



קבוצת  
**אשטרום**  
עוצמה של בנייה

## מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים  
31 בדצמבר 2023

מרץ 2024

אשטרום  
קבלנות

אשטרום  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרום

אשטרום  
מגורים/פלאזה

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
אנרגיה מתחדשת

אשטרום  
זכיינות

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': 01-032568-2024).

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 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 31.12.2023, והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

מנדל אקפא | תל אביב

**7.7**

מיליארד ₪\*  
צבר הזמנות  
31.12.2023

**4.7**

מיליארד ₪  
הון עצמי המיוחס  
לבעלי המניות 31.12.2023

**31**

מיליוני ₪  
רווח נקי המיוחס  
לבעלי המניות 2023

**4.8**

מיליארד ₪  
היקף הכנסות  
2023

**2.5**

\*\* GW  
אנרגיה מתחדשת

**2,460**

\*\* יח"ד  
מגורים להשכרה

**18**

\*\* אלף יח"ד  
יזמות למגורים

**937**

\*\* אלף מ"ר  
נדל"ן מניב

מדדי דה וונצ'י | דל אוב



מחוייבים לקידום ESG

**דירוג A**

עם אופק יציב ע"י S&P מעלות

**ת"א 35**

נסחרת במדד

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

# עשור של צמיחה

## התפתחות סך ההון העצמי על ציר הזמן



הון עצמי **31.12.2023** \*

כ- **4.7** מיליארד ₪

לאחר חלוקת דיבידנדים בסך של

כ- **1.3** מיליארד ₪

החל משנת **2015**

הון עצמי **31.12.2014** \*

כ- **1.3** מיליארד ₪

**2014**

**2016**

**2018**

**2020**

**2021**

**2022**

הנפקה בבורסה לני"ע בת"א | כניסה לתחום המגורים להשכרה | הפיכת אשטרום נכסים לחברה מדווחת | הפיכת אשטרום נכסים לחברה מדווחת | כניסת למדד ת"א 35 | כניסה לפעילות אנרגיה בארה"ב | כניסה לתחום האנרגיה המתחדשת

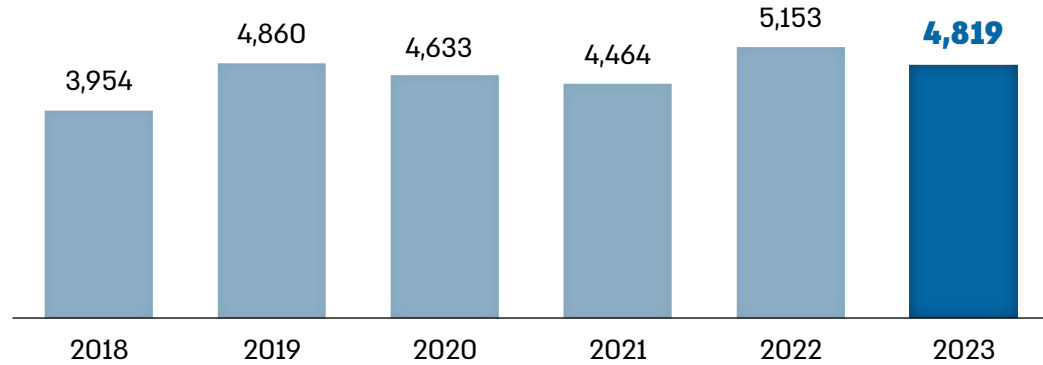
\* הון המיוחס לבעלי מניות החברה



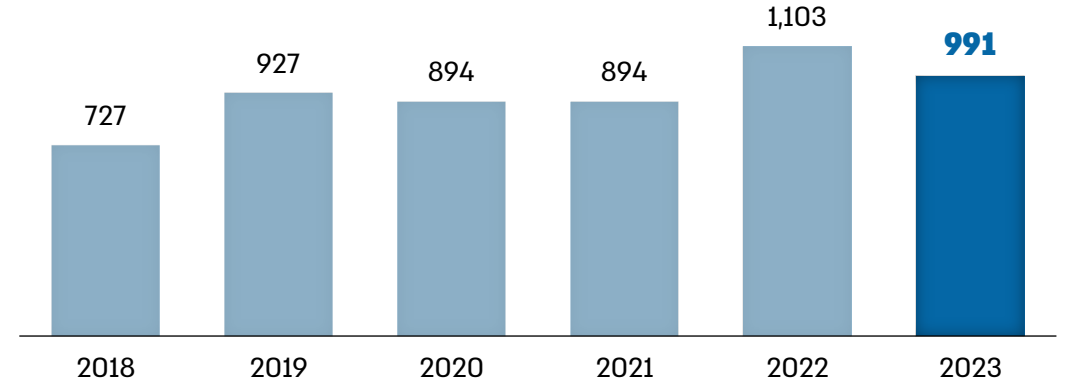
# סקירת פעילות רב שנתית

(מיליוני ₪)

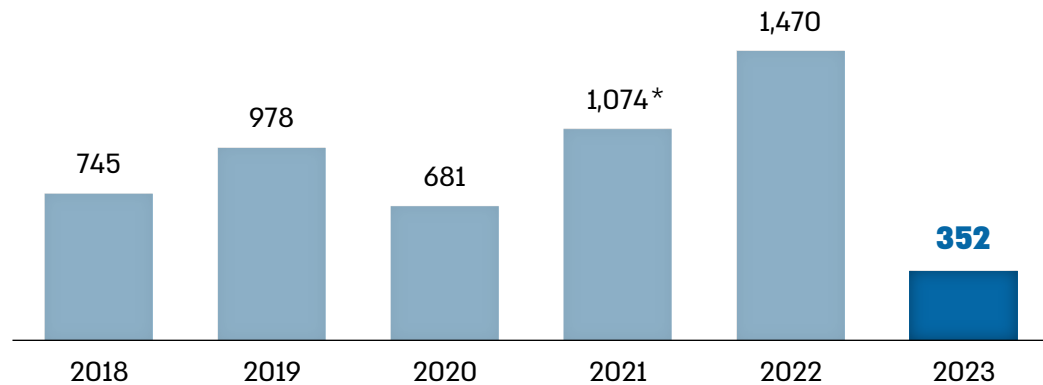
הכנסות



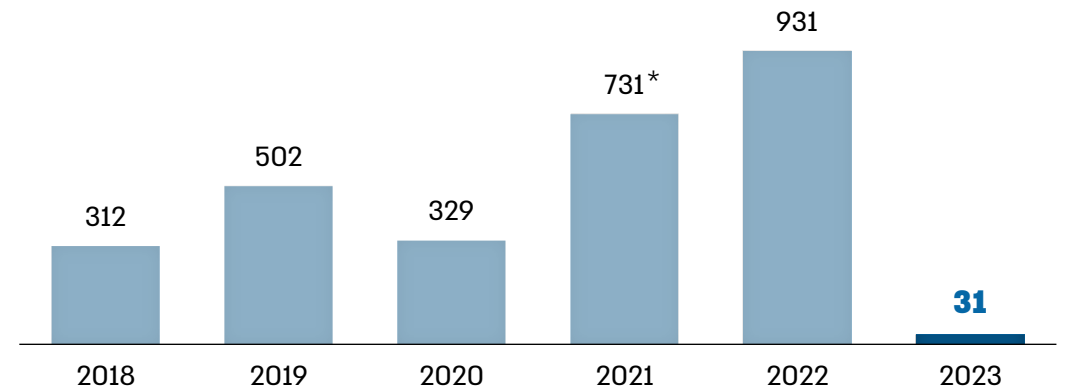
רווח גולמי



רווח תפעולי

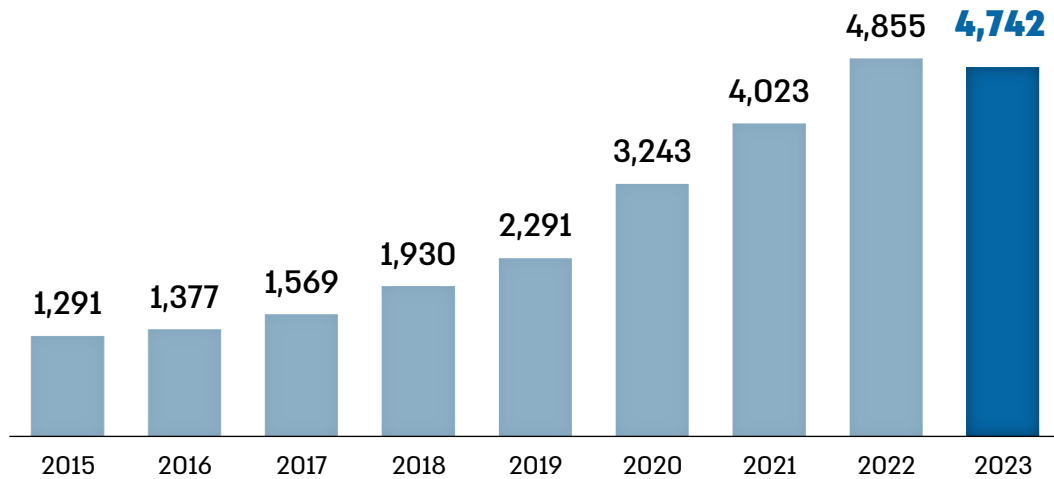


רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה



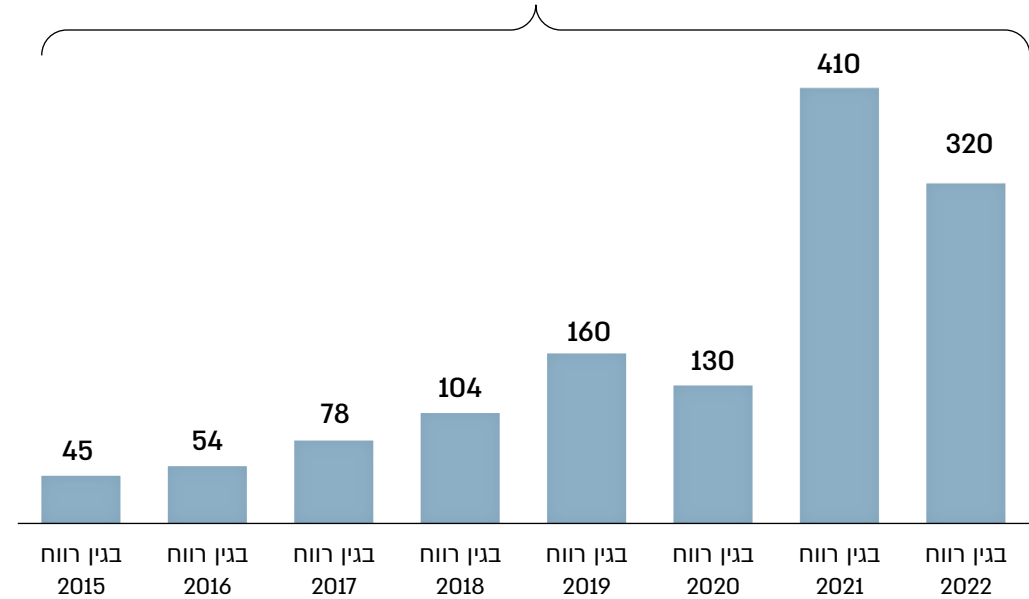
\* רווח זה הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה



דיבידנד הקבוצה \*

סה"כ כ- **1,300** מיליוני ₪



\* נכון למועד המצגת החברה לא חילקה ו/או הכריזה על חלוקת דיבידנד בגין רווח לשנת 2023

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

**בגין הרווח בשנים 2015-2022 חילקה החברה דיבידנד בשיעור שנתי שבין 32%-40%**

# שיערוכי נדל"ן להשקעה

נתונים במאוחד (מיליוני ₪)

**565**  
עליית ערך 2022

**(232)**  
ירידת ערך 2023

שיעורי היוון	מרכיבים עיקריים		
ישראל 7.04% גרמניה 5.07% אנגליה 7.10% (עיקרי משוקלל)	147 עלייה בשכ"ד וחידוש חוזים 169 תוספת זכויות וגידול בשווי מבונה	<b>316</b>	<b>אשטרם נכסים</b>
4.75%-5.25% נאות פרס: 5.0%-5.5%	<b>עליית ערך:</b> עליית מחירי הדירות וקיצור התקופה עד תום ההנבה בפרוייקטים בהפעלה <b>ירידת ערך:</b> תשלום מס רכישה ושיערוך פרוייקטים בהקמה	<b>231</b>	<b>מגורים להשכרה</b>

שיעורי היוון	מרכיבים עיקריים		
ישראל 7.13% גרמניה 5.28% אנגליה 8.5% (עיקרי משוקלל)	(180) הפסדי שיערוך מנכסים באנגליה לאור עליית שיעור ההיוון 6 אחר, נטו	<b>(174)</b>	<b>אשטרם נכסים</b>
5.0%-5.5%	<b>ירידת ערך:</b> עליית שיעור ההיוון, תשלום מס רכישה ושיערוך פרוייקטים בהקמה <b>עליית ערך:</b> עליית מחירי הדירות וקיצור התקופה עד תום ההנבה בפרוייקטים בהפעלה	<b>(65)</b>	<b>מגורים להשכרה</b>

# השקעות אסטרטגיות לטווח ארוך

# 5.1

מיליארד ₪ השקעות בשנים 2021-2023

## השקעות לפי שנים \*

**1.8**  
מיליארד ₪  
שנת 2021

**2.0**  
מיליארד ₪  
שנת 2022

**1.3**  
מיליארד ₪  
שנת 2023

## השקעות לפי מגזרים

**0.2**  
מיליארד ₪  
תעשיות

**1.0**  
מיליארד ₪  
אשטרום נכסים

**1.2**  
מיליארד ₪  
אנרגיה מתחדשת

**1.2**  
מיליארד ₪  
אשדר \*\*

**1.5**  
מיליארד ₪  
מגורים להשכרה

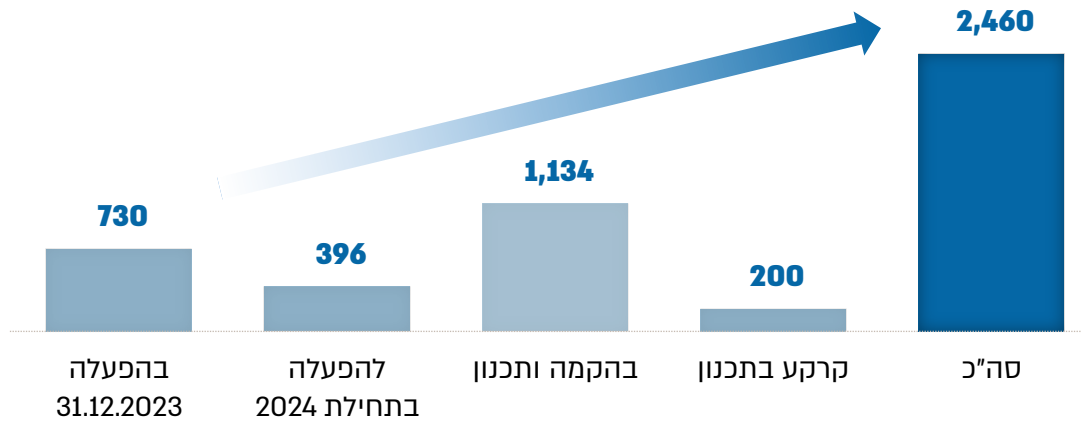
\* רכישת קרקעות ונכסים לפי מועד ההתקשרות או הזכייה במכרז. השקעה באנרגיה מתחדשת לפי ביצוע בפועל  
\*\* כולל נכס בהחזקה משותפת יחד עם קבוצת אשטרום



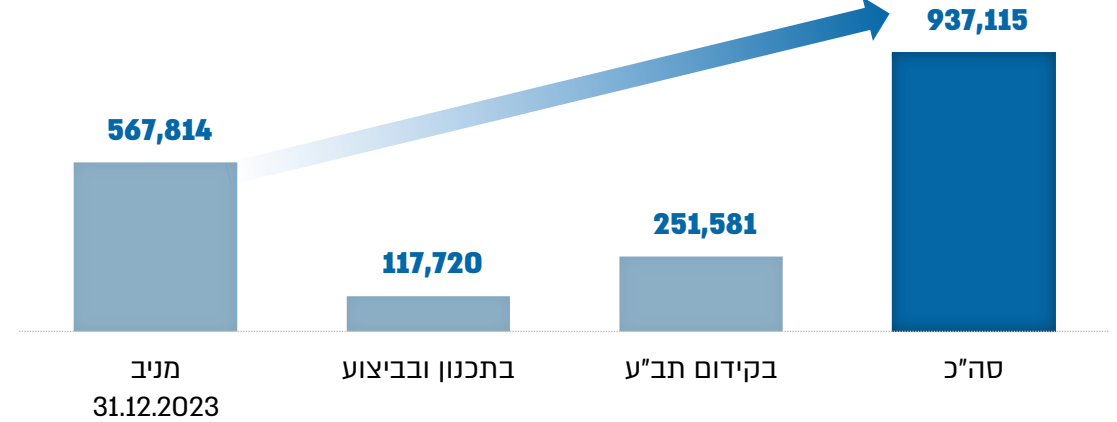


# עם הפנים קדימה

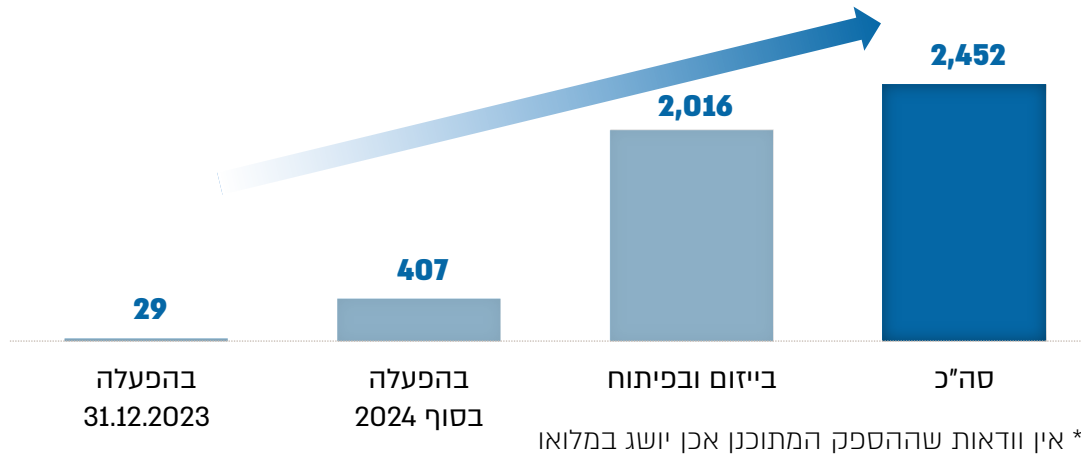
## אשטרום מגורים להשכרה | יח"ד להשכרה



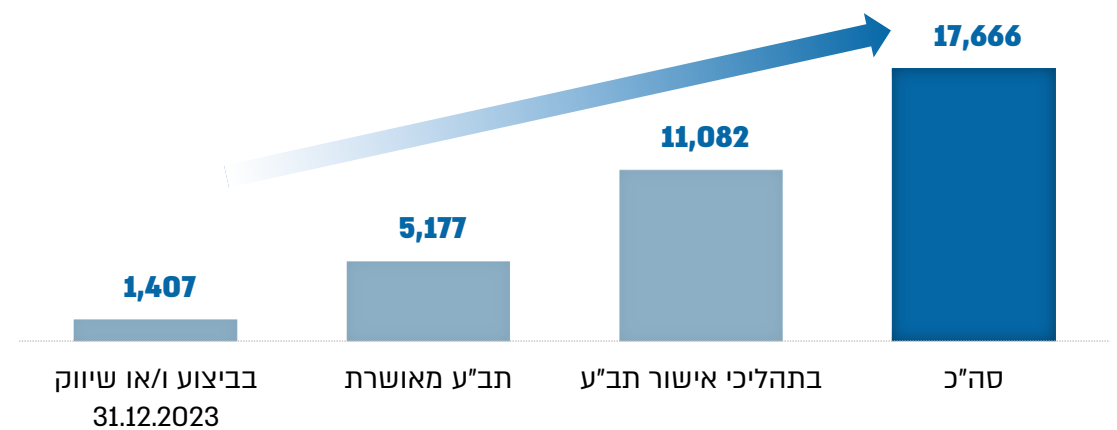
## אשטרום נכסים | היקף נדל"ן מניב - מ"ר



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



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



# קבוצת אשטרום

8 מגזרי פעילות עצמאיים הפועלים בסינרגיה מיטבית  
המאפשרת המשך צמיחה תוך ניצול גמישות תפעולית ופיננסית



# 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

**6.5** מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 31.12.2023 \*

כוכב המדינה / תל אביב  
אשר

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
2023	2,686	254	9.4%	124	4.6%
2022	2,724	265	9.7%	130	4.8%

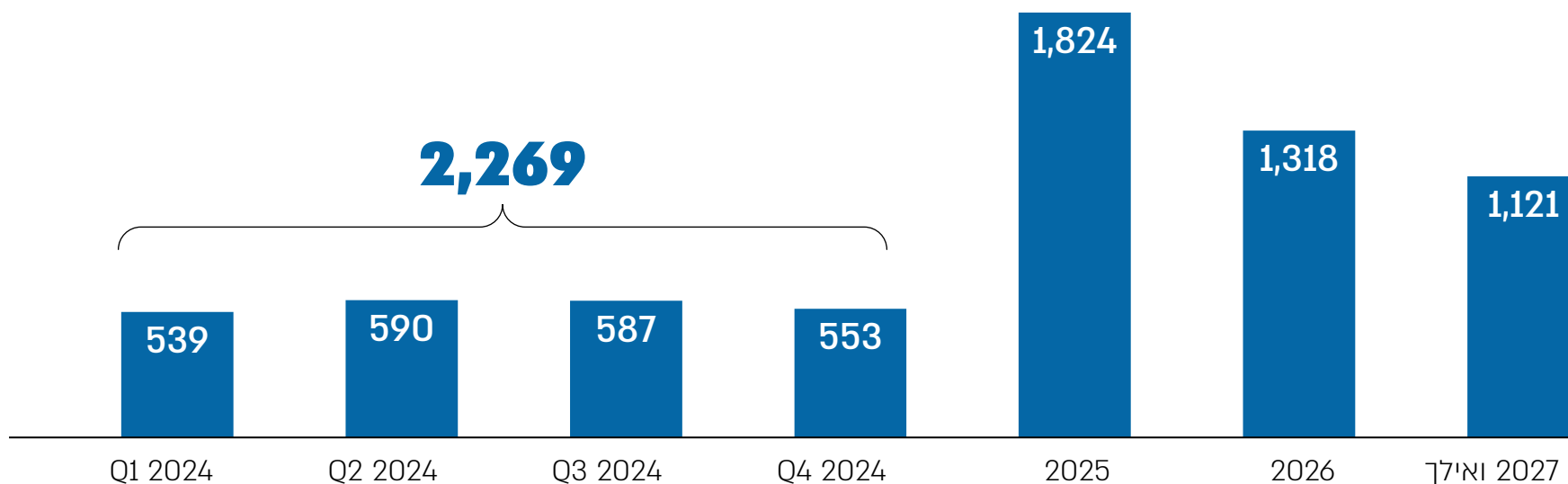
\* לא כולל עבודות עבור חברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2024-2025

# אשטרום קבלנות

צבר הזמנות (מיליוני ₪)

**6,532** מיליוני ₪ \*

צבר ההזמנות ליום 31.12.2023 עפ"י תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה



מנדט EXCHANGE | קמ"ג

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



### הנתיבים המהירים

נתיבי איילון

כ- **328** מיליוני ₪

2024

כ-76%



### הפרדס קריית אונן

אשדר

813 יח"ד

כ- **660** מיליוני ₪

2024

כ-89%



### מתחם ה-1000 ראשל"צ

הפניקס ואשטרום נכסים

כ-269 אלף מ"ר

כ- **1,000** מיליוני ₪

2027

כ-40%



### כיכר המדינה תל אביב

בעלי הקרקע

453 יח"ד

כ- **554** מיליוני ₪ (50%)

2027

כ-29%

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

החזקה, ניהול והשכחה של נכסים בישראל, גרמניה ואנגליה



כ- **568** אלף מ"ר היקף נדל"ן    **6.9** מיליארד ₪ שווי נדל"ן    **2.6** מיליארד ₪ סך הון עצמי    **316** מיליוני ₪ NOI שנתי    **99** מיליוני ₪ FFO גישת ההנהלה<sup>(1)</sup>    **55** מיליוני ₪ FFO גישת הרשות לני"ע<sup>(1)</sup>

פאנל הייטק | הוד ושון

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח מגזרי	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
<b>2023</b>	<b>422</b> השכרה	<b>315</b>	<b>(166)</b>	<b>67</b>	<b>(83)</b>
<b>2022</b>	<b>498</b> השכרה <b>371</b>	<b>284</b>	<b>444</b>	<b>667</b>	<b>359</b>

(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 31.12.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

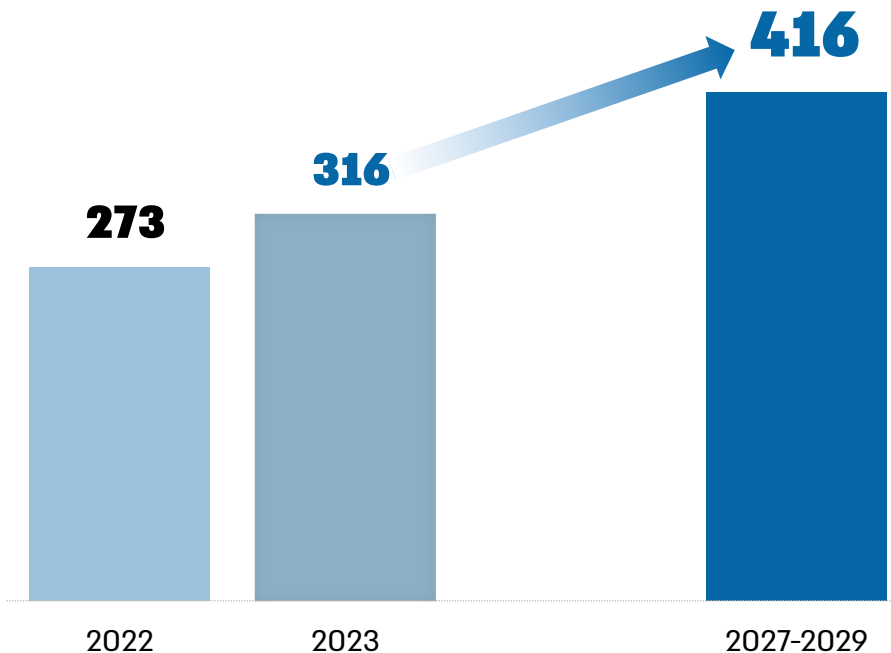
סה"כ	אנגליה	גרמניה	ישראל					
			סה"כ ישראל	עירוב שימושים ואחר	תעשייה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	
567,814 מ"ר	70,516 מ"ר	167,209 מ"ר	330,089 מ"ר	-	189,968 מ"ר	44,361 מ"ר	95,760 מ"ר	היקף נדל"ן
<b>92%</b>	<b>81%</b> <sup>(1)</sup>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	-	98%	91%	91%	שיעור תכוסה
<b>316</b>	<b>53</b>	<b>73</b>	<b>190</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>95</b>	2023 NOI
<b>5,389</b>	<b>618</b>	<b>1,613</b>	<b>3,158</b>	<b>173</b>	<b>820</b>	<b>536</b>	<b>1,629</b>	שווי מיוחס מניב
<b>1,479</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>1,332</b>	<b>457</b>	<b>111</b>	<b>616</b>	<b>148</b>	שווי מיוחס זכויות והקמה
	8.5%	5.28%	7.13%	-	7.4%	7.1%	7.2%	שיעור היוון משוקלל
	(7.1% :2022)	(5.07% :2022)	(7.04% :2022)					
	3.02%	2.59%						ריבית ממוצעת משוקללת
	52%	35%						LTV ממוצע

(1) לא כולל נכס המיועד להשבחה (תכוסה של 67% כולל נכס זה)

\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31.12.2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

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

**צפי גידול NOI מפרוייקטים בתכנון וביצוע בישראל**  
מיליוני ש"ח



NOI שנתי מיליוני ₪	היקף נדל"ן מ"ר	
<b>316</b>	<b>567,814</b>	נכון ליום 31.12.2023
<b>100</b>	117,720	פרוייקטים בתכנון ובביצוע לסיום בשנים 2027-2029
<b>416</b>	<b>685,534</b>	סה"כ כולל פרוייקטים בתכנון ובביצוע
<b>+32%</b>	<b>+21%</b>	אחוז גידול מפרוייקטים בתכנון וביצוע
	251,581	פרוייקטים בשלבי קידום תב"ע
	<b>937,115</b>	סה"כ כולל פרוייקטים בביצוע, בתכנון ובקידום תב"ע
	<b>+65%</b>	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 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-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

**120** כ- פרויקטים  
בפריסה ארצית

**16,259** יח"ד  
בשלב תכנון שונים\*

**1,407** יח"ד  
בהקמה ו/או בשיווק\*

**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 ₪
<b>127</b> יח"ד	<b>123</b>	<b>18.9%</b>	<b>208</b>	<b>20.7%</b>	<b>228</b>	<b>1,103</b>	<b>2023</b>
<b>261</b> יח"ד	<b>312</b>	<b>22.8%</b>	<b>426</b>	<b>21.5%</b>	<b>400</b>	<b>1,865</b>	<b>2022</b>

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

# 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	מספר יח"ד	
2024-2027	26%	581	2,217	1,297	1,840	פרוייקטים בביצוע ופרוייקטים שהסתיימו
2027-2029	20%	327	1,645	-	422	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2024
2027-2031	20%	1,696	8,541	-	2,573	פרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל בשנים 2025-2028 <sup>(1)</sup>
	<b>21%</b>	<b>2,604</b>	<b>12,403</b>	<b>1,297</b>	<b>4,835</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 (1) הנתונים כוללים פרויקטים עם תב"ע מאושרת בשלבי תכנון שונים. בנוסף, לחברה כ-3,428 יח"ד 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

תחילת יחידה ראשית

**17,666** יח"ד בבנייה ובתכנון \*

1,407 יח"ד בבנייה ובשיווק

5,177 יח"ד עם תב"ע מאושרת

11,082 יח"ד בשלבי אישור תב"ע

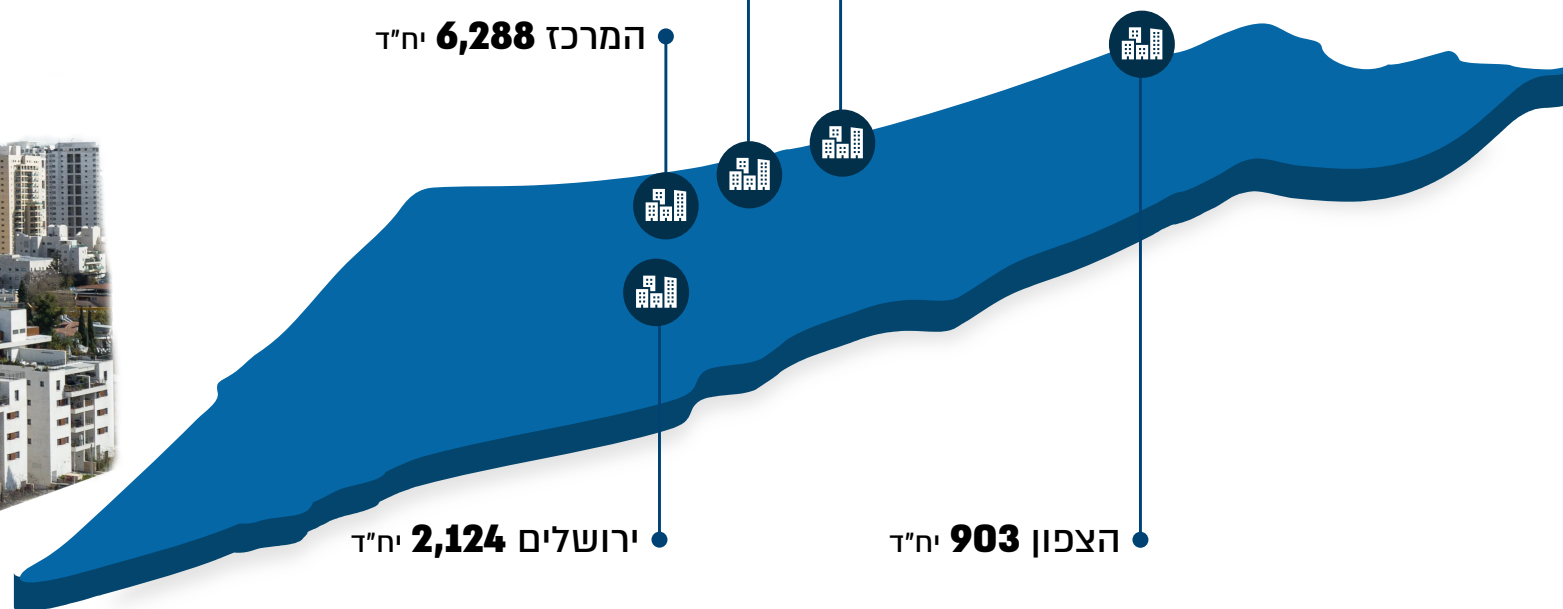
השרון **5,175** יח"ד

תל אביב **3,176** יח"ד

המרכז **6,288** יח"ד

ירושלים **2,124** יח"ד

הצפון **903** יח"ד



מנטפיקור | קרית אונו



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

# אשטרם מגורים להשכרה

## בונים קהילות

חלוצה בתחום  
(החל מ-2016)

תכנון, הקמה והפעלה של  
10 פרויקטים באזורי ביקוש

כ-100% תפוסה בחוזי  
שכירות ארוכי טווח

קרית הירבד | ירושלים

כ- **2,500** יח"ד  
בשלבם שונים

**4** מיליארד ₪  
שווי נכסי המגזר

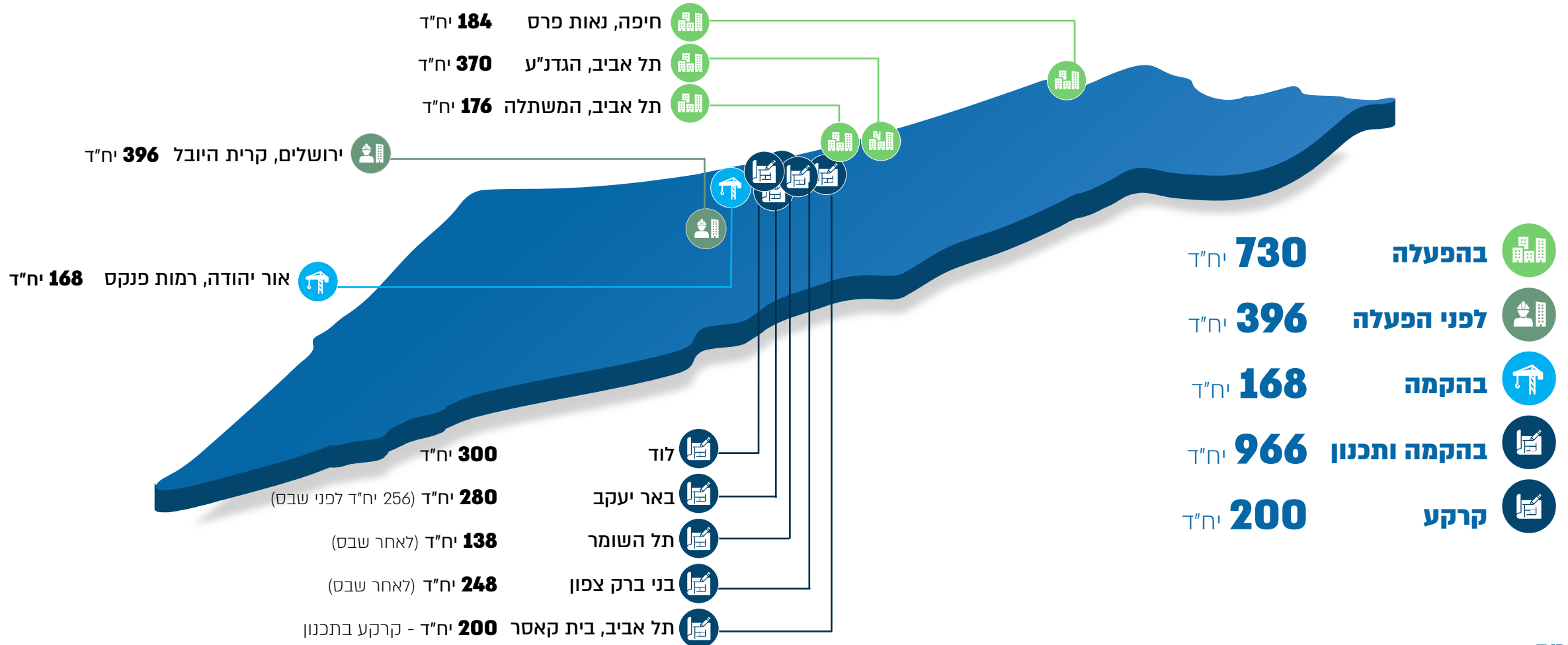
**2.4** מיליארד ₪  
חוב פיננסי נטו \*

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליית (ירידת) ערך	רווח (הפסד) מגזרי
<b>2023</b>	<b>144</b> השכרה 44 / מכירות 100	<b>65</b>	<b>45.3%</b>	<b>(65)</b>	<b>(16)</b>
<b>2022</b>	<b>145</b> השכרה 37 / מכירות 108	<b>61</b>	<b>41.8%</b>	<b>231</b>	<b>279</b>

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,031 מיליוני ₪

# אשטרום מגורים להשכרה

כ- **2,500** יחידות דיור להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בהקמה ובתכנון



# אשטרם מגורים להשכרה

פרוייקטים בהפעלה ולפני הפעלה | מגורים להשכרה בלבד (מיליוני ₪)



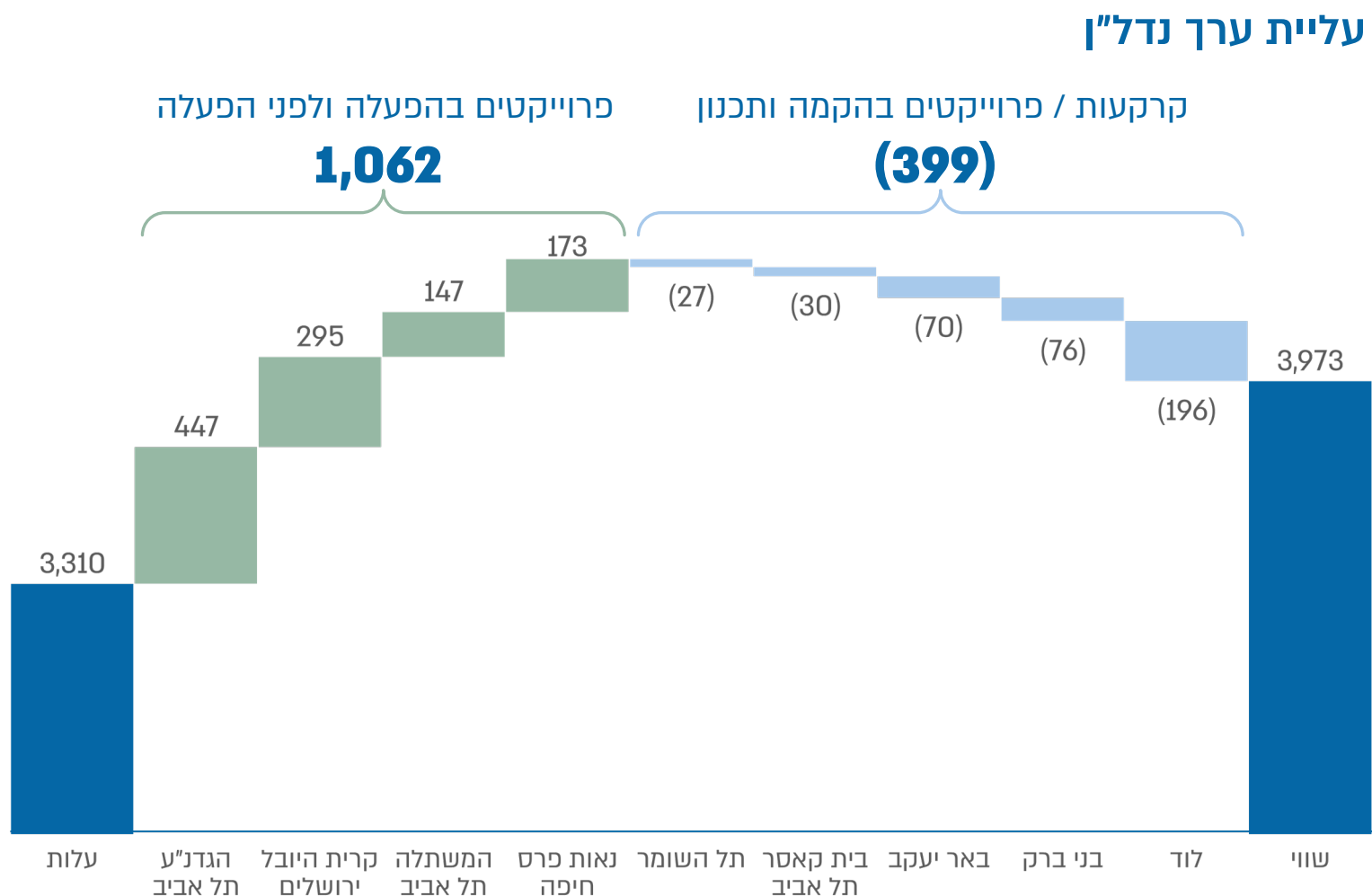
לפני הפעלה



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   233 התקשרויות ** (כולל 99 לזכאים)	176 יח"ד   174 התקשרויות **	370 יח"ד   100% תפוסה	184 יח"ד   100% תפוסה	
<b>2,710</b>	<b>881</b>	<b>559</b>	<b>932</b>	<b>338</b>	שווי ליום 31.12.2023
	<b>2.2</b> (מ"ר ממוצע ליח"ד) (79 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>3.2</b> (מ"ר ממוצע ליח"ד) (74 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>2.5</b> (מ"ר ממוצע ליח"ד) (82 מ"ר ממוצע ליח"ד)	<b>1.8</b> (מ"ר ממוצע ליח"ד) (92 מ"ר ממוצע ליח"ד)	שווי ממוצע ליחידה
<b>1,648</b>	<b>597</b>	<b>401</b>	<b>485</b>	<b>165</b>	עלות ליום 31.12.2023
<b>1,062</b>	<b>284</b>	<b>158</b>	<b>447</b>	<b>173</b>	עליית ערך
	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה 5.25% הנבה / 4.75% תום הנבה	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה 5.25% הנבה / 4.75% תום הנבה	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה 5.25% הנבה / 4.75% תום הנבה	5.5% הנבה / 5.0% תום ההנבה 5.5% הנבה / 5.0% תום הנבה	שיעור ניכיון 2023 2022
	באכלוס בתחילת שנת 2024	<b>3.7</b> אכלוס החל מ-Q3 2023	<b>24.8</b>	<b>9</b>	2023 NOI
<b>הלוואות בהיקף של 1,356 מיליוני ₪ (LTV של 50%) לתקופה של 15-19 שנים, בריבית ממוצעת של כ-2.7% צמוד מדד</b>					תנאי הלוואות שנלקחו

# אשטרום מגורים להשכרה

שווי נכסים (מיליוני ₪)



שווי	יח"ד	
2,710	1,126	מגורים בהפעלה ולפני הפעלה
162	-	מסחר בהפעלה ולפני הפעלה
625	1,166	פרוייקטים בהקמה, תכנון וקרקע
476	168	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
<b>3,973</b>	<b>2,460</b>	
28	11	מלאי מגורים למכירה
<b>4,001</b>		סה"כ שווי נכסי המגזר
<b>2,423</b>		חוב פיננסי נטו *
<b>1,578</b>		שווי נטו

\* ללא השקעת הון עצמי בסך של כ-1,031 מיליוני ₪



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



עבודות איטום



בלוק מאושפר



בטון וטיט

הרחבה למערכים נוספים  
באמצעות פעילות M&A

הקמת מפעלים חדשים  
להרחבת מערך אספקת הבטון

הגדלת חלק החברה  
במחצבה במרכז הארץ

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



חומרי גלם ואגרנטים



חומרי גלם ואספלט



פתרונות גמר וצבע



קונסטרוקציות בגבס



בלוקי גבס



מוצרי גמר לבית

**11**

מפעלי בטון פעילים

**9**

חברות ייעודיות

**1.1** מיליארד ₪

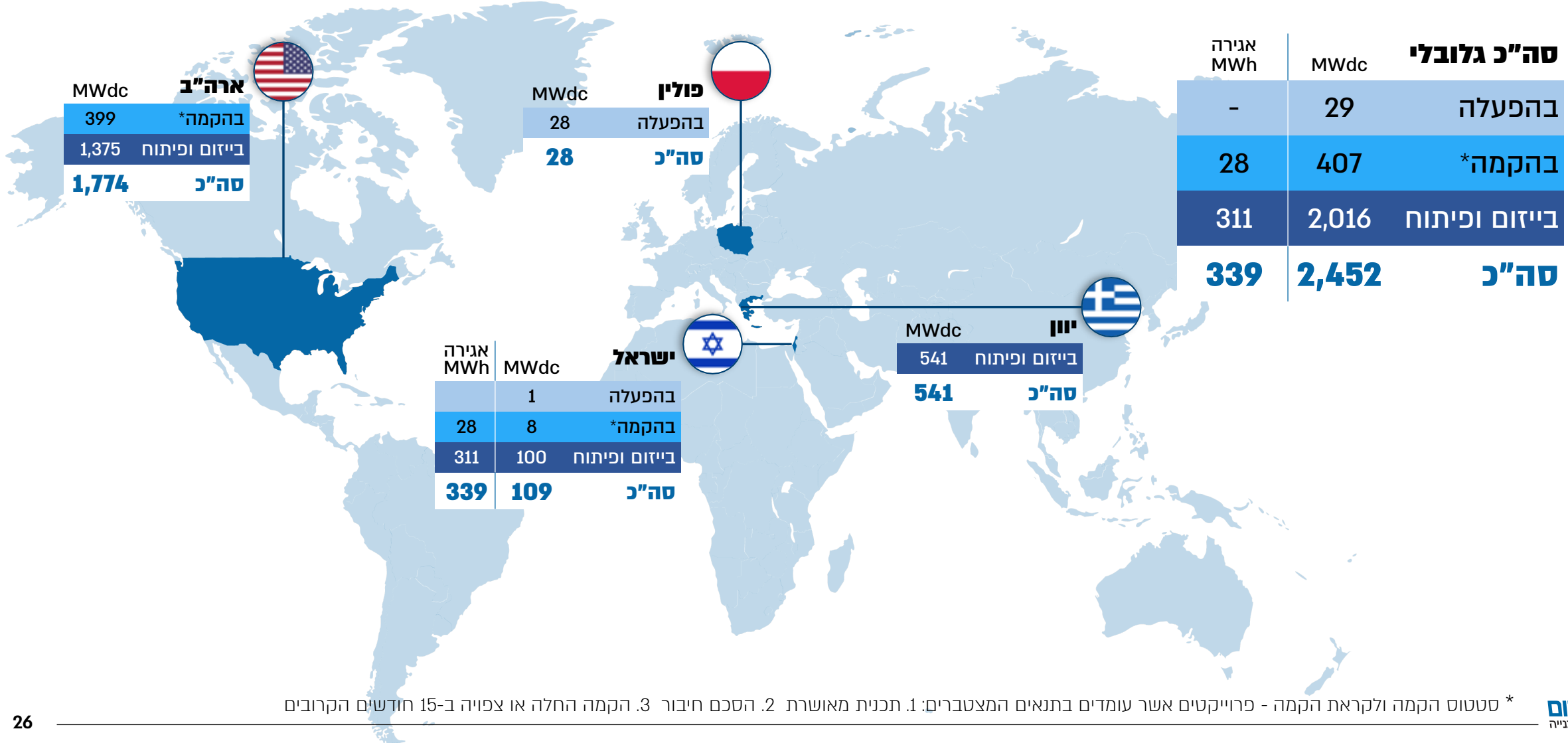
צבר הזמנות ליום 31.12.2023

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
2023	1,063	152	14.3%	19	1.8%
2022	952	137	14.4%	30	3.1%



# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## 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 החלה או צפויה ב-15 חודשים הקרובים

# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## השקעות ופיתוח בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

פעילות בתחומי האנרגיה  
הסולארית והרוח בחו"ל ובארץ

מיקוד בהשקעות ופיתוח  
פרוייקטים של אנרגיה מתחדשת

החברה פועלת כיצרנית  
חשמל עצמאית IPP

TERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

**4**

מדינות פעילות

**2.5** ג'ו

היקף פרוייקטים \*

מיליוני ש"ח	הכנסות (מגנות בישראל)	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הפסד מגזרי	הכנסות מימון (נכס פיננסי - פולין)
2023	3.6	0.4	11.6%	(12.9)	20.2
2022	3.5	0.4	10.1%	(9.5)	20.5

\* פרוייקטים בייזום, פיתוח, לקראת הקמה, הקמה והפעלה (חלקה של אשטרום)

# 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- **75%** נכון למרץ 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 ערבויות

כ- **30** מיליון דולר

מסגרת אשראי

כ- **270** מיליון דולר

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

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

# אשטרום אנרגיה מתחדשת

## פרוייקטים בייזום ופיתוח בארה"ב

TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב



מיקום	סטטוס	הספק מתוכנן <sup>(1)</sup> MWdc	עלות הקמה <sup>(2)</sup> מיליון דולר
Soles Rest	פיתוח	176	176 <sup>(3)</sup>
El Patrimonio	ייזום	188	188
Whitethorn	ייזום	352	352
Rolling Sun (SPP)	ייזום	366	366
Larrea	ייזום	293	293
<b>סה"כ</b>		<b>1,375</b>	<b>1,375</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) 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

**422** מיליוני ₪

שווי נכסי נדל"ן מניב

**400** מיליוני ₪

שווי קרקעות ומלאי למכירה

מיליוני ₪	הכנסות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	עליה (ירידה) ערך	רווח מגזרי	שיעור רווח מגזרי
2023	378	96	25.3%	2	49	13.1%
2022	296	72	24.5%	(1)	27	9.1%

# דוח רווח והפסד מאוחד

(מיליוני ₪)

2022	2023	
5,153	4,819	הכנסות
<b>1,103</b>	<b>991</b>	<b>רווח גולמי</b>
21.4%	20.6%	שיעור רווח גולמי
106	58	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565	(232)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
441	490	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
126	40	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
11	(15)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>1,470</b>	<b>352</b>	<b>רווח תפעולי</b>
349	350	עלויות מימון נטו
157	(36)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>964</b>	<b>38</b>	<b>רווח נקי</b>
<b>931</b>	<b>31</b>	<b>רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>

מגדל ארלוזורוב | תל אביב

# תמצית נתוני המאזן ותזרים מזומנים

(מיליוני ₪)



31.12.2022

31.12.2023

31.12.2022	31.12.2023	
1,861	<b>2,134</b>	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
5,178	<b>4,932</b>	נכסים שוטפים
13,056	<b>16,445</b>	נכסים בלתי שוטפים
<b>18,234</b>	<b>21,377</b>	סך נכסים
4,485	<b>4,604</b>	התחייבויות שוטפות
8,699	<b>11,823</b>	התחייבויות לא שוטפות
<b>5,050</b>	<b>4,950</b>	סה"כ הון עצמי
642	<b>975</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	<b>(831)</b>	רכישת קרקעות לבנייה בתוספת מע"מ
<b>138</b>	<b>144</b>	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת



# איתנות פיננסית - סולו

יתרת מסגרות אשראי לניצול

630 מיליוני ₪

יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר

686 מיליוני ₪

יחס הון עצמי למאזן

50%

הון עצמי

4,742 מיליוני ₪

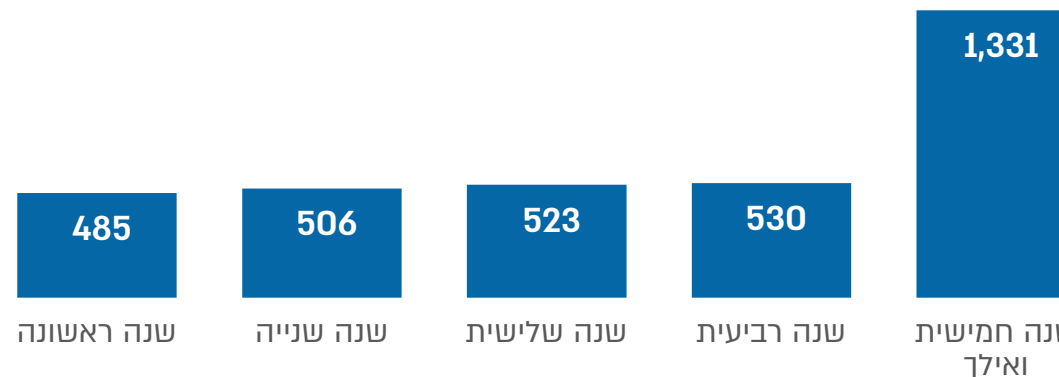
יחס חוב ל-CAP, נטו

40.6%

חוב פיננסי נטו

3,253 מיליוני ₪

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



קמפוס עסקים אקרו | צמת סביון

מלון אוריינט | ירושלים



# \* חוב פיננסי

(מיליוני ₪)

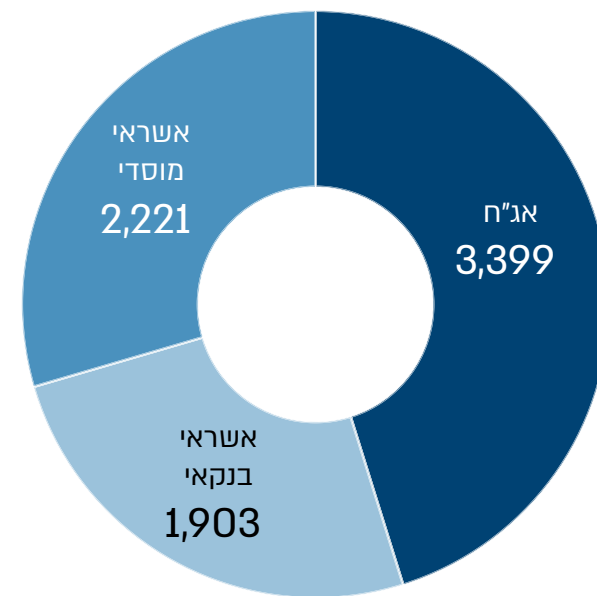
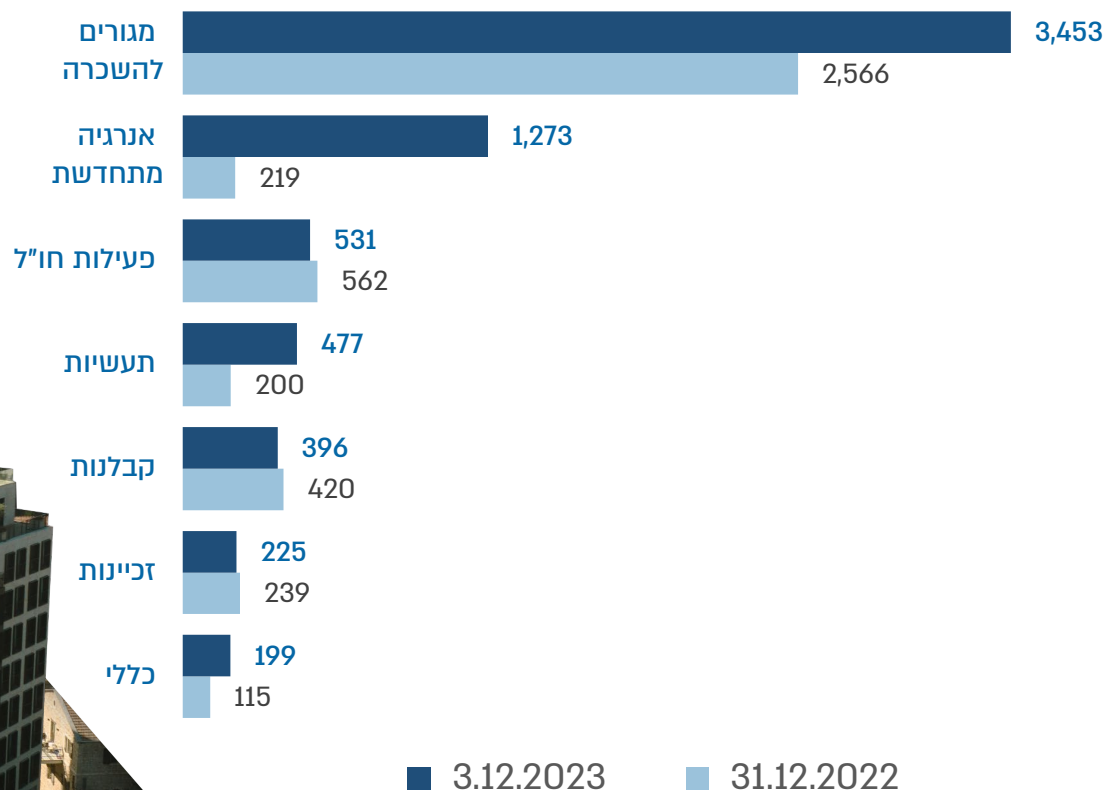
חוב פיננסי ברוטו

7,523 מיליוני ₪

חוב פיננסי נטו \*\*

31.12.2023: 6,554 מיליוני ₪

31.12.2022: 4,321 מיליוני ₪



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

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



### סביבה עסקית אתית

- אכיפת תשתית אתית ושמירה על זכויות אדם
- ניהול סיכונים והזדמנויות, לרבות סיכוני ESG
- כיתוח 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