



אשטרם  
נכסים

# מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 בספטמבר 2025



### דירוג

מנפיק – A/N  
אג"ח – A  
אג"ח מובטח – A+



**100%**

מהון מניות החברה  
מוחזקות בבעלות  
של קבוצת  
אשטרום בע"מ



**חברה פרטית  
מדווחת**  
(החל מנובמבר 2020)

## חזון החברה:

להיות חברה מובילה בתחום הנכסים המניבים.  
לרכוש, ליזום, לבנות ולנהל נכסים שאנשים  
רוצים לעבוד, לקנות, לבלות ולחיות בהם.

140%

**2.7**  
מיליארד ₪  
הון עצמי  
30.09.2025  
\*\*

**1.1**  
מיליארד ₪  
הון עצמי  
31.12.2015

\*\* במהלך העשור האחרון חילקה  
החברה במצטבר 731 מיליון ₪

**519**  
מיליוני ₪  
נזילות במאוחד

**2,716**  
מיליוני ₪  
הון עצמי  
כולל זכויות המיעוט

**7,717**  
מיליוני ₪  
שווי נדל"ן להשקעה \*  
לא כולל מלאי מקרקעין בסך 319 מיליוני ₪

**175**  
מיליוני ₪  
NOI צפוי  
מפרויקטים בתכנון וביצוע

**265**  
מיליוני ₪  
NOI 1-9/2025 \*

**337**  
אלפי מ"ר  
בקידום תב"ע

**160**  
אלפי מ"ר  
בתכנון וביצוע

**541**  
אלפי מ"ר  
היקף נדל"ן מניב

\* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# פילוח שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)

## פילוח לפי שימושים

1,712  
פרויקטים  
בהקמה

801  
תעשייה  
ולוגיסטיקה

1,832  
מסחר

3,372  
משרדים

## פילוח לפי מדינה

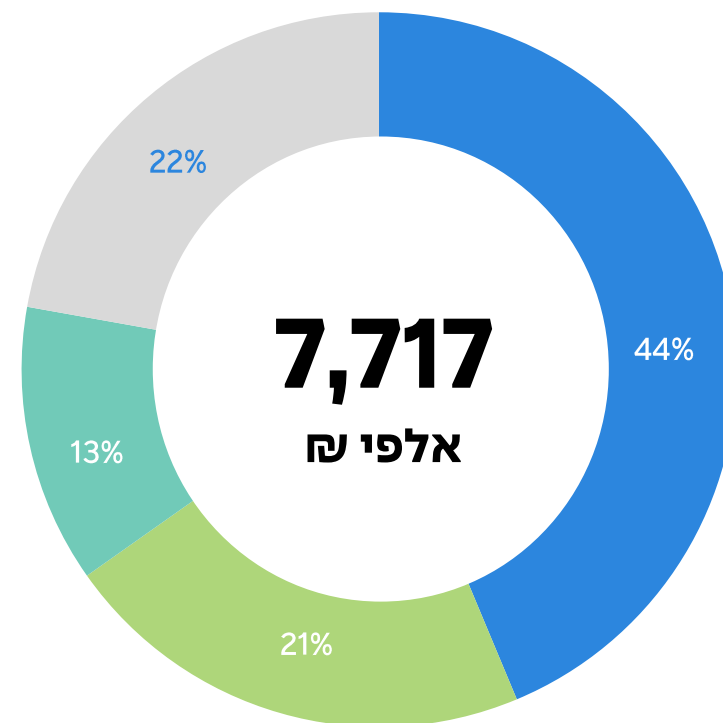
15%  
אנגליה



23%  
גרמניה



62%  
ישראל



# | נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

| שיעור היזון משוקלל | אחוז מתוך ה-NOI | NOI 1-9/2025 מיליוני ₪ | שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪ | שווי מיוחס מניב מיליוני ₪ | שיעור תפוסה | שטח אלפי מ"ר |                      |
|--------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|----------------------|
| 7.2%               | 33%             | 87                     | 183                                | 1,797                     | 91%         | 101          | מסחר                 |
| 7.1%               | 10%             | 25                     | 718                                | 554                       | 91%         | 44           | משרדים               |
| 7.3%               | 16%             | 43                     | 75                                 | 737                       | 96%         | 168          | תעשייה ולוגיסטיקה    |
| -                  | 1%              | 3                      | 516                                | 178                       | -           | -            | עירוב שימושים ואחרים |
| 7.2%               | 60%             | 158                    | 1,492                              | 3,266                     | 94%         | 313          | סה"כ ישראל           |
| 5.0%               | 20%             | 52                     | -                                  | 1,801                     | 91%         | 154          | גרמניה *             |
| 8.5%               | 20%             | 55                     | 221                                | 938                       | 85%         | 74           | אנגליה               |
|                    | 100%            | 265                    | 1,713                              | 6,005                     | 92%         | 541          | סה"כ                 |

\* שיעור התפוסה הכולל הינו בנטרול כ- 28 אלף מ"ר בלייפציג המהווים שטחים לשיפוץ והשבחה מתוכם כ- 16 אלף מ"ר הושכרו לגוף ממשלתי ויתחילו להניב דמי שכירות החל מיוני 2027.

לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת בניין משרדים בשטח של כ- 5,600 מ"ר בעיר מנצ'סטר שבאנגליה בתמורה לסך של כ- 22 מיליון פאונד.

# פרויקטים בתכנון וביצוע – מניבים

## מנועי צמיחה

חלק החברה – במיליוני ₪

| שם הפרויקט           | מיקום           | חלק החברה בפרויקט | תכנית פיתוח (סך הפרויקט – 100%)                              | מועד סיום משוער | מ"ר לשיווק עילי | שווי הנכס בספרי החברה | סה"כ עלות משוערת | NOI צפוי (חלק החברה) | שיעור תשואה |
|----------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------|----------------------|-------------|
| הייטק פארק שלב א'    | יבנה            | 100%              | כ- 30,000 מ"ר משרדים, כ- 2,000 מ"ר מסחר וכ- 3,000 מ"ר מעבדות | 2030            | 35,000          | 106                   | 444              | 30                   | 6.8%        |
| מתחם האלף* RISHO     | ראשון לציון     | 26%               | כ- 128,000 מ"ר משרדים וכ- 3,000 מ"ר מסחר                     | 2031            | 34,470          | 332                   | 407              | 29                   | 7.2%        |
| LYFE C+D             | בני ברק         | 50%               | כ- 88,000 מ"ר משרדים וכ- 1,000 מ"ר מסחר                      | 2031            | 44,500          | 80                    | 459              | 36                   | 7.8%        |
| מגדלי הוד השרון בע"מ | הוד השרון       | 42.3%             | כ- 55,800 מ"ר משרדים                                         | 2030            | 23,600          | 31                    | 327              | 26                   | 7.9%        |
| COLMORE              | ברמינגהם אנגליה | 100%              | כ- 22,300 מ"ר משרדים                                         | 2027            | 22,300          | 205                   | 625              | 54                   | 8.7%        |
|                      |                 |                   |                                                              |                 | 159,870         | 754                   | 2,262            | 175                  |             |

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול ב- NOI מפרויקטים בהקמה וה- NOI הצפוי בגין פרויקטים בהליכי בנייה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה במועד הצגתה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, דחייה במועד השלמת הפרויקט, ו/או בקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו וכן שינוי בתנאי השוק אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על ה- NOI הצפוי וכן ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 5.11 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

\* בפרויקט מתחם האלף קיימות זכויות נוספות בהיקף של כ- 177,000 מ"ר המתוכננים לשלב ב' אשר ימומשו בעתיד. סיום בניין C מתוכנן לשנת 2026 כאשר סיום כל שלב א' מתוכנן עד 2030.

# פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

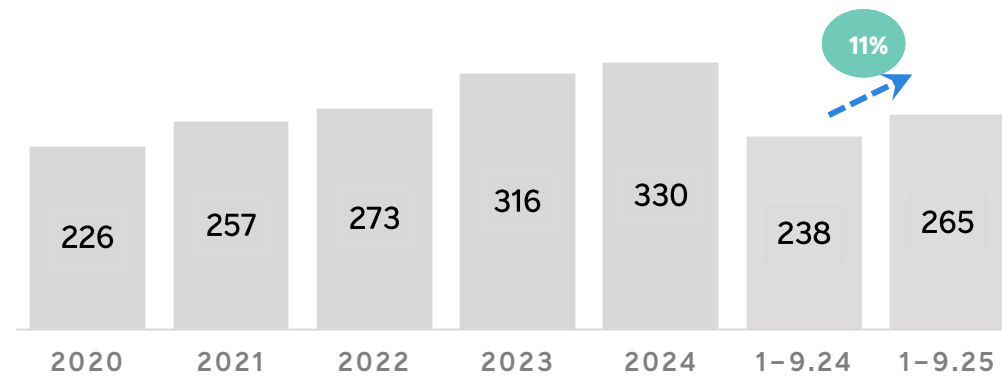
## מנועי צמיחה

| שם הפרויקט            | מיקום                 | חלק החברה בפרויקט | תכנית פיתוח                                                                          | מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה) | מועד תחילת ביצוע משוער | שווי הנכס (במיליוני ₪) | סטאטוס פרויקט                                          |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| הייטק פארק שלב ב'     | יבנה                  | 100%              | התקבל מתן תוקף לכ- 55,000 מ"ר משרדים וכ- 6,000 מ"ר מעבדות                            | 61,000                      | 2026                   | 12                     | בתכנון                                                 |
| מתחם היצירה           | רמת גן                | 80%               | כ- 50,000 מ"ר משרדים וכ- 1,000 מ"ר מסחר                                              | 40,800                      | 2027                   | 99                     | תכנית קיבלה תוקף                                       |
| נס ודגל נס ציונה      | נס ציונה              | 33%               | כ- 38,000 מ"ר משרדים 2,000 מ"ר מסחר. החברה בוחנת קידום ותוספת של כ- 100 דירות להשכרה | 13,200                      | 2027                   | 39                     | החברה בוחנת אופן מימוש הקרקע                           |
| פתח תקוה - גבעת שמואל | פתח תקוה - גבעת שמואל | 50%               | כ- 83,000 מ"ר למשרדים, מסחר ואחסנה.                                                  | 42,500                      | 2026                   | 106                    | החברה פועלת להוצאת היתר ולמימוש חלק מהשטחים            |
| באר שבע - גרשפלד      | באר שבע               | 77%               | כ- 56,090 מ"ר מגורים, כ- 14,000 מ"ר תעסוקה וכ- 3,200 מ"ר מסחר.                       | 56,433                      | 2027                   | * 44                   | החברה פועלת לשינוי תב"ע לשימושים מעורבים ותוספת זכויות |
| מתחם האורגים          | באר שבע               | 100%              | קידום תב"ע לכ- 80,000 מ"ר משרדים, 14,400 מ"ר מסחר ותוספת זכויות של כ- 1,500 יח"ד.    | 94,400                      | 2030                   | ** 217                 | החברה מקדמת תב"ע רחבה בהתאם לתכנית המתאר של העיר ב"ש   |
| קריית המדע נס ציונה   | נס ציונה              | 87%               | כ- 29,250 מ"ר משרדים וכ- 3,750 מ"ר מסחר.                                             | 28,740                      | 2028                   | 26                     | התכנית מפורסמת להתנגדויות                              |
|                       |                       |                   |                                                                                      | 337,073                     |                        |                        | 545                                                    |

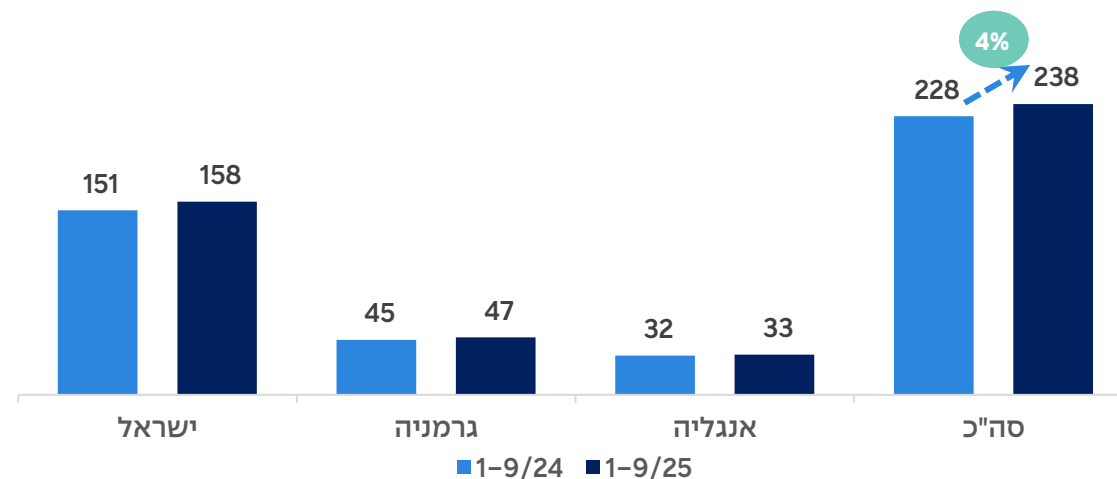
\* כ- 8,100 מ"ר מושכרים עד לסוף שנת 2026.  
\*\* המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 169 מ' ₪ בתוספת קרקע בשווי של כ- 48 מ' ₪



## NOI | מיליוני ₪

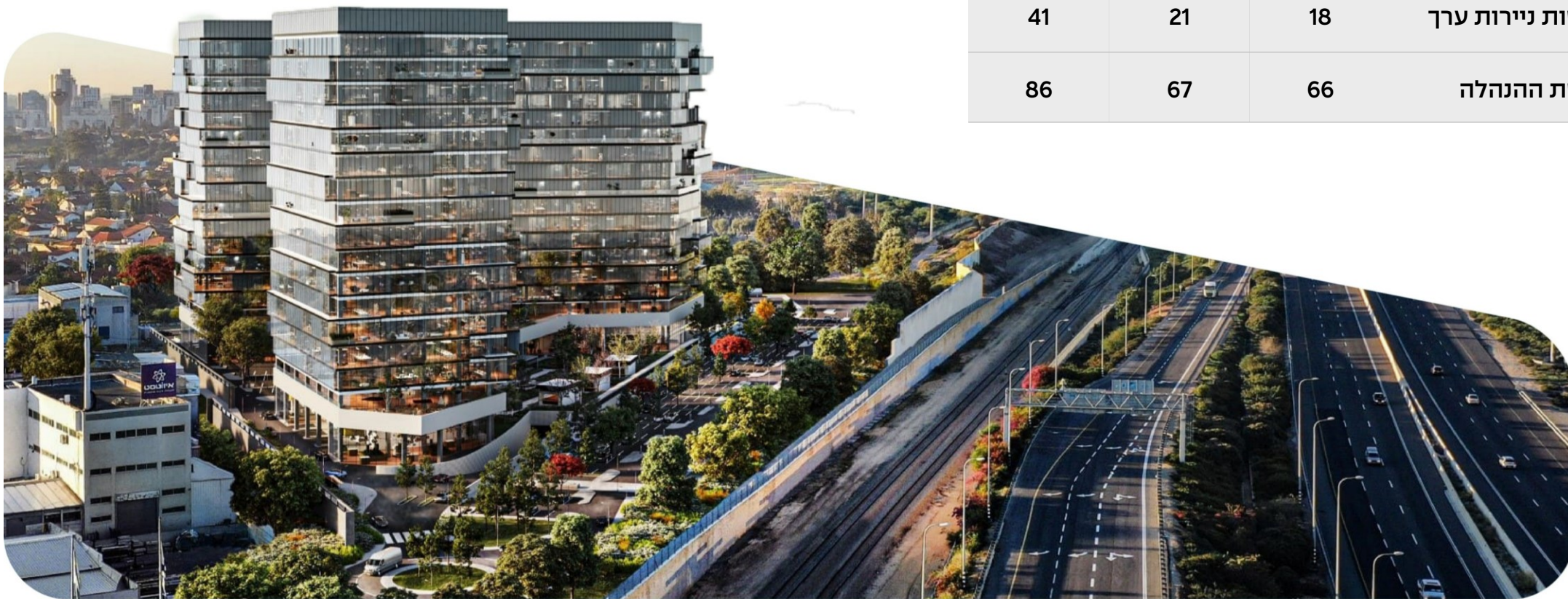


## NOI SP | מיליוני ₪



\* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

| מיליוני ₪               | 1-9/2025 | 1-9/2024 | 1-12/2024 |
|-------------------------|----------|----------|-----------|
| FFO לפי רשות ניירות ערך | 18       | 21       | 41        |
| FFO לפי גישת ההנהלה     | 66       | 67       | 86        |



# מבנה חוב מיוחס לחברה

**63.1%**  
שיעור מנוף

**4,862** (מיליוני ₪)  
חוב פיננסי נטו

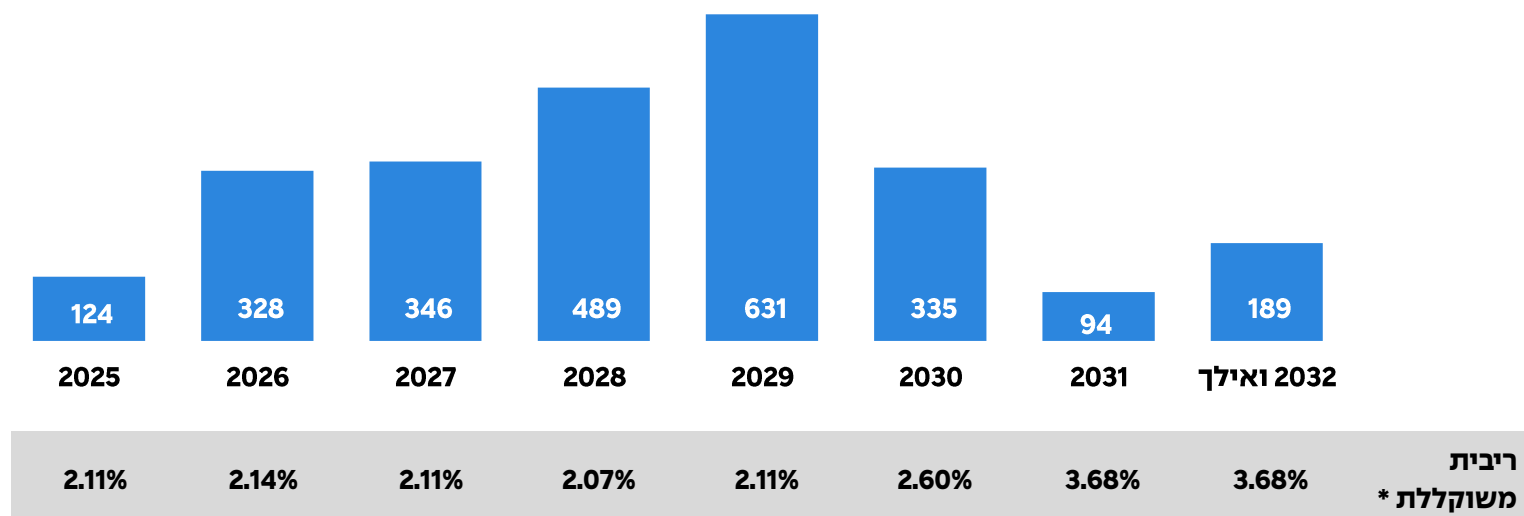
**140** (מיליוני ₪)  
מסגרות מאושרות  
לניצול

**519** (מיליוני ₪)  
מזומנים והשקעות

**3.15 שנים**  
מח"מ משוקלל אג"ח

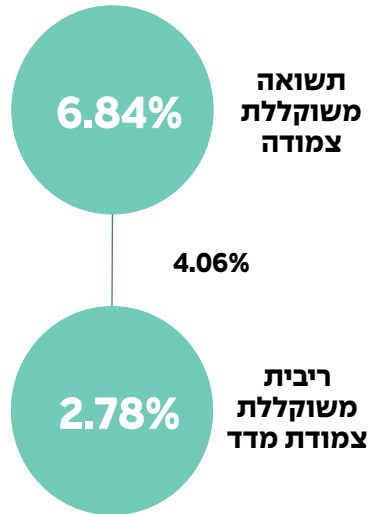
**2.11%**  
\* ריבית משוקללת  
צמודת אג"ח

## פריסת פרעון אג"ח קרן בלבד (מיליוני ₪)



(\*) חישוב הריבית הינו לסדרות אג"ח צמודות (למעט סדרה 9)

# נכסים מניבים בישראל



הריבית האפקטיבית הצמודה בהנחת מדד בשיעור של 2.2%.  
הריבית האפקטיבית הממוצעת המשקללת חוב נקוב בריבית שקלית וחוב נקוב בריבית משתנה פריים הינה 3.7%



94% תפוסה



313 אלף מ"ר שטחים מניבים - איחוד יחסי



32 נכסים

7.2% שיעור היוון עיקרי משוקלל

3,266 מיליוני ₪ שווי

158 מיליוני ₪ Q1-Q3.25 NOI

# נכסים מניבים עיקריים בישראל



חוצות המפרץ חיפה

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 861  | שווי (חלק חברה)          |
| 589  | חוב *                    |
| 95%  | שיעור תפוסה              |
| 36   | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 7.3% | שיעור היוון עיקרי        |



קניון קרית הממשלה

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 70   | שווי (חלק חברה)          |
| -    | חוב                      |
| 85%  | שיעור תפוסה              |
| 3    | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 8.0% | שיעור היוון עיקרי        |



קניון בת ים

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 442  | שווי (חלק חברה)          |
| 293  | חוב *                    |
| 98%  | שיעור תפוסה              |
| 20   | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 6.9% | שיעור היוון עיקרי        |



מגדלי הוד השרון

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 469  | שווי (חלק חברה)          |
| 170  | חוב                      |
| 90%  | שיעור תפוסה              |
| 21   | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 7.0% | שיעור היוון עיקרי        |

(\*) נכס משועבד בגינו חוב אג"ח

# נכסים מניבים עיקריים בישראל



**מרכזי מסחר באר שבע  
(רח' האורגים)**

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 170  | שווי (חלק חברה)          |
| *    | חוב                      |
| 85%  | שיעור תפוסה              |
|      | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 8.1  |                          |
| 7.3% | שיעור היוון עיקרי        |



**מתחם כנות**

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 143  | שווי (חלק חברה)          |
| *    | חוב                      |
| 94%  | שיעור תפוסה              |
|      | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 6.7  |                          |
| 7.4% | שיעור היוון עיקרי        |



**מרכז מסחרי שוהם**

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 119  | שווי (חלק חברה)          |
| *    | חוב                      |
| 96%  | שיעור תפוסה              |
|      | NOI Q1-Q3.25 (חלק החברה) |
| 5.5  |                          |
| 7.2% | שיעור היוון עיקרי        |

(\*) נכסים משועבדים לבנק ובגינם קיים חוב של עד כ- 65%

# Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר  
שטח מניב **154**



נכסים **14**

**3.19%**  
ריבית ממוצעת

**40.2%**  
LTV

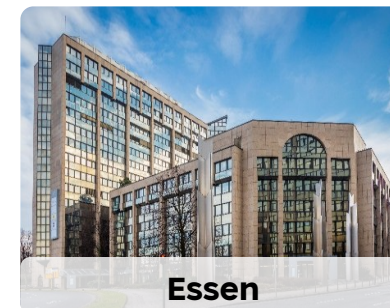
**91%**  
שיעור תפוסה

שווי נכסים **464** מיליון €

הון עצמי  
לרבות רווחים שנצברו  
בסך של 172 מיליון € **219** מיליון €

Q1-Q3.25 NOI **12** מיליון €

(\*) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

**DUS Fritz****Leonberg****Boblingen****Euskirchen****Essen****Leipzig**

|      |                  |      |                  |      |                  |      |                       |      |                  |     |                                   |
|------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|-----------------------|------|------------------|-----|-----------------------------------|
| 68   | שווי             | 45   | שווי             | 29   | שווי             | 16   | שווי (כולל נכס בהקמה) | 48   | שווי             | 93  | שווי                              |
| 30   | חוב              | 23   | חוב              | 15   | חוב              | -    | חוב                   | 18.5 | חוב              | -   | חוב                               |
| 96%  | שיעור תפוסה      | 89%  | שיעור תפוסה      | 100% | שיעור תפוסה      | 95%  | שיעור תפוסה           | 83%  | שיעור תפוסה      | 98% | שיעור תפוסה (בנטרול שטחים בשיפוץ) |
| 2.4  | Q1-Q3.25 NOI     | 1.4  | Q1-Q3.25 NOI     | 1.3  | Q1-Q3.25 NOI     | 0.3  | Q1-Q3.25 NOI          | 1.2  | Q1-Q3.25 NOI     | 1.0 | Q1-Q3.25 NOI                      |
| 5.2% | שיעור הוון עיקרי | 5.2% | שיעור הוון עיקרי | 5.3% | שיעור הוון עיקרי | 5.8% | שיעור הוון עיקרי      | 5%   | שיעור הוון עיקרי | 5%  | שיעור הוון עיקרי                  |

החברה חתמה על הסכמי שכירות בשטח של כ-1,500 מ"ר לתקופה של 10-15 שנים.

החברה סיימה בנייה של מבנה לוגיסטי הצמוד למבנה הקיים בשטח כולל של כ-7,400 מ"ר שהושכר בחוזה שכירות ל 10 שנים בשכר דירה שנתי של כ-600 אלפי אירו. צפי אכלוס בדצמבר 2025. שכר הדירה הצפוי החל מינואר 2026 הינו כ-1.1 מיליון אירו.

נכס בשלב פיתוח לאחר יציאה של שוכר מרכזי משטחי משרדים בסך 25,000 מ"ר. סך השטחים בפיתוח הינם כ-28,000 מ"ר וכוללים חידוש חזית הבניין, החלפת המערכות הטכניות ושיפוץ שטחי המשרדים. שטח מאוכלס שלא נמצא בפיתוח הינם כ-12 אלף מ"ר המושכרים לחברת טלקום. צפי סיום הפרויקט הינו בסוף שנת 2027. החברה חתמה לאחרונה על חוזה ל 15 שנה לשטח משרדים של כ-16,000 מ"ר שאכלוס צפוי לרבעון 2 בשנת 2027.

(\*) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# Ashtrom Properties UK



 אלף מ"ר  
שטח מניב **74**

 **4** נכסים מניבים  
נכס 1 בהקמה

**4.20%**  
ריבית ממוצעת

שווי נכסים **261** מיליון £

**59.7%**  
LTV

הון עצמי **111** מיליון £

**85%**  
שיעור תפוסה

**12** Q1-Q3.25 NOI מיליון £

(\*) לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת מבנה  
(\*\*) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות



# COLMORE GATE, Birmingham

NOI צפוי  
**11.4** מיליון £



מיקום:  
ברמינגהם, אנגליה



תשואה צפויה  
**8.7%**



ייעוד עיקרי:  
משרדים



צפי לסיום  
**2027**



חלק החברה:  
**100%**



עלות צפויה כולל רכישה:  
כ- **133 מ' פאונד**



שטח לשיפוצ  
**Sqft 240,000**



מיליוני £

# נכסים עיקריים



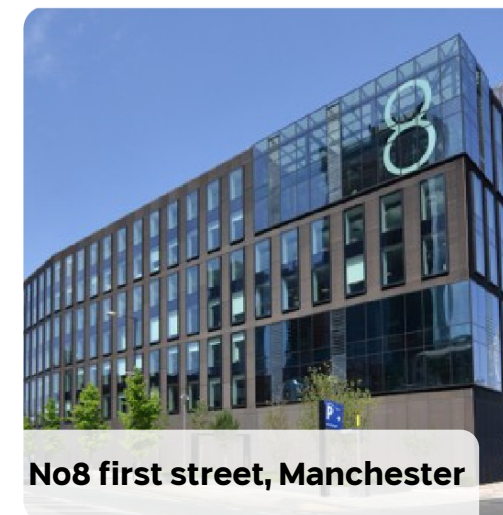
Exchange Flags, Liverpool

|      |                 |
|------|-----------------|
| 60   | שווי            |
| 39   | חוב             |
| 70%  | שיעור תפוסה     |
| 2.3  | Q1-Q3.25 NOI    |
| 9.9% | שיעור הון עיקרי |



Central Square, Leeds

|      |                 |
|------|-----------------|
| 78   | שווי            |
| 45   | חוב             |
| 95%  | שיעור תפוסה     |
| 4.8  | Q1-Q3.25 NOI    |
| 8.2% | שיעור הון עיקרי |



No8 first street, Manchester

|      |                 |
|------|-----------------|
| 66   | שווי            |
| 49   | חוב             |
| 100% | שיעור תפוסה     |
| 3.5  | Q1-Q3.25 NOI    |
| 7.5% | שיעור הון עיקרי |

(\*) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# הליכי ויזום 15 פרויקטים מרכזיים

ויזום והקמה

קידום תב"ע

ירושלים – The Capital



בת ים – Olio



ירושלים – Comm U



בני ברק – LYFE C



פארק הייטק הוד השרון



קמפוס עסקים יבנה



מתחם ה-1000 ראש"צ



נס ודגל – נס ציונה



אמד – בת ים



המרינה הכחולה אשדוד



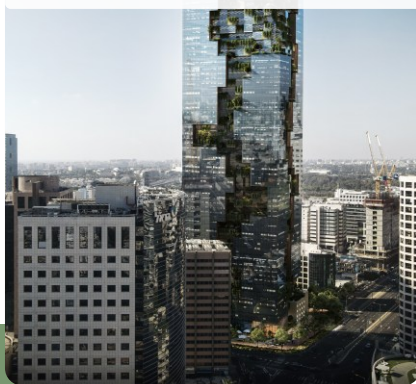
פזת תקווה – גבעת שמואל



מגדלי הוד השרון



מתחם היצירה רמת גן



גרשפלד באר שבע



מתחם האורגים באר שבע





## מגדלי לייף C



שטח לבניה  
כ-92,000 מ"ר



מיקום:  
בני ברק



NOI צפוי  
36 מיליון ₪  
(חלק החברה)



ייעוד עיקרי:  
משרדים



צפי לסיום  
2031



חלק החברה:  
50%



זכויות  
כ-89,000 מ"ר



עלות הקמה  
(כולל קרקע)  
918 מיליון ₪  
(חלק החברה 459 מ' ₪)





## Ashtrom Campus\*

שטח לבניה  
כ-96,000 מ"ר



מיקום  
יבנה



NOI צפוי  
72 מיליון ₪  
(חלק החברה)



ייעוד  
משרדים



מועד השלמת  
הפרוייקט  
2030



בעלות  
100%



זכויות  
כ-87,000 מ"ר



עלות הקמה  
(כולל קרקע)  
1,051 מיליון ₪



\* במהלך שנת 2024 התקבל היתר מרתפים לשלב א'

\*\* בשנת 2026 החברה בוחנת יציאה לביצוע חניון ובניין C



שטח לבניה  
**23,320 מ"ר למגורים**  
(160 יח"ד), 10,000 מ"ר  
לתעסוקה ומסחר



מיקום  
**בת ים**



מועד השלמת  
הפרויקט  
**2027**



ייעוד  
**תעסוקה,  
מסחר ומגורים**



ליווי הפרויקט:  
**בנק פועלים**



בעלות  
**50%**



ביצוע מגורים – שלד קומה 26  
ביצוע משרדים – שלד הושלם

- זכויות נוספות – החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחי משרדים בהיקף של 10,000 מ"ר בסמכות הועדה מחוזית, התוכנית מקודמת למתן תוקף.



# THEcapital

JERUSALEM

**מועד השלמת הפרויקט**  
2027



**מימון בנק לאומי**



**מיקום שד' יפו שד' שזר י-ם**



**סטטוס**

- גמר ביצוע שלד קומה 12 מגדל מגורים וקומה 13 מגדל משרדים
- חניונים עבודות גמר

**ייעוד תעסוקה, מסחר ומגורים**



**חלק החברה:**  
22.5%



**זכויות**

כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר  
וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד)



**שטח המגרש**  
5.7 דונם





## Ashtrom Comm-U

מתחם עסקים, תלפיות - ירושלים

מימון  
בנק הפועלים



מיקום  
רח' פייר קניג,  
אזה"ת תלפיות,  
ירושלים



### סטטוס:

הסתיימה בנייתו של שלב א'  
בפרויקט בהיקף של כ-32 אלפי  
מ"ר. החברה מקדמת היתר  
בנייה לשלב ב' בפרויקט שיכלול  
כ- 18 אלפי מ"ר תעסוקה

ייעוד  
תעסוקה, מסחר



בעלות  
50%



זכויות  
500%, כ-49,000 מ"ר  
(320% בנוי + 180% זכויות)



שטח המגרש  
9.75 דונם



# מתחם ה-1000 ראשל"צ RISHO



בעלות  
26.07%



ייעוד  
תעסוקה,  
ושטחי מסחר



שותפים  
הפניקס



מועד השלמת  
הפרויקט



שלב א'  
2031 כ- 128 אלפי מ"ר

שלב ב'  
177 אלפי מ"ר כ-

שטח המגרש  
60 דונם



מימון  
בנק הפועלים



זכויות  
כ-308,000 מ"ר  
(חלק אשטרם כ-80,000 מ"ר)



מכירה | השכרה  
מיועד להשכרה



# היצירה רמת גן



סטטוס  
התכנית אושרה בוועדה  
המחוזית למתן תוקף



מיקום  
רמת גן,  
מתחם הבורסה



מימון  
בנק הבינלאומי



ייעוד  
תעסוקה ומסחר



מועד השלמת הפרוייקט  
2030



זכויות  
2000% - 54,000 מ"ר



חלק החברה:  
80%



שטח המגרש  
2.6 דונם



# אמד בת ים

מימון  
בנק לאומי



מיקום  
אזה"ת, בת ים



מכירה | השכרה  
מיועד למכירה



ייעוד  
מסחר, תעסוקה  
ומגורים



סטטוס  
התקבל היתר מרתפים  
והשותפות החלה בעבודות דיפון  
וחפירה.



בעלות  
50%



זכויות  
כ- 45 אלף מ"ר משרדים ומסחר  
כ- 21 אלף מ"ר מגורים  
כ- 18 אלף מ"ר דיור מיוחד

שטח המגרש  
12 דונם



# גבעת שמואל פתח תקוה



## סטטוס



החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות ובנוסף קבלת היתרים בחלק מהמגרשים למימוש הזכויות המוקנות היום לחלק מהשימושים שקיימים בתב"ע.

## מיקום



אזה"ת הסיבים,  
פ"ת ג.שמואל

## ייעוד



תעסוקה,  
מסחר ואחסנה

## מימון



בנק לאומי

## שטח המגרש



פ"ת כ- 14 דונם  
ג. שמואל כ- 12 דונם

## פוטנציאל



כ- 230,000 מ"ר

## זכויות זמינות



כ- 83,000 מ"ר

# הצהרה משפטית

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו בגדר תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרס 2025 (אסמכתא מס': 019652-01-2025).

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת וליום 30/09/2025 (תאריך הדוח הכספי האחרון), והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר יום עריכת המצגת.

המצגת עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מן האופן שבו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחיה של 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).

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם נמצאים 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.



תודה!