



מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 בדצמבר 2023

הצהרה משפטית

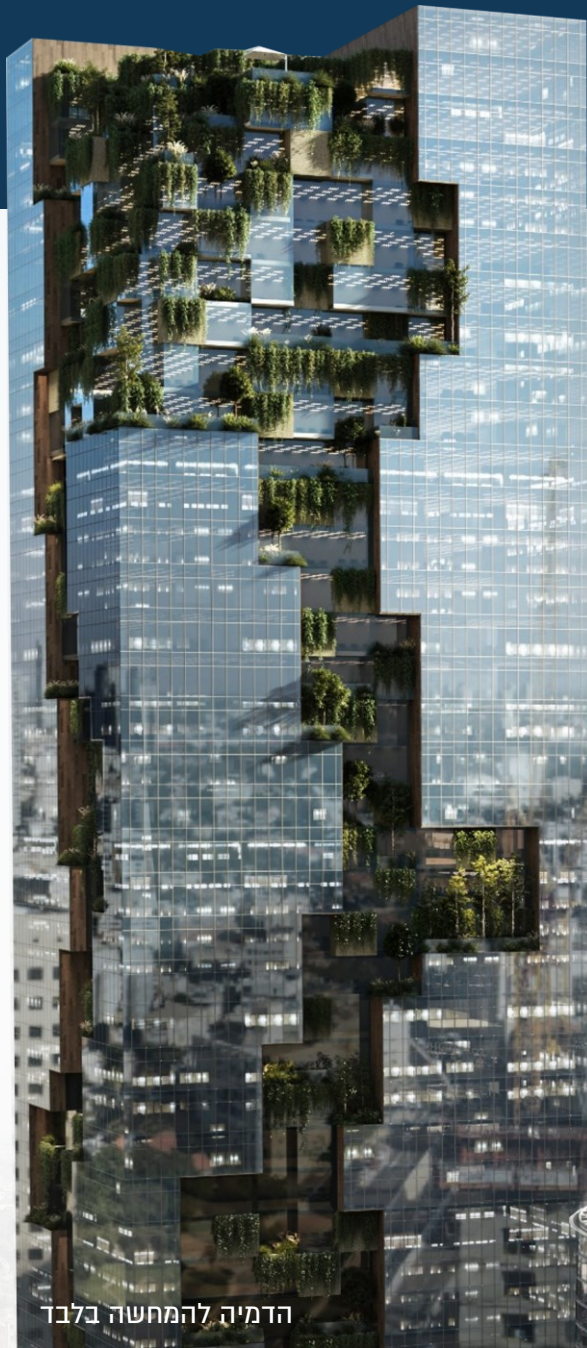
מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

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 אשטרם 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:

אשטרם
תעשיות

אשטרם
אנרגיה מתחדשת

אשטרם
אינטרנשיונל

אשטרם
מגורים להשכרה

אשטרם
קבלנות

אשדר
מקבוצת אשטרם

אשטרם
נכסים

אשטרום נכסים



ייעוץ והקמה

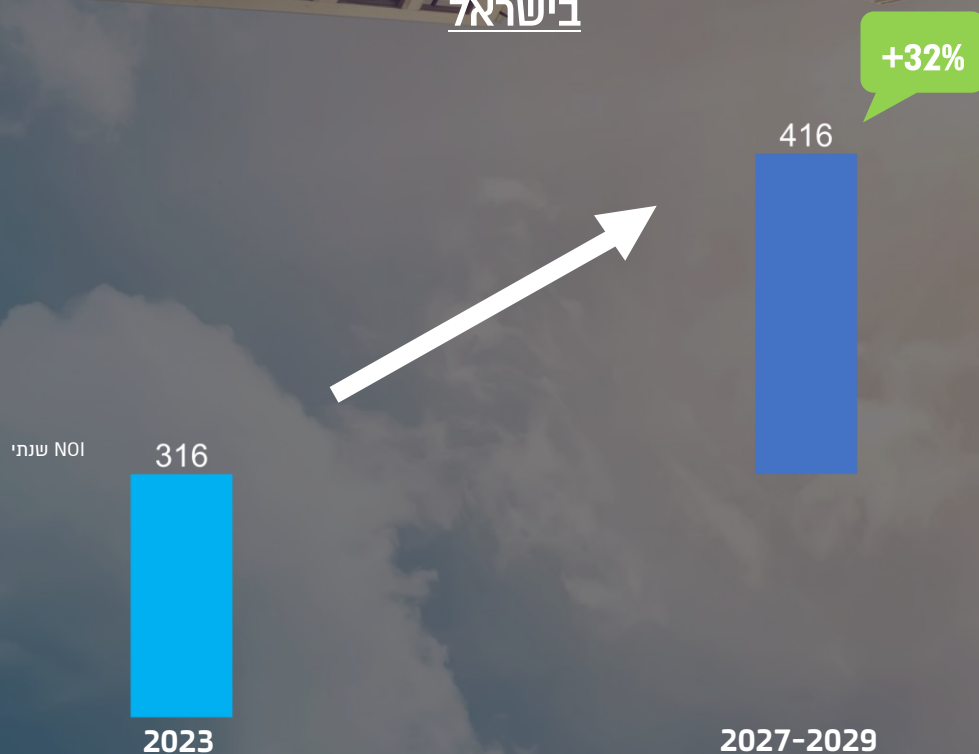
מניבים

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



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

מ' ש' 3,862
חוב פיננסי נטו
(המיוחס לחברה)

מ' ש' 730
נזילות במאוחד

מ' ש' 2,584
הון עצמי
כולל זכויות מיעוט בסך 186 מיליון
ש. סה"כ ההון העצמי מהווה כ-
33% מהיקף המאזן

מ' ש' 316
NOI שנתי

91.8%
שיעור תפוסה כולל*
(***)

מ"ר 567,814
היקף נדל"ן*

מ' ש' 99
FFO שנתי (**)

מ' ש' 6,868
שווי נכסי נדל"ן להשקעה*
(לא כולל מלאי מקרקעין בסך 281 מיל' ש')

מ' ש' 339
דמ"ש שנתי*

58.2%
שיעור מינוף כולל

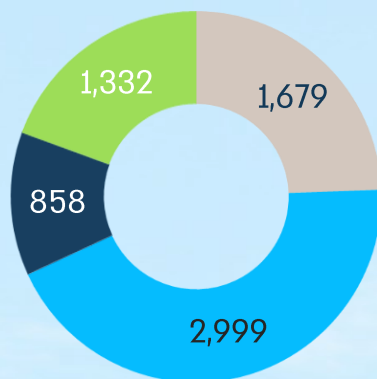
מ' ש' (83)
הפסד לבעלי המניות

(*) 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 לשיפוז מלא הינו 90%

נדל"ן להשקעה

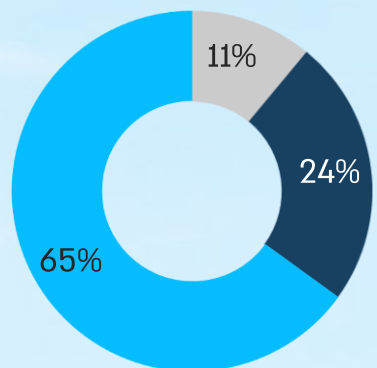
פילוח נדל"ן להשקעה

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



● משרדים ● מסחר ● תעשייה ולוגיסטיקה
● פרויקטים בהקמה וקרקעות

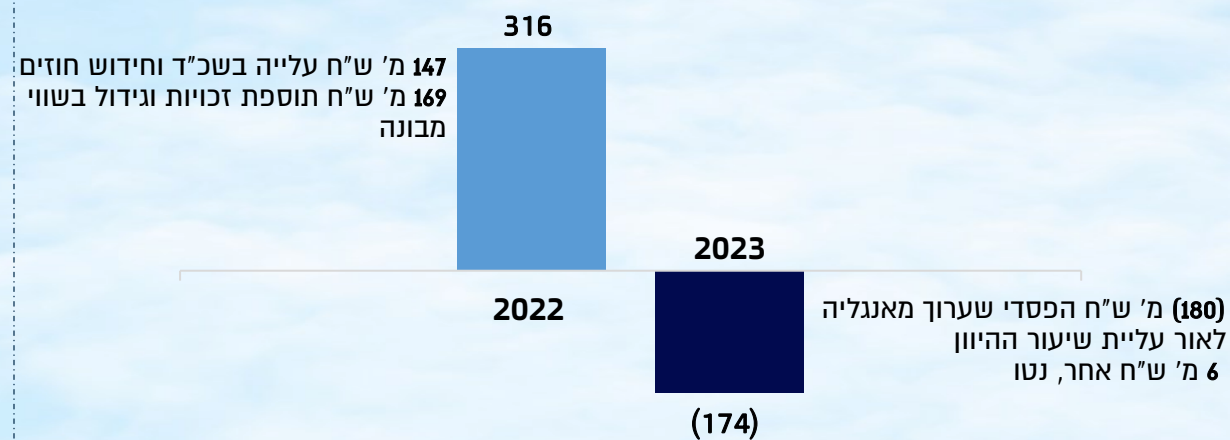
התפלגות שווי נדל"ן לפי מדינה



● ישראל ● אנגליה ● גרמניה

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

פילוח רווחי (הפסדי) שערך במאוחד



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

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

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)



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.

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

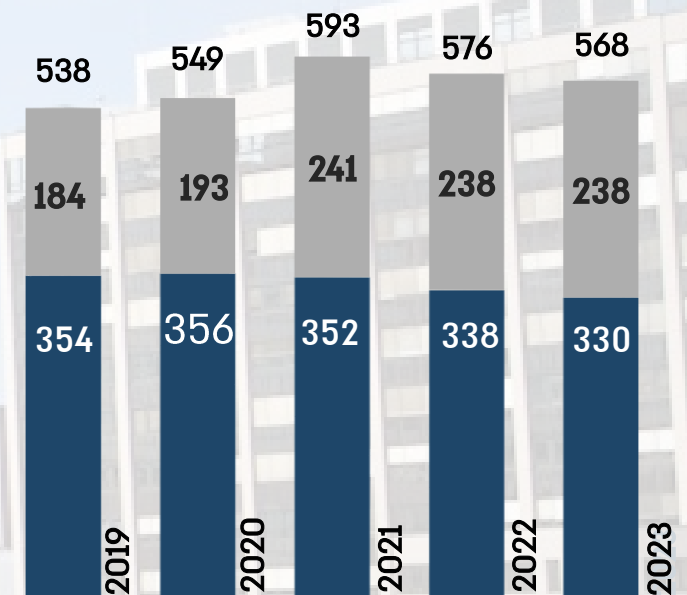
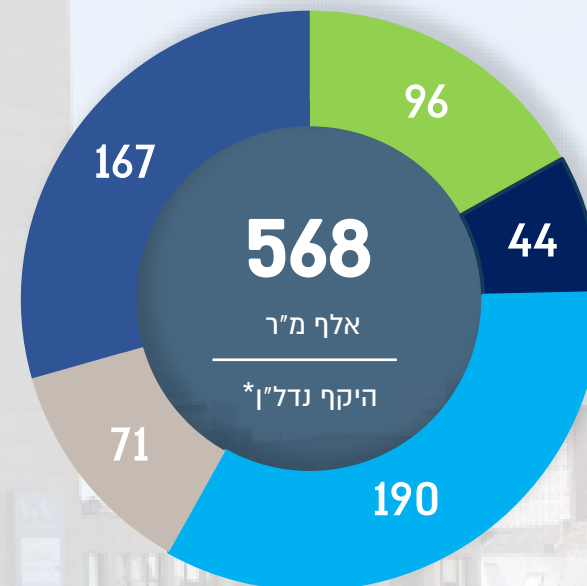
סקירה פיננסית



מצבת נדל"ן מניב (אלפי מ"ר)

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

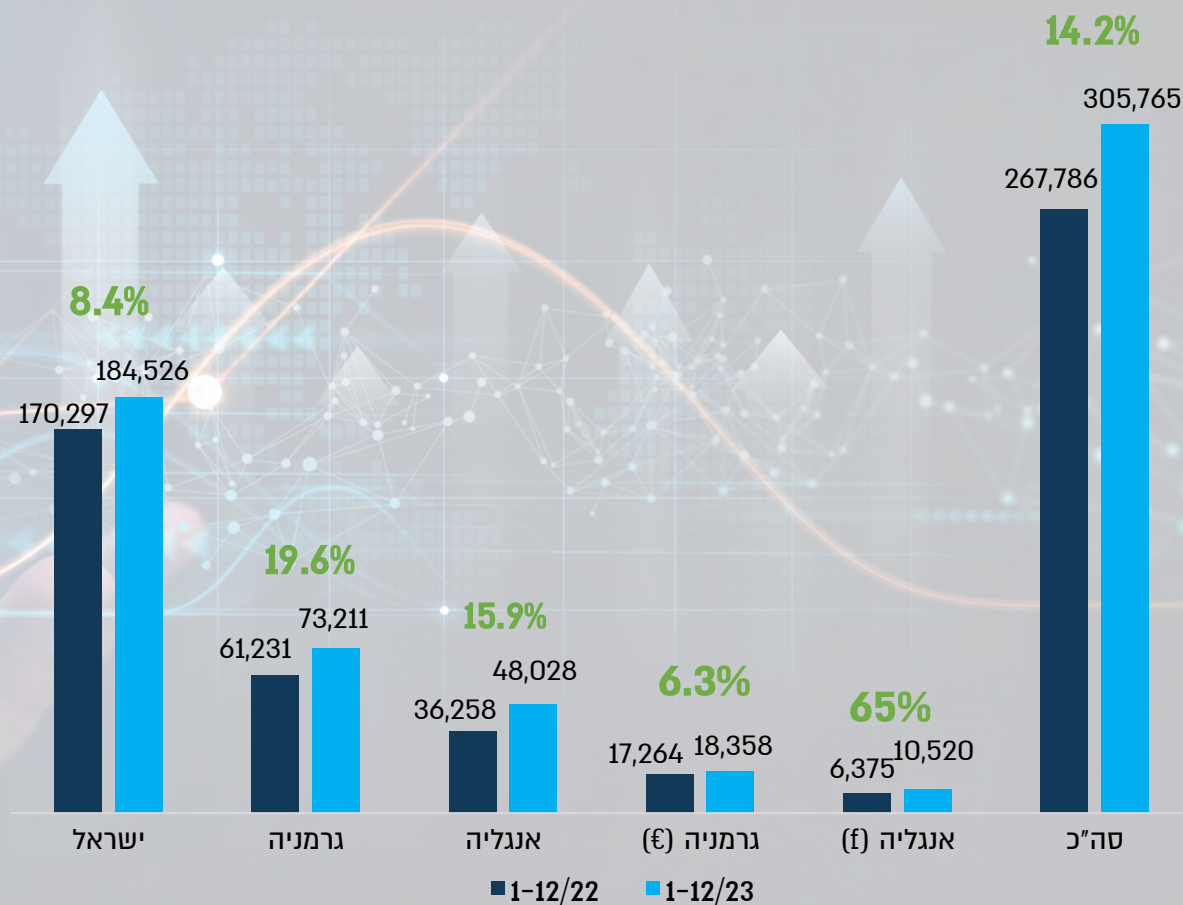
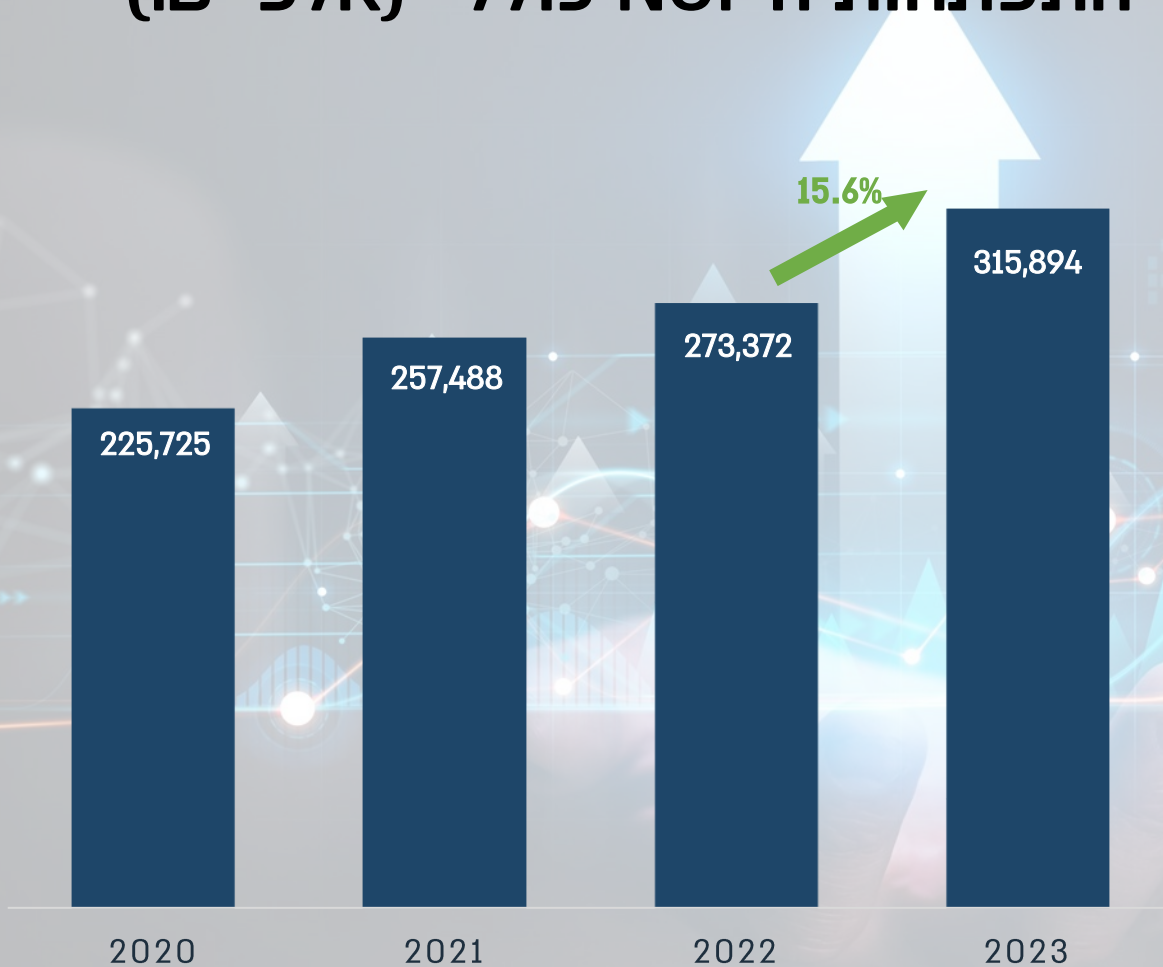
שטח	שיעור תכוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	אחוז מתוך ה-NOI	שיעור היוון משוקלל
אלפי מ"ר	%	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	מיל' ש"ח	%	%
מסחר	90.5%	1,629	148	95	30%	7.2%
משרדים	91.0%	536	616	34	11%	7.1%
תעשייה ולוגיסטיקה	97.7%	820	111	54	17%	7.4%
עירוב שימושים ואחרים	-	173	457	7	2%	-
גרמניה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

(*) שיעור התכוסה 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%

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

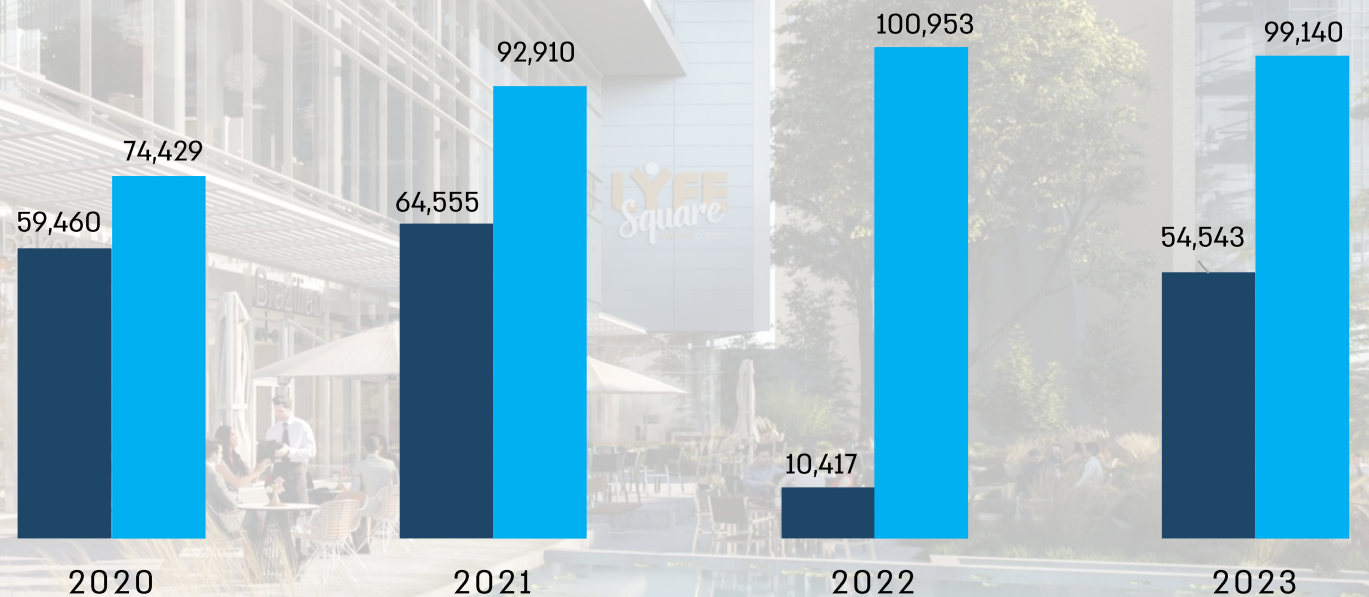
במיליוני ש"ח

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	-
			385,500		251,581	279

* בסיכום השטחים בטבלה לא מופיעים שטחי המגורים המיועדים למכירה

FFO

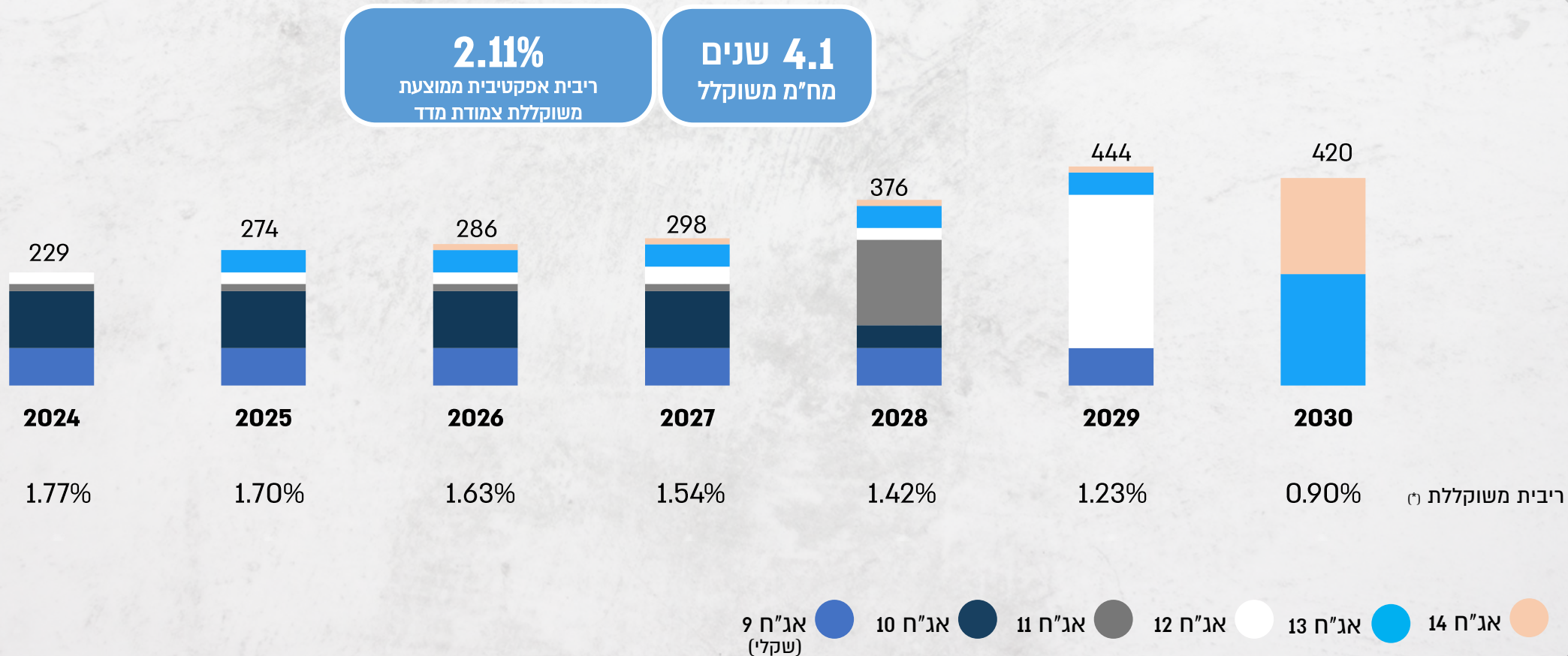
התפתחות ה-FFO (אלפי ש"ח)



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

• עיקר השינויים בין גישת ההנהלה לגישת הרשות נובעים מנטרול הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו, רווחי שערורך מניירות ערך ומסים בגין שנים קודמות.
• ראה סעיף 3.11 לדוח התקופתי לשנת 2023.

דו"ח מועדי פרעון אג"ח (קרו בלבד)



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

נכסים מניבים



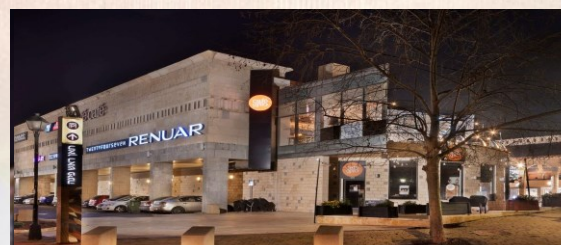
נכסים מניבים – ישראל *



OUTLET חוצות המפרץ



בית הגביש



קניון ראש פינה



LYFE - בני ברק



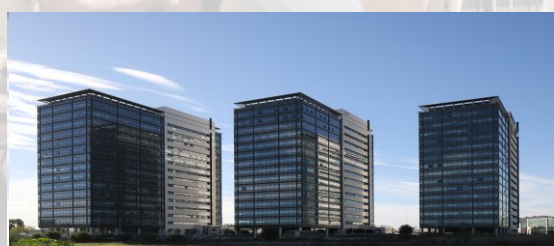
יבנה על המוביל



קניון קריית הממשלה



קניון בת ים



פארק הייטק – הוד השרון



COMM-U - ירושלים

330,089 מ"ר

סה"כ שטחים מניבים

44,361 מ"ר

משרדים
(לא כולל שטחי פורט)

95,760 מ"ר

מסחר

189,968 מ"ר

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



חוצות המפרץ
OUTLET

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+

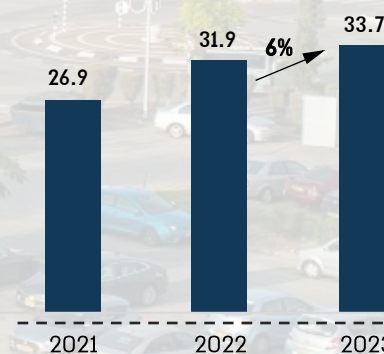
שטח מסחרי לשיווק

כ-68,000 מ"ר

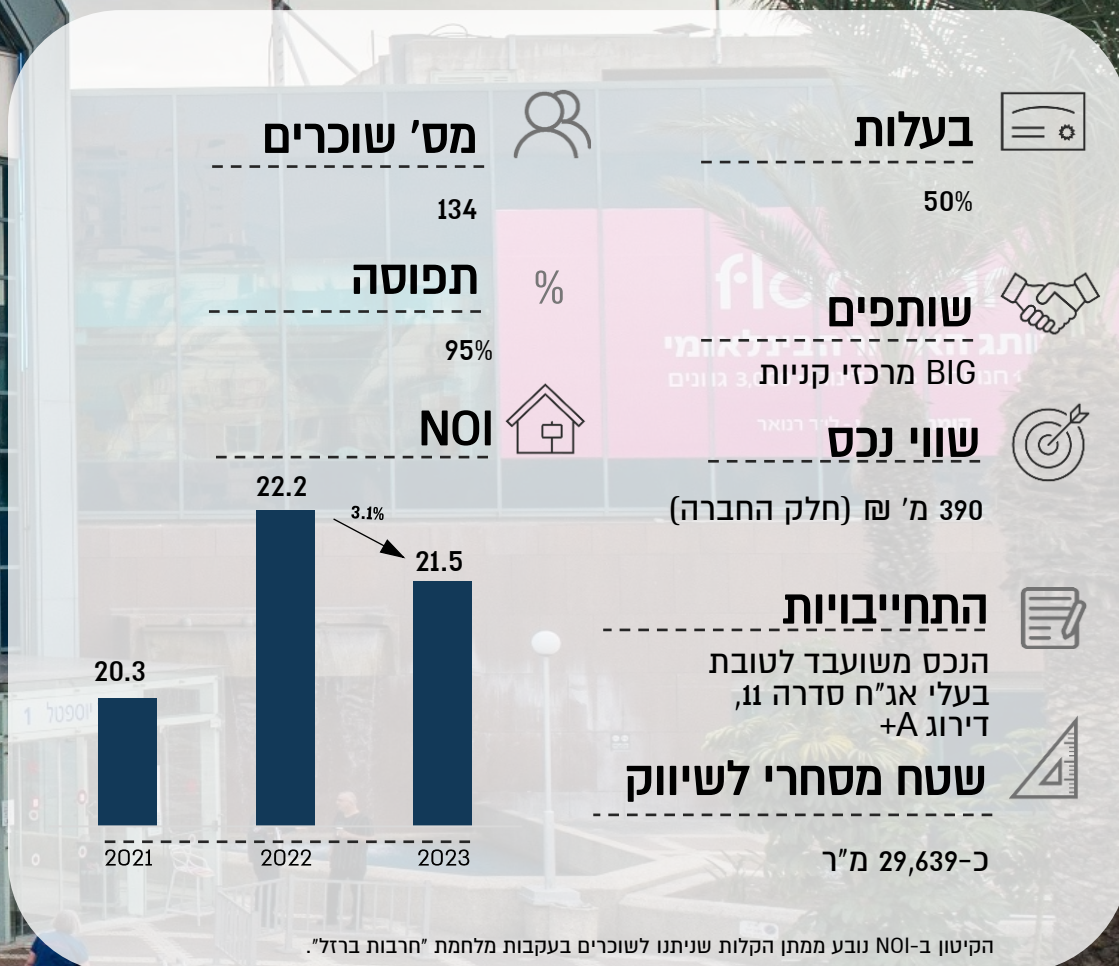
זכויות נוספות

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

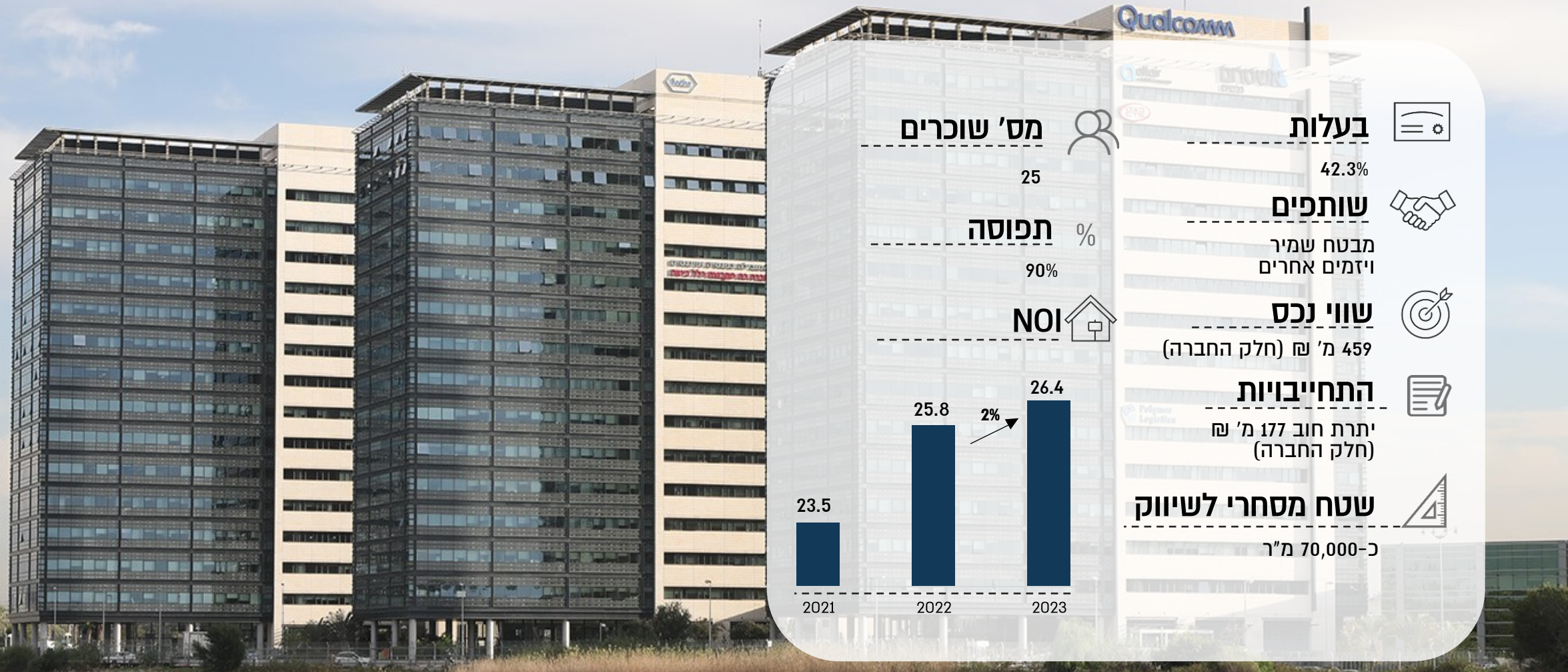
* בנטרול שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021 בהיקף של כ-2,500 מ"ר.



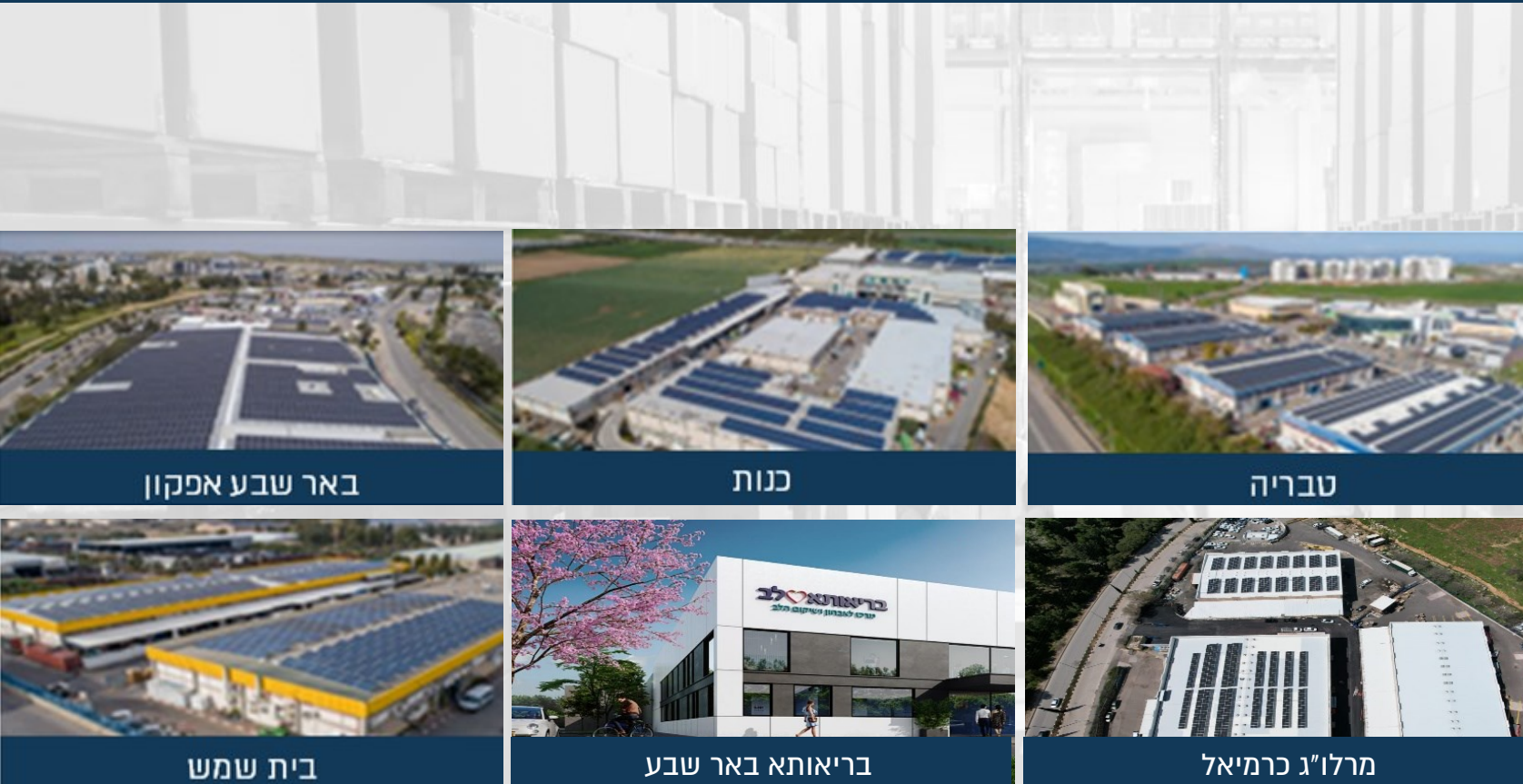
קניון בת ים



פארק הייטק מגדלי הוד השרון



תעשייה ולוגיסטיקה - ישראל



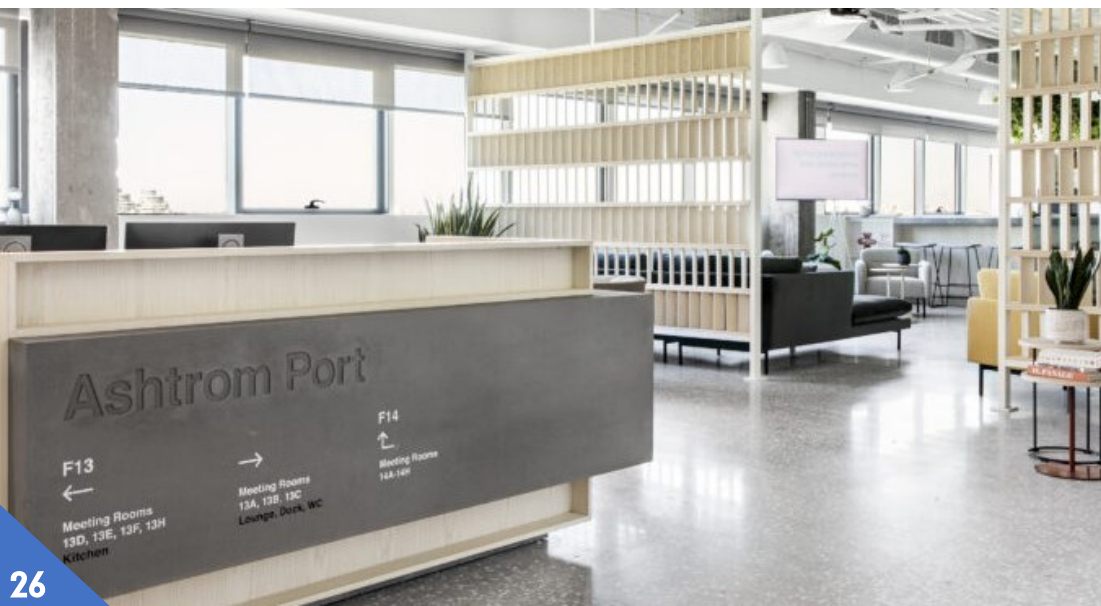
189,968 מ"ר
סה"כ שטח תעשייה ולוגיסטיקה

141
מס' שוכרים

820 מ'²

98%
תכוסה

55-מ'²
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 למכשירים
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



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%

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



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

ASHTROM PROPERTIES GERMANY

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%

ASHTROM PROPERTIES GERMANY

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 וחוזתה 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



בעלות

בבעלות החברה כיום 4 נכסים

השקעות

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

שווי נכסים

שווי הנכסים - כ- 164 מ' f (*)

דמי שכירות

דמ"ש קצב שנתי 13 מ' f (*)

התחייבויות

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

שטח לשיווק

כ- 70,516 מ"ר

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)

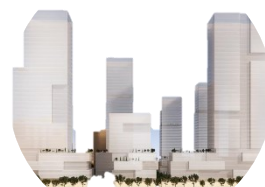


היצירה – רמת גן



מבטח שמיר

כ-51,000 מ"ר



גבעת שמואל – פתח תקווה



פרטיים

כ-85,000 מ"ר



מתחם האלף ראשל"צ



כ-131,000 מ"ר (בשלב א')



מתחם האורגים – באר שבע



כ-200,000 מ"ר
(מסחר, מגורים ותעסוקה)



מגדלי LYFE - בני ברק



90,000 מ"ר

LYFE



נס ציונה



ג'ינה כלכלה וניהול

16,500 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



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



המרינה הכחולה אשדוד



מגור השקעות

כ-22,600 מ"ר



אשטרם קמפוס - יבנה



כ-86,000 מ"ר

Ashtrom Campus

קמפוס עסקים, יבנה



פארק הייטק הוד השרון



מבטח שמיר

59,000 מ"ר

מגדלי הוד השרון

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.

זכויות



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

שלב ב'-

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

מיקום:



ששת הימים, הירקון, בני ברק

ייעוד



תעסוקה ומסחר

בעלות



50%

שותפים



דן נדל"ן



Ashtrom Campus[®]



מימון



בנק פועלים

מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

מועד השלמת הפרוייקט



2027

זכויות



כ-86,000 מ"ר

מיקום:



אזה"ת צפוני, יבנה

ייעוד



תעסוקה

בעלות



100%

שטח המגרש



22.6 דונם



מיקום:

קניון בת ים, רח' יוספטל



מימון

בנק פועלים



ייעוד

תעסוקה, מסחר ומגורים



סטטוס

הסכם קבלן נחתם, צפי לקבלת
היתר עילי עד לסוף השנה



בעלות

50% BIG מרכזי קניות



מועד השלמת הפרויקט

2027



שטח המגרש

7.4 דונם



זכויות

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



מימון



בנק לאומי

מכירה/השכרה



מיועד למכירה

מועד השלמת הפרויקט



2026

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



Ashtrom 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%
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%

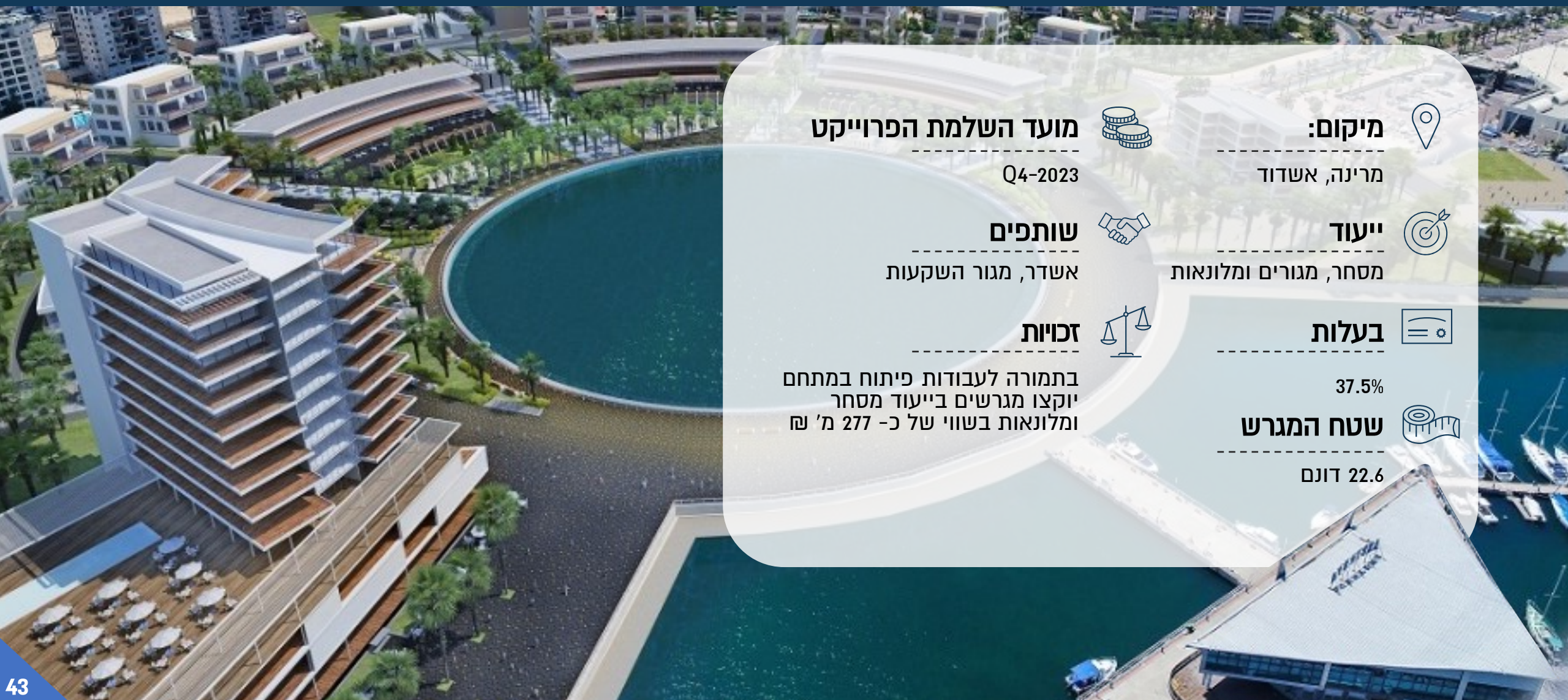
שטח המגרש



60 דונם



המרינה הכחולה אשדוד



מועד השלמת הפרוייקט



Q4-2023

שותפים



אשדוד, מגור השקעות

זכויות



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

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



נס ציונה



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



מגדל B
דיוור מיוחד

מגדל A
משרדים

מגדל C
מגורים

מגדל E
מגורים

מבנה D
צרכי ציבור

מימון



בנק לאומי

מכירה/השכרה



מיועד למכירה

אדריכל



משה צור אדריכלים

זכויות



כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר
כ-18,200 מ"ר מגורים (228 יח"ד)
כ-18,200 מ"ר דיוור להשכרה (270 יח"ד)

מיקום



אזה"ת בת ים

ייעוד



מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה

בעלות



50%

שטח המגרש



כ-12 דונם

שותפים



דן נדל"ן

פארק הייטק – הוד השרון



מועד השלמת הפרויקט



2027

מכירה/השכרה



מיועד להשכרה

זכויות



כ-59,000 מ"ר עפ"י תכנית
מתאר מאושרת

בנוי/קיים



כ-70,000 מ"ר

מיקום:



הוד השרון

ייעוד



תעסוקה ומסחר

בעלות



42.3%

שטח המגרש



30 דונם

שותפים



מבטח שמיר ויזמים אחרים

גבעת שמואל-פתח תקוה



מיקום:

אזה"ת הסיבים,
פ"ת - גבעת שמואל



ייעוד

תעסוקה, מסחר ומגורים



מימון:

בנק לאומי



שטח המגרש

פ"ת: כ-20 דונם
גבעת שמואל: כ-12 דונם



שותפים

50% פרטיים



מכירה/השכרה

מיועד להשכרה ומכירה



זכויות זמינות

כ-83,000 מ"ר

פוטנציאל

כ-230,000 מ"ר

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

פרויקטים 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.

תודה!

