



אשטרם
נכסים

מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 במרץ 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.

145%

2.7
מיליארד ₪
הון עצמי
31.03.2025
**

1.1
מיליארד ₪
הון עצמי
31.12.2015

** לאחר חלוקת דיבידנד בסך 731 מיליון ₪ בעשור האחרון

317
מיליוני ₪
נזילות במאוחד

2,717
מיליוני ₪
הון עצמי
כולל זכויות המיעוט

7,707
מיליוני ₪
שווי נדל"ן להשקעה *
לא כולל מלאי מקרקעין בסך 300 מיליוני ₪

175
מיליוני ₪
NOI צפוי
מפרויקטים בתכנון וביצוע

90
מיליוני ₪
NOI רבעון 1 2025 *

333
אלפי מ"ר
בקידום תב"ע

160
אלפי מ"ר
בתכנון וביצוע

551
אלפי מ"ר
היקף נדל"ן מניב

* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 במרס 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

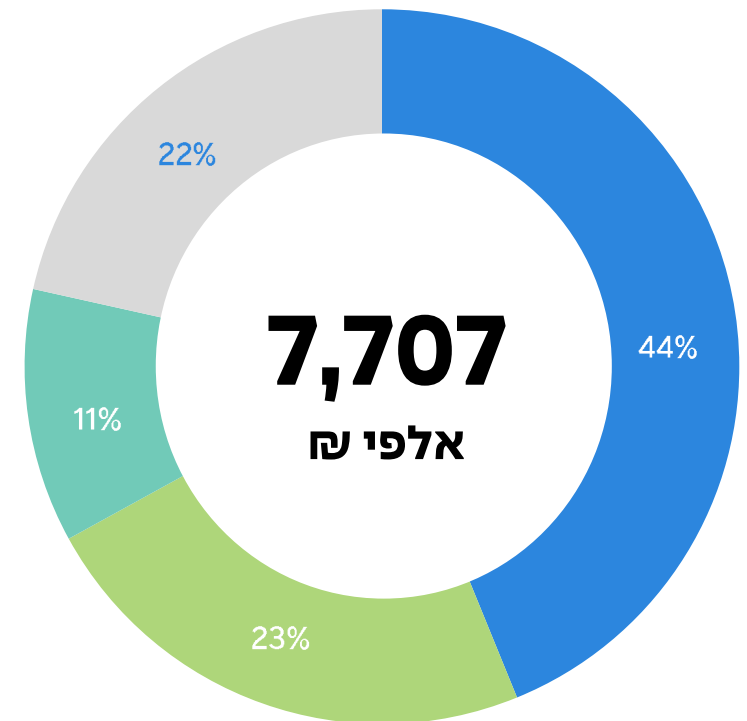
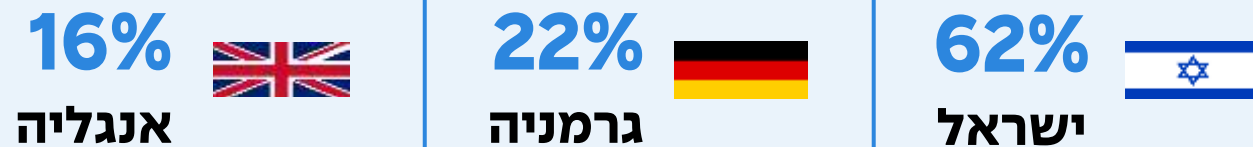
פילוח שווי נדל"ן להשקעה

(מיליוני ש"ח)

פילוח לפי שימושים



פילוח לפי מדינה



| נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

שיעור היזון משוקלל	אחוז מתוך ה-NOI	NOI Q1/2025 מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪	שיעור תפוסה	שטח אלפי מ"ר	
7.2%	33%	29	183	1,748	90%	100	מסחר
7.1%	9%	8	688	549	91%	45	משרדים
7.4%	16%	15	74	840	93%	188	תעשייה ולוגיסטיקה
-	1%	1	500	178	-	-	עירוב שימושים ואחרים
7.2%	59%	53	1,445	3,315	93%	333	סה"כ ישראל
5.2%	21%	19	-	1,718	90%	144	גרמניה *
8.5%	20%	18	213	1,016	86%	74	אנגליה
	100%	90	1,658	6,049	91%	551	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 החברה חתמה על הסכם לרכישת בניין משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של כ- 26 מיליון אירו. השלמת העסקה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים.

פרויקטים בתכנון וביצוע – מניבים

מנועי צמיחה

חלק החברה – במיליוני ₪

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח (סך הפרוייקט-100%)	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי	שווי הנכס בספרי החברה	סה"כ עלות בנייה 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	2028	35,000	106	430	30	7.0%
מתחם האלף* RISHO	ראשון לציון	26%	כ-128,000 מ"ר משרדים וכ- 3,000 מ"ר מסחר	2027	34,470	313	396	29	7.4%
LYFE C+D	בני ברק	50%	כ- 88,000 מ"ר משרדים וכ- 1,000 מ"ר מסחר	2027	44,500	80	459	36	7.8%
מגדלי הוד השרון בע"מ	הוד השרון	42.3%	כ- 55,800 מ"ר משרדים	2028	23,600	31	327	26	7.9%
COLMORE	ברמינגהם אנגליה	100%	כ- 22,300 מ"ר משרדים	2027	22,300	197	625	54	8.7%
1752,237727159,870									

פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

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	התקבל היתר מרתפים
מתחם היצירה	רמת גן	80%	כ-50,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר	40,800	2027	92	אושרה תכנית למתן תוקף
נס ודגל נס ציונה	נס ציונה	33%	כ-38,000 מ"ר משרדים 2,000 מ"ר מסחר. החברה בוחנת קידום תוספת של כ-100 דירות להשכרה	13,200	2026	39	תב"ע אושרה. החברה פועלת לקידום תכנון מפורט להיתר
פתח תקוה - גבעת שמואל	פתח תקוה - גבעת שמואל	50%	כ-85,000 מ"ר למשרדים, מסחר ואחסנה. החברה פועלת לשינוי תב"ע ותוספת זכויות של 150,000 מ"ר משרדים ושטחי מסחר.	42,500	2026	106	החברה פועלת להוצאת היתר ולמימש חלק מהשטחים
באר שבע - גרשפלד	באר שבע	77%	כ-12,800 מ"ר למבני תעשייה.	52,564	2027	* 43	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	** 215	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 אושרה לפרסום והתנגדות החברה בוחנת קידום תוספת של 100 דירות להשכרה
				333,204			533

* כ-8,100 מ"ר מושכרים לתקופה של שנתיים ועד לסוף שנת 2026.
** המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 167 מ' ₪ בתוספת קרקע בשווי של כ-48 מ' ₪

פרויקטים למכירה

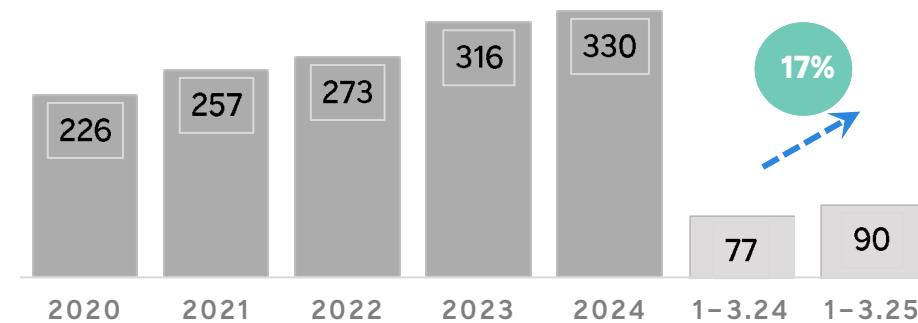
מנועי צמיחה

חלק החברה – במיליוני ₪

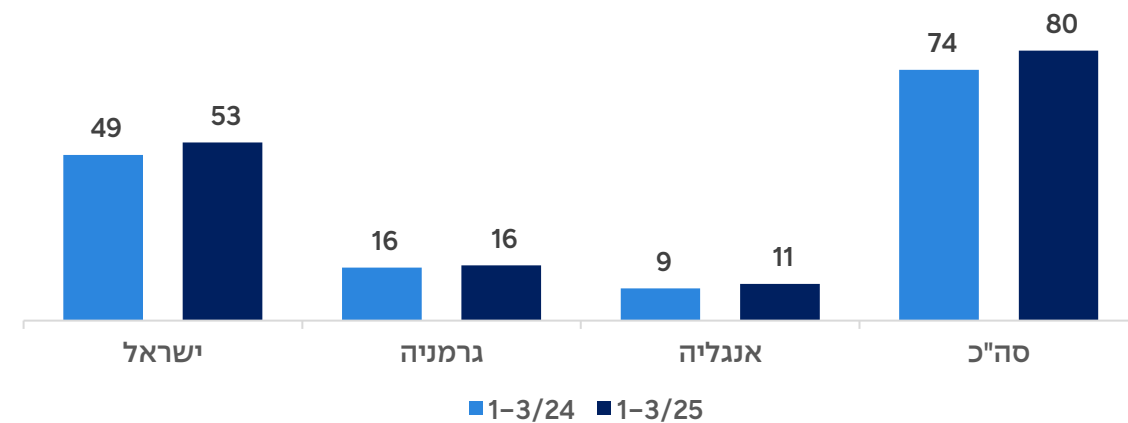
פרויקט	מיקום	תיאור	יח"ד מתוכננות (100%)	שטח תעסוקה ומסחר (100%)	סטטוס	חלק החברה	רווח גולמי בפרויקט (חלק החברה)
OLIO	בת ים	מגדל מגורים בן כ- 41 קומות מעל קומת קרקע ובו 160 יח"ד	160	-	בביצוע, עד כה נמכרו 56 יח"ד	50%	49
אמד בת ים	בת ים	פרויקט בעירוב שימושים להקמת מגדל משרדים, שני מגדלי מגורים, מבנה ציבור ומסחר.	228	תעסוקה – 45,000 דיוור מיוחד – 18,200	השלמת תנאים לקבלת היתר	50%	113
תלפיות COMM-U	ירושלים	פרויקט שנבנה בשלבים, ויכלול מגדל משרדים ומסחר בהיקף של כ- 43,300 מ"ר.		43,300	בביצוע	50%	78
THE CAPITAL	ירושלים	מגרש בשטח של כ- 5.7 דונם להקמת מתחם מעורב לתעסוקה, מגורים ומסחר	219	48,000	בביצוע, עד כה נחתמו 60 הסכמי מכר ליח"ד. נמכרו 52% משטחי המשרדים	22.5%	107
							347



NOI |



NOI SP |



* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 במרס 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

מיליוני ₪	1-3/2024	1-3/2025	1-12/2024
FFO לפי רשות ניירות ערך	6	4	18
FFO לפי גישת ההנהלה	15	20	83



מבנה חוב מיוחס לחברה

62.2%
שיעור מנוף

4,626 (מיליוני ₪)
חוב פיננסי נטו

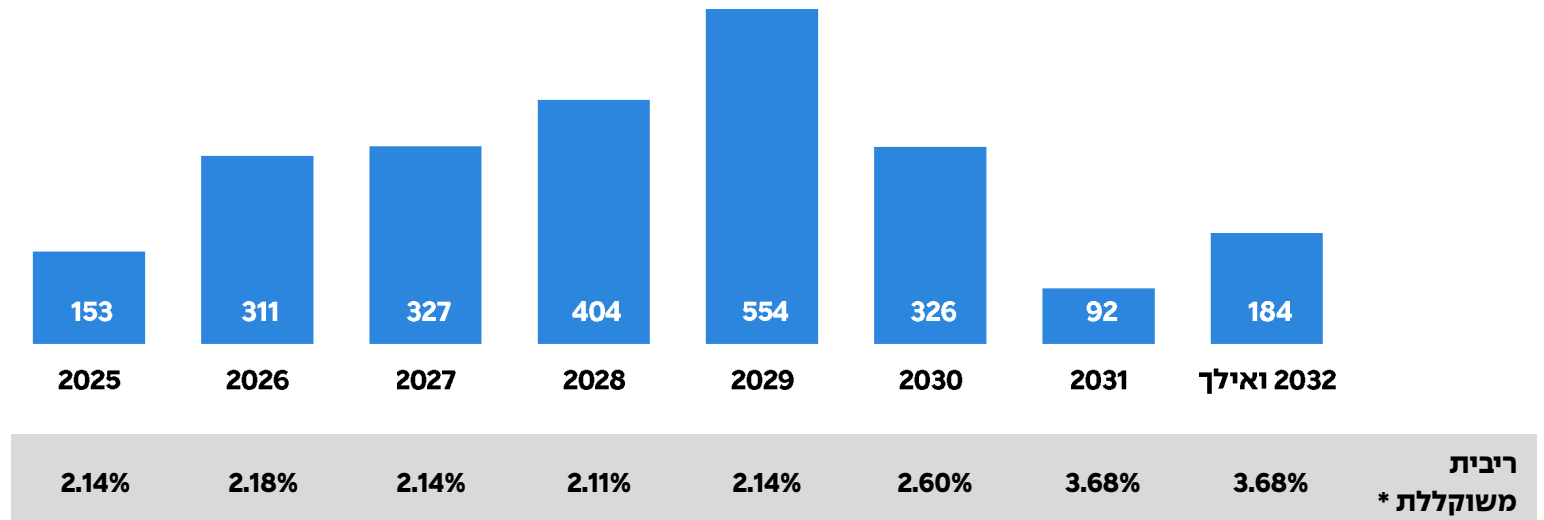
200 (מיליוני ₪)
מסגרות מאושרות
לניצול

317 (מיליוני ₪)
מזומנים והשקעות
לז"ק

3.4 שנים
מח"מ משוקלל אג"ח

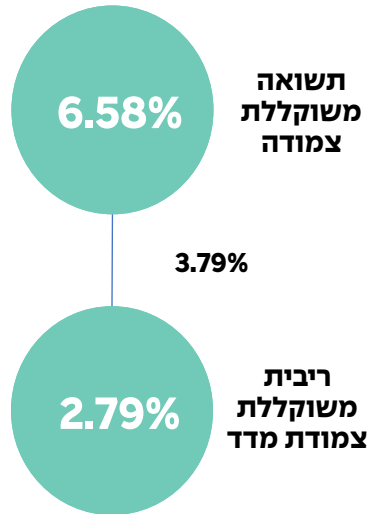
2.14%
ריבית משוקללת
צמודת אג"ח

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 2.5%
הריבית האפקטיבית הממוצעת המשקללת חוב נקוב בריבית שקלית וחוב נקוב בריבית משתנה פריים הינה 3.8%



92%
תפוסה



333
אלף מ"ר שטחים
מניבים - איחוד יחסי



34
נכסים

7.2%
שיעור היוון עיקרי משוקלל

3,315
מיליוני ₪ שווי

53
מיליוני ₪ Q1.25 NOI

נכסים מניבים עיקריים בישראל



חוצות המפרץ חיפה

839	שווי (חלק חברה)
525	חוב *
97%	שיעור תפוסה
11	NOI Q1.25 (חלק החברה)
7.3%	שיעור היות עיקרי



קניון קרית הממשלה

70	שווי (חלק חברה)
-	חוב
85%	שיעור תפוסה
1	NOI Q1.25 (חלק החברה)
7.96%	שיעור היות עיקרי



קניון בת ים

427	שווי (חלק חברה)
224	חוב *
96%	שיעור תפוסה
6.4	NOI Q1.25 (חלק החברה)
6.89%	שיעור היות עיקרי



מגדלי הוד השרון

465	שווי (חלק חברה)
171	חוב
90%	שיעור תפוסה
6.3	NOI Q1.25 (חלק החברה)
7.0%	שיעור היות עיקרי

(*) נכס משועבד בגינו חוב אג"ח

נכסים מניבים עיקריים בישראל



בית הגביש נתניה

243	שווי (חלק חברה)
99	חוב
92%	שיעור תפוסה
4.2	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.2%	שיעור היוון עיקרי



מרכז מסחרי באר שבע

107	שווי (חלק חברה)
*	חוב
78%	שיעור תפוסה
1.7	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.3%	שיעור היוון עיקרי



מתחם כנרת

140	שווי (חלק חברה)
*	חוב
94%	שיעור תפוסה
2.1	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.4%	שיעור היוון עיקרי



מרכז מסחרי שוהם

113	שווי (חלק חברה)
34	חוב
96%	שיעור תפוסה
1.7	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.2%	שיעור היוון עיקרי

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

Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר
שטח **164**
חלק החברה 144 אלף מ"ר



נכסים **13**

2.96%
ריבית ממוצעת

35.3%
LTV

90%
שיעור תפוסה

שווי נכסים **427** מיליון €
חלק החברה 366 מיליון €

הון עצמי **211** מיליון €
לרבות רווחים שנצברו
בסך של 164 מיליון €

Q1.25 NOI **5** מיליון €
חלק החברה 4 מיליון €

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



DUS Fritz



Leonberg



Boblingen



Euskirchen



Essen



Leipzig

67	שווי	43	שווי	29	שווי	11	שווי	47	שווי	90	שווי
30	חוב	23	חוב	15	חוב	-	חוב	19	חוב	-	חוב
96%	שיעור תפוסה	89%	שיעור תפוסה	100%	שיעור תפוסה	96%	שיעור תפוסה	83%	שיעור תפוסה	100%	שיעור תפוסה
	NOI Q1.25 (חלק)		NOI Q1.25 (חלק)		NOI Q1.25 (חלק)		NOI Q1.25 (חלק)		NOI Q1.25 (חלק)		NOI Q1.25 (חלק)
1	(החברה)	0.5	(החברה)	0.4	(החברה)	0.1	(החברה)	0.3	(החברה)	0.8	(החברה)
5.2%	שיעור היוון עיקרי	5.2%	שיעור היוון עיקרי	5.3%	שיעור היוון עיקרי	5.8%	שיעור היוון עיקרי	5%	שיעור היוון עיקרי	5%	שיעור היוון עיקרי

החברה מקדמת את בניית מבנה לוגיסטי הצמוד למבנה הקיים בשטח כולל של כ-6,500 מ"ר שהושכר בחוזה שכירות ל 10 שנים בשכר דירה שנתי של כ-600 אלפי אירו. צפי אכלוס בנובמבר 2025. שכר הדירה הצפוי החל משנת 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. החברה צופה שפרויקט הפיתוח יסתיים במהלך שנת 2027. החברה חתמה לאחרונה על חוזה ל 15 שנה לשטח משרדים של כ-16,000 מ"ר שיאוכלס ויניב החל מיוני 2027.

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



Ashtrom Properties UK



אלף מ"ר
שטח **74**



4 נכסים מניבים
נכס 1 בהקמה

3.80%
ריבית ממוצעת

שווי נכסים **255** מיליון £

58.9%
LTV

הון עצמי **109** מיליון £

86%
שיעור תפוסה

Q1.25 NOI **4** מיליון £

(*) 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
75%	שיעור תפוסה
0.9	Q1.25 NOI (חלק החברה)
9.92%	שיעור היוון עיקרי



Central Square, Leeds

78	שווי
44	חוב
98%	שיעור תפוסה
1.5	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.98%	שיעור היוון עיקרי



No8 first street, Manchester

66	שווי
49	חוב
95%	שיעור תפוסה
1.2	Q1.25 NOI (חלק החברה)
7.5%	שיעור היוון עיקרי

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

הליכי ויזום 15 פרויקטים מרכזיים

ויזום והקמה

קידום תב"ע

פארק הייטק הוד השרון



המרינה הכחולה אשדוד



מתחם האורגים באר שבע



LYFE C בני ברק



אמד - בת ים



גרשפלד באר שבע



Comm U ירושלים



נס ודגל - נס ציונה



מתחם היצירה רמת גן



Ollo - בת ים



מתחם ה-1000 ראש"צ



מגדלי הוד השרון



The Capital - ירושלים



קמפוס עסקים יבנה



פזת תקווה - גבעת שמואל





מגדלי לייף C



שטח לבניה
כ-92,000 מ"ר



מיקום:
בני ברק



NOI צפוי
36 מיליון ₪
(חלק החברה)



ייעוד עיקרי:
משרדים



צפי לסיום
2029



חלק החברה:
50%



זכויות
כ-86,000 מ"ר



עלות הקמה
(כולל קרקע)
934 מיליון ₪
(חלק החברה 467 מ' ₪)





Ashtrom Campus^{*}



שטח לבניה
כ-96,000 מ"ר



מיקום
יבנה



NOI צפוי
72 מיליון ₪
(חלק החברה)



ייעוד
משרדים



מועד השלמת
הפרויקט
2029



בעלות
100%



זכויות
כ-87,000 מ"ר



עלות הקמה
(כולל קרקע)
1,051 מיליון ₪



* במהלך שנת 2024 התקבל היתר מרתפים לשלב א'
** בשנת 2025 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 14
ביצוע משרדים – שלד קומה 7
חניונים ביצוע עבודות גמר + החלו ריצוף מחסנים

* זכויות נוספות – החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחי משרדים בהיקף של 10,000 מ"ר בסמכות הועדה מחוזית.



THEcapital
JERUSALEM

מועד השלמת
הפרויקט
2027



מימון
בנק לאומי



מיקום
שד' יפו
שד' שזר י-ם



סטטוס
התקבל היתר עילי

- נחתם הסכם קבלן
- גמר ביצוע שלד קומה 3 מגדול מגורים ומשרדים
- נמכרו 60 יח"ד וכ-52% מהיקף שטח המשרדים

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'
2028 כ- 128 אלפי מ"ר



שלב ב'
כ- 177 אלפי מ"ר

שטח המגרש
60 דונם



מימון
בנק הפועלים



זכויות
כ-305,000 מ"ר
(חלק אשטרום כ-80,000 מ"ר)



מכירה | השכרה
מיועד להשכרה



היצירה רמת גן



סטטוס
התכנית אושרה בוועדה
המחוזית למתן תוקף



מימון
בנק הבינלאומי



מועד השלמת הפרוייקט
2029



זכויות
2000% - 51,000 מ"ר



מיקום
רמת גן,
מתחם הבורסה



ייעוד
תעסוקה ומסחר



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
קידום היתרים וצפי לתחילת
ביצוע – דיפון וחפירה במהלך
שנת 2025



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 למימוש זכויות
הבניה הקיימות וכן מקדמת
תב"ע להגדלת זכויות



מיקום
אזה"ת הסיבים,
פ"ת ג.שמואל



פוטנציאל
כ- 230,000 מ"ר



ייעוד
תעסוקה,
מסחר ואחסנה



זכויות זמינות
כ- 85,000 מ"ר



מימון
בנק לאומי



שטח המגרש
פ"ת כ- 20 דונם
ג. שמואל כ- 12 דונם



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 31/03/2025 (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!