



# מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 בספטמבר 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 30/09/2024 (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. התממשות 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 אשטרם עוצמה של בנייה

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

אשטרם  
תעשיות

אשטרם  
אנרגיה מתחדשת

אשטרם  
אינטרנשיונל

אשטרם  
מגורים להשכרה

אשטרם  
קבלנות

אשדר  
מקבוצת אשטרם

אשטרם  
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

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

- בבעלות החברה כ- 256 אלף מ"ר של  
פרויקטים בהקמה שבנייתם טרם החלה

**4,119** מ' ש'  
חוב פיננסי נטו  
(המיוחס לחברה)

**544** מ' ש'  
נזילות במאוחד

**2,723** מ' ש'  
הון עצמי

כולל זכויות מיעוט בסך 215 מיליון  
ש. הון עצמי למאזן 36.5%

**238** מ' ש'  
NOI 1-9/24

**92%**  
שיעור תפוסה כולל\*  
(\*\*)

**573** אלפי מ"ר  
היקף נדל"ן \*

**59.4%**  
שיעור מינוף

**7,202** מ' ש'  
שווי נכסי נדל"ן להשקעה\*  
(לא כולל מלאי מקרקעין בסך 310 מיל' ש')

**352** מ' ש'  
קצב דמ"ש שנתי\*

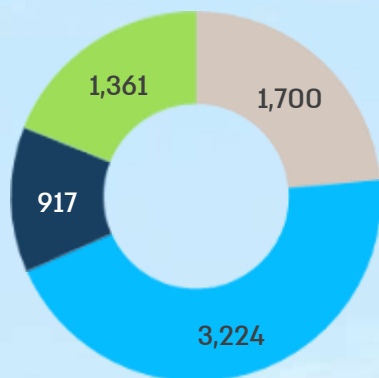
(\*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 כולל אחוד יחסי של חברות כלולות  
(\*\*) שיעור התפוסה הכולל בהתחשב מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה המאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ והשבחה הינו 90%  
(\*\*\*) בתוספת בניין משרדים בלידס אנגליה שנרכש במהלך חודש אוקטובר קצב דמי השכירות השנתיים הינם כ- 380 מ' ש"ח

# פילוח נדל"ן להשקעה והכנסות משכ"ד

## פילוח נדל"ן להשקעה

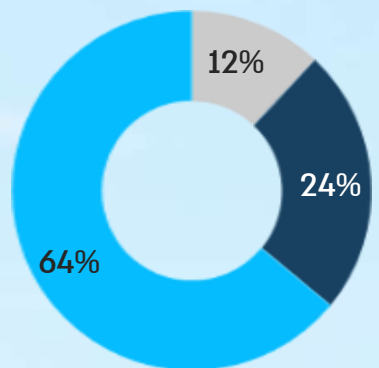
התפלגות שווי נדל"ן מניב לפי סגמנט (מיליוני ש"ח)

\* שווי נדל"ן להשקעה 7,202 מ' ש"ח בתוספת שווי מלאי קרקעות בסך 310 מ' ש"ח מסתכם לסך של 7,512 מ' ש"ח.



● משרדים ● מסחר ● תעשייה ולוגיסטיקה  
● פרויקטים בהקמה וקרקעות

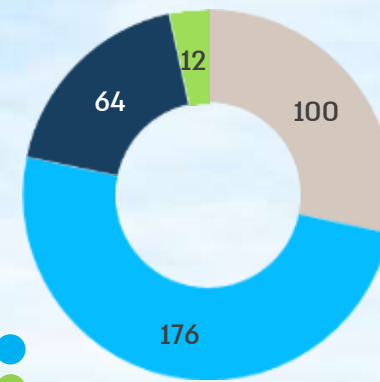
התפלגות שווי נדל"ן לפי מדינה



● ישראל ● אנגליה ● גרמניה

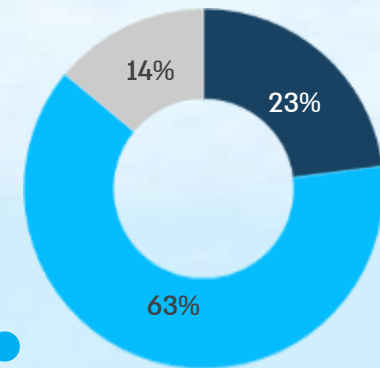
## פילוח הכנסות שכירות

התפלגות דמי שכירות לפי סגמנט



● משרדים ● מסחר ● תעשייה ולוגיסטיקה  
● 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 אשככר)
- אילת
- ציפורית

# צמיחה עקבית בהון העצמי

(מיליארד ש"ח)

141%

1.13

2.72

מ 591 ש"ח  
חולקו כדיבידנד  
החל משנת 2016

09/24

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

# 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.

OLIO בת ים



## השכרה וניהול

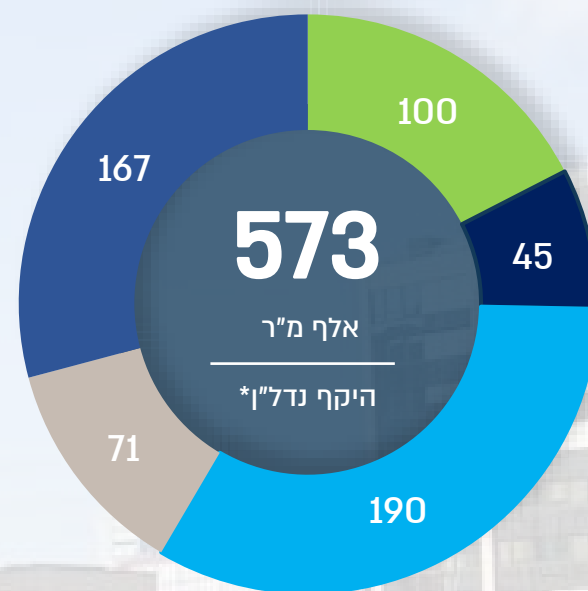
הרחבת פעילות הליבה תוך גידול בדמי שכירות דרך השבחה, שיפוץ ושיפור הניהול והתפעול בנכסים המניבים וכן רכישה של נכסים חדשים בארץ ובחו"ל.

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 בספטמבר 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

# נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

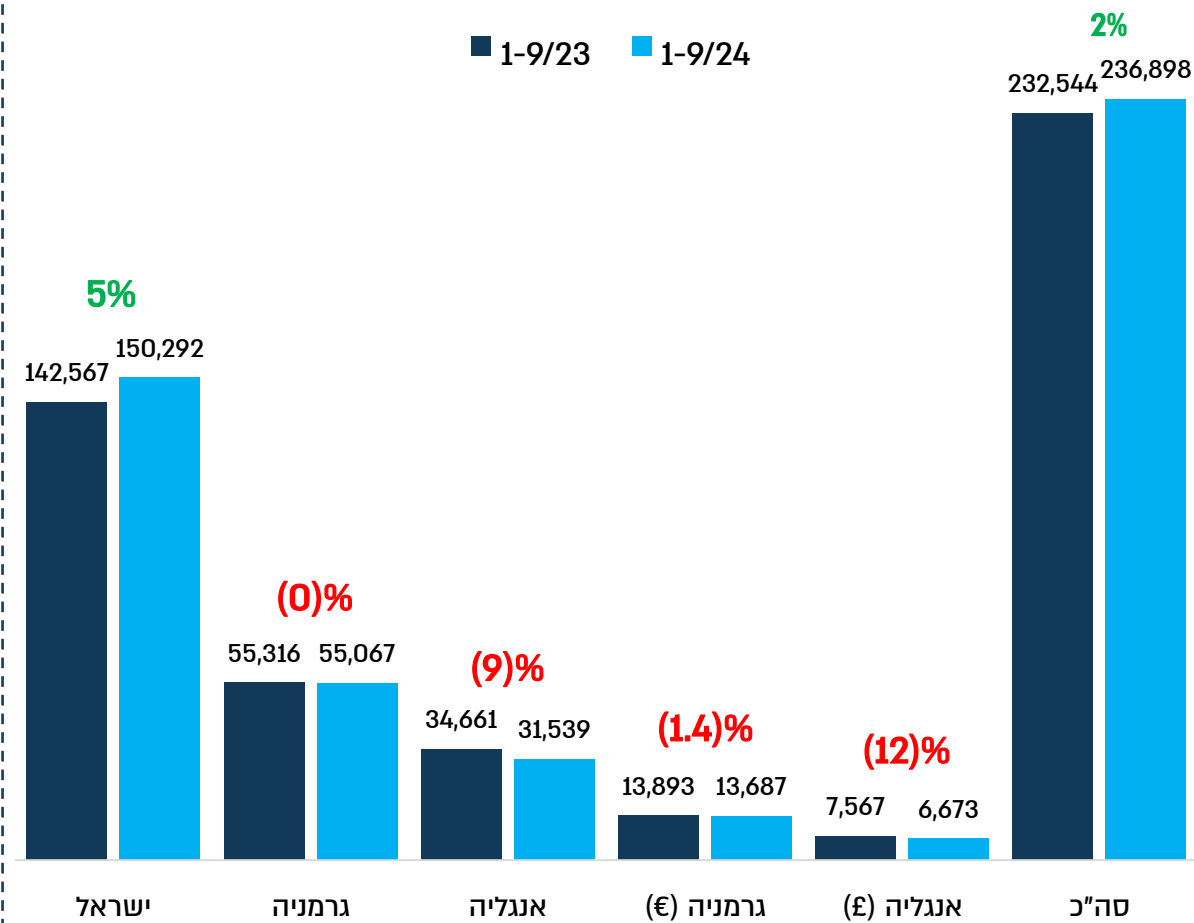
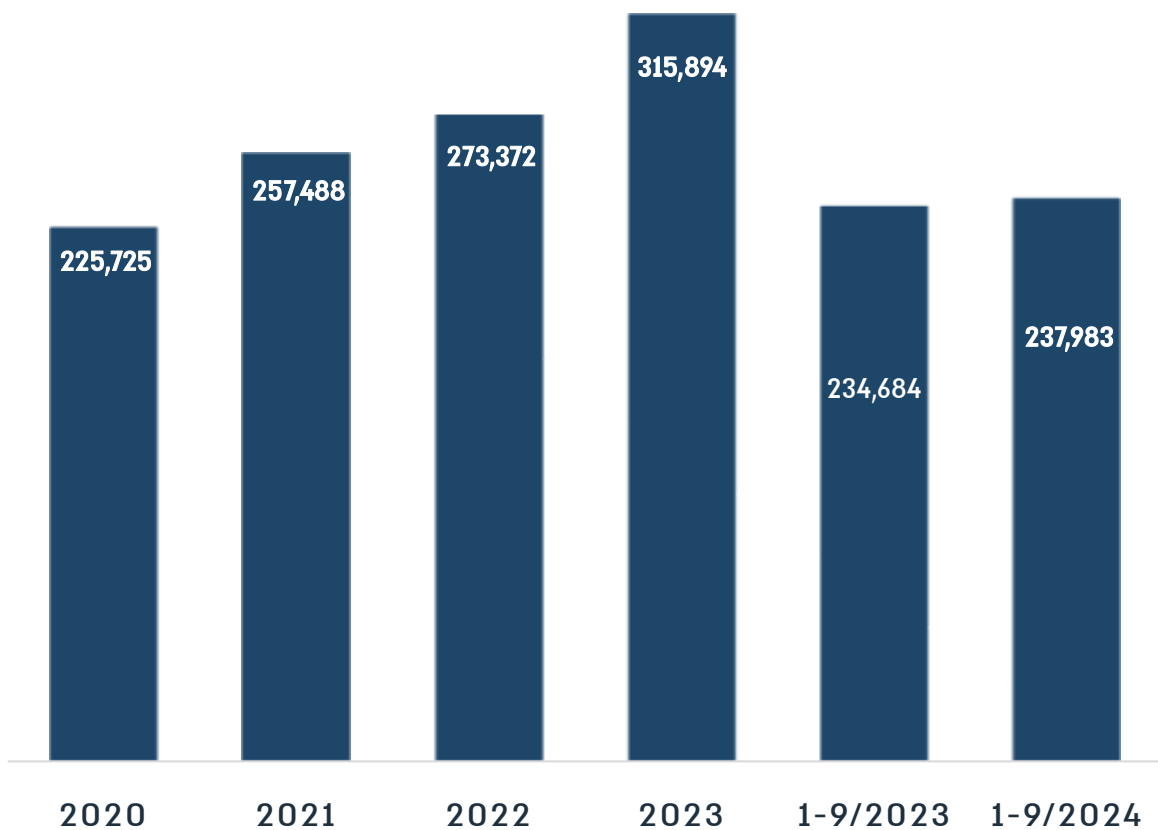
שיעור היזון עיקרי משוקלל	אחוז מתוך ה- NOI	NOI לתקופת הדוח	שווי מיוחס לזכויות והקמה	שווי מיוחס למניב	שיעור תכוסה	שטח	
%	%	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	%	אלפי מ"ר	
7.2%	33%	78	155	1,675	93%	100	מסחר
7.0%	11%	27	665	547	90%	45	משרדים
7.4%	18%	43	111	843	98%	190	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	3	465	174	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.3%	23%	55	-	1,736	90%	167	גרמניה
8.5%	13%	32	158	673	80%	71	אנגליה
	100%	238	1,554	5,648	* 92%	573	

(\*) שיעור התכוסה הכולל מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה שמאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ מלא והשבחה 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	פיתוח תכנית	מ"ר לשיווק עילי	מועד סיום משוער	מ"ר לעילי (חלק החברה)	עלות נצברת ליום 30.09.2024 (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	26	37	4	* 11.2%
הייטק פארק שלב א'	100%	כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר וכ-3,000 מ"ר מעבדות	35,000	2029	35,000	97	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	255	385	29	7.6%
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>396</b>	<b>1,272</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 30.09.24 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות (מגזר ישראל בלבד)

\* שיעור התשואה הכולל בפרויקט מביא בחשבון מכירות של 160 יח"ד.  
\*\* בפרויקט קיימות זכויות נוספות בהיקף של כ- 180,000 מ"ר המתוכננים לשלב ב' אשר ימומשו בעתיד



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

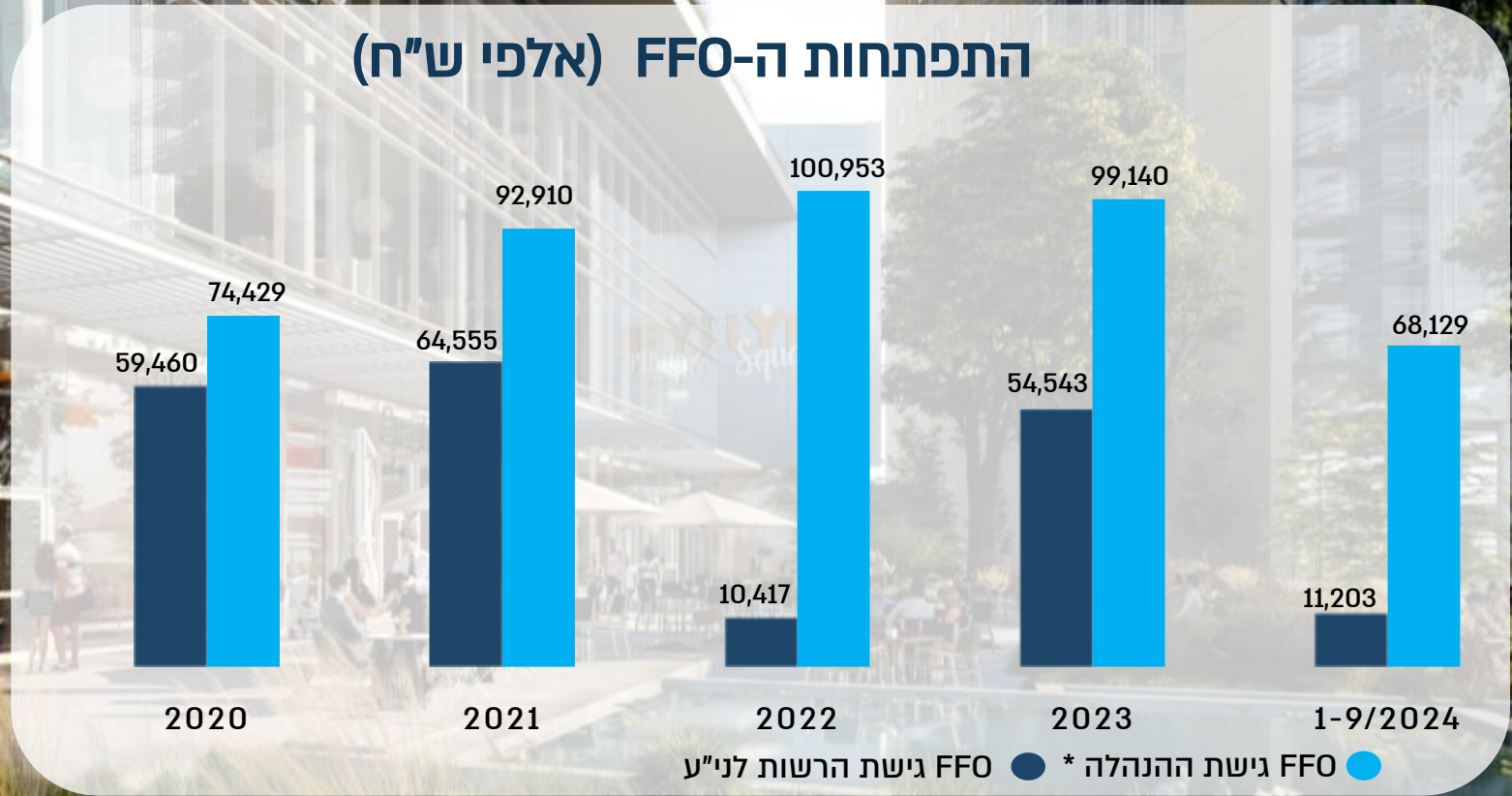
במיליוני ש"ח

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי	מועד תחילת ביצוע משוער	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות נצברת ליום (חלק החברה) 30.09.2024
היטק 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	10
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.	40,000	2025	13,200	14
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.	42,000	2025	21,000	65
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	119
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>296</b>			<b>406,000</b>		<b>256,021</b>	

\* בסיכום השטחים בטבלה לא מופיעים שטחי המגורים המיועדים למכירה

# FFO

## התפתחות ה-FFO (אלפי ש"ח)

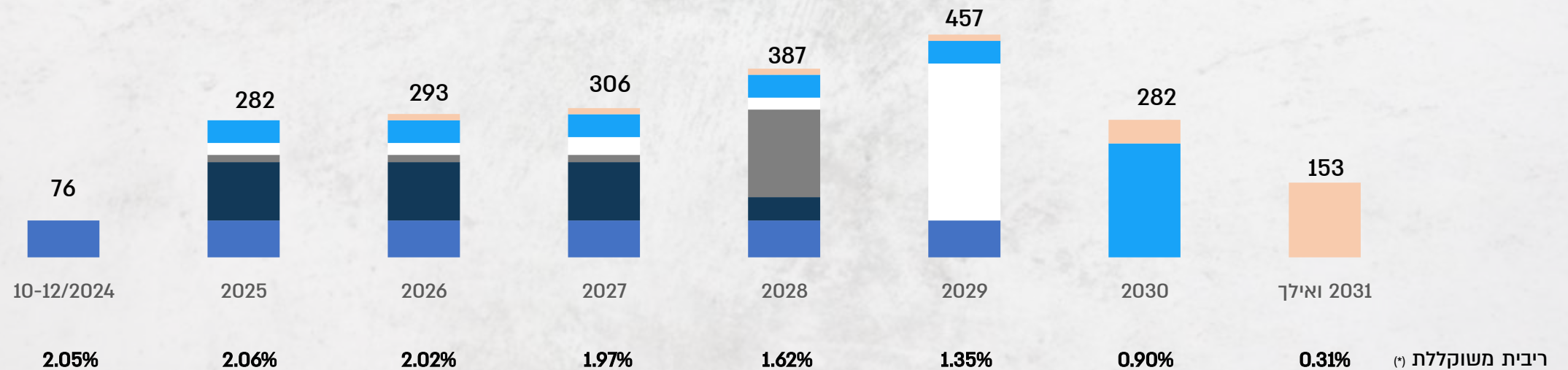


- עיקר השינויים בין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שערורך מניירות ערך ומסים בגין שנים קודמות.
- ראה סעיף 3.11 לדוח התקופתי לשנת 2024.

# דו"ח מועדי פרעון אג"ח (קרו בלבד)

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

**3.5 שנים**  
מח"מ משוקלל



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

(\* 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 335,181

סה"כ שטחים מניבים

מ"ר 44,665

משרדים

(לא כולל שטחי פורט)

מ"ר 100,310

מסחר

מ"ר 190,206

תעשייה

34

נכסים

95%

תכוסה

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

(\*\*) סה"כ שטח בבעלות 332,871 מ"ר

# חוצות המפרץ OUTLET חיפה



**חוצות המפרץ**  
**OUTLET**

מס' שוכרים



160

חלק החברה



50%

תכוסה %

97%

שווי נכס



777 מ' שו"כ חלק החברה  
כולל שווי זכויות הבנייה:  
155 מ' שו"

NOI

התחייבויות

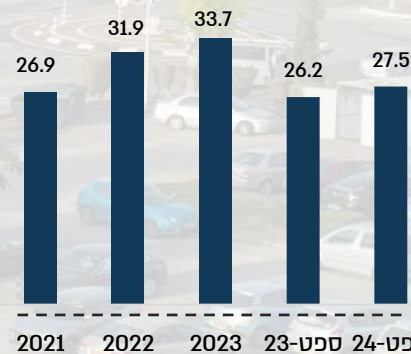


הנכס משועבד לטובת בעלי אג"ח  
סדרה 12, דירוג +A

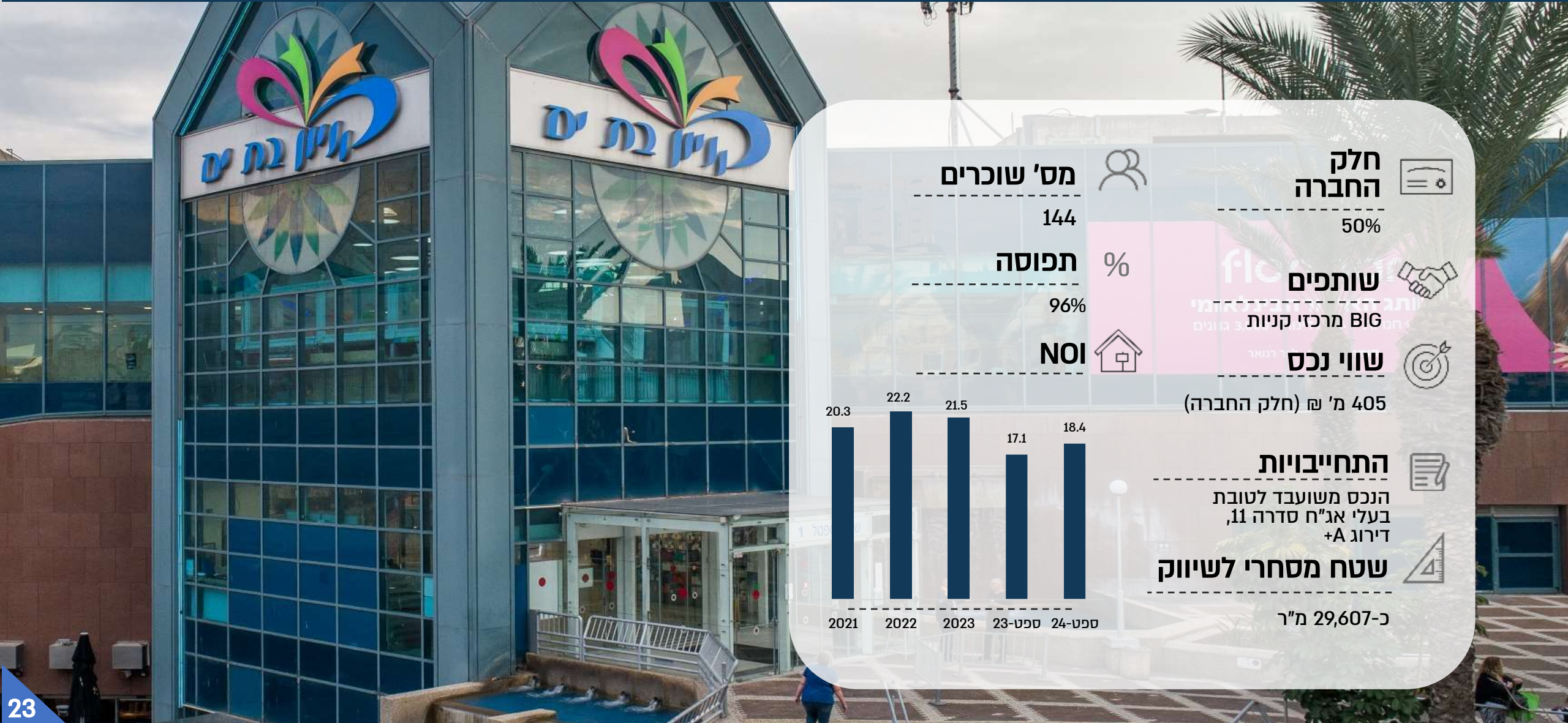
שטח מסחרי לשיווק



כ-76,677 מ"ר



# קניון בת ים



**מס' שוכרים** 144

**תכוסה** 96%

**NOI**

**חלק החברה** 50%

**שותפים**

**שווי נכס** 405 מ' ש (חלק החברה)

**התחייבויות**

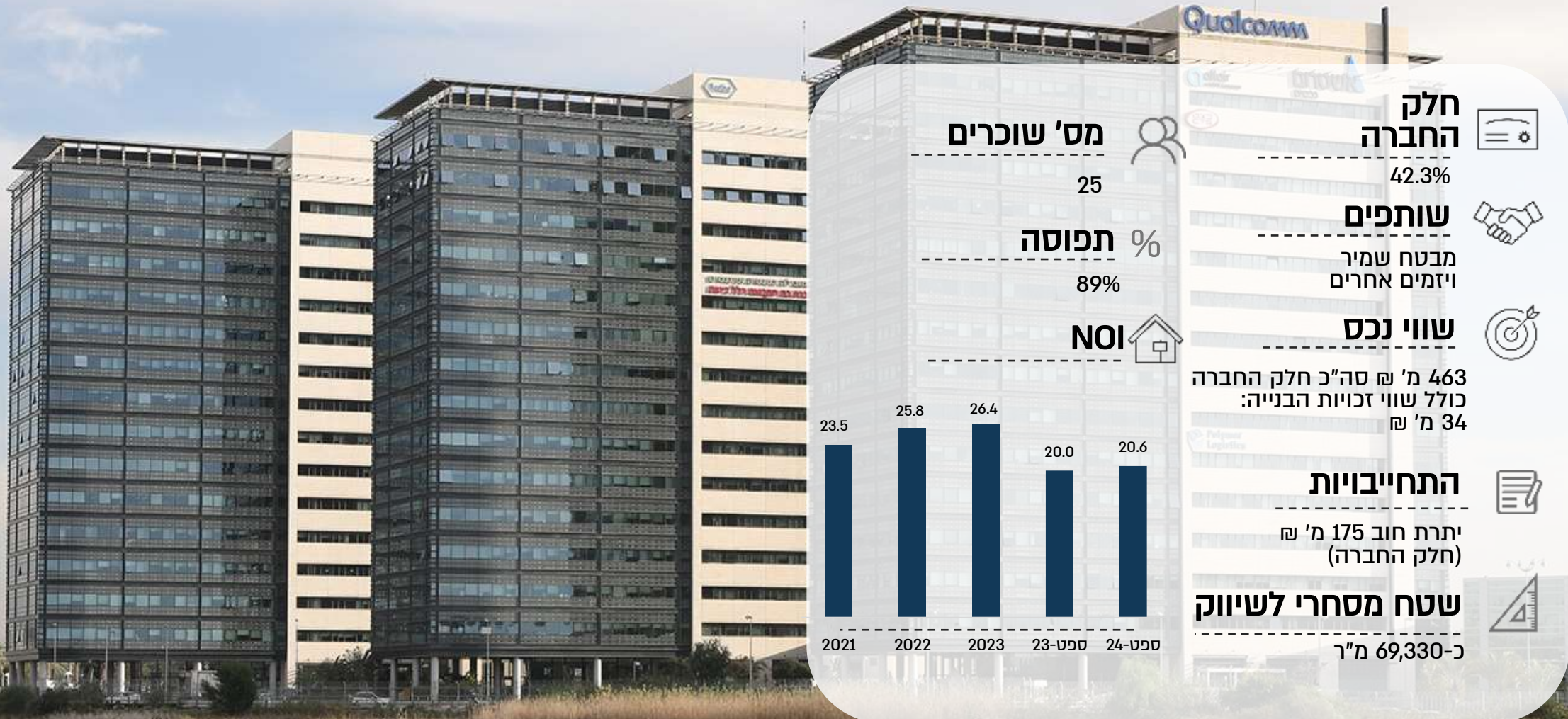
**שטח מסחרי לשיווק** כ- 29,607 מ"ר

הנכס משועבד לטובת בעלי אג"ח סדרה 11, דירוג +A

פירוט: 3 מונים, מרכז קניות, דירוג

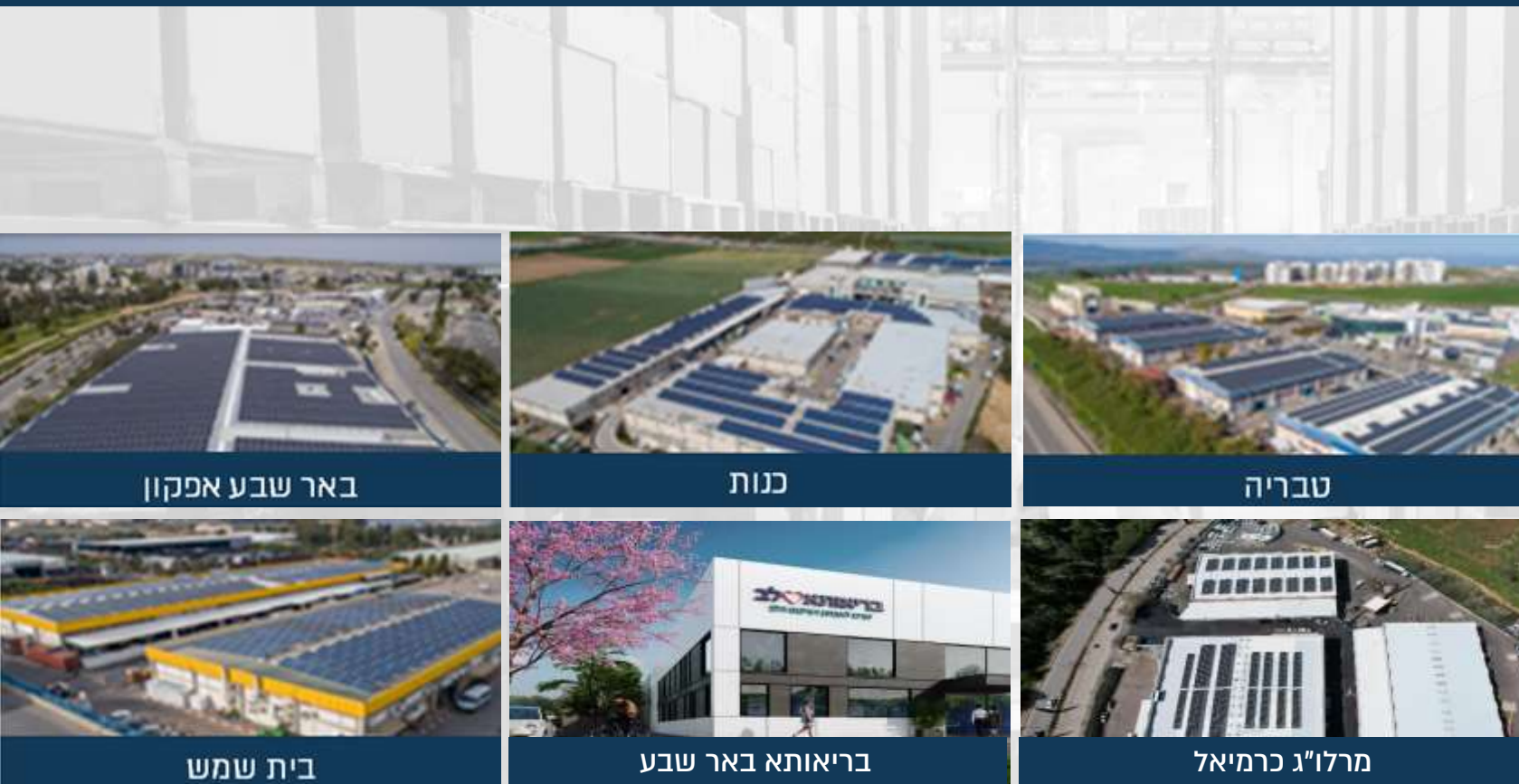
שנה	NOI
2021	20.3
2022	22.2
2023	21.5
ספט-23	17.1
ספט-24	18.4

# פארק הייטק מגדלי הוד השרון





# תעשייה ולוגיסטיקה - ישראל



באר שבע אפקון

כנות

טבריה

בית שמש

בריאותא באר שבע

מרלוג כרמיאל

סה"כ שטח תעשייה ולוגיסטיקה **190,206 מ"ר**

**141**  
מס' שוכרים

**843 מ'**  
שווי נכסים

**98%**  
תכוסה

**כ-64 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  
מהווה נקודת מפגש עסקית לפרויקט LYFE  
ולכל סביבת ה-BBC.

**ASHTROM PORT**  
**LYFE**

המתחם נפתח בינואר 2024.  
משמש כ"רגל על הקרקע" עבור החברה בת"א.

**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



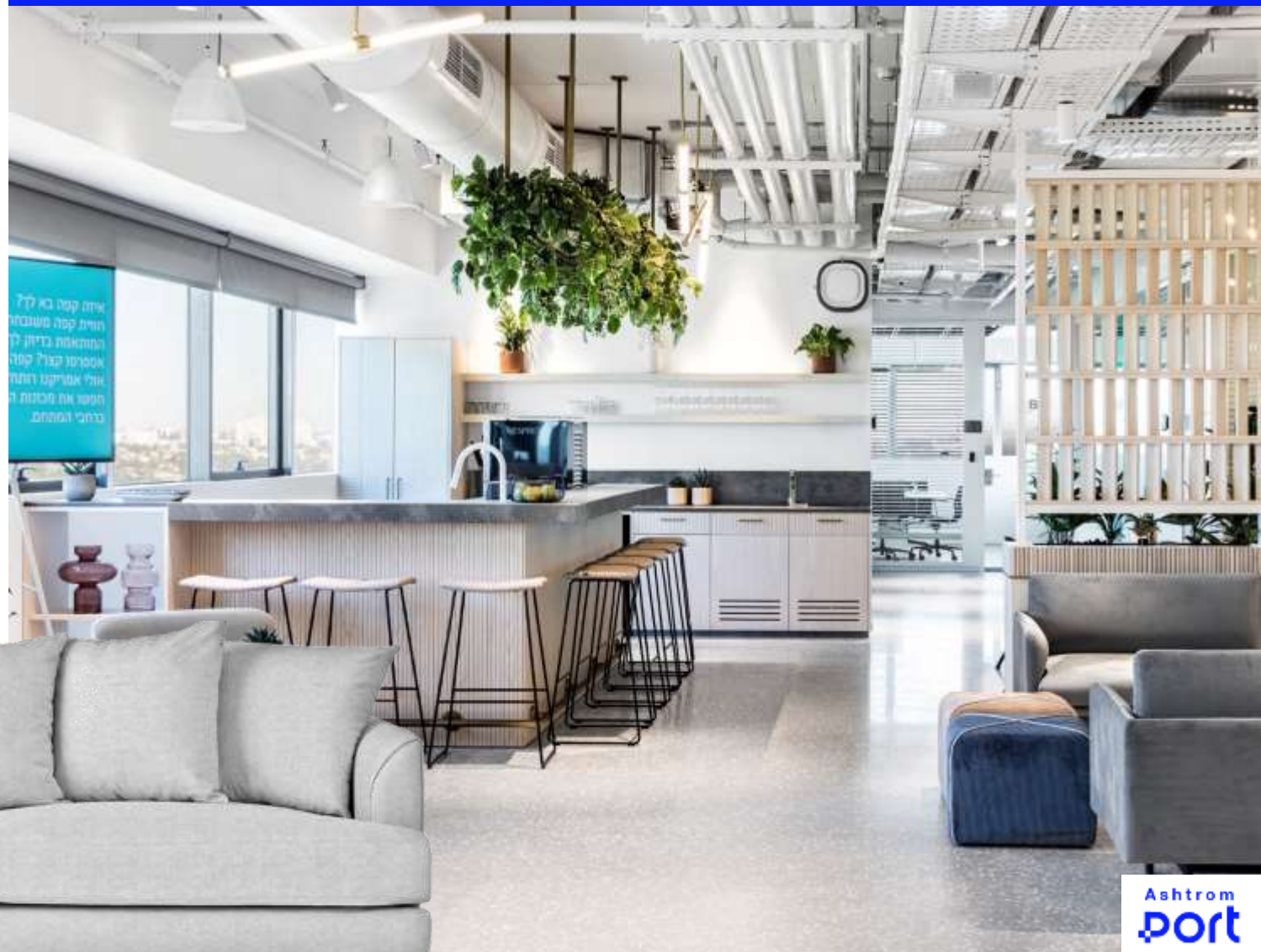
כיתות לימוד המתאימות לכל  
קהל ולכל מטרה



מתחם הרצאות וכנסים למפגשים  
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- 221 מ' €.   
רבות רווחים שנצברו בסך של 159 מ' €.

## דמי שכירות

דמ"ש קצב שנתי 20 מ' € (\*)   
18 מ' € חלק החברה.   
לא כולל דמי ניהול בסך של כ- 6 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- 418 מ' € (\*)   
חלק החברה - כ- 360 מ' €.

## התחייבויות

LTV שיעור ממוצע - 36.2%   
שיעור ריבית ממוצע - 3.0%

## 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%.



# ASHTROM PROPERTIES UK



Liverpool



Birmingham



Manchester



Great western arcade



## בעלות

בבעלות החברה כיום 4 נכסים

## השקעות

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

## שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 167 מ' £ (\*)

## דמי שכירות

דמ"ש קצב שנתי 11 מ' £ (\*)  
בתוספת בניין משרדים בלידס, אנגליה  
שנרכש במהלך חודש אוקטובר 2024  
דמ"ש קצב שנתי 17 מ' £

## התחייבויות

LTV שיעור ממוצע - 51.9%  
שיעור ריבית ממוצע - 3.02%

## שטח לשיווק

כ-70,609 מ"ר

## תפוסה

כ-80%

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



# ASHTROM PROPERTIES UK

## CENTRAL SQUARE - LEEDS

בתאריך 22.10.2024 השלימה החברה את רכישת בניין משרדים בלידס אנגליה  
Central Square, Leeds הקרוב במרחק הליכה לתחנת רכבת ומס' צירים מרכזיים.  
בבניין מס' דיירים משמעותיים במח"מ שכירות של כ-7.26 שנים.

83M  
פאונד  
עלות עסקה

21  
אלף מ"ר  
שטח הנכס

6.6M  
פאונד  
שכ"ד

2016  
שנת הקמה

98%  
תכוסה

8.0%  
תשואה  
נטו



# פרויקטים בייזום ישראל



# 14

## פרויקטים מרכזיים בהליכי ייזום



פרויקט – באר שבע



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



היצירה – רמת גן



מבטח שמיר  
כ-51,000 מ"ר



גבעת שמואל – פתח תקווה



פרטיים  
כ-85,000 מ"ר



מתחם האלף ראשל"צ



כ-131,000 מ"ר (בשלב א')



מתחם האורנים – באר שבע



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



מגדלי LYFE - בני ברק



90,000 מ"ר



נס ציונה



בינה כלכלה וניהול

40,000 מ"ר



בת ים - Olio



כ-8,000 מ"ר +160 יח"ד



אמד – בת ים



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



ירושלים - COMM-U



פרטיים  
47,000 מ"ר (משרדים ומסחר)

Ashtrom Comm-U



ירושלים - THE CAPITAL



כ-44,000 מ"ר  
219 יח"ד +  
THE CAPITAL



המרונה הכחולה אשדוד



קבוצת אשטרם

כ-22,600 מ"ר



אשטרם קמפוס - יבנה



כ-86,000 מ"ר

Ashtrom Campus



פארק הייטק הוד השרון



מבטח שמיר

59,000 מ"ר



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%

## שותפים



דן נדל"ן

## שלב ב'-

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



**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



<p><b>מימון</b> </p>	<p><b>מיקום:</b> </p>
<p>בנק פועלים</p>	<p>קניון בת ים, רח' יוספטל</p>
<p><b>סטטוס</b> </p>	<p><b>ייעוד</b> </p>
<p>התקבל היתר עילי נמכרו 35 מתוך 160 דירות</p>	<p>תעסוקה, מסחר ומגורים</p>
<p><b>מועד השלמת הפרויקט</b> </p>	<p><b>בעלות</b> </p>
<p>2027</p>	<p>50%</p>
<p><b>זכויות</b> </p>	<p><b>שטח המגרש</b> </p>
<p>23,320 מ"ר למגורים (160 יח"ד), 10,265 מ"ר לתעסוקה ומסחר</p>	<p>7.4 דונם</p>



<p><b>מימון</b> </p> <p>בנק לאומי</p>	<p><b>מיקום</b> </p> <p>שד' יפו, שד' שז"ר - ירושלים</p>
<p><b>סטטוס</b> </p> <p>התקבל היתר עילי נחתם הסכם קבלן בשלבי ביצוע סופיים של עבודות שלד מרתפים מתוך 99 הדירות של השותפות נמכרו 56 נמכרו כ-45% מהיקף שטח המשרדים.</p>	<p><b>ייעוד</b> </p> <p>תעסוקה, מסחר ומגורים</p>
<p><b>מועד השלמת הפרויקט</b> </p> <p>2027</p>	<p><b>בעלות</b> </p> <p>22.5%</p>
<p><b>זכויות</b> </p> <p>כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד)</p>	<p><b>שטח המגרש</b> </p> <p>5.7 דונם</p>



**Ashtrum Comm-U**

מתחם עסקים, תלפיות - ירושלים

### מימון



בנק הפועלים

### מיקום:



רח' פייר קניג, אזה"ת  
תלפיות, ירושלים

### סטטוס



\* 2 קומות מסחר פעילות 12,100 מ"ר  
\* 4 קומות מס"ד בשטח של כ- 16,700 מ"ר  
בנויות עפ"י היתר ולקראת טופס 4  
\* מגדל בשטח של כ- 20,000 מ"ר לקראת  
החלטת ועדה

### ייעוד



תעסוקה, מסחר  
ובעתידי מגורים

### בעלות



50%

### זכויות

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



### שטח המגרש



9.75 דונם



# מתחם ה-1000 ראשל"צ

## מימון



בנק פועלים

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## מועד השלמת הפרוייקט



שלב א' 2028 כ- 129,000 מ"ר  
שלב ב' כ- 177,000 מ"ר

## זכויות



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

## שותפים



הפניקס

## ייעוד



תעסוקה ושטחי מסחר

## בעלות



26.07%

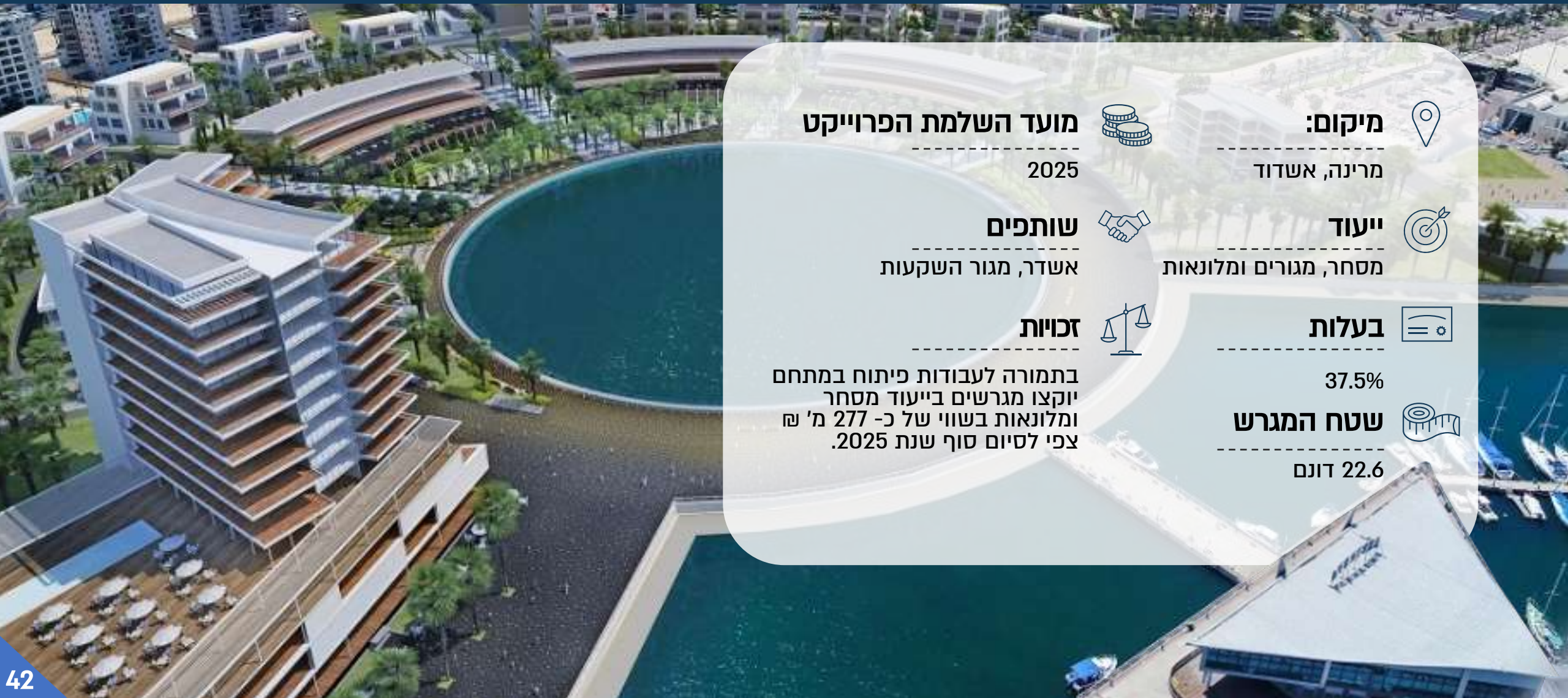
## שטח המגרש



60 דונם



# המרינה הכחולה אשדוד



**מועד השלמת הפרוייקט**



2025

**שותפים**



אשדד, מגור השקעות

**זכויות**



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

**מיקום:**



מרינה, אשדוד

**ייעוד**



מסחר, מגורים ומלונאות

**בעלות**



37.5%

**שטח המגרש**



22.6 דונם

# היצירה רמת גן

## מימון



בנק הבינלאומי

## מיקום:



רמת גן, מתחם הבורסה

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## ייעוד



תעסוקה ומסחר

## מועד השלמת הפרויקט



2029

## בעלות



80% שותפים - מבטח שמיר

## זכויות



2,000% - 51,000 מ"ר

## שטח המגרש



2.55 דונם

## סטטוס



התכנית הופקדה בוועדה המחוזית להתנגדויות



## מימון



הבנק הבינלאומי

## מיקום



אזה"ת נס ציונה

## מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

## ייעוד



מסחר ותעסוקה

## מועד השלמת הפרויקט



2028

## בעלות



33.2%

## זכויות



כ-40,000 מ"ר

## שטח המגרש



7.5 דונם

## סטטוס

תב"ע התקבלה מתן תוקף  
אושרה

## 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>סטטוס</b> ----- צפי לקבלת היתר למרתפים והיערכות ליציאה לביצוע - בתחילת שנת 2025		<b>בעלות</b> ----- 50%	
<b>זכויות</b> ----- כ-42,000 מ"ר משרדים ומסחר כ-18,000 מ"ר מגורים כ-18,000 מ"ר דיור מיוחד		<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-כתח תקוה



## זכויות זמינות



כ-85,000 מ"ר

## פוטנציאל

כ-230,000 מ"ר

## סטטוס



החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות

## 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
-------------------------------	---------------------------	-------------------------

# +30%

תחזית NOI צפוי מפרויקטים  
חדשים בישראל בלבד

434

2027-2029

334  
2024

14

פרוייקטים בייזום  
וקידום תב"ע

34 כ-

נכסים מניבים בישראל

572,817 כ- מ"ר

היקף נדל"ן (\*\*)

2,723 מ' ש"ח

הון עצמי כולל מיעוט בסך 215 מיליון  
ש"ח המהווה כ- 36.5%  
מהיקף המאזן

(\*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות  
(\*\*) בעלות ישירה - כ- 546,540 מ"ר.



# תודדה!

