



קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים
31 במרץ 2024

מאי 2024

אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשטרום
מגורים/פלאטה

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אנרגיה מתחדשת

אשטרום
זכינות

אשטרום
אינטרנשיונל

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 31.03.2024, 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.

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 הראשון של שנת 2024 שפורסם ביום 27 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054543).

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא של אירועים, גרפים, סקירות, וכל מידע אחר המובא בכל דרך, של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ואשר עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמוצג. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים אשר נכונותם לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה

7.9

מיליארד ₪*
צבר הזמנות
31.03.2024

4.8

מיליארד ₪
הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות 31.03.2024

5.6

מיליוני ₪
רווח נקי המיוחס לבעלי
המניות רבעון 1, 2024

1.1

מיליארד ₪
היקף הכנסות
רבעון 1, 2024

2.5

GW**
אנרגיה מתחדשת

2,460

יח"ד**
מגורים להשכרה

18

אלף יח"ד**
יזמות למגורים

943

אלף מ"ר**
נדל"ן מניב

מדלי דה וינצ'י | דל אביב



מחוייבים לקידום ESG

דירוג A

עם אופק יציב ע"י S&P מעלות

ת"א 90

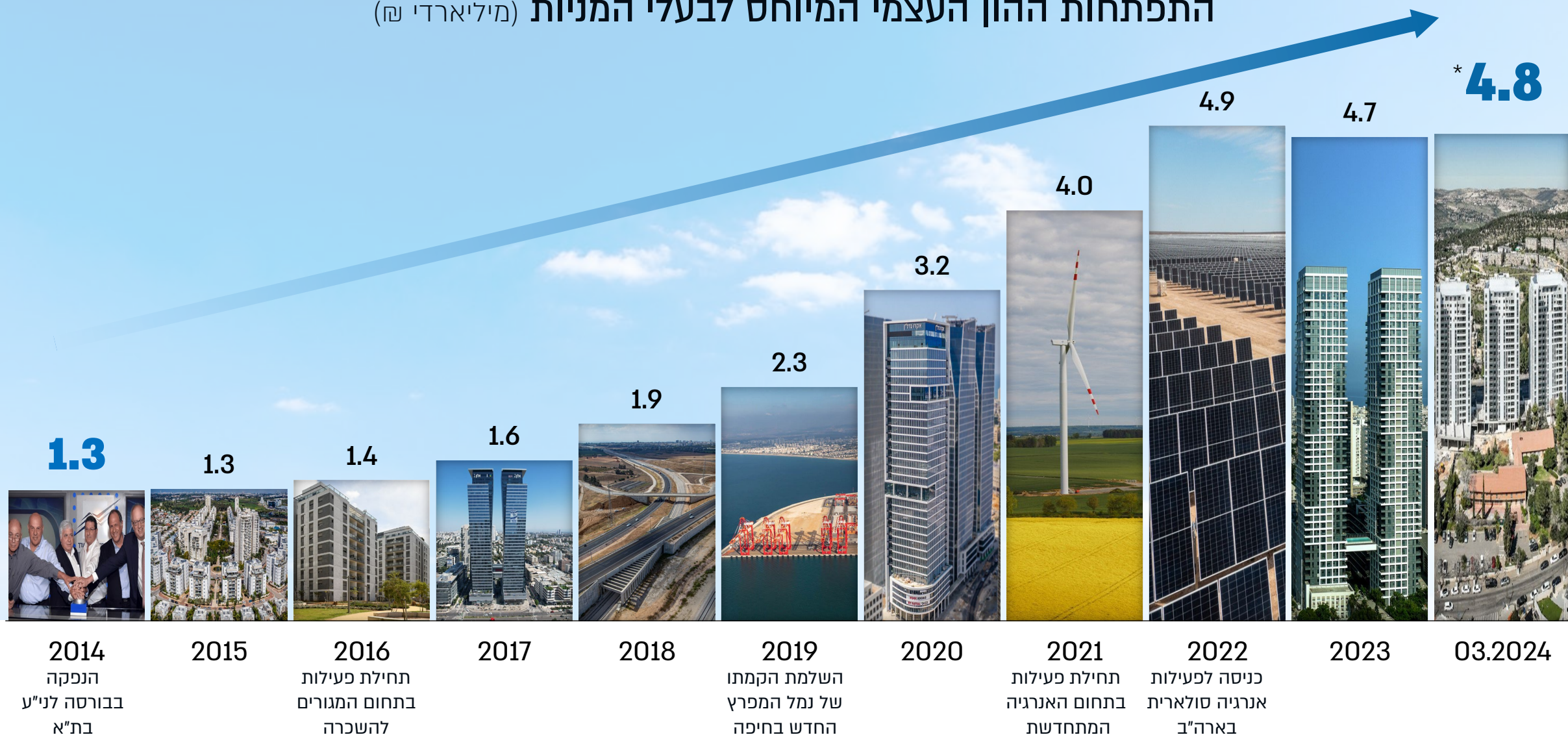
נסחרת במדד

* 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 ₪)

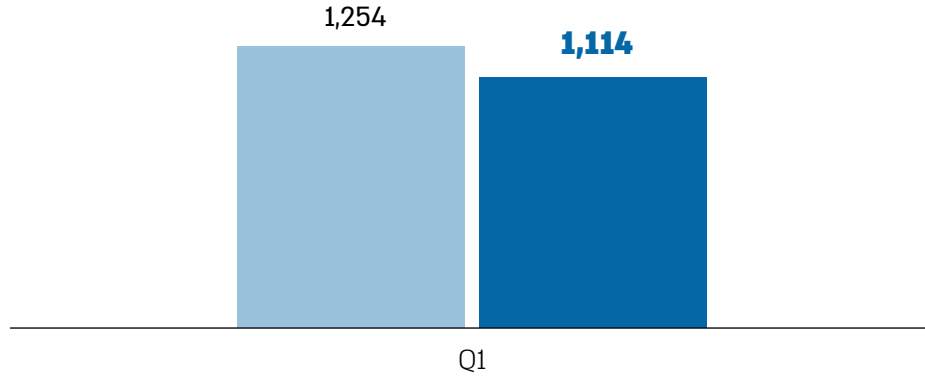


* לאחר חלוקת דיבידנדים בסך של כ-1.3 מיליארד ₪ החל משנת 2015

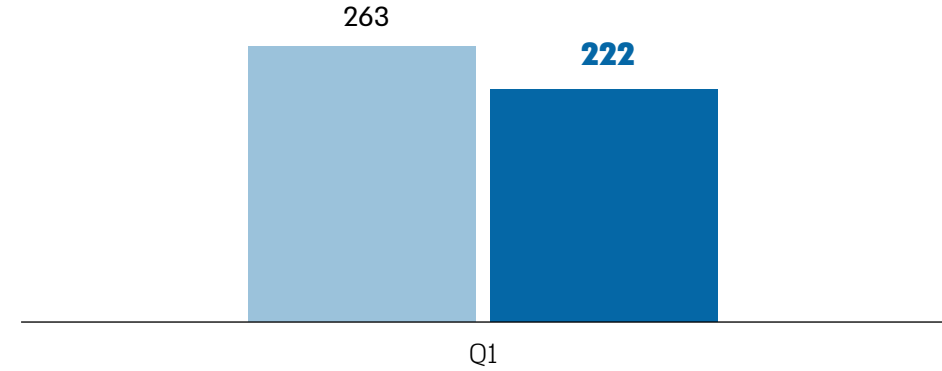
סקירת פעילות רבעון ראשון 2024

(מיליוני ₪)

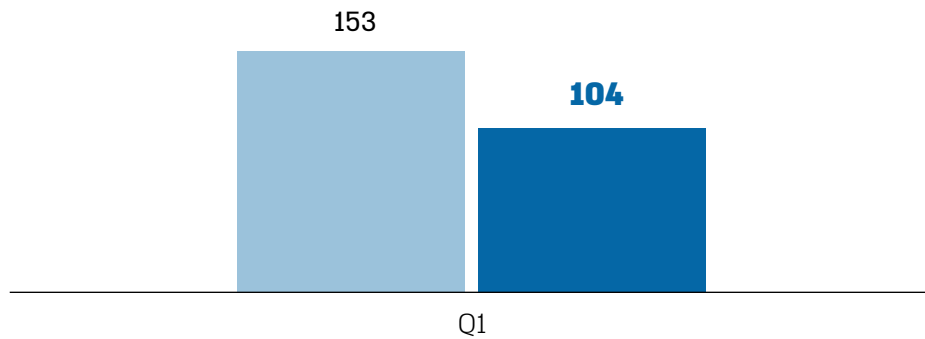
הכנסות



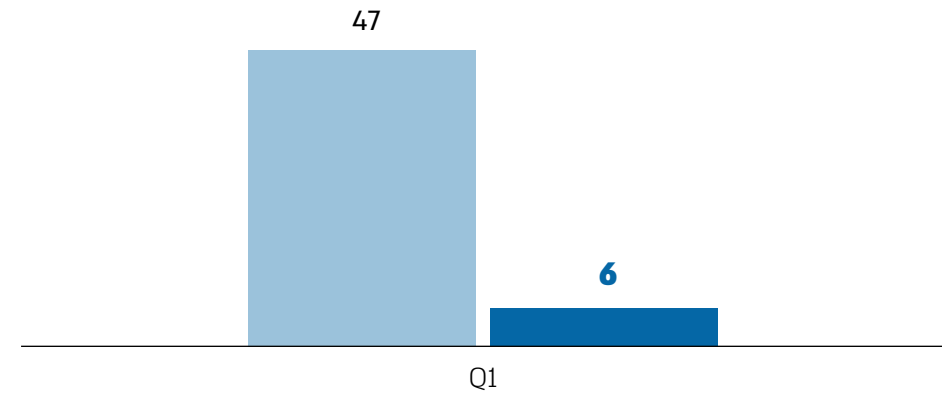
רווח גולמי



רווח תפעולי



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

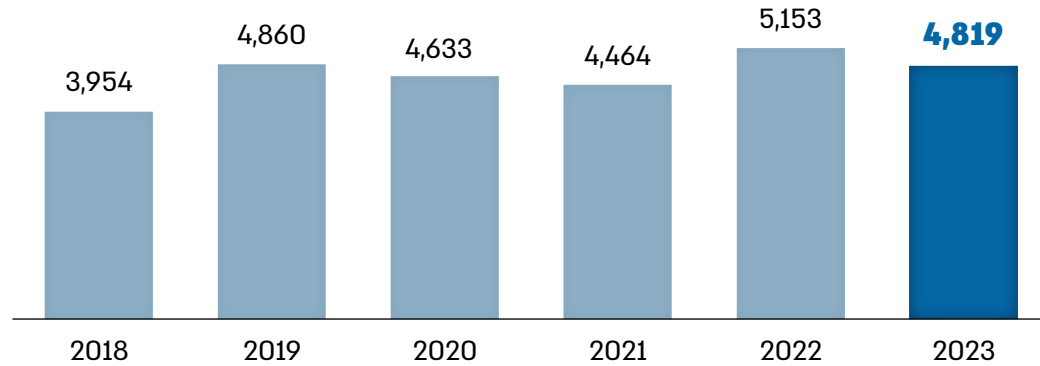


2023 2024

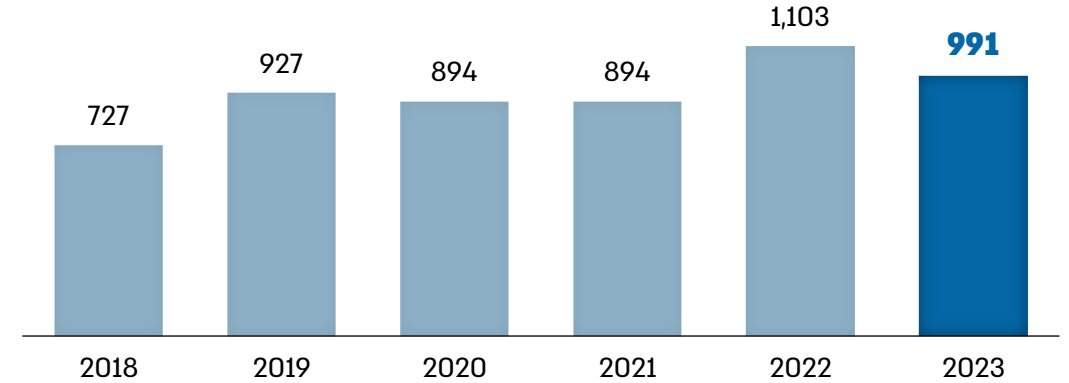
סקירת פעילות רב שנתית

(מיליוני ₪)

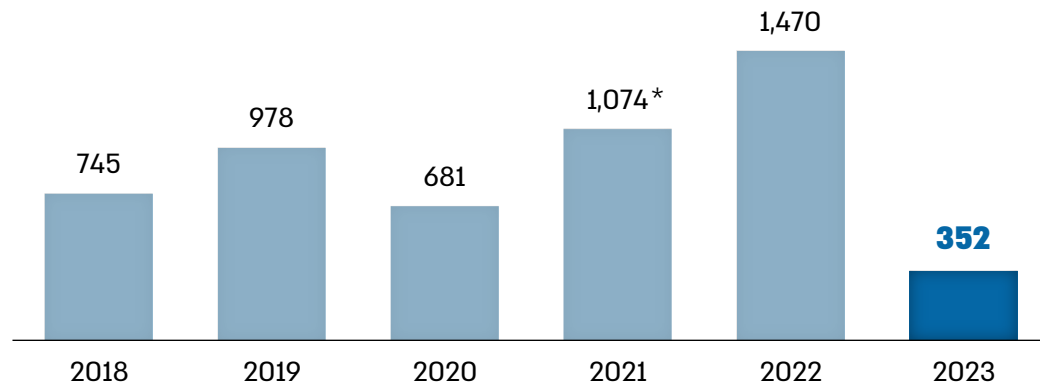
הכנסות



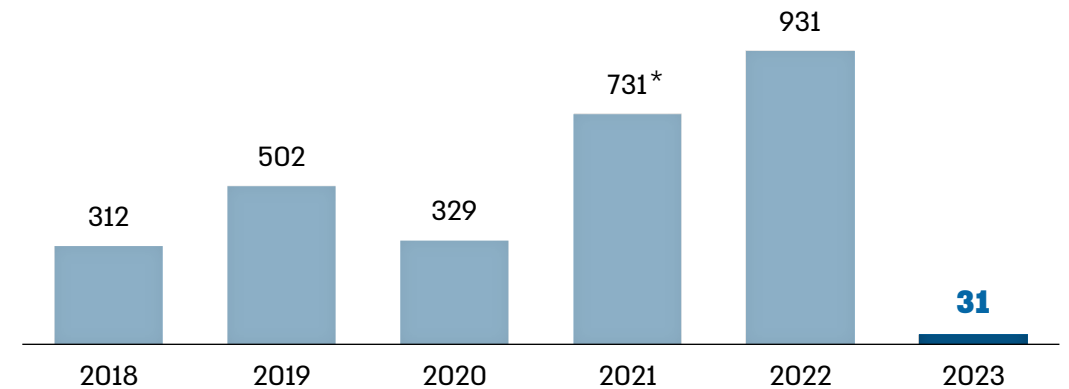
רווח גולמי



רווח תפעולי



רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

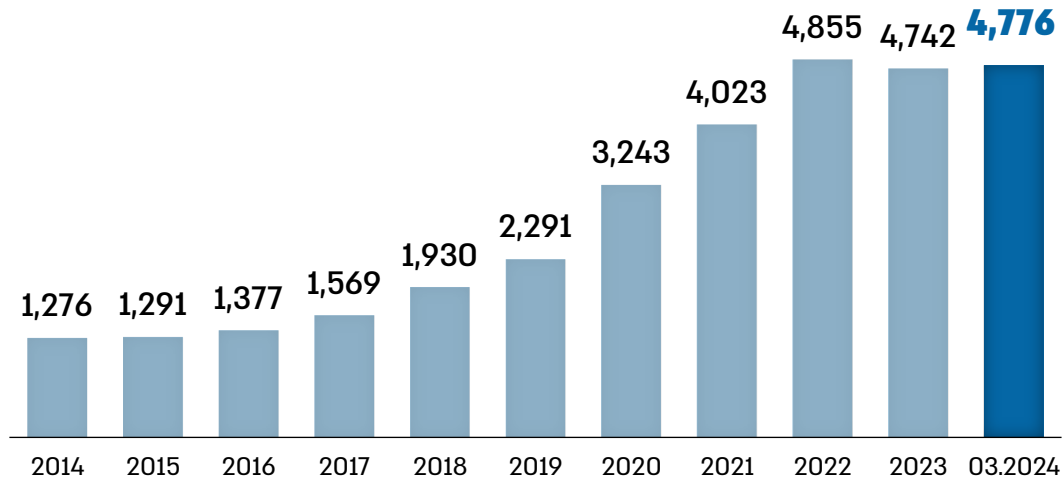


* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

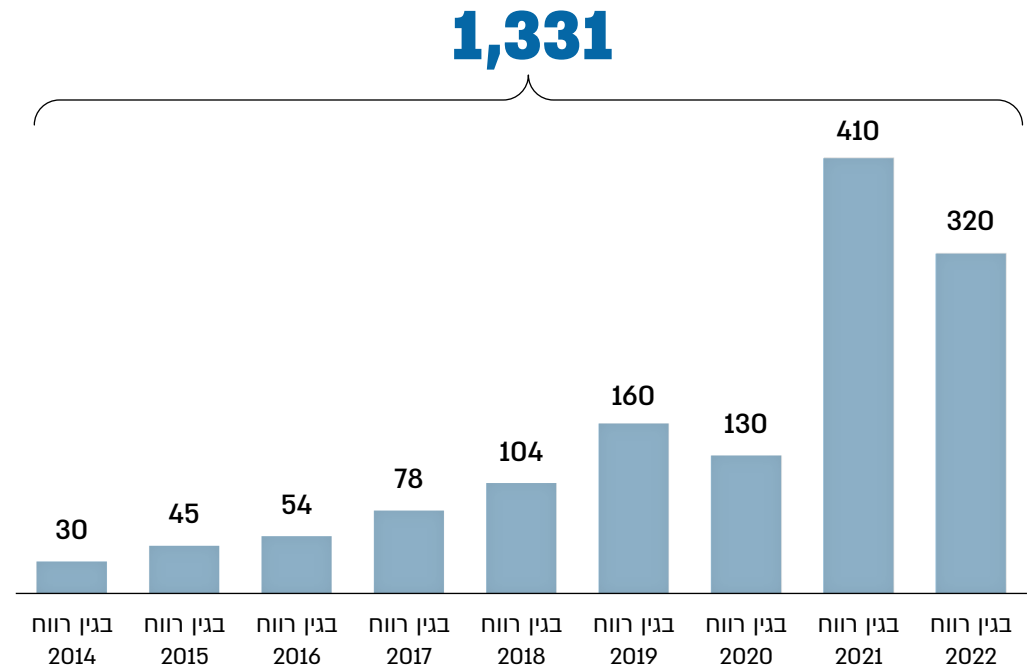
הון עצמי וחלוקת דיבידנד

(מיליוני ₪)

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה



דיבידנד הקבוצה *



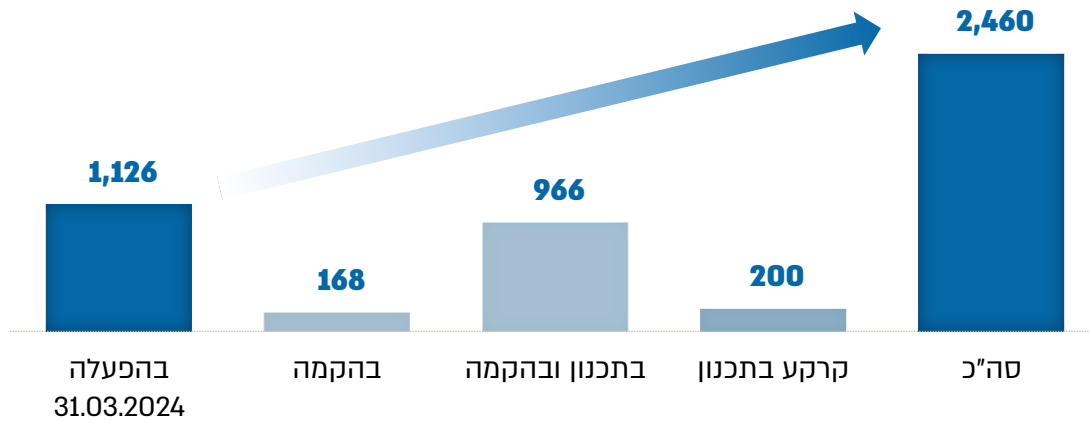
* נכון למועד המצגת החברה לא חילקה ו/או הכריזה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2023 ו/או הרבעון הראשון לשנת 2024

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

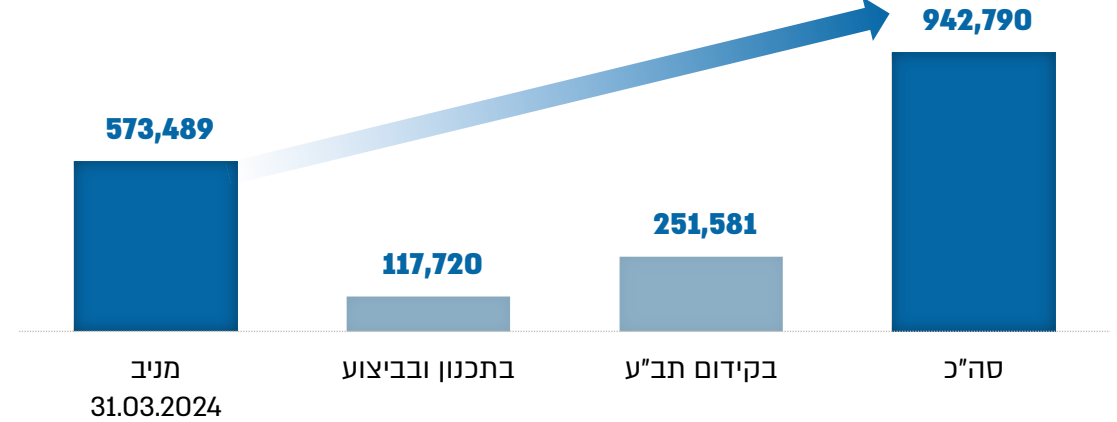
בגין הרווח בשנים 2014-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי שבין 32%-40%

עם הפנים קדימה

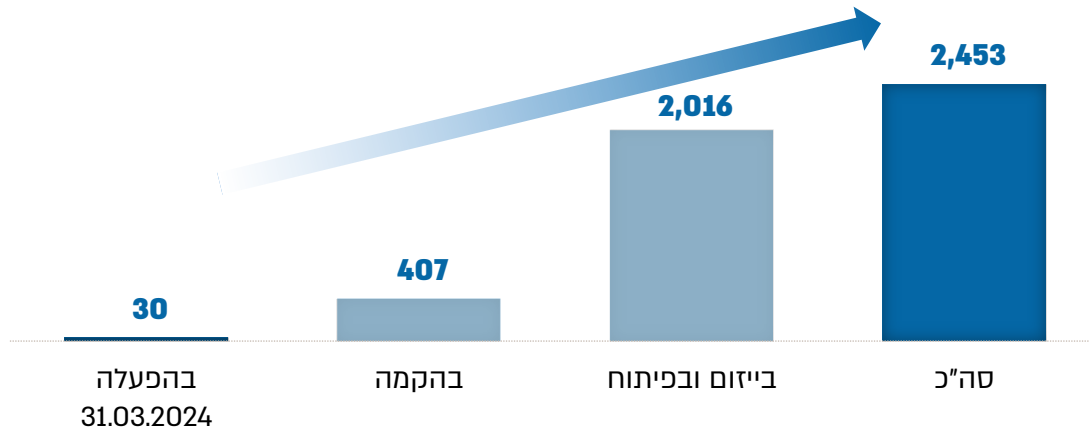
אשטרם מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



אשטרם נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר

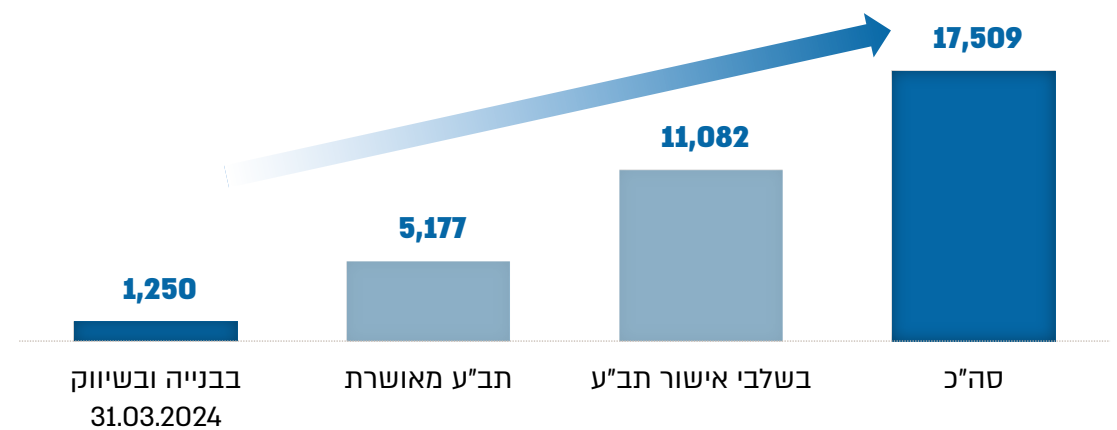


אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים - מגה-וואט *



* אין וודאות שההספק המתוכנן אכן יושג במלואו

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



** הנתונים נכונים ליום 31.03.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

קבוצת אשטרום

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

כוכב המדינה / תל אביב
אשר

70 כ-

פרוייקטים בביצוע

6.6 כ- מיליארד ₪

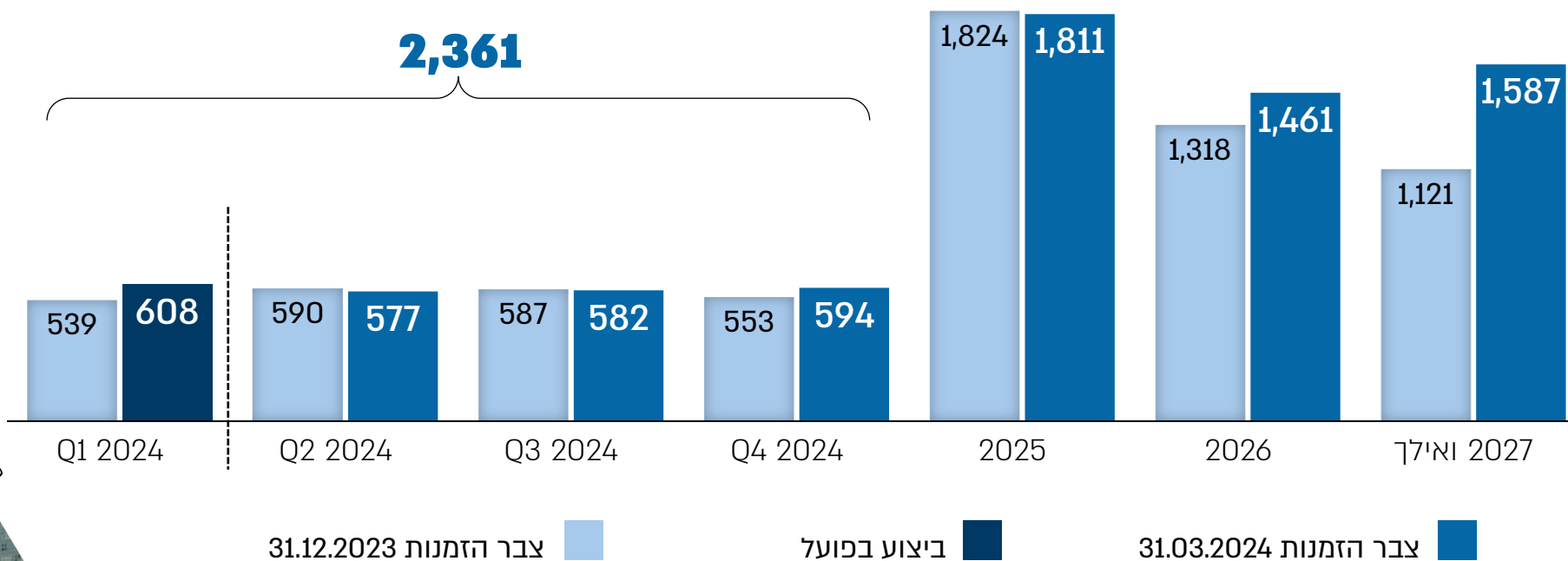
צבר הזמנות ליום 31.03.2024 *

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
Q1 2024	608	56	9.2%	25	4.1%
Q1 2023	728	70	9.7%	42	5.7%
2023	2,686	254	9.4%	124	4.6%

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

6,612 מיליוני ₪ *

צבר ההזמנות ליום 31.03.2024 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



מנדט EXCHANGE / קמ"ג

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



הנתיבים המהירים

נתיבי איילון

ר.ה.

כ- **328** מיליוני ש"ח

2024

כ-78%



מגדל EXCHANGE

אזורים

355 יח"ד

כ- **370** מיליוני ש"ח

2025

כ-64%



מתחם ה-1000 ראשל"צ

הפניקס ואשטרום נכסים

כ-269 אלף מ"ר

כ- **1,000** מיליוני ש"ח

2027

כ-44%



כיכר המדינה תל אביב

בעלי הקרקע

453 יח"ד

כ- **554** מיליוני ש"ח (50%)

2027

כ-37%

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

1000 / בתים



21 כ- מיליוני ₪ Q1 2024 FFO גישת הרשות לני"ע⁽¹⁾
21 כ- מיליוני ₪ Q1 2024 FFO גישת ההנהלה⁽¹⁾
74 כ- מיליוני ₪ Q1 2024 NOI
2.6 כ- מיליארד ₪ סך הון עצמי
6.9 כ- מיליארד ₪ שווי נדל"ן
573 כ- אלף מ"ר היקף נדל"ן

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח מגזרי	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
Q1 2024	101	74	(5)	47	2
Q1 2023	101	75	10	62	16
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 31.03.2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

סה"כ	אנגליה	גרמניה	ישראל					
			סה"כ ישראל	עירוב שימושים ואחר	תעשייה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	
573,489	70,609	167,026	335,854	-	189,968	44,362	101,524	היקף נדל"ן מ"ר
91.5%	(2) 79%	(1) 89%	95%	-	98%	90%	91%	שיעור תפוסה
74	9	16	49	2	13	8	26	NOI Q1 2024 מיליוני ₪
5,403	625	1,605	3,173	173	825	536	1,639	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪
1,500	148	-	1,352	462	111	631	148	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪
	8.5%	5.3%	-	-	7.4%	7.1%	7.1%	שיעור היוון משוקלל
	3.02%	3.02%						ריבית ממוצעת משוקללת
	52%	35%						LTV ממוצע

מתחם Comm-U | ירושלים

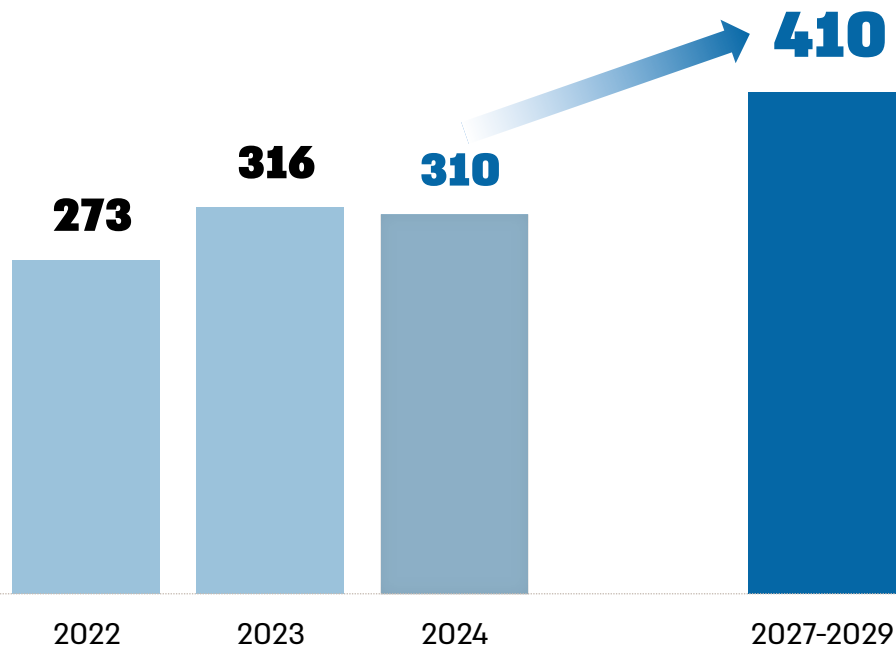
(1) שיעור התפוסה בהתחשב בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן הינו כ-93.5%

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

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.03.2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

תוספת NOI צפוי מפרוייקטים בתכנון ובביצוע:
100 מיליוני ₪ המהווים גידול של **32%**

צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע
מיליוני ₪



NOI שנתי מיליוני ₪	היקף נדל"ן מ"ר	
310	573,489	נכון ליום 31.03.2024
100	117,720	פרוייקטים בתכנון ובביצוע בישראל לסיים בשנים 2027-2029
410	691,209	סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון וביצוע
+32%	+21%	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	251,581	פרוייקטים בקידום תב"ע בישראל
	942,790	סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע
	+64%	סה"כ אחוז גידול

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה וה-NOI הצפוי בגין פרוייקטים בהליכי בנייה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה במועד הצגתו. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן: דחייה במועד השלמת הפרוייקט, ו/או בקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו וכן שינוי בתנאי השוק אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על ה-NOI הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 10.3.5 ו-22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 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 ראשל"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-17,000 מ"ר
בעלות: 44%



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

כ- **16,259** יח"ד
בשלב תכנון שונים*

כ- **1,250** יח"ד
בבנייה ובשיווק*

כ- **2.6** 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 ₪
57 יח"ד	14	14.3%	31	21.5%	47	220	Q1 2024
24 יח"ד	40	16.6%	62	21.4%	80	373	Q1 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 31.03.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנספחו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

כ-2.6 מיליארד ₪ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

מועד סיום צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	יח"ד מכורות ליום 31.03.24	מספר יח"ד	
2024-2027	27%	553	2,034	1,321	1,811	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2027-2029	19%	305	1,595	-	413	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2024
2027-2031	20%	1,709	8,633	-	2,591	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל בשנים 2025-2028 ⁽¹⁾
	21%	2,567	12,262	1,321	4,815	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 31.03.2024 ואינם כוללים פרוייקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן (1) הנתונים כוללים פרוייקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים. בנוסף, לחברה כ-3,428 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

17,509 יח"ד בבנייה ובתכנון *

בנייה ובשיווק **1,250** יח"ד

תב"ע מאושרת **5,177** יח"ד

בשלבי אישור תב"ע **11,082** יח"ד

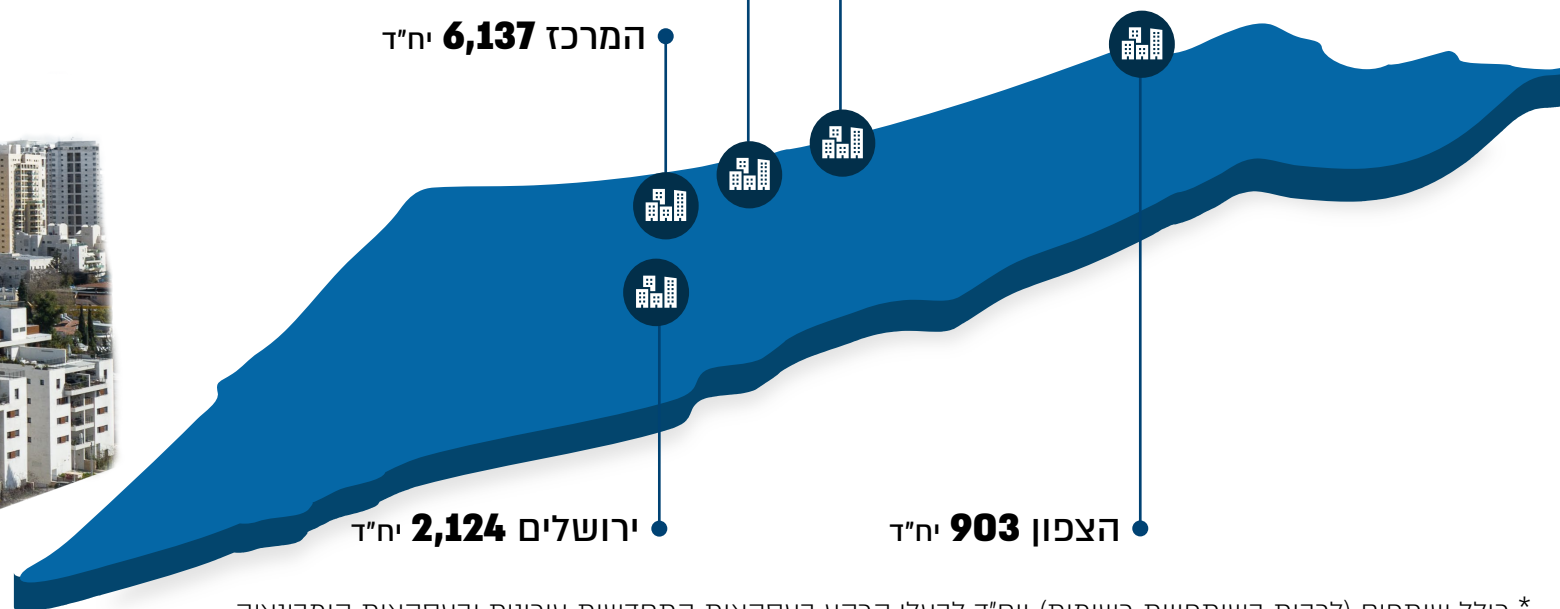
השרון **5,170** יח"ד

תל אביב **3,175** יח"ד

המרכז **6,137** יח"ד

ירושלים **2,124** יח"ד

הצפון **903** יח"ד



* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומביניציה הנתונים נכונים ליום 31.03.2024 ואינם כוללים פרויקטים שנוספו ו/או נגרעו לאחר תאריך המאזן

מנטפור | קרית אנו

אשטרום מגורים להשכרה

בונים קהילות

▲ כ-100% תפוסה בחוזי שכירות ארוכי טווח

▲ תכנון, הקמה והפעלה של 10 פרוייקטים באזורי ביקוש

▲ חלוצה בתחום (החל מ-2016)

קרית הנובל | ירושלים

כ-2.4 מיליארד ₪
חוב פיננסי נטו*

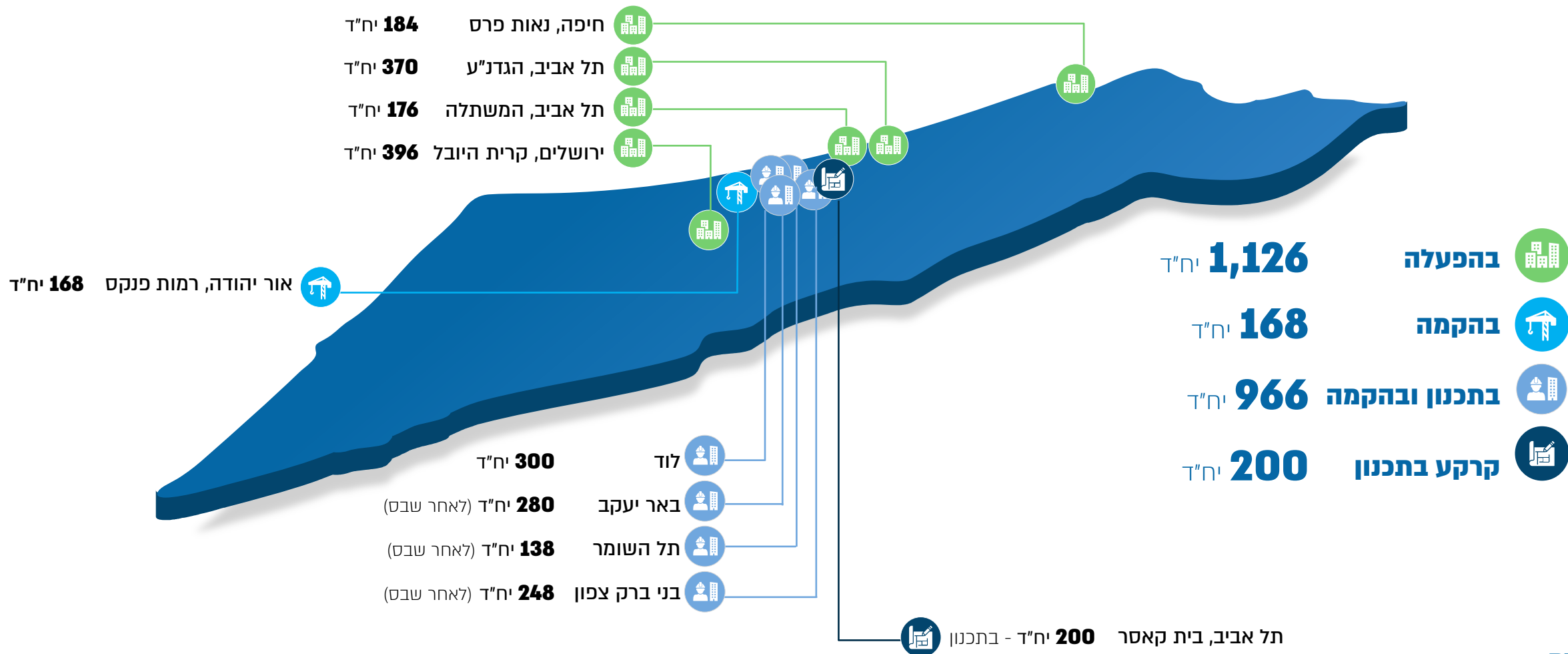
כ-4 מיליארד ₪
שווי נכסי המגזר

2,460 יח"ד
בשליבים שונים

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית ערך (ירידת)	רווח (הפסד) מגזרי
Q1 2024	44 השכרה 20 / מכירות 24	21	47.2%	(5)	10
Q1 2023	46 השכרה 10 / מכירות 36	19	41.8%	(18)	(3)
2023	144 השכרה 44 / מכירות 100	65	45.3%	(65)	(16)

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,045 מיליוני ₪

2,460 יחידות דיור להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בהקמה ובתכנון



אשטרם מגורים להשכרה

פרוייקטים בהפעלה | מגורים להשכרה בלבד (מיליוני ₪)



קריית היובל ירושלים



המשתלה תל אביב



הגדנ"ע תל אביב



נאות פרס חיפה

סה"כ	קריית היובל ירושלים	המשתלה תל אביב	הגדנ"ע תל אביב	נאות פרס חיפה	כמות יח"ד להשכרה *
1,126 יח"ד	396 יח"ד 336 התקשרויות **	176 יח"ד 100% תפוסה **	370 יח"ד 100% תפוסה	184 יח"ד 100% תפוסה	
2,717	889	559	932	337	שווי ליום 31.03.2024
	2.2 (79 מ"ר ממוצע ליח"ד)	3.2 (74 מ"ר ממוצע ליח"ד)	2.5 (82 מ"ר ממוצע ליח"ד)	1.8 (92 מ"ר ממוצע ליח"ד)	שווי ממוצע ליחידה
1,655	605	401	485	164	עלות ליום 31.03.2024
1,062	284	158	447	173	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
	4.3 אכלוס החל מ-Q1 2024	3.9	6.4	2.4	Q1 2024 NOI
הלוואות בהיקף של 1,359 מיליוני ₪ (LTV של 50%) לתקופה של 15-19 שנים, בריבית ממוצעת של כ-2.7% צמוד מדד					תנאי הלוואות שנלקחו

אשטרום מגורים להשכרה

שווי נכסים (מיליוני ₪)

שווי	יח"ד	
2,717	1,126	מגורים בהפעלה
164	-	מסחר בהפעלה
636	1,166	פרויקטים בהקמה, תכנון וקרקע
477	168	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
3,994	2,460	
12	4	מלאי מגורים למכירה
4,006		סה"כ שווי נכסי המגזר
2,410		חוב פיננסי נטו *
1,596		שווי נטו

* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,045 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

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

11

מפעלי בטון פעילים

1.2 כ- מיליארד ₪

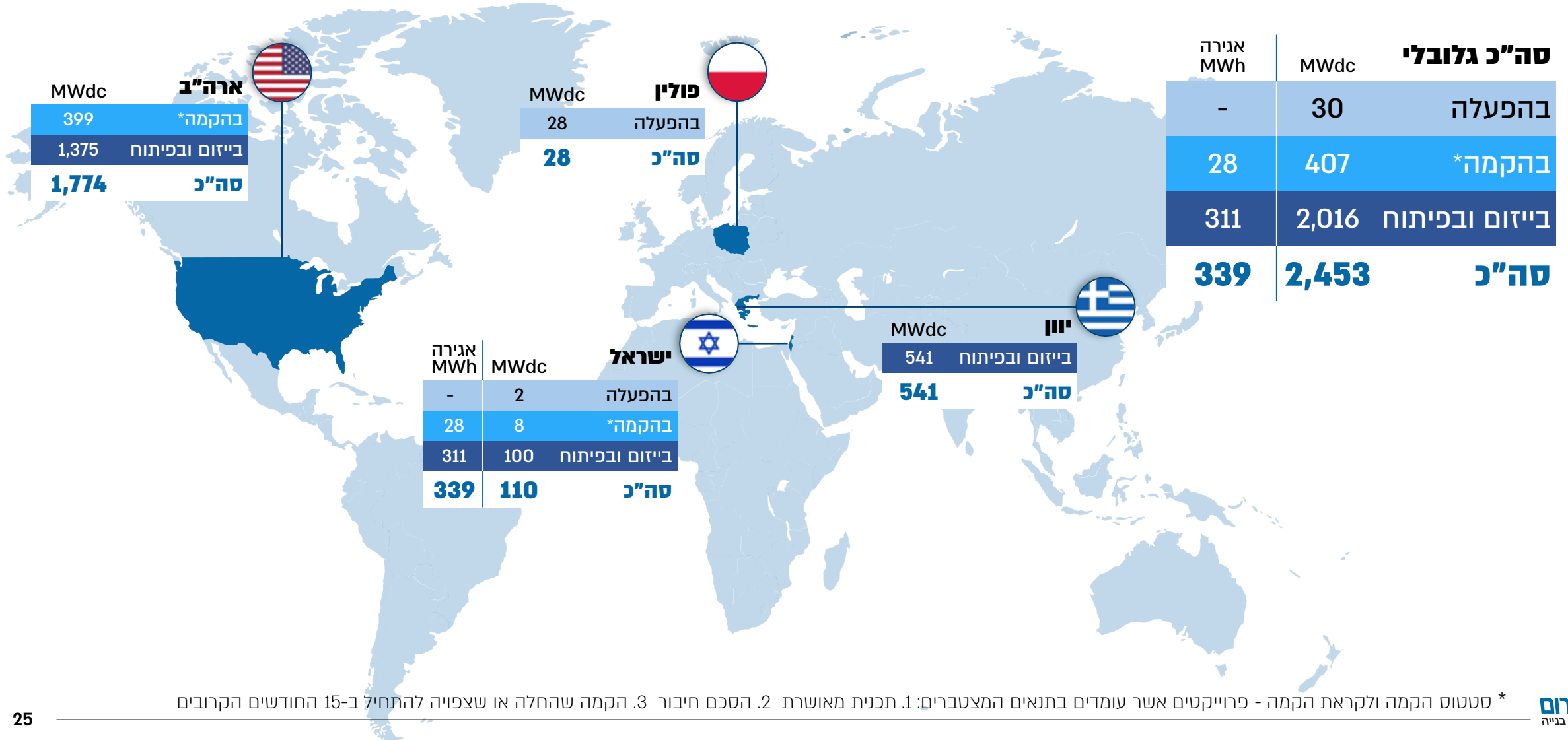
צבר הזמנות ליום 31.03.2024

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) מגזרי	שיעור רווח מגזרי
Q1 2024	213	31	14.3%	(1)	(0.5%)
Q1 2023	279	41	14.6%	10	3.5%
2023	1,063	152	14.3%	19	1.8%

* כולל איחוד יחסי



כ-2.5 ג'יגה-וואט בפריסה גלובלית (חלק אשטרום)



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

אשטרם אנרגיה מתחדשת

השקעות ופיתוח בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

פעילות בתחומי האנרגיה הסולארית והרוח בחו"ל ובארץ

מיקוד בהשקעות ופיתוח פרויקטים של אנרגיה מתחדשת

החברה פועלת כיצרנית חשמל עצמאית IPP

TERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

4

מדינות פעילות

2.5 ג'ו

היקף פרויקטים *

הפסד מגזרי	שיעור רוח גולמי	רווח גולמי	הכנסות (מגגות בישראל)	מיליוני ₪
(5.21)	15.4%	0.02	0.16	Q1 2024
(3.40)	11.0%	0.07	0.62	Q1 2023
(12.92)	11.6%	0.41	3.55	2023

* פרויקטים בייזום, פיתוח, לקראת הקמה, בהקמה ובהפעלה (חלקה של אשטרם)

אשטרום אנרגיה מתחדשת

פרוייקט בהקמה TIERRA BONITA טקסס, ארה"ב

הספק מתוכנן
399 MWdc

היקף השקעה כולל
כ- **435** מיליון דולר

שיעור השלמה הנדסי משוקלל
כ- **82%** נכון למאי 2024

הכנסה כוללת*
כ- **60** מיליון דולר

* EBITDA
כ- **55** מיליון דולר

צפי הפעלה מסחרית
Q4 2024

מכירת זיכוי מס PTC בתמורה כוללת צפויה של כ- **300** מיליון דולר לאורך תקופה של 10 שנים

הסכם מכירת חשמל PPA עם חברת החשמל של סן אנטוניו על כ- **60%** מהחשמל כפי שיוצר ל-20 שנה

הסכם מימון פרוייקטלי Non-Recourse עם קונסורציום של 5 בנקים

מסגרת אשראי
כ- **270** מיליון דולר

מסגרת ערבויות
כ- **30** מיליון דולר

* בשנת ההפעלה הראשונה, כולל את מרכיב מכירת החשמל, הכנסות בגין מכירת זיכויי המס ומכירת התעודות הירוקות

אשטרום אנרגיה מתחדשת

פרוייקטים בייזום ופיתוח בארה"ב

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב



מיקום	סטטוס	הספק מתוכנן ⁽¹⁾ MWdc	עלות הקמה ⁽²⁾ מיליוני דולר
Soles Rest	פיתוח	176	176 ⁽³⁾
El Patrimonio	ייזום	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 הפיתוח וכי ההספק המתוכנן יושג במלואו

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

(3) 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 וייזום יחידות דיור למגורים בפורטוגל

נדל"ן מניב

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

כ- **417** מיליוני \$
שווי נכסי נדל"ן מניב

כ- **398** מיליוני \$
שווי קרקעות ומלאי למכירה

מיליוני \$	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
Q1 2024	92	23	24.6%	11	11.7%
Q1 2023	63	15	24.6%	4	5.8%
2023	378	96	25.3%	49	13.1%

קבוצת אשטרם | דוח רווח והפסד מאוחד

(מיליוני ₪)

2023	Q1 2023	Q1 2024	
4,819	1,254	1,114	הכנסות
991	263	222	רווח גולמי
20.6%	21.0%	20.0%	שיעור רווח גולמי
58	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232)	(4)	(7)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
490	118	121	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
40	11	6	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(15)	1	4	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
352	153	104	רווח תפעולי
350	102	94	עלויות מימון נטו
(36)	2	4	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
38	49	6	רווח נקי
31	47	6	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

מנדל אולדורחוב | תל אביב

תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים

(מיליוני ₪)

31.12.2023 31.03.2023 31.03.2024

2,134	1,549	1,785	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר *
4,932	4,975	4,789	נכסים שוטפים
16,445	14,899	16,386	נכסים בלתי שוטפים
21,377	19,874	21,175	סך נכסים
4,604	5,204	4,483	התחייבויות שוטפות
11,823	9,664	11,708	התחייבויות לא שוטפות
4,950	5,006	4,984	סה"כ הון עצמי
975	99	273	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(831)	(789)	(16)	רכישת קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ
144	(690)	257	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מנהרות הכרמל | חיפה

* בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום 31.03.2024 בסך של כ-1.2 מיליארד ₪

איתנות פיננסית - סולו

יתרת מסגרות אשראי לניצול

611 מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

574 מיליוני ₪

יחס הון עצמי למאזן

50.5%

הון עצמי

4,776 מיליוני ₪

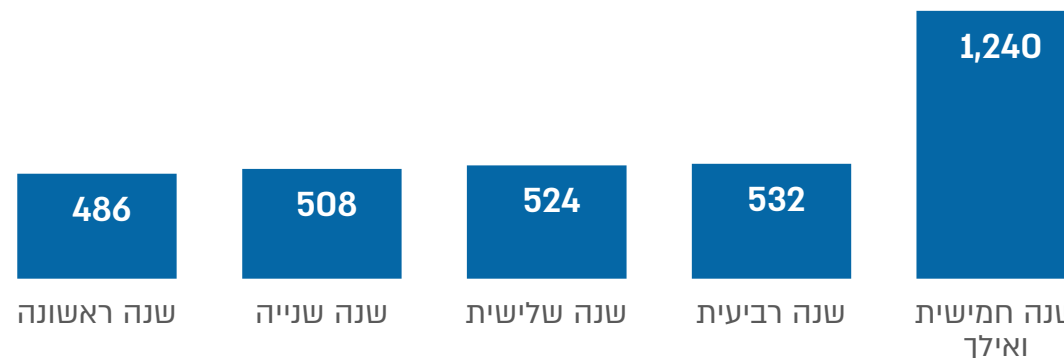
יחס חוב נטו ל-CAP

40.8%

חוב פיננסי נטו

3,294 מיליוני ₪

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



מגדלי LYFE | בני ברק

* חוב פיננסי

(מיליוני ₪)

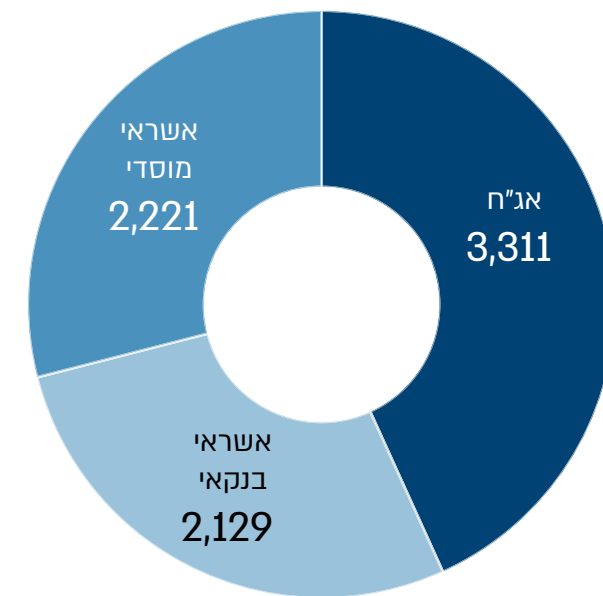
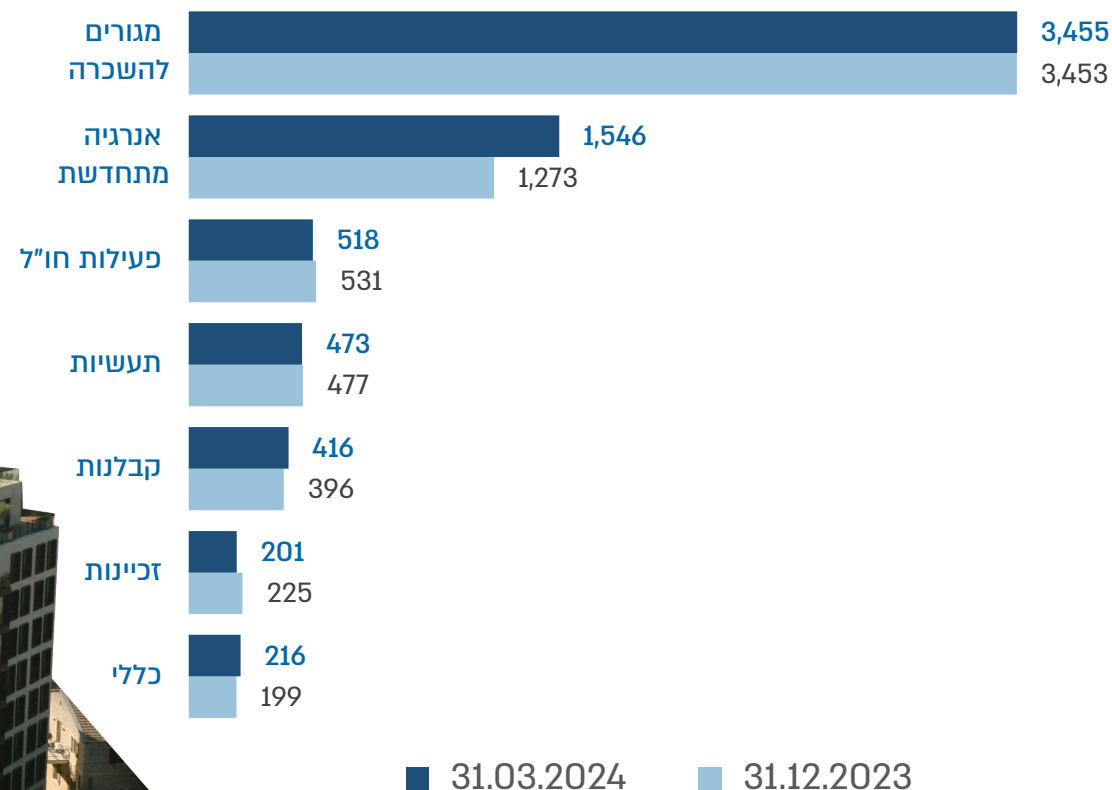
חוב פיננסי ברוטו

7,661 מיליוני ₪

חוב פיננסי נטו **

31.03.2024: 6,826 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

ראה טבלת חוב פיננסי נטו בדוח הדירקטוריון

מלון אוריינט | ירושלים



סביבה עסקית אתית

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



סביבת עבודה בריאה ובטוחה

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



סביבה ברת קיימא

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



קבוצת
אשטרם
עוצמה של בנייה

אשטרם
קבלנות

אשטרם
נכסים

אשטרם
מקבוצת אשטרם

אשטרם
מגורים/פלאזה

אשטרם
תעשיות

אשטרם
אנרגיה מתחדשת

אשטרם
זכיינות

אשטרם
אינטרנשיונל