

אשטרם  
נכסים



# מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 ביוני 2024

# 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 2023 שפורסם ביום 20 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-053901).

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת וליום 30/06/2024 (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.

# אודות החברה



קבוצת

# אשטרום

## עוצמה של בנייה

מקבוצות הבנייה והנדל"ן הוותיקות, הגדולות והמובילות בישראל.  
נוסדה בשנת 1963 ונסחרת במדד ת"א 90, פעילה ב-7 תחומים עיקריים:

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
אנרגיה מתחדשת

אשטרום  
אינטרנשיונל

אשטרום  
מגורים להשכרה

אשטרום  
קבלנות

אשדר  
מקבוצת אשטרום

אשטרום  
נכסים

# אשטרום נכסים



ייזום והקמה

מניבים

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



# חזון החברה

# אודות

2,637 מ' ש

הון עצמי

כולל זכויות מיעוט בסך 195 מיליון ש. הון עצמי למאזן 36%

573 אלפי מ"ר

היקף נדל"ן\*

334 מ' ש

קצב דמ"ש שנתי\*

59.3%

שיעור מינוף

527 מ' ש

נזילות במאוחד

91.7%

שיעור תפוסה כולל\* (\*\*)

7,022 מ' ש

שווי נכסי נדל"ן להשקעה\* (לא כולל מלאי מקרקעין בסך 303 מיל' ש)

4,022 מ' ש

חוב פיננסי נטו (המיוחס לחברה)

153 מ' ש\*

NOI H1

47 מ' ש

FFO H1 (\*\*)

צפי לגידול ב-NOI מפרויקטים בתכנון וביצוע בישראל לשנים הבאות כ- 100 מ' ש"ח

• בעלות החברה כ- 252 אלף מ"ר של פרויקטים בהקמה שבנייתם טרם החלה

(\*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2024 כולל אחוד יחסי של חברות כלולות

(\*\*) לפירוט אודות FFO לפי גישת הרשות ראה שקף FFO

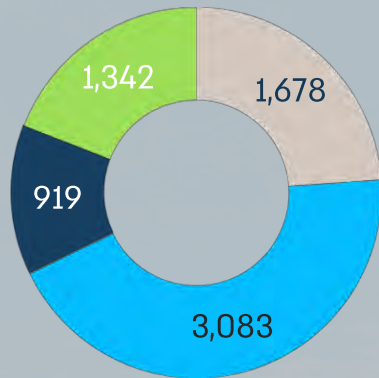
(\*\*\*) שיעור התפוסה הכולל בהתחשב מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה המיועד לשיפוץ מלא הינו 90%

# פילוח נדל"ן להשקעה והכנסות משכ"ד

## פילוח נדל"ן להשקעה

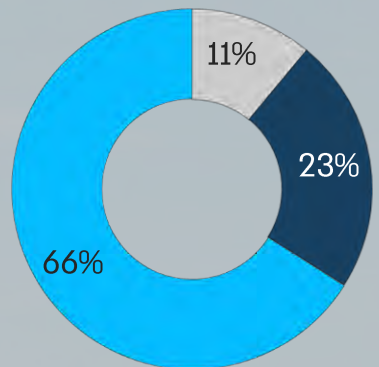
התפלגות שווי נדל"ן מניב לפי סגמנט (מיליוני ש"ח)

\*שווי נדל"ן להשקעה 7,022 מ' בתוספת שווי מלאי קרקעות בסך 303 מ' ש"ח מסתכם לסך של 7,325 מ' ש"ח.



● תעשייה ולוגיסטיקה ● משרדים ● מסחר ● פרויקטים בהקמה וקרקעות

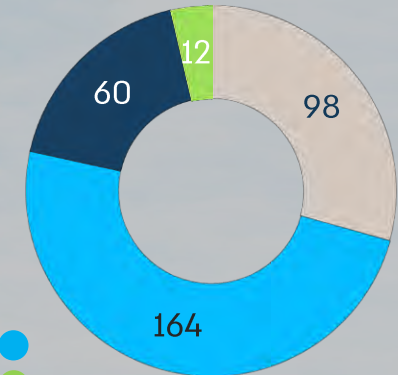
התפלגות שווי נדל"ן לפי מדינה



● ישראל ● אנגליה ● גרמניה

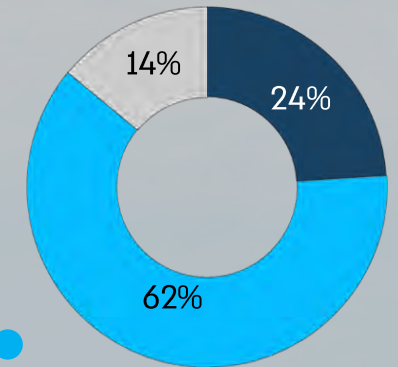
## פילוח הכנסות שכירות

התפלגות דמי שכירות לפי סגמנט



● תעשייה ולוגיסטיקה ● משרדים ● מסחר ● פרויקטים בהקמה וקרקעות

התפלגות דמי שכירות לפי מדינה



● ישראל ● אנגליה ● גרמניה



# נכסים מניבים בפריסה ארצית



## משרדים

- פארק הייטק הוד השרון
- בית הגביש נתניה EBAY
- א.מ הייטק בנגב
- א.נ בין ערים (פ"ת-ג"ש)

## קניונים ומסחר

- חוצות המפרץ, חיפה
- קניון בת ים
- מרכז מסחרי שוהם
- קניון קריית הממשלה, ב"ש
- קניון ראש פינה
- קניון ערד
- בית הגביש נתניה
- מרינה אשדוד
- היצירה, רמת גן (ת.דלק)
- לייף בני ברק
- מתחמים לינור ודלגית, ב"ש
- COMM-U תלפיות

## תעשייה ולוגיסטיקה

- שדרות
- באר שבע
- רמת חובב
- אשקלון
- ערד
- נתיבות
- כנות
- ברקן
- בית שמש
- כרמיאל
- עפולה
- אלון תבור
- נהריה
- טבריה
- מגדל העמק
- רמת גבריאל
- יבנה (פרויקט על המוביל)
- יבנה (פרויקט אשכפר)
- אילת
- ציפורית

# צמיחה עקבית בהון העצמי

(מיליארד ש"ח)

# 134%

2.64

מ591 ש"ח  
חולקו כדיבידנד  
החל משנת 2016

06/24

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

1.13

# מנועי צמיחה

המשך פעילות הליבה תוך זיהוי וניצול הזדמנויות



## רכישות והזדמנויות

התרחבות דרך רכישת קרקעות באזורי ביקוש ואזורים בעלי פוטנציאל, הקמת נכסים מניבים בדגש על משרדים, עירוב שימושים, לוגיסטיקה ואחסנה.

אסן, גרמניה



## תב"ע ושינוי ייעוד

קידום תב"עות חדשות וייזום פרויקטים לבנייה, תוך ניצול תוספות זכויות ושינוי ייעוד בקרקעות והנכסים הקיימים.

סולו בת ים



## השכרה וניהול

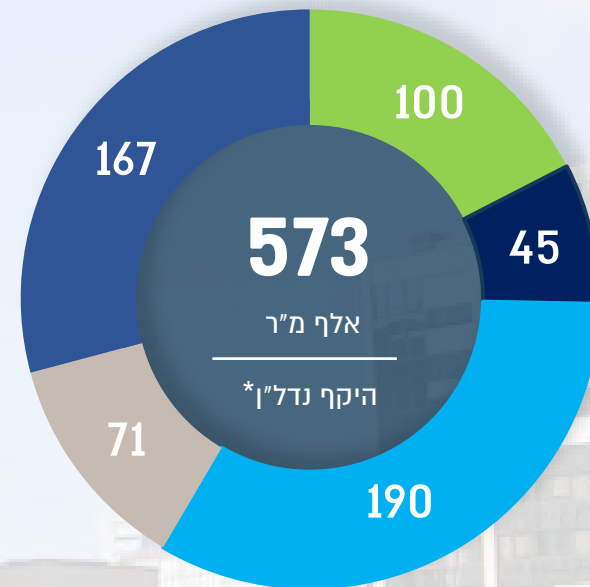
הרחבת פעילות הליבה תוך גידול בדמי שכירות דרך השבחה, שיפוץ ושיפור הניהול והתפעול בנכסים המניבים וכן רכישה של נכסים חדשים בארץ ובחו"ל.

פארק הייטק מגדלי הוד השרון

# סקירה פיננסית

# מצבת נדל"ן מניב (אלפי מ"ר)

- ישראל - מסחר
- ישראל - תעשייה ולוגיסטיקה
- ישראל - משרדים
- אנגליה \*\*
- גרמניה \*\*\*



\* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2024 כולל אחוד יחסי של חברות כלולות

\*\* שטחי משרדים למעט כ- 5,000 מ"ר של שטחי מסחר

\*\*\* שטחי משרדים למעט כ- 11,000 מ"ר של שטחי לוגיסטיקה

2023

# נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

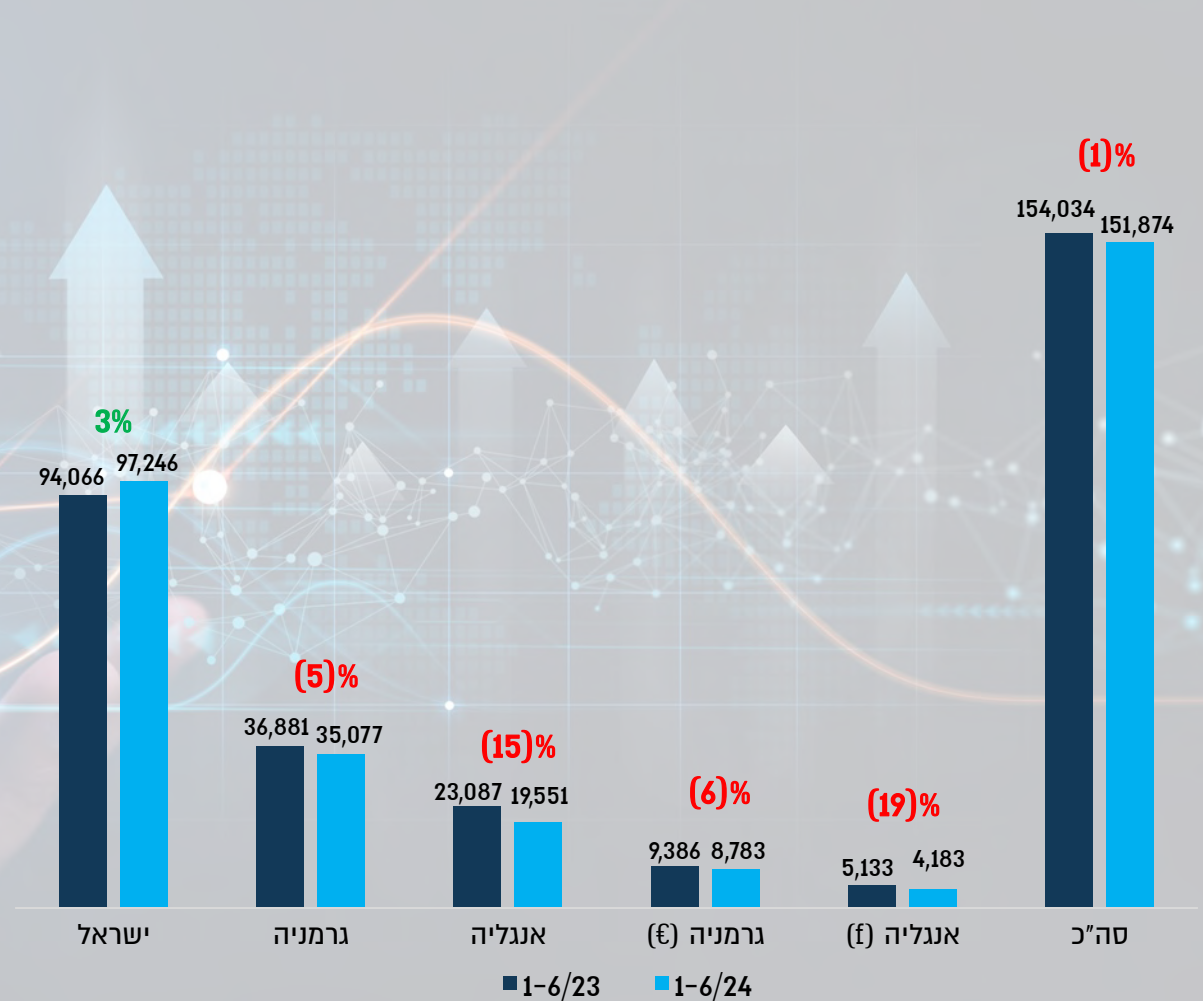
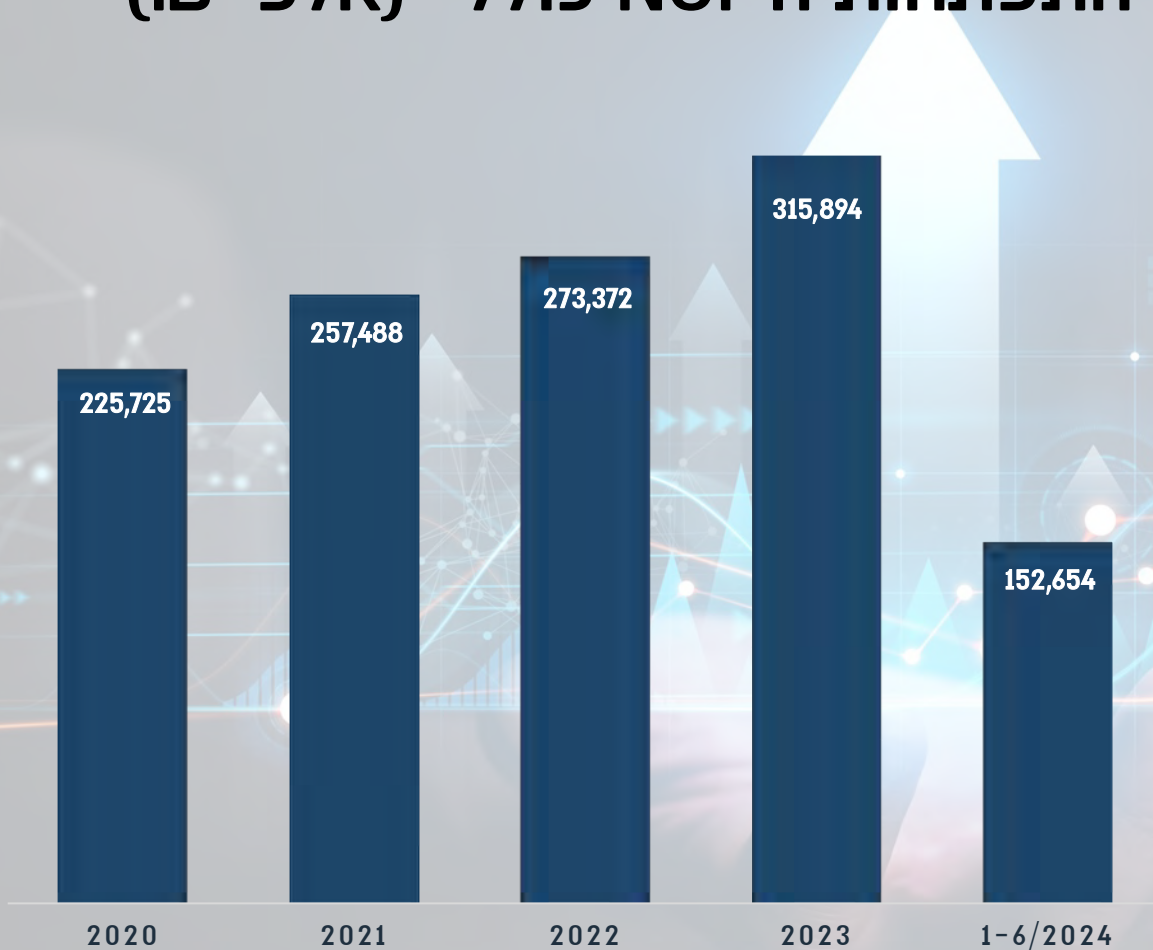
שיעור תפוסה	שטח	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	אחוז מתוך ה-NOI	שיעור היוון עיקרי משוקלל	
%	אלפי מ"ר	מילי ש"ח	מילי ש"ח	מילי ש"ח	%	%	
91.3%	100	1,655	155	52	34%	7.2%	מסחר
90.2%	45	547	649	17	11%	7.0%	משרדים
97.4%	190	846	111	27	18%	7.4%	תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	174	462	2	3%	-	עירוב שימושים ואחרים
90.1%	167	1,631	-	35	21%	5.3%	גרמניה
78.4%	71	641	151	20	13%	8.5%	אנגליה
<b>* 91.7%</b>	<b>573</b>	<b>5,494</b>	<b>1,528</b>	<b>153</b>	<b>100%</b>		

(\*) שיעור התפוסה הכולל מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה שמאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ מלא הינו 90%

# NOI

# NOI Same Properties

התפתחות ה-NOI כולל\* (אלפי ₪)



\*ע"ב דו"ח מאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות.

# מנועי צמיחה

## פרויקטים בתכנון ובביצוע

במיליוני ש"ח

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות נצברת ליום 30.06.2024 (חלק החברה)	סה"כ עלות פרויקט משוערת (חלק החברה)	NOI צפוי (חלק החברה)	שיעור תשואה (צמוד מדד)
OLIO (*) בת ים	50%	כ-6,000 מ"ר משרדים וכ-2,000 מ"ר מסחר	8,000	2027	4,000	22	70	4	6.4%*
הייטק פארק שלב א' יבנה	100%	כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר וכ-3,000 מ"ר מעבדות	35,000	2029	35,000	95	395	30	7.6%
מתחם האלף (***) ראשון לציון	26%	כ-128,000 מ"ר משרדים וכ-3,000 מ"ר מסחר	131,000	2027	34,470	241	389 (**)	29	7.4%
LYFE C+D	50%	כ-88,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר	89,000	2027	44,500	18	455	37	8.2%
			<b>263,000</b>		<b>117,970</b>	<b>376</b>	<b>1,339</b>	<b>100</b>	

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 2023.

על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.06.24 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות (מגזר ישראל בלבד)

\* פרויקט משולב של 160 יח"ד למכירה ומשרדים להשכרה. שיעור הרווח לעלות המתקבלת ממכירת 160 יח"ד הינו 15.3%.

\*\* סה"כ עלויות הבניה בניכוי שווי יתרת הזכויות שעודכנו לדוח זה.

\*\*\* בפרויקט קיימות זכויות נוספות בהיקף של כ-180,000 מ"ר המתוכננים לשלב ב' אשר יוממשו בעתיד.



# מנועי צמיחה / קרקעות / פרויקטים תחת קידום תב"ע

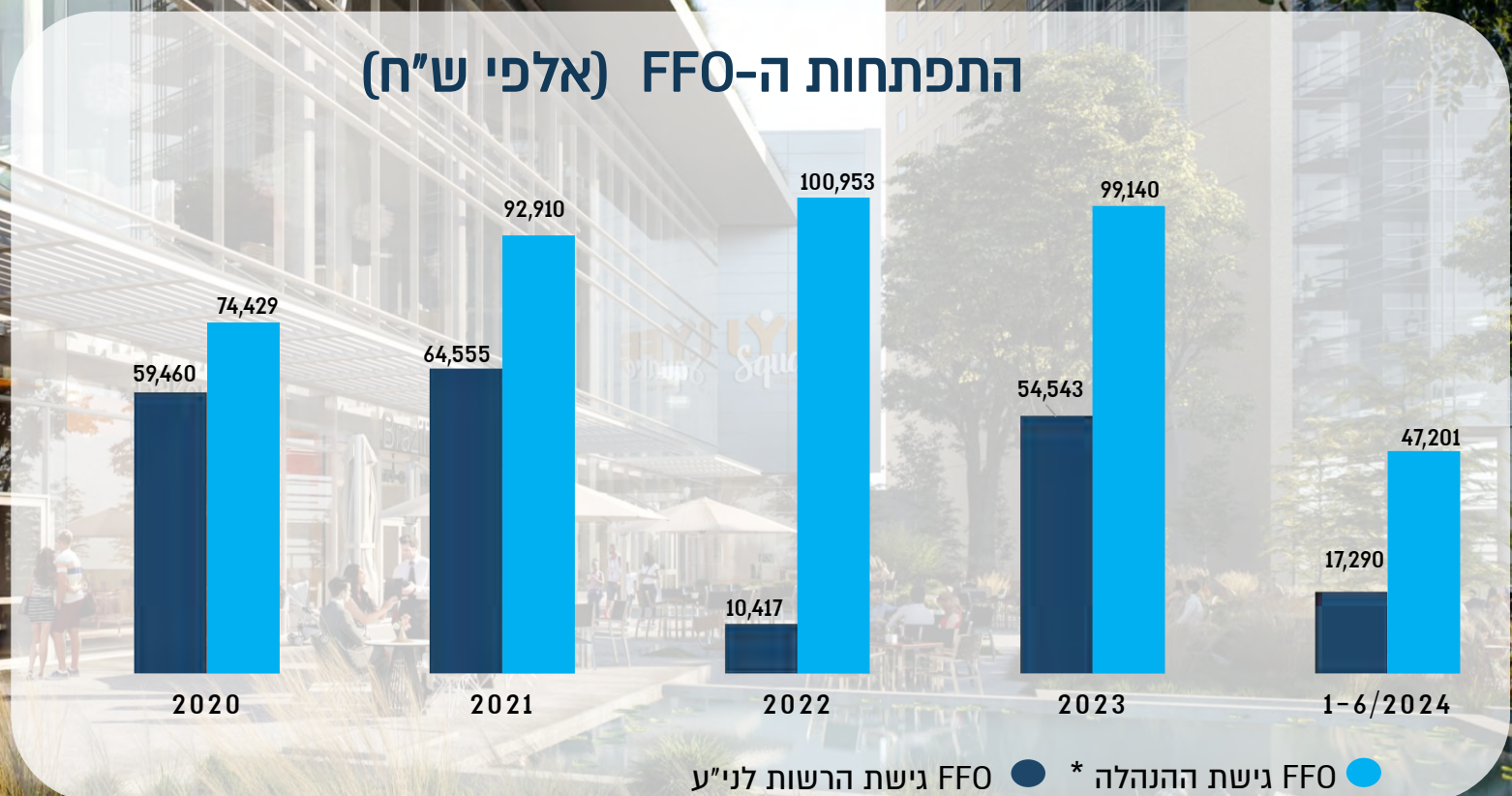
במיליוני ש"ח

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי	מועד תחילת ביצוע משוער	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות נצברת ליום 30.06.2024 (חלק החברה)
הייטק פארק שלב ב' יבנה	100%	התקבל מתן תוקף לכ- 55,000 מ"ר משרדים וכ- 6,000 מ"ר מעבדות	61,000	2026	61,000	9
מתחם היצירה רמת גן	80%	כ- 50,000 מ"ר משרדים וכ- 1,000 מ"ר מסחר	51,000	2027	40,800	86
נס ציונה – נס ודגל	33%	כ- 38,000 מ"ר משרדים 2,000 מ"ר מסחר.	16,500	2025	7,260	13
אמ"ד (*) בת ים	50%	כ- 38,100 מ"ר משרדים כ- 29,600 מ"ר דיור מיוחד, כ- 31,300 מ"ר מגורים (228 יח"ד) ושטח מסחר כ- 3,900 מ"ר.	45,000	2025	22,500	69
פתח תקוה - גבעת שמואל	50%	כ- 85,000 מ"ר למשרדים ומסחר. החברה פועלת לשינוי תב"ע ותוספת זכויות של 150,000 מ"ר למגורים, משרדים ושטחי מסחר.	85,000	2026	42,500	118
מגדלי הוד השרון	42%	התקבל מתן תוקף לתב"ע – תוספת זכויות של כ- 59,000 מ"ר אשר החברה פועלת למימושה	59,000	2025	24,957	2
אפקון באר שבע	77%	כ- 12,800 מ"ר למבני תעשייה. החברה פועלת לשינוי תב"ע לשימושים מעורבים ותוספת זכויות של כ- 350 יח"ד.	68,000	2027	52,564	-
<b>297</b>			<b>385,500</b>		<b>251,581</b>	

\* בסיכום השטחים בטבלה לא מופיעים שטחי המגורים המיועדים למכירה

# FFO

## התפתחות ה-FFO (אלפי ש"ח)



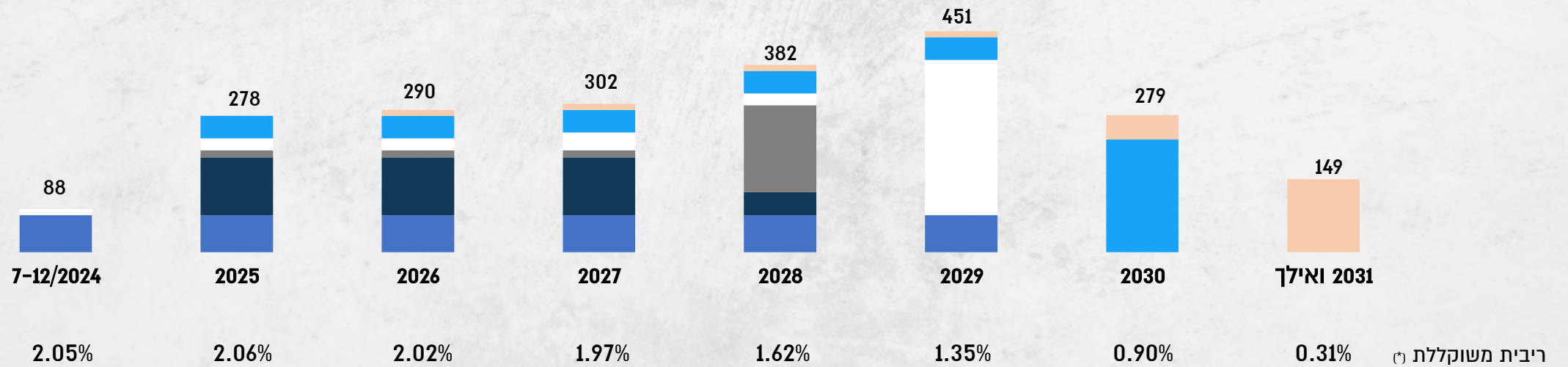
● FFO גישת הרשות לני"ע ● FFO גישת ההנהלה \*

• עיקר השינויים בין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שערך מניירות ערך ומסים בגין שנים קודמות.  
• ראה סעיף 3.11 לדוח התקופתי לשנת 2024.

# דו"ח מועדי פרעון אג"ח (קרו בלבד)

**2.06%**  
ריבית אפקטיבית ממוצעת  
משוקלת צמודת מדד

**3.6 שנים**  
מח"מ משוקלל



● אג"ח 9 (שקלי)  
 ● אג"ח 10  
 ● אג"ח 11  
 ● אג"ח 12  
 ● אג"ח 13  
 ● אג"ח 14

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

# נכסים מניבים



# נכסים מניבים – ישראל \*



OUTLET חוצות המפרץ



בית הגביש



פארק הייטק – הוד השרון



LYFE - בני ברק



יבנה על המוביל



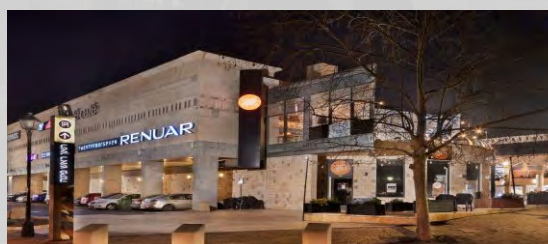
קניון קריית הממשלה



קניון בת ים



COMM-U - ירושלים



קניון ראש פינה

מ"ר **334,943**

סה"כ שטחים מניבים

מ"ר **44,666**

משרדים  
(לא כולל שטחי פורט)

מ"ר **100,309**

מסחר

מ"ר **189,968**

תעשייה

**34**  
נכסים

**95%**  
תפוסה

(\* ע"ב דו"ח מאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות  
(\*\*) סה"כ שטח בבעלות 332,633 מ"ר

# חוצות המפרץ OUTLET חיפה



## מס' שוכרים

160

## בעלות

50%, שותפות עם מליסרון

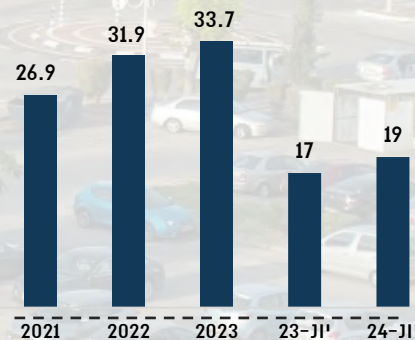
## תפוסה \* %

98%

## שווי נכס

767 מ' ש"ח סה"כ חלק החברה  
כולל שווי זכויות הבנייה:  
155 מ' ש"ח

## NOI



## התחייבויות

הנכס משועבד לטובת בעלי אג"ח  
סדרה 12, דירוג +A

## שטח מסחרי לשיווק

כ-76,677 מ"ר

## זכויות נוספות

נחתמו חוזים במבנה מסחרי שהוקם של כ-11.5 אלף  
מ"ר. NOI צפוי שנתי 11.7 מ' ש"ח.  
(חלק החברה 5.85 מ' ש"ח).

\* בנטרול שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021 בהיקף של כ-2,500 מ"ר.

**חוצות המפרץ**  
**OUTLET**

# קניון בת ים



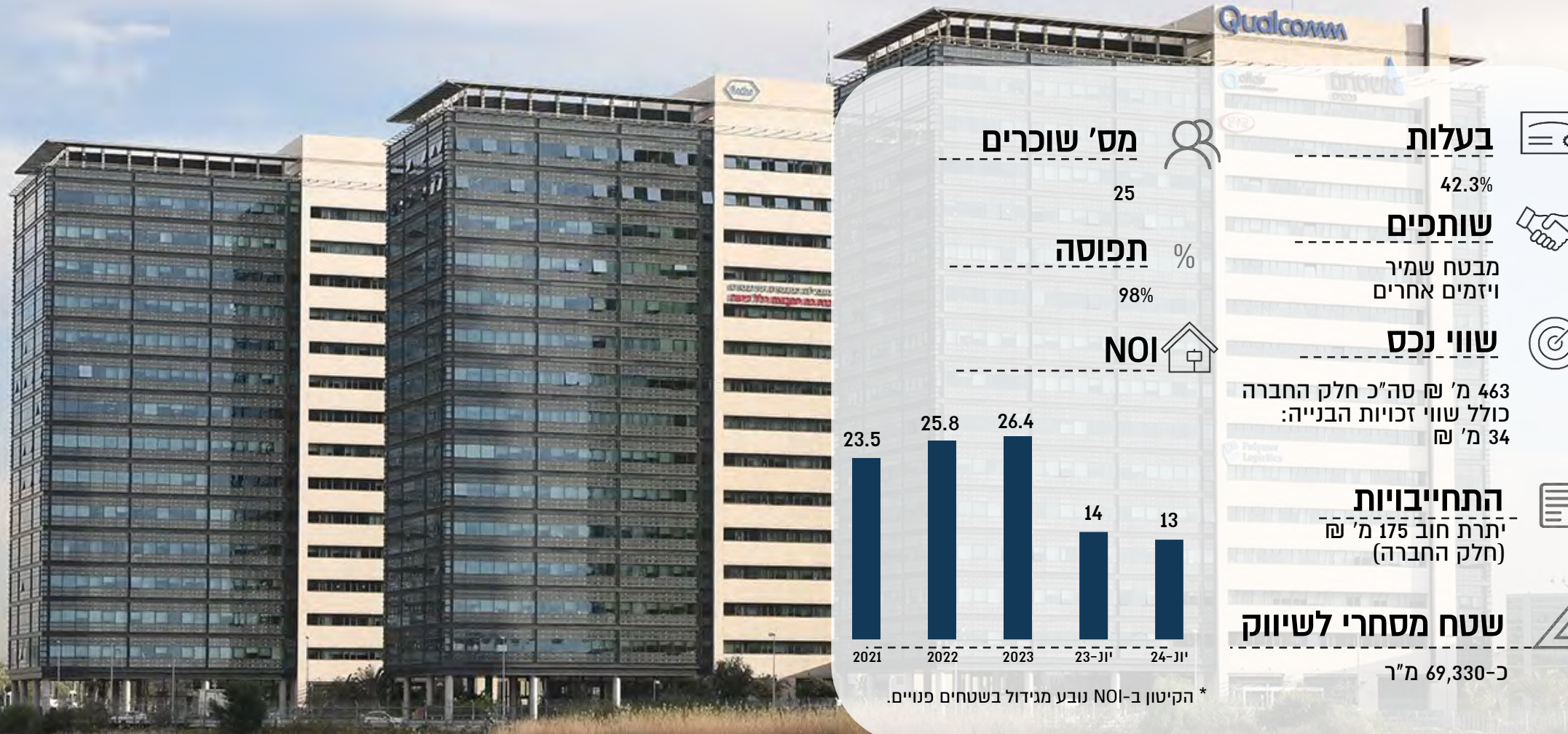
<b>מס' שוכרים</b>	<b>בעלות</b>
144	50%
<b>תפוסה</b> %	<b>שותפים</b>
96%	פיתוח: פורטל ניהול: BIG מרכזי קניות 3 מוסים
<b>NOI</b>	<b>שווי נכס</b>
	398 מ' ש (חלק החברה)
	<b>התחייבויות</b>
	הנכס משועבד לטובת בעלי אג"ח סדרה 11, דירוג +A
	<b>שטח מסחרי לשיווק</b>
	כ- 29,607 מ"ר



  

20.3	22.2	21.5(*)	12	13
2021	2022	2023	יוני-23	יוני-24

(\*) הקיטון ב-NOI נובע ממתן הקלות שניתנו לשוכרים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

# פארק הייטק מגדלי הוד השרון



<p><b>מס' שוכרים</b> </p> <p>25</p>	<p><b>בעלות</b> </p> <p>42.3%</p>
<p><b>תפוסה</b> %</p> <p>98%</p>	<p><b>שותפים</b> </p> <p>מבטח שמיר ויזמים אחרים</p>
<p><b>NOI</b> </p>	<p><b>שווי נכס</b> </p> <p>463 מ' ש"ח חלק החברה כולל שווי זכויות הבנייה: 34 מ' ש"ח</p>
<p>23.5    25.8    26.4</p> <p>2021    2022    2023</p>	<p><b>התחייבויות</b> </p> <p>יתרת חוב 175 מ' ש"ח (חלק החברה)</p>
<p>14    13</p> <p>23-יונ    24-יונ</p>	<p><b>שטח מסחרי לשיווק</b> </p> <p>כ-69,330 מ"ר</p>

\* הקיטון ב-NOI נובע מגידול בשטחים פנויים.



# תעשייה ולוגיסטיקה - ישראל



באר שבע אפקון



כנות



טבריה



בית שמש



בריאותא באר שבע



מרלוג כרמיאל

189,968 מ"ר  
סה"כ שטח תעשייה ולוגיסטיקה

141  
מס' שוכרים

846 מ'

97%  
תכוסה

כ-60 מ'  
דמ"ש קצב שנתי



**משרדים מנוהלים לחברות צומחות.**  
מתחם המבוסס על חזון המשלב בין ייזום וניהול נכסי נדל"ן לבין הענקת שירותים ותחושה חווייתית לדיירים, בהתאם לצרכים המשתנים.

ASHTROM PORT הינו בבעלות מלאה של החברה.

מתחם ה- Port הראשון נפתח בינואר 2021 ומהווה את מרכז הפעילות של פארק הייטק הוד"ש.

**ASHTROM PORT**  
**הוד השרון**

המתחם נפתח במהלך חודש אפריל, 2023 חיבור ל- Port ול-Host של כלל דיירי LYFE שהתאכלסו.

**ASHTROM PORT**  
**LYFE**

המתחם נפתח בינואר 2024. מספר שוכרים התאכלסו ופעילים במתחם.

**ASHTROM PORT**  
**קרמנצקי- ת"א**



חדרי ישיבות  
להשכרה



טרקלין עסקים לאירוח



מתחם כושר חדשני ומאובזר, הכולל  
סטודיו לשיעורים ומלתחות



מתחם משרדים מנוהלים להשכרה בגמר מלא  
ומרוהטים



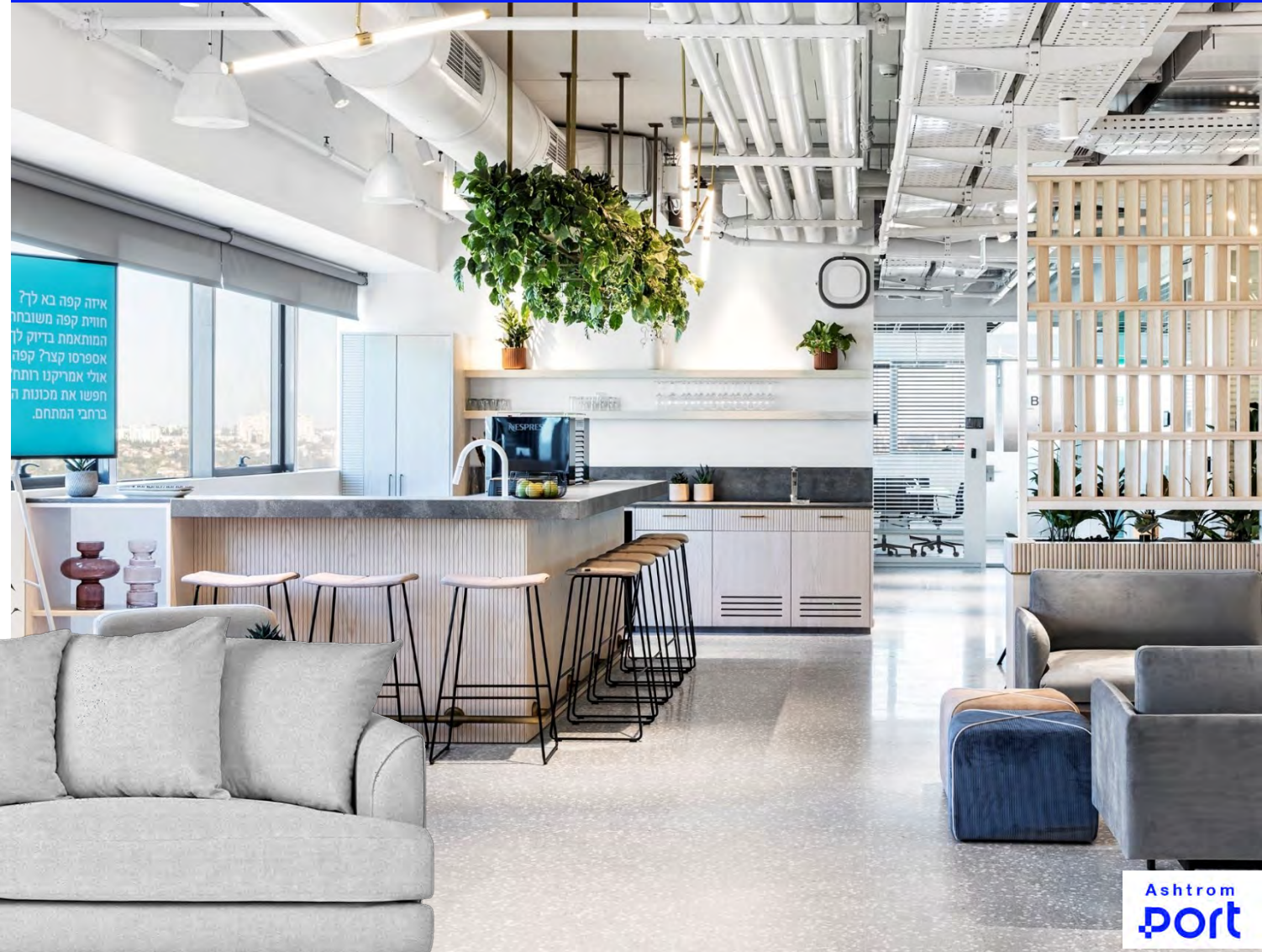
כיתות לימוד המתאימות לכל  
קהל ולכל מטרה



מתחם הרצאות וכנסים למכששים  
מקצועיים, הדרכות ואירועים



אירועי תוכן, כנסים ואירועים ייעודיים לחברי  
ה-PORT ודיירי המתחם





# פעילות חו"ל

# OUR PORTFOLIO

## ASHTROM PROPERTIES GERMANY



Meerbusch



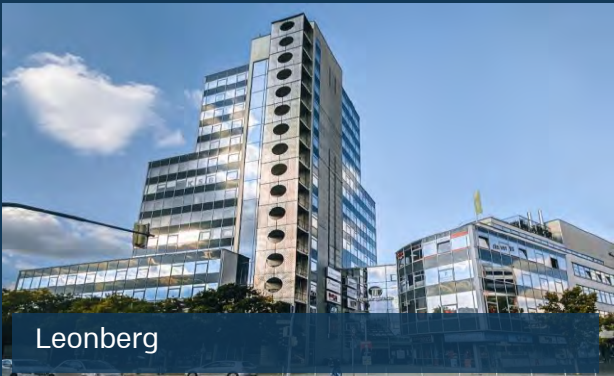
Grüner Deich



Leipzig



Bornbarch



Leonberg



Mannheim



Wolfsburg



Boblingen



Dortmund



DUS Fritz



Euskirchen



Essen



DUS TWO

# ASHTROM PROPERTIES GERMANY



## השקעות

סך ההון העצמי בנכסים אלו כ- 211 מ' €. לרבות רווחים שנצברו בסך של 153 מ' €.

## דמי שכירות

חלק החברה דמ"ש קצב שנתי 20 מ' € (\*)  
18 מ' € חלק החברה.  
לא כולל דמי ניהול בסך של כ- 5 מ' €.

## שטח לשיווק

כ-167,026 מ"ר  
בבעלות - כ-143,059 מ"ר

## בעלות

בבעלות החברה כיום 13 נכסים מתוכם 7 מוחזקים בבעלות מלאה ו-6 נוספים מוחזקים בשותפויות שונות.

## שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 406 מ' € (\*)  
חלק החברה - כ- 352 מ' €.

## התחייבויות

LTV שיעור ממוצע - 37%  
שיעור ריבית ממוצע - 2.93%

## תפוסה

כ-90% (\*\*)

(\*) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות  
(\*\*) שיעור התפוסה בהתחשב בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן הינו 91%.

## Dortmund

### מח"מ חוזים

2.8 (8 שוכרים)

### צמיחה

מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לחתימת חוזי שכירות בגין השטחים הפנויים.

### NOI שנתי

1,288 אלפי אירו

### LTV

44.2%

### שטח לשיווק

כ-14,940 מ"ר  
בתוספת 265 חניות

### תפוסה

כ-68%

## Euskirchen

### מח"מ חוזים

5

### צמיחה

בהליכי הקמה לבניית מרכז לוגיסטי על קרקע צמודה שנרכשה – צפי לסיום בנייה בסוף שנת 2025, תשואה פוטנציאלית של 7.5%

### NOI שנתי מייצג

406 אלפי אירו

### נכס לא משועבד

### שטח לשיווק

כ-10,732 מ"ר

### תפוסה

כ-97%

בתוספת 37 חניות  
בתוספת 7,411 מ"ר בהליכי הקמה שיניבו שכירות שנתית של 606 אלפי אירו נוספים.

## Essen

### מח"מ חוזים

4 (\*\*)

### LTV

31%

### NOI שנתי

310 אלפי אירו

### שטח לשיווק

14,658 מ"ר

בתוספת 132 חניות

### צמיחה

נחתם חוזה עם חברת טלמרקטינג לכ-2,796 מ"ר. וכמו כן, נחתם חוזה עם עיריית אסן לכ-4,460 מ"ר לתקופה של 15 שנה וחוזה עם חברת ניהול לכ-630 מ"ר לתקופה של 5 שנים מתנהל מו"מ עם עיריית אסן להשכרה נוספת של שטח 1,260 מ"ר.

### תפוסה

כ-50% (\*)

(\*) בתוספת חוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן אך לא אוכלסו שיעור התפוסה הינו כ-83%.  
(\*\*) בתוספת החוזים שנחתמו לאחר המאזן המח"מ המעודכן הינו 8.5 שנים.

## Leipzig

### צמיחה

במו"מ לתחלופת שוכרים במחירי שכירות גבוהים יותר. מיקומו המרכזי של הנכס מוביל לביקושים בדמי שכירות גבוהים יותר, שעתידים לעלות לכ-19 אירו למ"ר (כיום- 8 אירו למ"ר). בשנת 2022 הוכרו זכויות נוספות לבניית בניין צמוד נוסף של כ-6,500 מ"ר

### תפוסה

כ-99%

\* חלק החברה 51%

### LTV

ללא חוב

### מח"מ חוזים

1.2

### NOI שנתי \*

3,154 אלפי אירו

### שטח לשיווק

כ-36,407 מ"ר

בתוספת 472 חניות



# ASHTROM PROPERTIES UK



## השקעות

סך השקעות החברה (הון עצמי)  
בנכסים אלו כ- 112 מ' f.

## בעלות

בעלות החברה כיום 4 נכסים

## דמי שכירות

דמ"ש קצב שנתי 11 מ' f (\*)

## שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 167 מ' f (\*)

## שטח לשיווק

כ- 70,609 מ"ר

## התחייבויות

LTV שיעור ממוצע - 51.7%  
שיעור ריבית ממוצע - 3.02%

## תפוסה

כ- 78.4%

שיעור התפוסה כולל נכס בהקמה בבירמנגהאם  
מאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ והשבחה הינו 66%



# ASHTROM PROPERTIES UK



Liverpool



Birmingham



Manchester



Great western arcade



# פרויקטים בייזום ישראל



# 14

## פרויקטים מרכזיים בהליכי ייזום



פרויקט – באר שבע



כ- 68,000 מ"ר  
(מסחר, תעסוקה ומגורים)



היצירה – רמת גן



כ- 51,000 מ"ר  
מבטח שמיר



גבעת שמואל – פתח תקווה



כ- 85,000 מ"ר  
פרטיים



COMM-U - ירושלים



כ- 47,000 מ"ר (משרדים ומסחר)  
Ashtrom Comm-U



THE CAPITAL - ירושלים



כ- 44,000 מ"ר  
219 יח"ד +  
The Capital



מתחם האלף ראשל"צ



כ- 131,000 מ"ר (בשלב א')



מתחם האורגים – באר שבע



כ- 200,000 מ"ר  
(מסחר, מגורים ותעסוקה)



LYFE - בני ברק



כ- 90,000 מ"ר

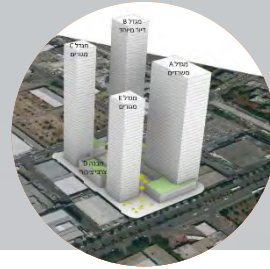


נס ציונה



בנינה כלכלה וניהול

כ- 40,000 מ"ר



אמד – בת ים



כ- 87,000 מ"ר  
(משרדים, מסחר, מגורים להשכרה ומכירה)



Olio - בת ים



כ- 8,000 מ"ר + 160 יח"ד



המרינה הכחולה אשדוד



כ- 22,600 מ"ר  
קבוצת אשטרום



פארק הייטק הוד השרון



כ- 59,000 מ"ר  
מבטח שמיר



אשטרום קמפוס - יבנה



כ- 86,000 מ"ר  
Ashtrom Campus

מפיקים עסקיים, יבנה

# LYFE בניינים A,B,C,D

שלב א'-  
הושלם!

## מכירה/השכרה



שלב א'- (A+B) שני בניינים  
כ- 100 אלף מ"ר נמכרו, השלב הושלם.  
שלב ב'- מגדל C מיועד להשכרה.

## מיקום:



ששת הימים, הירקון, בני ברק

## ייעוד



תעסוקה ומסחר

## זכויות



שלב א' (נבנה והושכר)-  
אשטרום PORT – 3,400 מ"ר.  
מסחר - 5,000 מ"ר.

## בעלות



50%

## שלב ב'-

בניין C : כ-90,000 מ"ר.  
בניין D : מבנה ציבור

## שותפים



דן נדל"ן



# Ashtrom Campus



## מימון



בנק פועלים

## מיקום:



אזה"ת צפוני, יבנה

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## ייעוד



תעסוקה

## מועד השלמת הפרויקט



2029

## בעלות



100%

## זכויות



כ-86,000 מ"ר

## שטח המגרש



22.6 דונם



### מימון



בנק פועלים

### מיקום:



קניון בת ים, רח' יוספטל

### סטטוס



התקבל היתר עילי  
נמכרו 16 דירות לחודש 8/24

### ייעוד



תעסוקה, מסחר ומגורים

### מועד השלמת הפרויקט



2027

### בעלות



50% BIG מרכזי קניות

### זכויות



23,320 מ"ר למגורים  
(160 יח"ד), 10,265 מ"ר  
לתעסוקה ומסחר

### שטח המגרש



7.4 דונם



**מימון**



בנק לאומי

**מכירה/השכרה**



מיועד למכירה

**מועד השלמת הפרוייקט**



2027

**זכויות**



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

**מיקום**



שד' יפו, שד'  
שז"ר- ירושלים

**ייעוד**



תעסוקה, מסחר  
ומגורים

**בעלות**



22.5%

**שטח המגרש**



5.7 דונם

**שותפים**



פרטיים





# Ashtrum Comm-U

מתחם עסקים, תלפיות - ירושלים

## מימון



בנק הפועלים

## מכירה/השכרה



מיועד למכירה

## מועד השלמת הפרוייקט



שלב א' - 2023 (הסתיים)  
שלב ב' - 2026

## זכויות



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

## מיקום:



רח' פייר קניג, אזה"ת  
תלפיות, ירושלים

## ייעוד



תעסוקה, מסחר  
ובעתיד מגורים

## בעלות



50%

## שטח המגרש



9.75 דונם

## שותפים



פרטיים

# מתחם ה-1000 ראשל"צ

## מימון



בנק פועלים

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## מועד השלמת הפרוייקט



שלב א' 2027

## זכויות



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

## שותפים



הפניקס

## ייעוד



תעסוקה ושטחי מסחר

## בעלות



26.07%

## שטח המגרש



60 דונם



# המרינה הכחולה אשדוד

**מועד השלמת הפרוייקט**

2024



**מיקום:**

מרינה, אשדוד



**שותפים**

אשדר, מגור השקעות



**ייעוד**

מסחר, מגורים ומלונאות



**זכויות**

בתמורה לעבודות פיתוח במתחם יוקצו מגרשים בייעוד מסחר ומלונאות בשווי של כ- 277 מ' ש"ח צפי לסיום סוף השנה / תחילת שנת 2025.



**בעלות**

37.5%

**שטח המגרש**

22.6 דונם



# היצירה רמת גן

## מימון



בנק הבינלאומי

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## מועד השלמת הפרויקט



2029

## זכויות



2,000% - 54,000 מ"ר

\*תכנית אושרה להפקדה בוועדה המחוזית

## מיקום:



רמת גן, מתחם הבורסה

## ייעוד



תעסוקה ומסחר

## בעלות



80%

שותפים - מבטח שמיר

## שטח המגרש



2.55 דונם



## מימון



הבנק הבינלאומי

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## מועד השלמת הפרויקט



2028

## זכויות



כ-40,000 מ"ר

## סטטוס

תב"ע התקבלה מתן תוקף אושרה

## מיקום



אזה"ת נס ציונה

## ייעוד



מסחר ותעסוקה

## בעלות



33.2%

## שטח המגרש



7.5 דונם

## שותפים



The Service ג'יגה  
כלכלה וניהול

# אמד - בת ים



<b>מימון</b> ----- בנק לאומי		<b>מיקום</b> ----- אזה"ת בת ים	
<b>מכירה/השכרה</b> ----- מיועד למכירה		<b>ייעוד</b> ----- מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	
<b>אדריכל</b> ----- משה צור אדריכלים		<b>בעלות</b> ----- 50%	
<b>זכויות</b> ----- כ-42,000 מ"ר משרדים ומסחר כ-31,300 מ"ר מגורים כ-29,600 מ"ר דיור להשכרה		<b>שטח המגרש</b> ----- כ-12 דונם	
		<b>שותפים</b> ----- דן נדל"ן	

# פארק הייטק – הוד השרון



מועד השלמת הפרויקט



2027

מיקום:



הוד השרון

מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

ייעוד



תעסוקה ומסחר

זכויות



כ-59,000 מ"ר עפ"י תכנית  
מתאר מאושרת

בעלות



42.3%

בנוי



כ-70,000 מ"ר

שטח המגרש



30 דונם

שותפים



מבטח שמיר ויזמים אחרים

# גבעת שמואל-פתח תקוה



## זכויות זמינות



כ-83,000 מ"ר

## פוטנציאל

כ-230,000 מ"ר

## שותפים



50% פרטיים

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה ומכירה

## מימון:



בנק לאומי

## שטח המגרש



פ"ת: כ-20 דונם  
גבעת שמואל: כ-12 דונם

## מיקום:



אזה"ת הסיבים,  
פ"ת - גבעת שמואל

## ייעוד



תעסוקה, מסחר ומגורים



## מנועי צמיחה

רכישות והזדמנויות חדשות	שכירות והשבחת נכסים	תב"ע ושינוי ייעוד
-------------------------	---------------------	-------------------

**+32%**

תחזית NOI צפוי מפרויקטים חדשים בישראל בלבד

410

2027-2029

310

2024

14

פרויקטים בייזום וקידום תב"ע

34 כ-

נכסים מניבים בישראל

572,579 מ"ר כ-

היקף נדל"ן (\*\*)

2,637 מ' ש"ח

הון עצמי הון עצמי כולל מיעוט בסך 195 מיליון ש"ח המהווה כ- 36% מהיקף המאזן

(\*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות  
 (\*\*) בעלות ישירה - כ- 546,302 מ"ר

# תודו!

