

אשטרם
נכסים



מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 בדצמבר 2023

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': 2024-01-024109).

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת וליום 31/12/2023 (מועד פרסום 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 במדדים ת"א 35, ת"א 125 ות"א נדל"ן, פעילה ב-7 תחומים עיקריים:

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אנרגיה מתחדשת

אשטרום
אינטרנשיונל

אשטרום
מגורים להשכרה

אשטרום
קבלנות

אשדר
מקבוצת אשטרום

אשטרום
נכסים

אשטרום נכסים



יזום והקמה

מניבים

חזון החברה

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

אודות

צפי גידול ב-NOI רק מפרויקטים בתכנון וביצוע בישראל

+32%



<p>3,862 מ' ש'[*]</p> <p>חוב פיננסי נטו (המיוחס לחברה)</p>	<p>730 מ' ש'</p> <p>נזילות במאוחד</p>	<p>2,584 מ' ש'</p> <p>הון עצמי</p> <p>כולל זכויות מיעוט בסך 186 מיליון ש"ח. סה"כ ההון העצמי מהווה כ-33% מהיקף המאזן</p>
<p>316 מ' ש'[*]</p> <p>NOI שנתי</p>	<p>91.8%</p> <p>שיעור תפוסה כולל ^(**)</p>	<p>567,814 מ"ר</p> <p>היקף נדל"ן [*]</p>
<p>99 מ' ש'</p> <p>FFO שנתי ^(**)</p>	<p>6,868 מ' ש'</p> <p>שווי נכסי נדל"ן להשקעה [*] (לא כולל מלאי מקרקעין בסך 281 מיל' ש')</p>	<p>339 מ' ש'</p> <p>דמ"ש שנתי [*]</p>
	<p>58.2%</p> <p>שיעור מינוף כולל</p>	<p>(83) מ' ש'[*]</p> <p>הפסד לבעלי המניות</p>

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

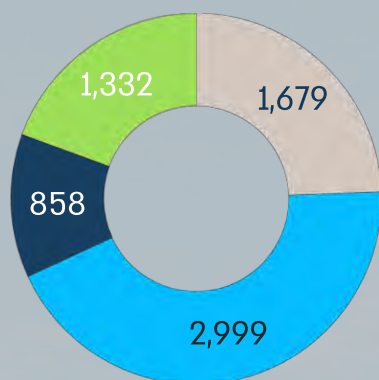
(*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 כולל אחוד יחסי של חברות כלולות
 (**) לפירוט אודות FFO לפי גישת הרשות ראה שקף FFO
 (***) שיעור התפוסה הכולל בהתחשב מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה המיועד לשיפוץ מלא הינו 90%

נדל"ן להשקעה

פילוח נדל"ן להשקעה

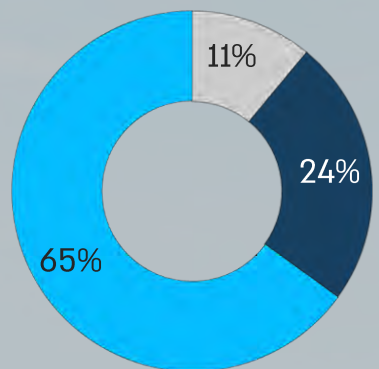
התפלגות שווי נדל"ן מניב לפי סגמנט (מיליוני ש"ח)

* שווי נדל"ן להשקעה 6,868 מ' ש"ח בתוספת שווי מלאי קרקעות בסך 281 מ' ש"ח מסתכם לסך של 7,130 מ' ש"ח.



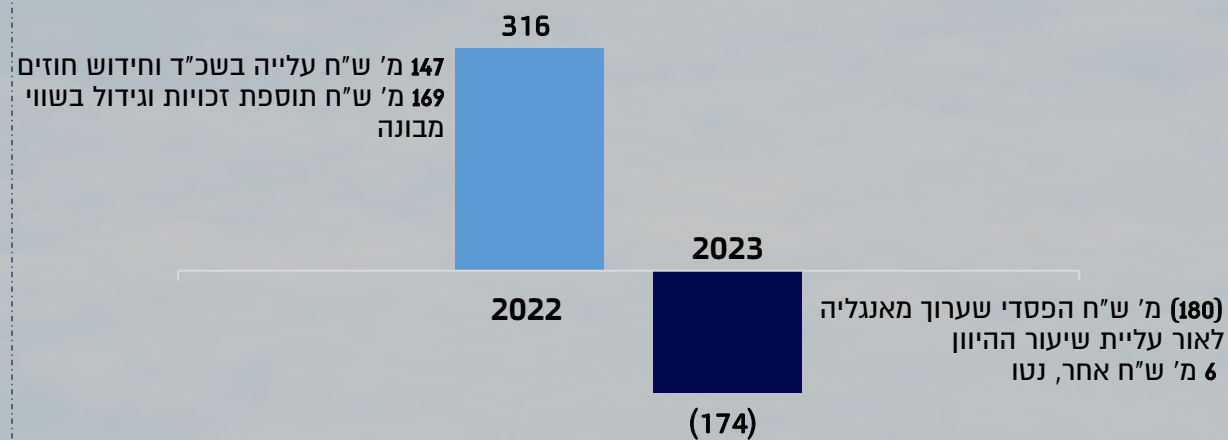
● משרדים ● תעשייה ולוגיסטיקה ● פרויקטים בהקמה וקרקעות ● מסחר

התפלגות שווי נדל"ן לפי מדינה



● ישראל ● אנגליה ● גרמניה

פילוח רווחי (הפסדי) שערות במאוחד



* שיעור היוון עיקרי משוקלל 2022:
7.04% – ישראל
7.10% – אנגליה
5.07% – גרמניה

* שיעור היוון עיקרי משוקלל 2023:
7.13% – ישראל
8.50% – אנגליה
5.28% – גרמניה

(*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 כולל אחוד יחסי של חברות כלולות

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)

129%

2.58

מ591 ש"ח
חולקו כדיבידנד
החל משנת 2016

12/2023

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.

הסן, גרמניה



תב"ע ושינוי ייעוד

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

סוסנת 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.

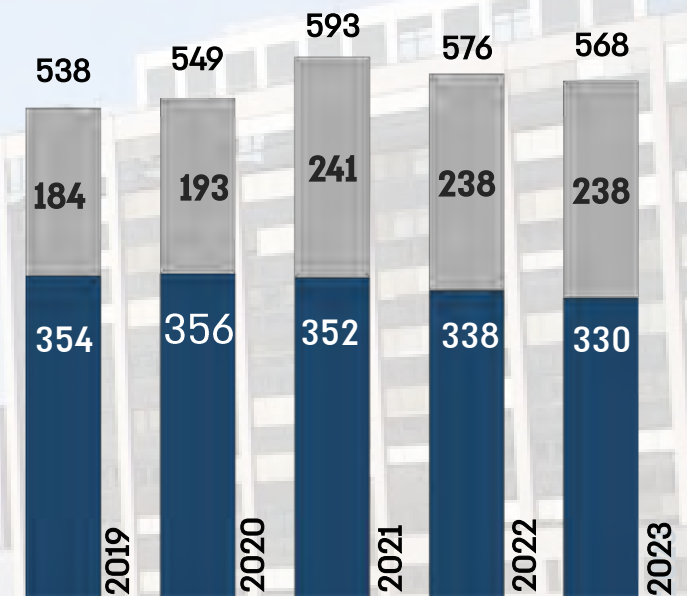
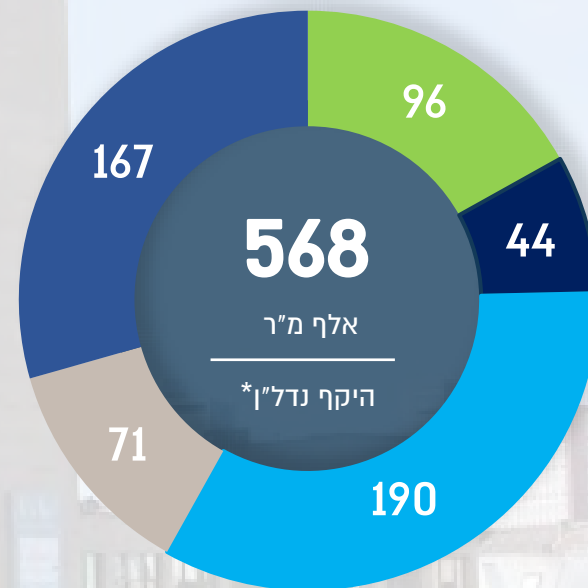
פארק הייטק מגדלי הוד השרון

סקירה פיננסית

מצבת נדל"ן מניב (אלפי מ"ר)

חול • ישראל

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



* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 כולל אחד יחסי של חברות כלולות
 ** משרדים למעט כ- 5,000 מ"ר של מסחר
 *** משרדים למעט כ- 11,000 מ"ר של לוגיסטיקה

נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

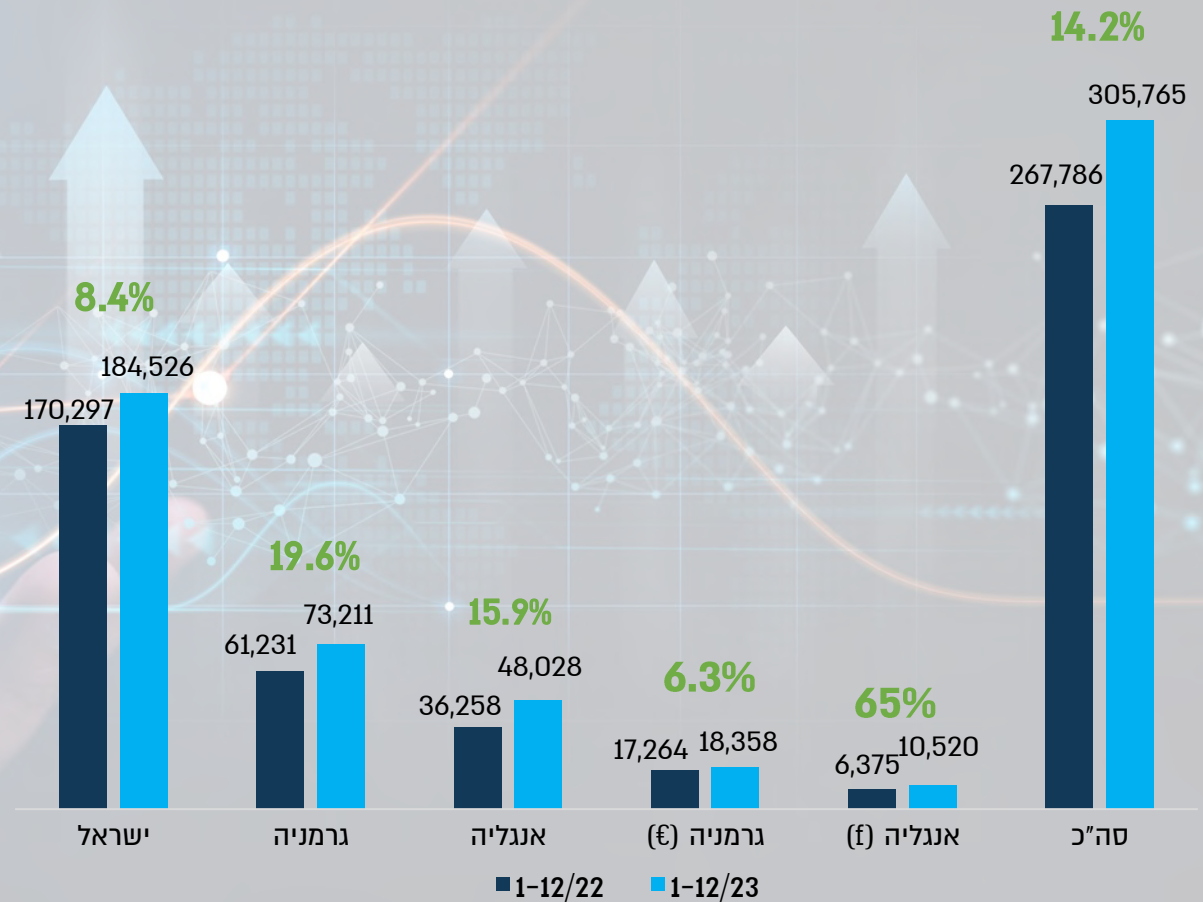
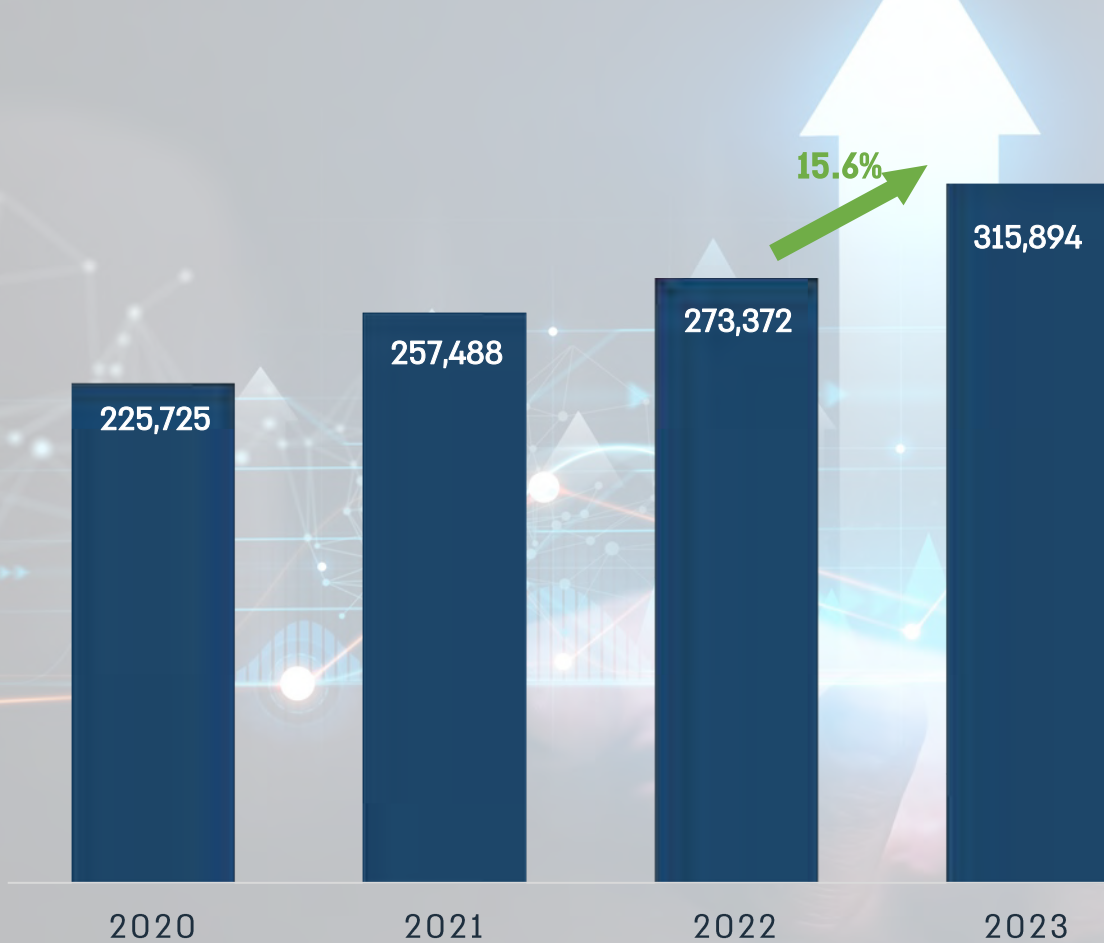
שיעור היזון משוקלל	אחוז מתוך ה-NOI	NOI לתקופת הדוח	שווי מיוחס לזכויות והקמה	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
%	%	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	%	אלפי מ"ר	
7.2%	30%	95	148	1,629	90.5%	95,760	מסחר
7.1%	11%	34	616	536	91.0%	44,361	משרדים
7.4%	17%	54	111	820	97.7%	189,968	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	7	457	173	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.3%	23%	73	-	1,613	89.5%	167,209	גרמניה
8.5%	17%	53	147	618	80.8%	70,516	אנגליה
	100%	316	1,479	5,389	* 91.8%	567,814	

(*) שיעור התפוסה הכולל מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה שמאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ מלא הינו 89.8%

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 31.12.2023 (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	55	4	7.6%*
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	93	394	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	261	364 (**)	29	7.9%
LYFE C+D	50%	כ-88,000 מ"ר משרדים וכ-5,000 מ"ר מסחר	88,500	2027	44,250	18	455	37	8.2%
			262,500		117,720	394	1,268	100	

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 31.12.23 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות (מגזר ישראל בלבד)

* פרויקט משולב של כ- 160 יח"ד למכירה, משרדים להשכרה והגדלת שטחי השכרה בקניון. התשואה המתקבלת מחושבת מסה"כ עלויות ההקמה בניכוי שווי שטחי מסחר שהתפנו בקניון. שיעור הרווח לעלות המתקבלת ממכירת 160 יח"ד הינה 15.2%.
** 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 יומשו בעתיד.

מנועי צמיחה / קרקעות / פרויקטים תחת קידום תב"ע

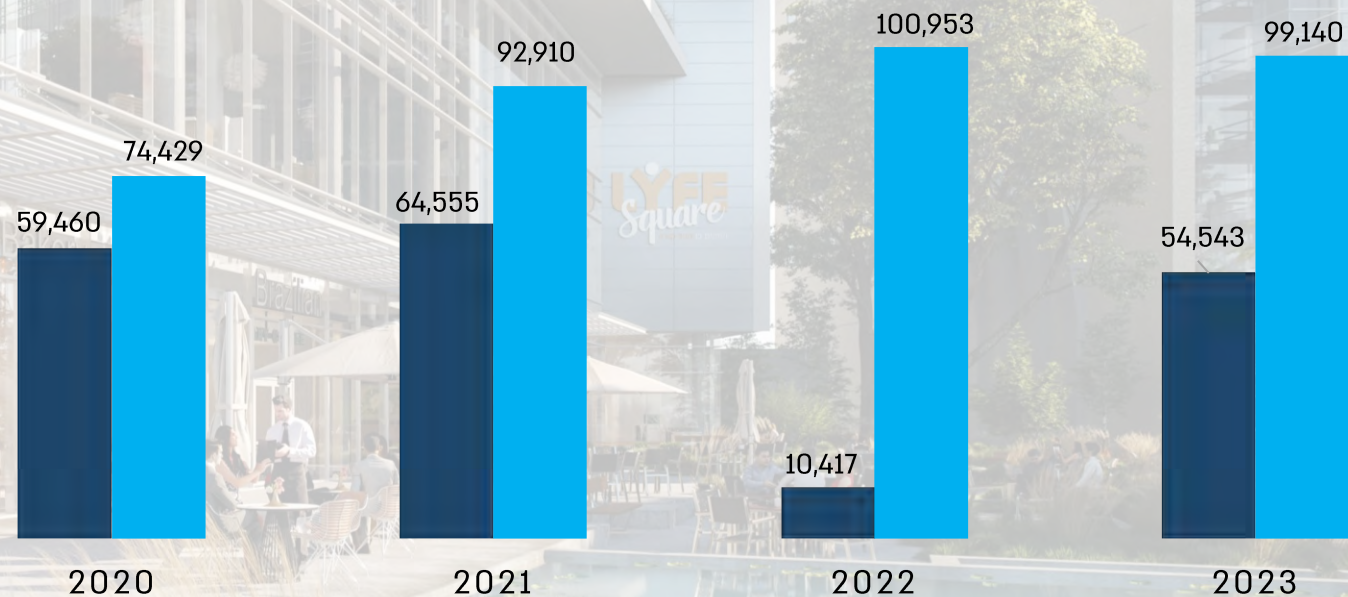
במיליוני ש"ח

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי	מועד תחילת ביצוע משוער	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות נצברת ליום 31.12.23 (חלק החברה)
הייטק פארק שלב ב' יבנה	100%	כ- 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	2026	40,800	77
נס ציונה – נס ודגל	44%	כ- 16,000 מ"ר משרדים וכ- 500 מ"ר מסחר החברה פועלת לשינוי תב"ע ותוספת זכויות של 40,000 מ"ר משרדים	16,500	2026	7,260	13
אמ"ד (*) בת ים	50%	כ- 45,000 מ"ר משרדים כ- 18,000 מ"ר דיור מיוחד וכ- 21,000 מ"ר מגורים (228 יח"ד)	45,000	2025	22,500	62
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	117
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	1
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	-
279			385,500		251,581	

* בסיכום השטחים בטבלה לא מופיעים שטחי המגורים המיועדים למכירה

FFO

התפתחות ה-FFO (אלפי ש"ח)



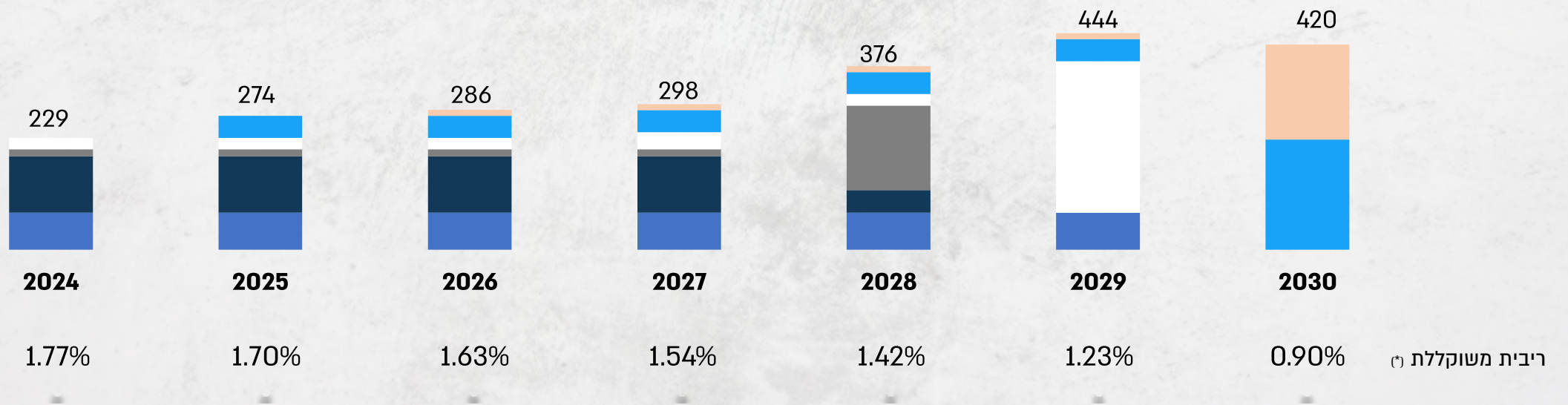
● FFO גישת הרשות לני"ע ● FFO גישת ההנהלה *

• 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 2023.

דו"ח מועדי פרעון אג"ח (קרו בלבד)

2.11%
ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקלת צמודת מדד

4.1 שנים
מח"מ משוקלת



● 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



קניון ראש פינה



LYFE - בני ברק



יבנה על המוביל



קניון קריית המשלה



קניון בת ים



פארק הייטק – הוד השרון



COMM-U - ירושלים

מ"ר 330,089

סה"כ שטחים מניבים

מ"ר 44,361

משרדים
(לא כולל שטחי פורט)

מ"ר 95,760

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 327,779 מ"ר

חוצות המפרץ OUTLET חיפה



מס' שוכרים

158

בעלות

50%, שותפות עם מליסרון

תפוסה * %

98%

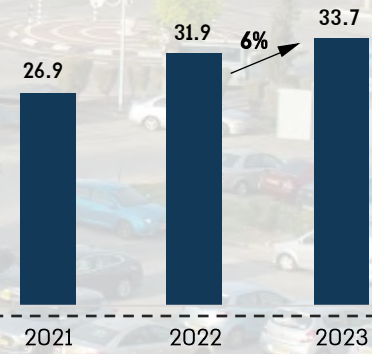
שווי נכס

752 מ' ש (חלק החברה)
כולל שווי זכויות הבנייה:
105 מ' ש

NOI

התחייבויות

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



שטח מסחרי לשיווק

כ-68,000 מ"ר

זכויות נוספות

לחברה זכויות נוספות בשטחי מסחר מתוכננים.
חוזי שכירות נחתמו עם חברות ג'מבו,
פוקס. NOI צפוי של כ-8.7 מ' ש (חלק החברה).

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

חוצות המפרץ
OUTLET

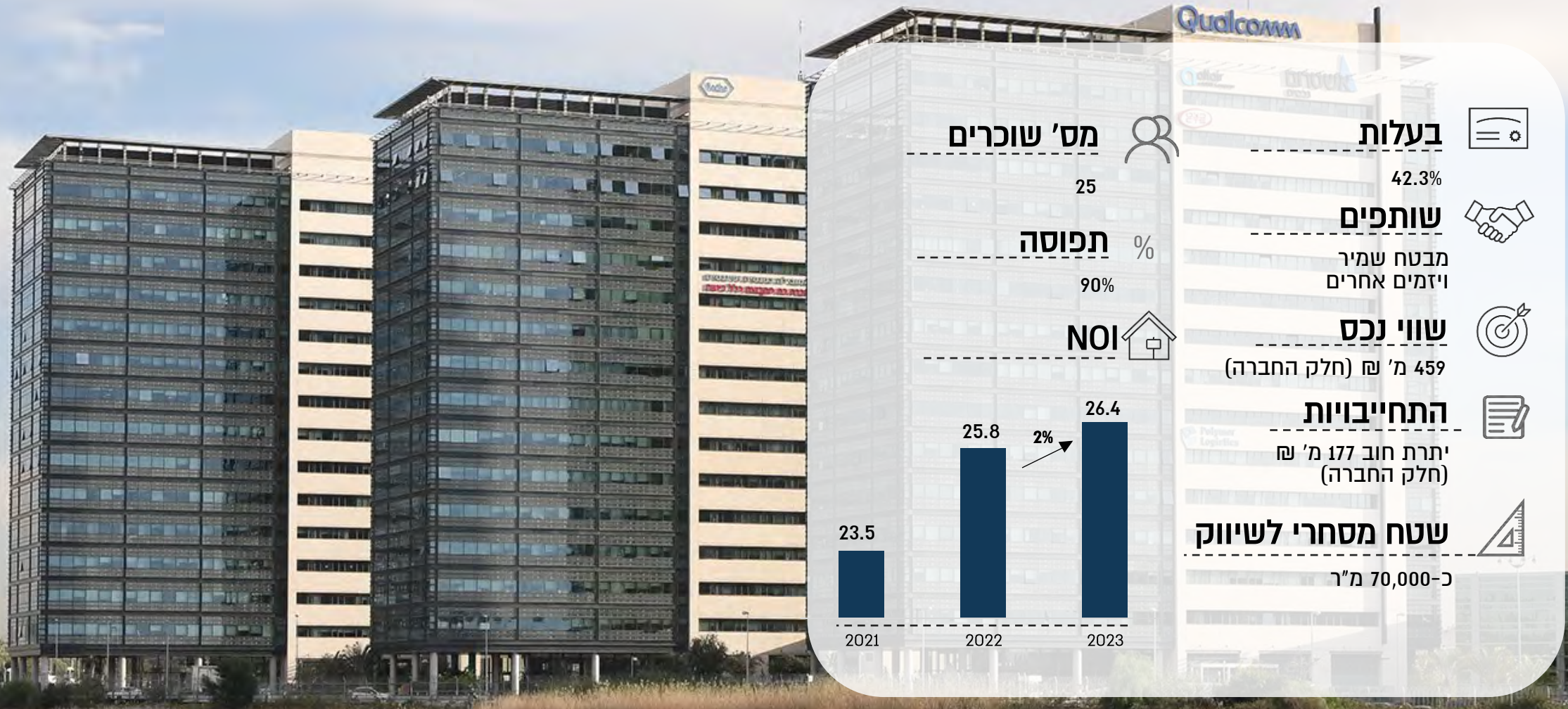
קניון בת ים



מס' שוכרים	בעלות
134	50%
תפוסה %	שותפים
95%	פיתוח: פורטל ניהול: BIG מרכזי קניות 3 חנויות
NOI	שווי נכס
20.3	390 מ' ש (חלק החברה)
22.2	התחייבויות
21.5	הנכס משועבד לטובת בעלי אג"ח סדרה 11, דירוג +A
2021	שטח מסחרי לשיווק
2022	כ-29,639 מ"ר
2023	

הקטון ב-NOI נובע ממתן הקלות שניתנו לשוכרים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

פארק הייטק מגדלי הוד השרון



מס' שוכרים



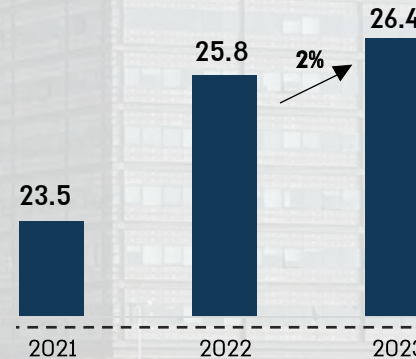
25

תפוסה %



90%

NOI



בעלות



42.3%

שותפים



מבטח שמיר
ויזמים אחרים

שווי נכס



459 מ' ש (חלק החברה)

התחייבויות



יתרת חוב 177 מ' ש
(חלק החברה)

שטח מסחרי לשיווק



כ-70,000 מ"ר

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

820 מ'

98%
תכוסה

כ-55 מ'
דמ"ש קצב שנתי



Ashtrom Port

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.

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

המתחם נפתח בינואר 2024. במקביל החלה פעילות של שוער, סטודיו מובמנט ישראל.

ASHTROM PORT
הוד השרון

ASHTROM PORT
LYFE

ASHTROM PORT
קרמנצקי- ת"א

חדרי ישיבות
מעוצבים



טרקלין עסקים מעוצב המגיש משקאות
וכיבוד לאורך כל היום



מתחם כושר חדשני ומאובזר, הכולל:
שיעורי סטודיו ומקלחות



מתחם משרדים מתקדם ומרוהט ובו ציוד משרדי מודרני
מקיף לכלל צרכי העבודה



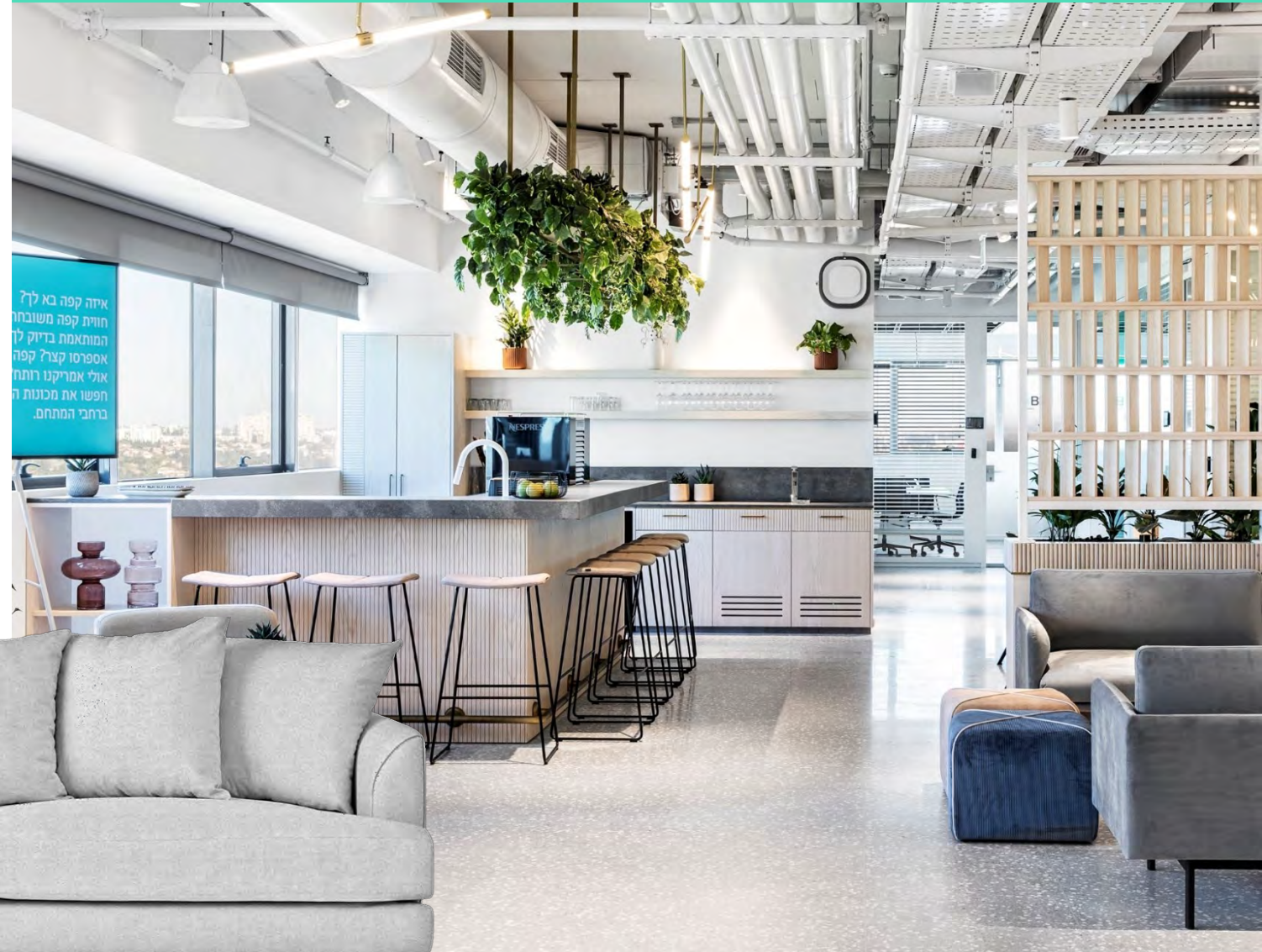
כיתות לימוד המתאימות לכל
קהל ולכל מטרה



מתחם הרצאות וכנסים למכשנים
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 השקעות החברה (הון עצמי) בנכסים אלו כ- 209 מ' £.
לרבות רווחים שנצברו בסך של 151 מ' £.

דמי שכירות

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

שטח לשיווק

כ-167,209 מ"ר
בבעלות - כ-143,242 מ"ר

בעלות

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

שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 401 מ' £ (*)
חלק החברה - כ- 357 מ' £.

התחייבויות

LTV שיעור ממוצע – 35.2%
שיעור ריבית ממוצע – 2.59%

תפוסה

כ-89.5%

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

Dortmund

מח"מ חוזים

2.8 (8 שוכרים)

צמיחה

מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לחתימת חוזי שכירות בגין השטחים הפנויים.

NOI שנתי

1,668 אלפי אירו

LTV

45.8%

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 2024, תשואה פוטנציאלית של 7.0%

NOI שנתי מייצג

393 אלפי אירו

נכס לא משועבד

שטח לשיווק

כ-10,731 מ"ר
בתוספת 37 חניות
בתוספת 7,426 מ"ר בהליכי הקמה

תפוסה

כ-97%

Essen

מח"מ חוזים

8

LTV

37.1%

NOI שנתי

1,864 אלפי אירו

שטח לשיווק

15,456 מ"ר

בתוספת 132 חניות

צמיחה

נחתם חוזה עם חברת טלמרקטינג לכ-2,796 מ"ר. וכמו כן, נחתם חוזה עם עיריית הסן 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 הסן להשכרה נוספת של שטח 1,260 מ"ר.

תפוסה

כ-74%

Leipzig

LTV

20%

מח"מ חוזים

1.2

NOI שנתי*

3,263 אלפי אירו

שטח לשיווק

כ-36,407 מ"ר

בתוספת 472 חניות

צמיחה

במו"מ לתחלופת שוכרים במחירי שכירות גבוהים יותר. מיקומו המרכזי של הנכס מוביל לביקושים בדמי שכירות גבוהים יותר, שעתידים לעלות לכ-16 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%

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 13 מ' f (*)

שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 164 מ' f (*)

שטח לשיווק

כ- 70,516 מ"ר

התחייבויות

LTV שיעור ממוצע - 52%
שיעור ריבית ממוצע - 3.02%

תפוסה

כ- 81%

שיעור התפוסה כולל נכס בהקמה בבירמנגהאם
מאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ והשבחה הינו 67%



ASHTROM PROPERTIES UK



Liverpool



Birmingham



Manchester



Great western arcade



פרויקטים בייזום ישראל



14

פרויקטים מרכזיים בהליכי ייזום



אפקון – באר שבע



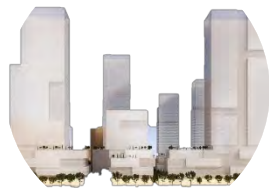
כ- 68,000 מ"ר
(מסחר, תעסוקה ומגורים)



היצירה – רמת גן



מבטח שמיר
כ-51,000 מ"ר



גבעת שמואל – פתח תקווה



פרטיים
כ-85,000 מ"ר



COMM-U - ירושלים



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



THE CAPITAL - ירושלים



כ-44,000 מ"ר
219 יח"ד
THEcapital



מתחם האלף ראשל"צ



כ-131,000 מ"ר (בשלב א')



מתחם האורגים – באר שבע



כ-200,000 מ"ר
(מסחר, מגורים ותעסוקה)



אמד – בת ים



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



Olio - בת ים



כ-8,000 מ"ר +160 יח"ד
Olio



המרינה הכחולה אשדוד



מגור השקעות
כ-22,600 מ"ר



אשטרם קמפוס - יבנה



כ-86,000 מ"ר
Ashtrom Campus
מפיקים: אשטרם, יבנה



LYFE - בני ברק



90,000 מ"ר
LYFE



נס ציונה



בנינה כלכלה וניהול
16,500 מ"ר



פארק הייטק הוד השרון



מבטח שמיר
59,000 מ"ר



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'-
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 הפרוייקט



2027

בעלות



100%

זכויות



כ-86,000 מ"ר

שטח המגרש



22.6 דונם



מימון



בנק פועלים

מיקום:



קניון בת ים, רח' יוספטל

סטטוס



הסכם קבלן נחתם, צפי לקבלת היתר עילי עד לסוף השנה

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



<p>מימון</p> <p>בנק לאומי</p>		<p>מיקום</p> <p>שד' יפו, שד' שז"ר- ירושלים</p>	
<p>מכירה/השכרה</p> <p>מיועד למכירה</p>		<p>ייעוד</p> <p>תעסוקה, מסחר ומגורים</p>	
<p>מועד השלמת הפרוייקט</p> <p>2026</p>		<p>בעלות</p> <p>22.5%</p>	
<p>זכויות</p> <p>כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד)</p>		<p>שטח המגרש</p> <p>5.7 דונם</p>	
		<p>שותפים</p> <p>פרטיים</p>	



Ashtrum Comm-U

מתחם עסקים, תלפיות - ירושלים

מימון



בנק הפועלים

מכירה/השכרה



מיועד למכירה

מועד השלמת הפרוייקט



2024

זכויות



500% , כ-49,000 מ"ר (320% בניו + 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



Q4-2023

שותפים



אשדר, מגור השקעות

זכויות



בתמורה לעבודות פיתוח במתחם
יוקצו מגרשים בייעוד מסחר
ומלונאות בשווי של כ- 277 מ' ש"ח

מיקום:



מרינה, אשדוד

ייעוד



מסחר, מגורים ומלונאות

בעלות



37.5%

שטח המגרש



22.6 דונם

היצירה רמת גן

מימון



בנק הבינלאומי

מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

מועד השלמת הפרויקט



2027

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-17,000 מ"ר

מיקום:



אזה"ת נס ציונה

ייעוד



מסחר ותעסוקה

בעלות



44%

שטח המגרש



7.5 דונם

שותפים



The Service ג'יגה
כלכלה וניהול

אמד - בת ים



<p>מימון</p> <p>בנק לאומי</p>		<p>מיקום</p> <p>אזה"ת בת ים</p>	
<p>מכירה/השכרה</p> <p>מיועד למכירה</p>		<p>ייעוד</p> <p>מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה</p>	
<p>אדריכל</p> <p>משה צור אדריכלים</p>		<p>בעלות</p> <p>50%</p>	
<p>זכויות</p> <p>כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר כ-18,200 מ"ר מגורים (228 יח"ד) כ-18,200 מ"ר דיור להשכרה (270 יח"ד)</p>		<p>שטח המגרש</p> <p>כ-12 דונם</p>	
		<p>שותפים</p> <p>דן נדל"ן</p>	

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/קיים



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

סיכום

גידול מ-568,000 מ"ר כ - 700,000 מ"ר עד שנת 2029

מנועי צמיחה

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

+32%

תחזית NOI צפוי מפרויקטים
חדשים בישראל בלבד

416

2027-2029

316

2023

14

פרוייקטים בייזום
וקידום תב"ע

כ- 34

נכסים מניבים בישראל

כ- 567,814 מ"ר

היקף נדל"ן (**)

2,584 מ' ש"ח

הון עצמי
כולל מיעוט בסך 186
מיליון ש"ח המהווה כ-
33% מהיקף המאזן

(*) הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
(**) בעלות ישירה - כ- 554,537 מ"ר.

תודו!

