



אשטרם
נכסים

מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 ביוני 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
30.06.2025
**

1.1
מיליארד ₪
הון עצמי
31.12.2015

** במהלך העשור האחרון חילקה
החברה במצטבר 731 מיליון ₪

463
מיליוני ₪
נזילות במאוחד

2,713
מיליוני ₪
הון עצמי
כולל זכויות המיעוט

7,610
מיליוני ₪
שווי נדל"ן להשקעה *
לא כולל מלאי מקרקעין בסך 307 מיליוני ₪

175
מיליוני ₪
NOI צפוי
מפרויקטים בתכנון וביצוע

177
מיליוני ₪
NOI חציון 1 2025 *

337
אלפי מ"ר
בקידום תב"ע

160
אלפי מ"ר
בתכנון וביצוע

535
אלפי מ"ר
היקף נדל"ן מניב

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

פילוח שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)

פילוח לפי שימושים

1,670
פרויקטים
בהקמה

799
תעשייה
ולוגיסטיקה

1,811
מסחר

3,330
משרדים

פילוח לפי מדינה

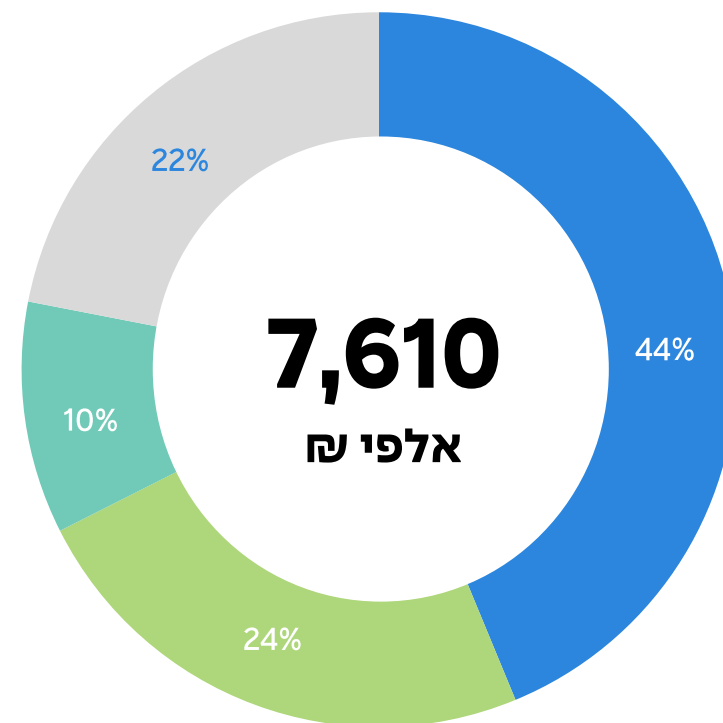
16%
אנגליה



22%
גרמניה



62%
ישראל



| נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

שיעור היזון משוקלל	אחוז מתוך ה-NOI	NOI H1/2025 מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪	שיעור תפוסה	שטח אלפי מ"ר	
7.2%	32%	55	192	1,767	91%	100	מסחר
7.1%	9%	16	698	554	91%	45	משרדים
7.4%	16%	28	74	745	96%	171	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	4	505	178	-	-	עירוב שימושים ואחרים
7.2%	59%	103	1,469	3,244	94%	316	סה"כ ישראל
5.2%	20%	36	-	1,711	92%	146	גרמניה *
8.5%	21%	38	194	992	84%	73	אנגליה
	100%	177	1,663	5,947	92%	535	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- 8,500 מ"ר בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של כ- 26 מיליון אירו.

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 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	440	30	6.8%
מתחם האלף* RISHO	ראשון לציון	26%	כ-128,000 מ"ר משרדים וכ- 3,000 מ"ר מסחר	2030	34,470	323	400	29	7.3%
LYFE C+D	בני ברק	50%	כ- 88,000 מ"ר משרדים וכ- 1,000 מ"ר מסחר	2029	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	193	625	54	8.7%
					159,870	733	2,251	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.

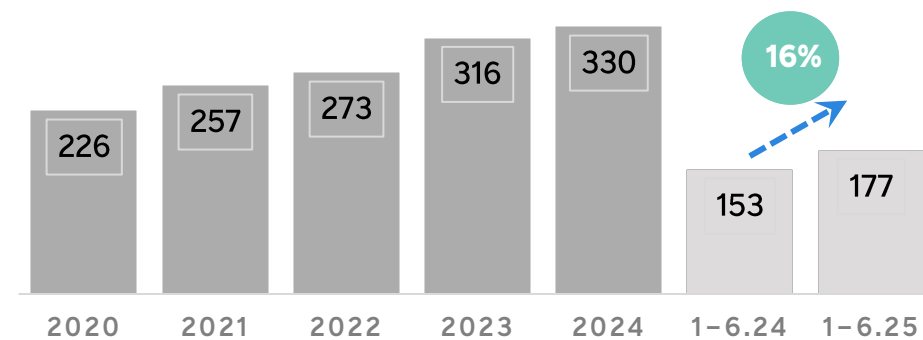
פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

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	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 ותוספת של כ- 100 דירות להשכרה	13,200	2027	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 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	* 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	** 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 אושרה לפרסום להתנגדויות
				337,073	535		

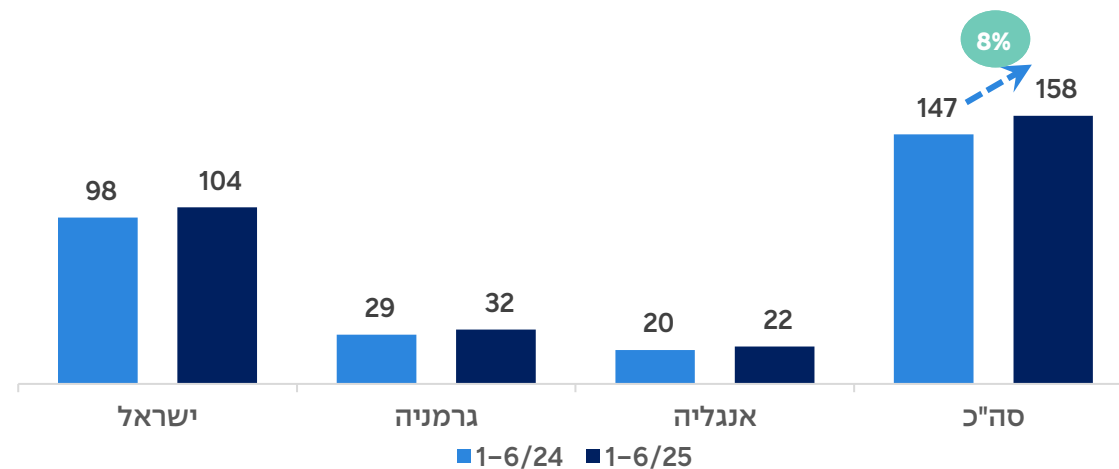
* כ- 8,100 מ"ר מושכרים עד לסוף שנת 2026.
** המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 169 מ' ₪ בתוספת קרקע בשווי של כ- 48 מ' ₪



NOI |

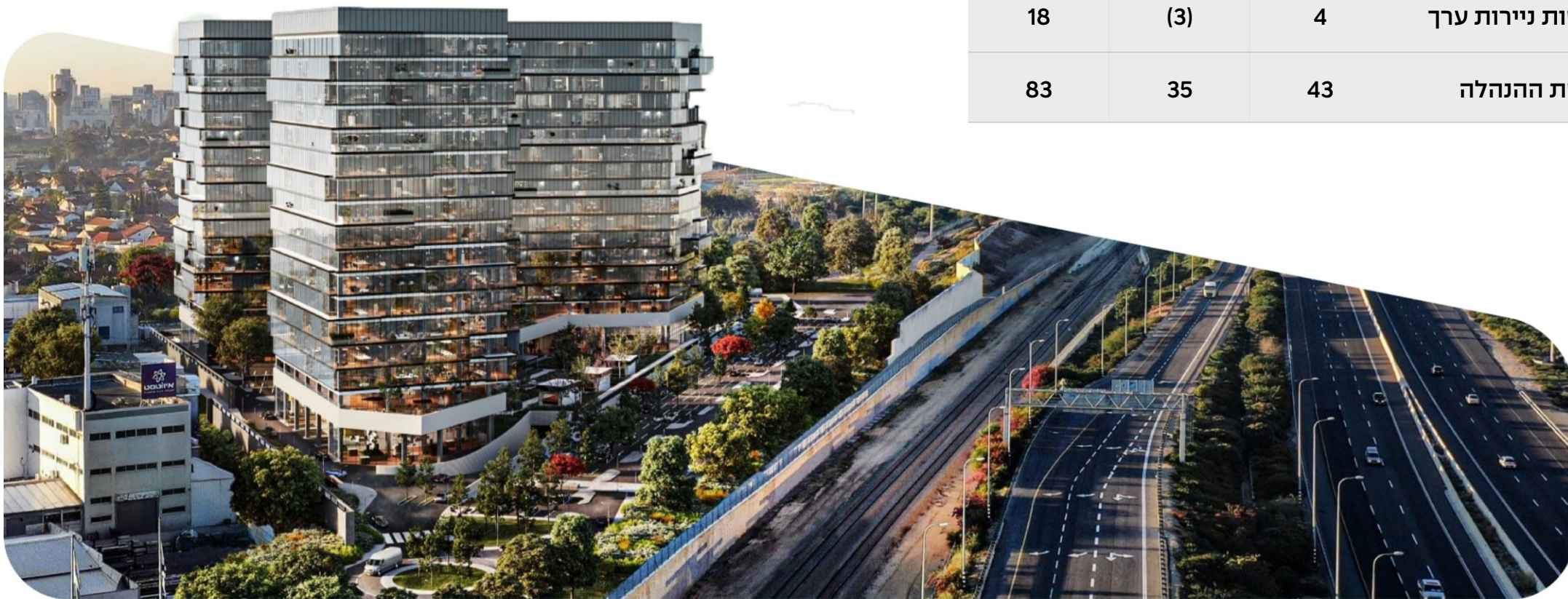


NOI SP |



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

מיליוני ₪	1-6/2024	1-6/2025	1-12/2024
FFO לפי רשות ניירות ערך	(3)	4	18
FFO לפי גישת ההנהלה	35	43	83



מבנה חוב מיוחס לחברה

62.3%
שיעור מנוף

4,664 (מיליוני ₪)
חוב פיננסי נטו

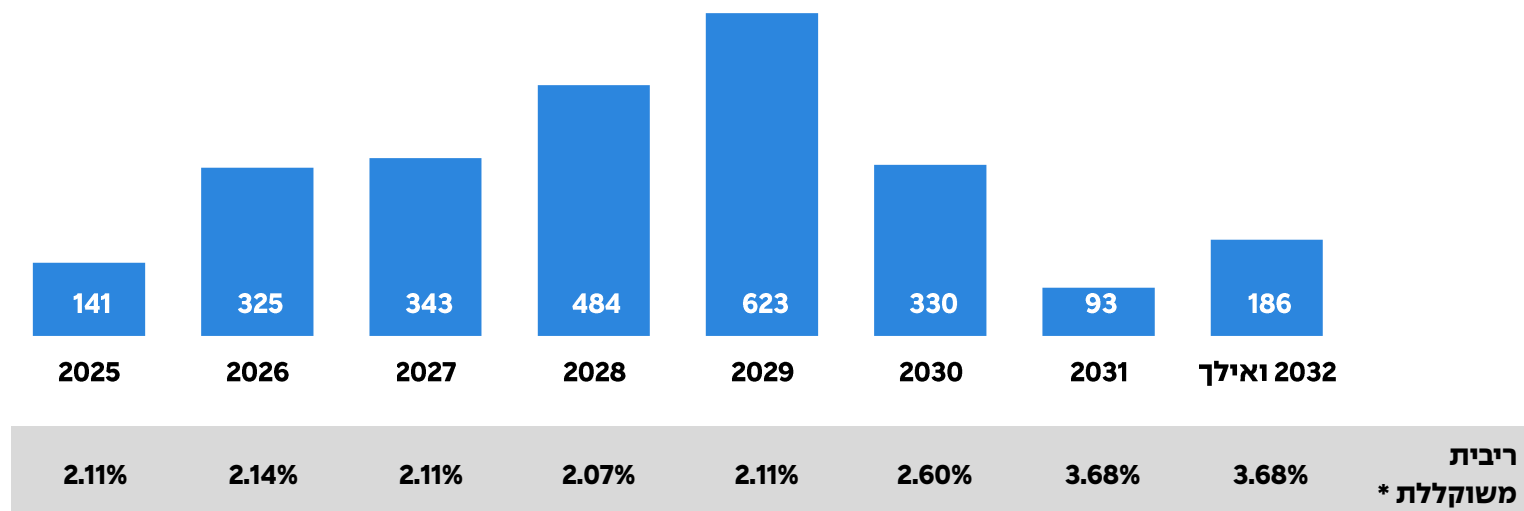
200 (מיליוני ₪)
מסגרות מאושרות
לניצול

463 (מיליוני ₪)
מזומנים והשקעות

3.3 שנים
מח"מ משוקלל אג"ח

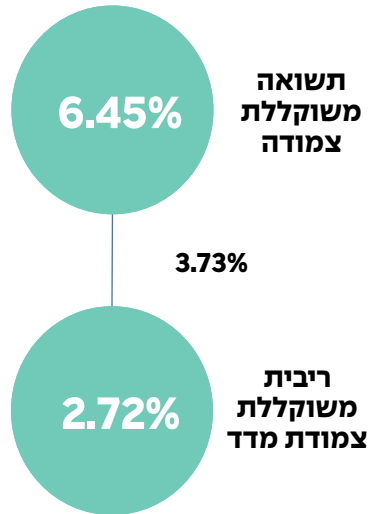
2.11%
* ריבית משוקללת
צמודת אג"ח

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 2.5%.
הריבית האפקטיבית הממוצעת המשקללת חוב נקוב בריבית שקלית וחוב נקוב בריבית משתנה פריים הינה 3.7%



94%
תפוסה



316
אלף מ"ר
שטחים
מניבים - איחוד יחסי



33
נכסים *

7.2%
שיעור היוון
עיקרי משוקלל

3,244
מיליוני ₪
שווי

103
מיליוני ₪
H1.25 NOI

(*) לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם למכירת קניון מסחרי בעיר ערד בתמורה ל-40 מיליון ₪.

נכסים מניבים עיקריים בישראל



חוצות המפרץ חיפה

851	שווי (חלק חברה)
610	חוב *
95%	שיעור תפוסה
22	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.3%	שיעור היתון עיקרי



קניון קרית הממשלה

70	שווי (חלק חברה)
-	חוב
85%	שיעור תפוסה
3	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.96%	שיעור היתון עיקרי



קניון בת ים

433	שווי (חלק חברה)
291	חוב *
98%	שיעור תפוסה
13	H1.25 NOI (חלק החברה)
6.89%	שיעור היתון עיקרי



מגדלי הוד השרון

469	שווי (חלק חברה)
170	חוב
90%	שיעור תפוסה
13	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.0%	שיעור היתון עיקרי

(*) נכס משועבד בגינו חוב אג"ח

נכסים מניבים עיקריים בישראל



בית הגביש נתניה

243	שווי (חלק חברה)
96	חוב
94%	שיעור תפוסה
8.5	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.2%	שיעור היוון עיקרי



**מרכזי מסחר באר שבע
(רח' האורגים)**

169	שווי (חלק חברה)
*	חוב
85%	שיעור תפוסה
5.4	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.3%	שיעור היוון עיקרי



מתחם כנות

142	שווי (חלק חברה)
*	חוב
94%	שיעור תפוסה
4.2	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.4%	שיעור היוון עיקרי



מרכז מסחרי שוהם

118	שווי (חלק חברה)
*	חוב
96%	שיעור תפוסה
3.6	H1.25 NOI (חלק החברה)
7.2%	שיעור היוון עיקרי

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

Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר
שטח **165**
חלק החברה 146 אלף מ"ר



13* נכסים

2.79%
ריבית ממוצעת

37.9%
LTV

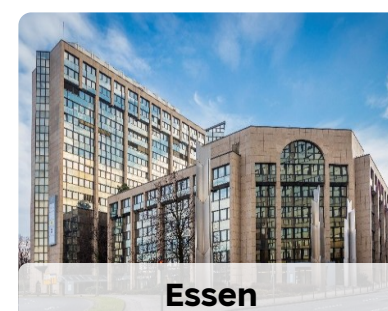
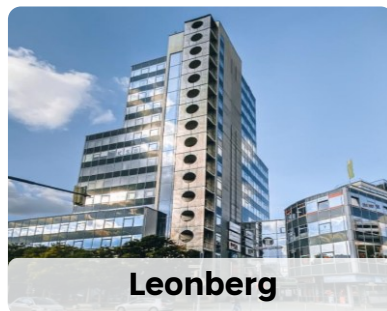
92%
שיעור תפוסה

שווי נכסים **433** מיליון €
חלק החברה 370 מיליון €

הון עצמי **213** מיליון €
לרבות רווחים שנצברו
בסך של 165 מיליון €

H1.25 NOI **8** מיליון €
חלק החברה 7 מיליון €

(*) לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת נכס מסחרי בעיר קלן.
(**) הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות



68	שווי	45	שווי	29	שווי	13	שווי (כולל נכס בהקמה)	48	שווי	91	שווי
30	חוב	22	חוב	15	חוב	-	חוב	19	חוב	-	חוב
96%	שיעור תפוסה	89%	שיעור תפוסה	100%	שיעור תפוסה	96%	שיעור תפוסה	100%	שיעור תפוסה	98%	שיעור תפוסה (בנטרול שטחים בשיפוץ)
1.6	H1.25 NOI	0.9	H1.25 NOI	0.8	H1.25 NOI	0.1	H1.25 NOI	0.7	H1.25 NOI	0.9	H1.25 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 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. צפי סיום הפרויקט הינו 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



אלף מ"ר
שטח **74**



4 נכסים מניבים
נכס 1 בהקמה

4.25%
ריבית ממוצעת

שווי נכסים **256** מיליון £

58.8%
LTV

הון עצמי **110** מיליון £

84%
שיעור תפוסה

4 מיליון £ H1.25 NOI

(*) 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



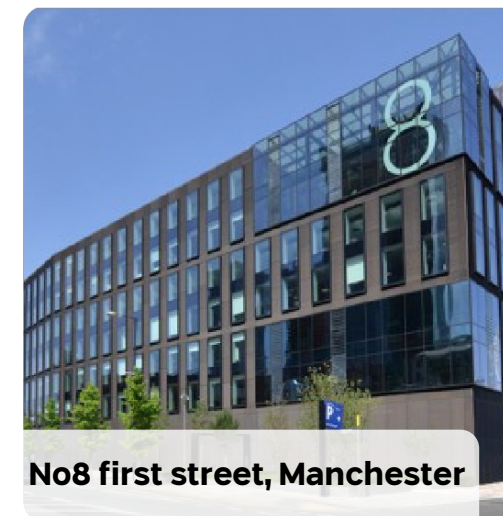
Exchange Flags, Liverpool

60	שווי
39	חוב
71%	שיעור תפוסה
1.7	H1.25 NOI
9.9%	שיעור הון עיקרי



Central Square, Leeds

78	שווי
45	חוב
95%	שיעור תפוסה
3.3	H1.25 NOI
8.2%	שיעור הון עיקרי



No8 first street, Manchester

66	שווי
49	חוב
95%	שיעור תפוסה
2.4	H1.25 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



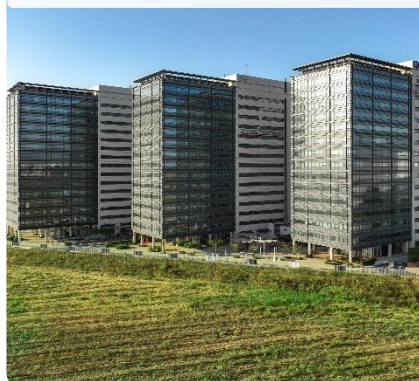
המרינה הכחולה אשדוד



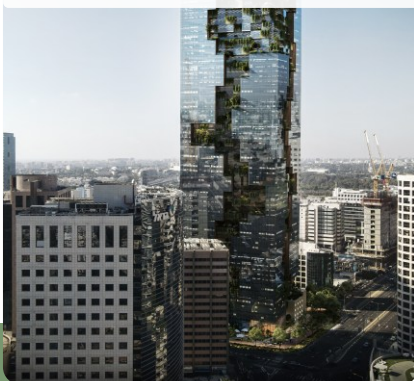
פזת תקווה – גבעת שמואל



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
2029



חלק החברה:
50%



זכויות
כ-89,000 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 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 20
ביצוע משרדים – שלד הושלם

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



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 מגדל 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'
2030 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 אשטרם 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
2030



זכויות
2000% - 54,000 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
תחילת ביצוע – עלייה לקרקע
והכנתה לחפירה



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- 83,000 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 30/06/2025 (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!