החשמל, זיכויי המס ומכירת התעודות הירוקות

אשטרום אנרגיה מתחדשת | פרויקטים בארה"ב

פרוייקטים בייזום וכיתוח בארה"ב

מיקום	סטטוס	הספק מתוכנן ⁽¹⁾ MWdc	עלות הקמה ⁽²⁾ מיליוני דולר
Soles Rest	כיתוח	176	176 ⁽³⁾
El Patrimonio	כיתוח	188	188
Whitethorn	ייזום	352	352
(SPP) Rolling Sun	ייזום	366	366
Larrea	ייזום	293	293
סה"כ		1,375	1,375

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

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

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

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

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 וייזום יחידות דיור למגורים בפורטוגל

נדל"ן מניב

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

כ- **422** מיליוני \$

שווי נכסי נדל"ן מניב

כ- **423** מיליוני \$

שווי קרקעות ומלאי למכירה

מיליוני \$	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
01-06.2024	169	46	27.5%	24	14.2%
01-06.2023	192	48	24.9%	26	13.5%
2023	378	96	25.3%	49	13.1%

קבוצת אשטרם | דוח רווח והפסד מאוחד



מיליוני ₪

2023	Q2 2023	Q2 2024	01-06.2023	01-06.2024	
4,819	1,261	1,066	2,515	2,180	הכנסות
991	265	238	528	461	רווח גולמי
20.6%	21.0%	22.3%	21.0%	21.1%	שיעור רווח גולמי
58	58	-	58	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232)	(34)	57	(39)	50	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
490	121	121	238	242	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
40	27	16	38	22	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(15)	1	(8)	2	(5)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
352	196	182	349	286	רווח תפעולי
350	59	190	161	284	עלויות מימון נטו
(36)	19	(21)	21	(17)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
38	118	13	167	19	רווח נקי
31	116	6	163	12	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים

31.12.2023 30.06.2023 30.06.2024

מיליוני ₪

31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
2,134	1,734	1,812	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר *
4,932	4,846	4,407	נכסים שוטפים
16,445	15,466	16,790	נכסים בלתי שוטפים
21,377	20,312	21,197	סך נכסים
4,604	4,790	4,322	התחייבויות שוטפות
11,823	10,367	11,823	התחייבויות לא שוטפות
4,950	5,155	5,052	סה"כ הון עצמי
975	226	499	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות, נטו
(831)	(789)	258	מכירת (רכישת) קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ, נטו
144	(563)	757	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מנהרות הכרמל | חיפה

* בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום 30.06.2024 בסך של כ-1 מיליארד ₪

איתנות פיננסית - סולו

יתרת מסגרות אשראי לניצול

458 מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

467 מיליוני ₪

יחס הון עצמי למאזן

51.0%

הון עצמי

4,834 מיליוני ₪

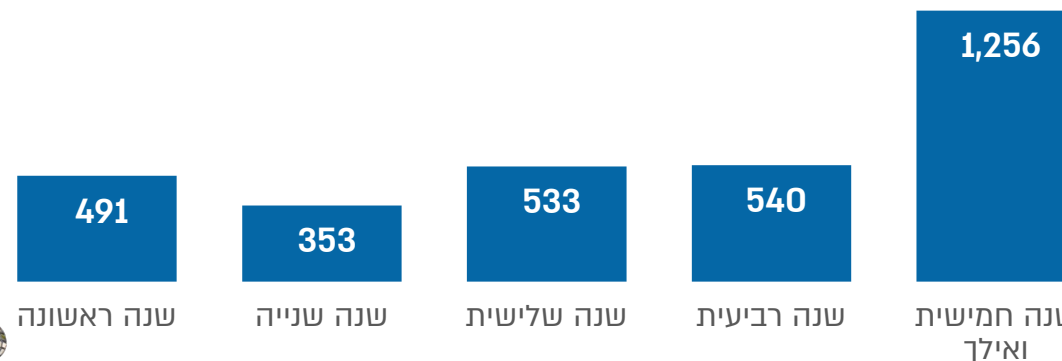
יחס חוב נטו ל-CAP

41.6%

חוב פיננסי נטו

3,448 מיליוני ₪

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



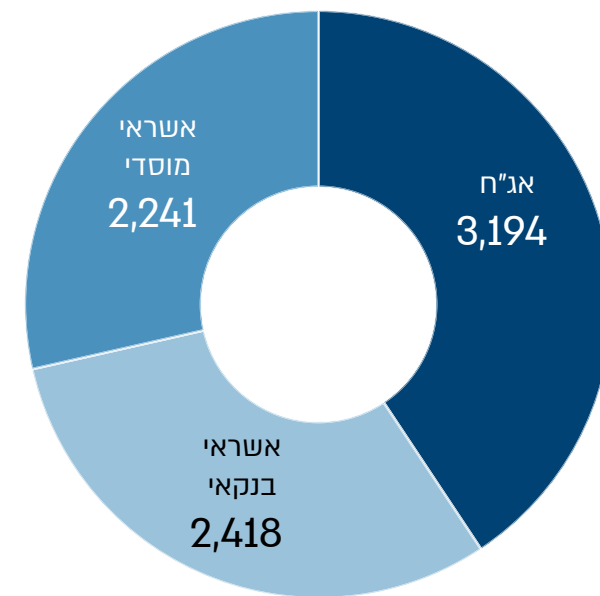
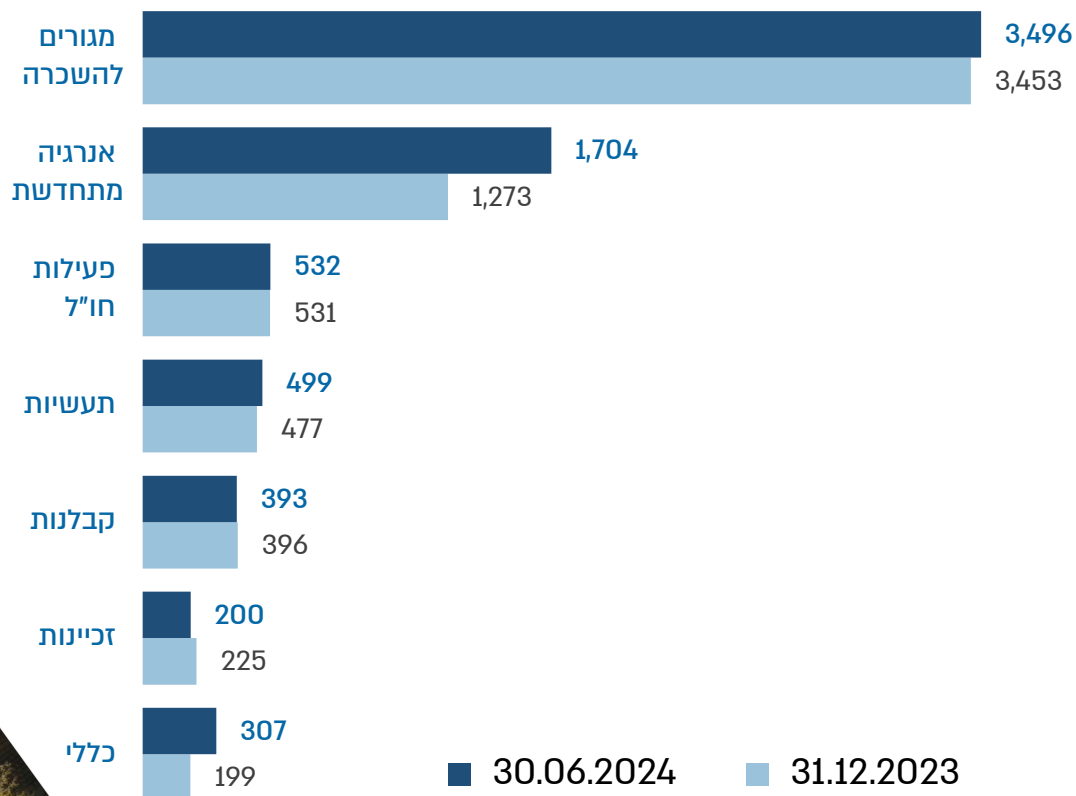
* חוב פיננסי

(מיליוני ₪)

חוב פיננסי ברוטו

7,853 מיליוני ₪

חוב פיננסי נטו **
30.06.2024: 7,131 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 ביוני 2024



אסטרטגיית ה-ESG של קבוצת אשטרום

בונים עתיד בר קיימא

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
אשטרם
 עוצמה של בנייה

אשטרם
 קבלנות

אשטרם
 נכסים

אשטרם
 מקבוצת אשטרם

אשטרם
 מגורים / פלאזה

אשטרם
 תעשיות

אשטרם
 אנרגיה מתחדשת

אשטרם
 זכ״נות

אשטרם
 אינטרנשיונל