



RISHO מתחם האלף

מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 במרס 2026

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 2025 שפורסם ביום 23 במרס 2026 (אסמכתא מס': 01-2026-025610).

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת וליום 31/03/2026 (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). לעניין זה ראו שקפים: 9, 10, 12, 23, 25-33.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח. 1968 מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא של איורים, גרפים, סקירות, וכל מידע אחר המובא בכל דרך, של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ואשר עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמוצג. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים אשר נכונותם לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי 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, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.



דירוג

מנפיק – A/S
אג"ח – A
אג"ח מובטח – A+



100%

מהון מניות החברה
מוחזקות בבעלות
של קבוצת
אשטרום בע"מ



**חברה פרטית
מדווחת**

חזון החברה:

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



התייעלות אנרגטית

64 מערכות PV
הספק כולל 10.9MW



נגישות תחבורתית

90% מהנכסים >250 מ' מתחנת תחב"צ



בנייה ירוקה ומאופסת אנרגיה

30 הסמכות ירוקות
22+ הסמכות בתהליך



אחריות חברתית ואיכות הסביבה

12.7M השקעות בתחום הסביבה בשנת 2025

ESG: יצירת ערך ומובילות סביבתית

אשטרום נכסים פועלת לשלב שיקולי קיימות בתכנון, בפיתוח ובניהול של המרחבים בהם אנשים עובדים, גרים ומבלים. עבורנו ESG אינו מהלך משלים לפעילות העסקית, אלא מסגרת חשיבה ניהולית המנחה קבלת החלטות, ניהול סיכונים ותכנון ארוך טווח.

אנו שואפים ליצור סביבת חיים איכותית המעניקה לאנשים תחושת שייכות וחיבור לסביבה. גישה זו מנחה את פעילותנו בישראל, באנגליה ובגרמניה, ומחזקת את מעמדנו כחברה המאמצת סטנדרטים מתקדמים בתחום הקיימות.

לדוחות ה-ESG שפרסמה החברה
<http://ashtromproperties.co.il/esg>



30 הסמכות קיימות

22 בתהליך

פרויקטים בעלי הסמכה ירוקה



Central Square



No8 first street



בית הגביש, נתניה



RISHO, מתחם האלף



Fourways House



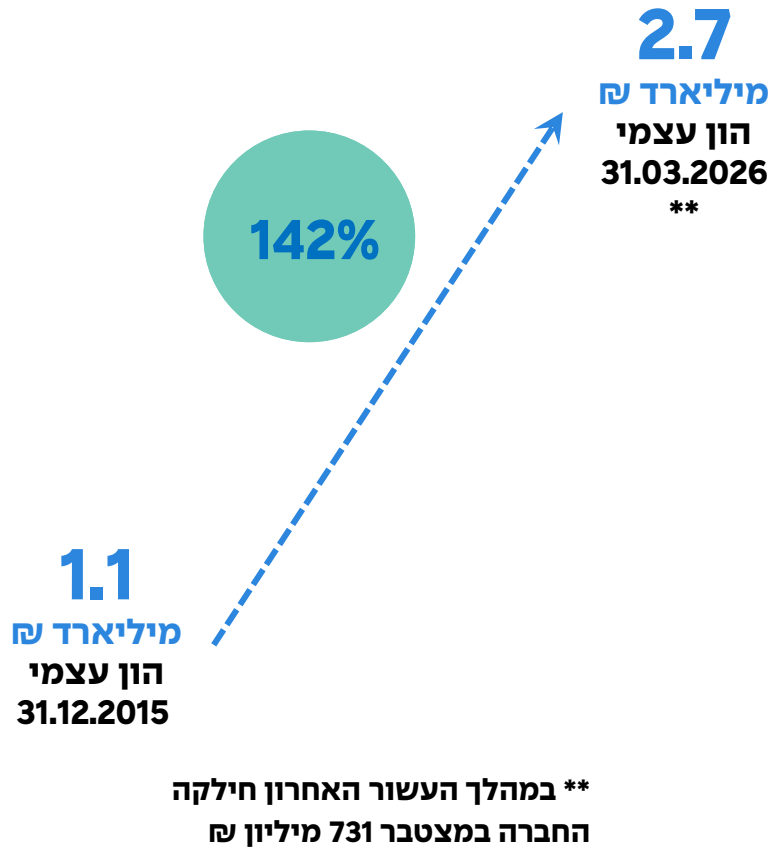
Red Rocks



Essen



Wolfsburg



347
מיליוני ש"ח
נזילות במאוחד

25
מיליוני ש"ח
Q1 2026 FFO
גישת הנהלה

2,737
מיליוני ש"ח
הון עצמי
כולל זכויות המיעוט בסך 212 מ' ש"ח

177
מיליוני ש"ח
NOI צפוי
מפרויקטים בתכנון וביצוע

8,330
מיליוני ש"ח
שווי נדל"ן להשקעה *
לא כולל מלאי מקרקעין בסך 331 מיליוני ש"ח

94
מיליוני ש"ח
* 2026 Q1 NOI

337
אלפי מ"ר
בקידום תב"ע

160
אלפי מ"ר
בתכנון וביצוע

594
אלפי מ"ר
היקף נדל"ן מניב

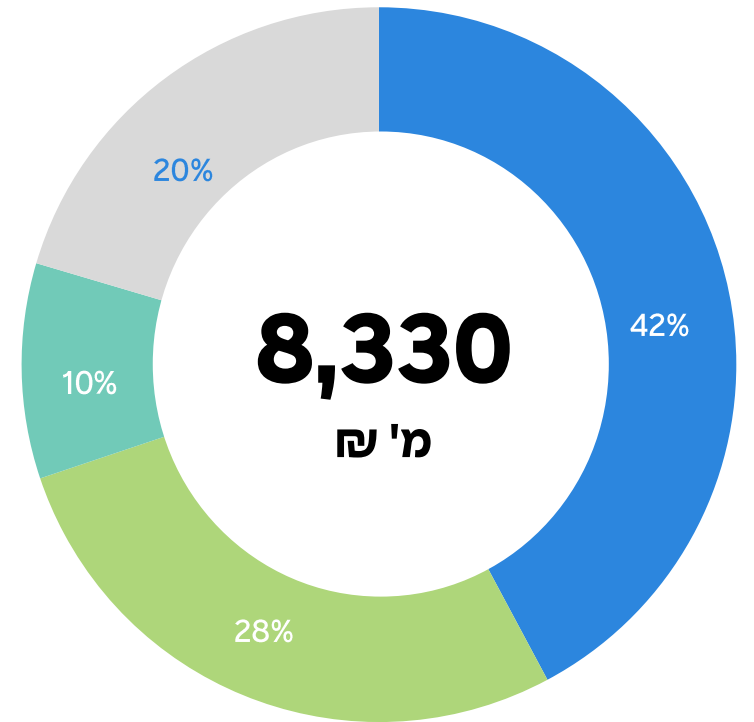
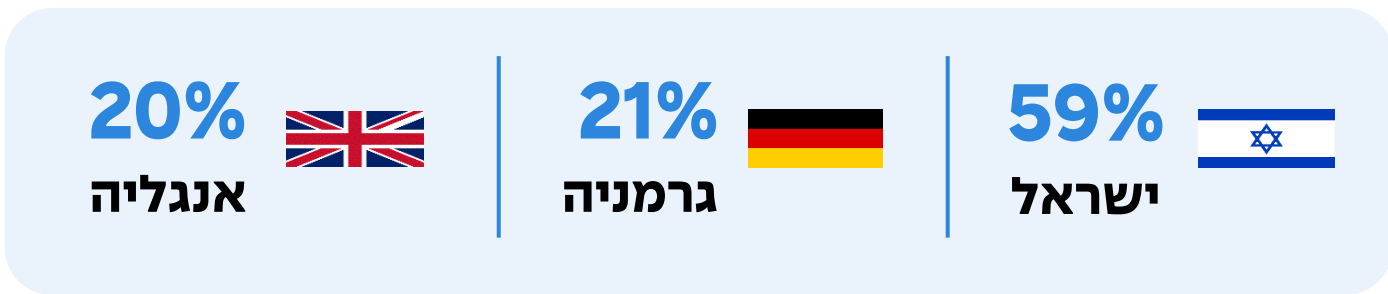
* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 במרס 2026 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

פילוח שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)

פילוח שווי לפי שימושים



פילוח לפי מדינה



נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

שיעור היוון משוקלל	אחוז מתוך ה-NOI מתוך	NOI 2026 מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪	שיעור תפוסה	שטח אלפי מ"ר	
7.1%	32%	30	182	1,835	92%	103	מסחר
7.0%	9%	8	753	679	86%	52	משרדים
7.3%	14%	13	87	742	97%	162	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	2	428	177	-	-	עירוב שימושים ואחרים
7.1%	57%	53	1,450	3,433	94%	317	סה"כ ישראל
5.0%	19%	18	-	1,744	90%	162	גרמניה
8.5%	24%	23	250	1,453	88%	115	אנגליה
	100%	94	1,700	6,630	92%	594	סה"כ

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	2031	35,000	107	450	30	6.7%
מתחם האלף* RISHO	ראשון לציון	26%	כ-128,000 מ"ר משרדים וכ-3,000 מ"ר מסחר	2031	34,470	341	447	30	6.7%
LYFE C	בני ברק	50%	כ- 88,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר	2031	44,500	79	464	37	8%
מגדלי הוד השרון בע"מ	הוד השרון	42.3%	כ- 55,800 מ"ר משרדים	2031	23,631	30	350	26	7.4%
COLMORE	ברמינגהם אנגליה	100%	כ- 22,300 מ"ר משרדים	2027	22,300	235	625	54	8.7%
177 2,336 792 159,901									

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 5.9 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

* 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 2031.

פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

מנועי צמיחה

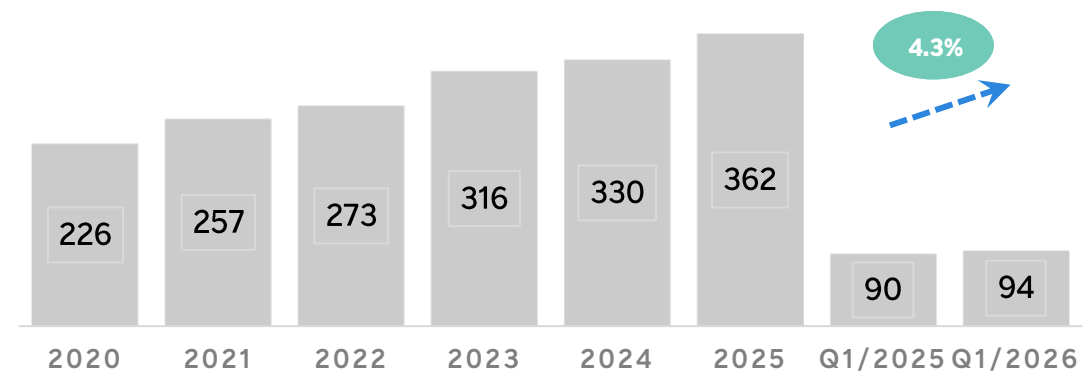
שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	מועד תחילת ביצוע משוער	שווי הנכס (במיליוני ₪)	סטאטוס פרויקט
הייטק פארק שלב ב'	יבנה	100%	התקבל מתן תוקף לכ-55,000 מ"ר משרדים וכ-6,000 מ"ר מעבדות	61,000	2027	13	בתכנון
מתחם היצירה	רמת גן	80%	כ-50,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר	40,800	2027	129	בתכנון לטובת מימוש
נס ודגל נס ציונה	נס ציונה	33%	כ-38,000 מ"ר משרדים 2,000 מ"ר מסחר. החברה בוחנת קידום תוספת של כ-100 דירות להשכרה	13,200	2027	39	החברה בוחנת אופן מימוש הקרקע
פתח תקוה - גבעת שמואל	פתח תקוה - גבעת שמואל	50%	כ-83,000 מ"ר למשרדים, מסחר ואחסנה.	42,500	2026	119	החברה פועלת להוצאת היתר ולמימוש חלק מהשטחים
באר שבע - גרשפלד	באר שבע	73%	כ-56,090 מ"ר מגורים, כ-14,000 מ"ר תעסוקה וכ-3,200 מ"ר מסחר.	56,433	2027	* 46	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	** 219	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	40	התכנית מפורסמת למתן תוקף
						605	
				337,073			

* במתחם קיים נכס בשטח של כ-10,200 מ"ר מתוכו מושכרים 8,100 מ"ר המניבים NOI שנתי של 1.3 מ' ₪ בשנה.

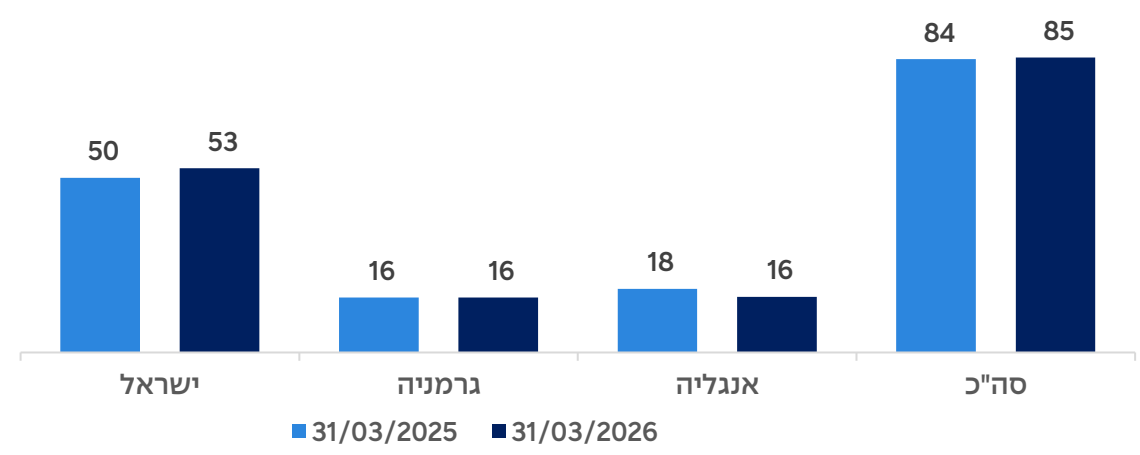
** המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 171 מ' ₪ ובתוספת קרקע בשווי של כ-48 מ' ₪. להערכת החברה, אישור התב"ע יוסיף לשווי הקרקע 170 מ' ₪ לאחר תשלומי השבחה



NOI | מיליוני ₪



NOI SP | מיליוני ₪



* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 במרס 2026 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

מבנה חוב מיוחס לחברה

במאוחד

64.1%
שיעור מנוף

4,824 (מיליוני ₪)
חוב פיננסי נטו

225 (מיליוני ₪)
מסגרות מאושרות לניצול

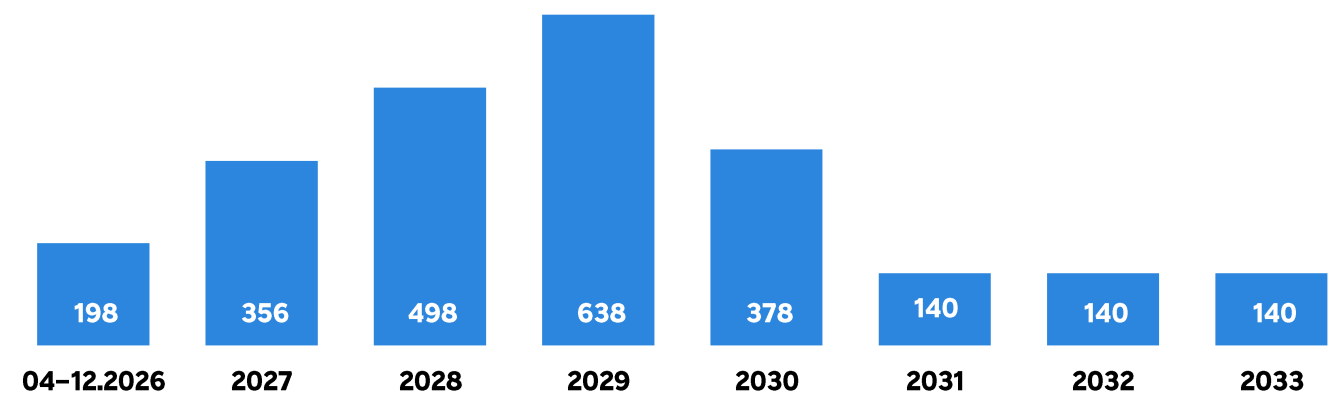
347 (מיליוני ₪)
מזומנים והשקעות

3.14 שנים
מח"מ משוקלל אג"ח

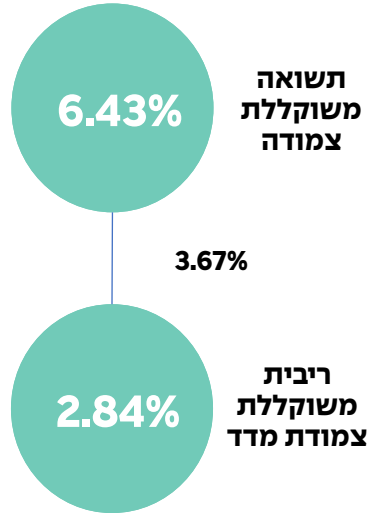
2.26%
* ריבית משוקללת צמודת אג"ח

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

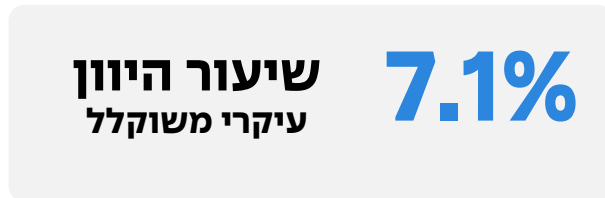
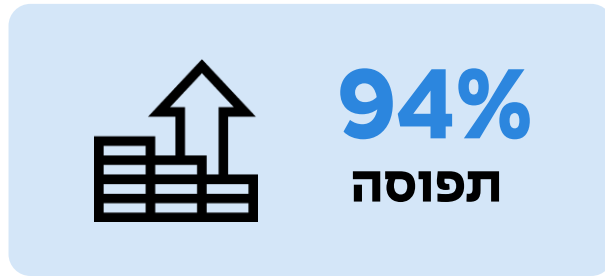
פריסת פרעון אג"ח קרן בלבד (מיליוני ₪)



נכסים מניבים בישראל



הריבית האפקטיבית הצמודה בהנחת מדד בשיעור של 2.2%.
 הריבית האפקטיבית הממוצעת המשקללת חוב נקוב בריבית שקלית וחוב נקוב בריבית משתנה פריים הינה 3.67%



Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר
שטח מניב **162**



נכסים (*) **14**

3.7%
ריבית ממוצעת

שווי נכסים | **480**
מיליון €

39%
LTV

הון עצמי כולל
עודפים (כ- 180 מיליון €) | **230**
מיליון €

90%
שיעור תפוסה

NOI Q1 2026 | **5**
מיליון €



הנתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
(*) במהלך חודש מאי 2026 רכשה החברה בניין משרדים נוסף בעיר קלן בגרמניה

Ashtrom Properties UK



אלף מ"ר
שטח מניב **115**



נכסים מניבים **6**
נכס 1 בהקמה

4.0%
ריבית ממוצעת

407
מיליון £ | שווי נכסים

56%
LTV

177
מיליון £ | הון עצמי (כולל הלוואת בעלים)

88%
שיעור תפוסה

5.4
מיליון £ (*) | NOI Q1 2026

נתונים מוצגים ע"ב הדו"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
(*) מתחם ריטייל בניוקאסל שרכישתו הושלמה במהלך הרבעון החל להניב החל מחודש פברואר 2026



הליכי ויזום 15 פרויקטים מרכזיים

ויזום והקמה

לידום תב"יע

ירושלים – The Capital



בת ים – Olio



ירושלים – Comm U



בני ברק – LYFE C



פארק הייטק הוד השרון



קמפוס עסקים יבנה



מתחם ה-RISHO 1000



נס ודגל – נס ציונה



LYFE בת ים



המרינה הכחולה אשדוד



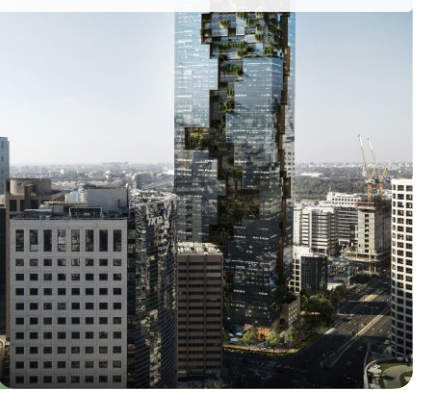
פתח תקווה – גבעת שמואל



קריית המדע נס ציונה



מתחם היצירה רמת גן



גרשפלד באר שבע



מתחם האורגים באר שבע





בנייה

הדמיה



ראשלי"צ

מתחם ה-1000
RISHO

שטח לשיווק
130,000 מ"ר
מגדל C 52,000 מ"ר
מגדלים D+E 81,000 מ"ר
(חלק החברה 26.07%)

ייעוד
**תעסוקה,
ושטחי מסחר**

מועד השלמת הפרויקט
שלב א'
מגדל C - 2026
מגדלים E+D - 2031

עלות הקמה כוללת
1.7 מיליארד ₪
(חלק החברה 26.07%)

בעלות
26.07%

NOI צפוי שלב א'
מגדל C 42 מ' ₪
מגדלים E+D 76 מ' ₪
(חלק החברה 26.07%)

נחתמו חוזים עם שוכרי עוגן להשכרת כ-
24,000 מ"ר במגדל C
השותפות הקימה פארק ירוק ולצידו חניון
זמני מניב בחלק המערבי של הפרויקט עד
להתחלת ביצוע שלב ב'

זכויות
שלב ב'
כ- 177 אלפי מ"ר
שווי יתרת זכויות 400 מ' ₪
(חלק החברה 26.07%)

THEcapital
JERUSALEM

ירושלים

פרויקט
THE capital



הדמיה

בנייה

בעלות

22.5%

ייעוד

תעסוקה,
מגורים ומסחר

רווח צפוי (חלק החברה)

70 מ' ש

מועד השלמת
הפרויקט

2029

שעור רווח לעלות

20%

שטח לשיווק

219 יח"ד
44,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר

(חלק החברה 22.5%)



Ashtrom Comm-U
מתחם עסקים, תלפיות - ירושלים

ירושלים

פרויקט
Comm U

בעלות
50%

ייעוד
תעסוקה
ומסחר

שטח לשיווק

שלב א' הסתיים ובשלבי מסירה
22,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר
מושכר בתפוסה של 90%

NOI צפוי 22 מ' ₪

(חלק החברה 50%)

מועד השלמת
הפרויקט

2027

שלב ב' במהלך 2026 החברה
צפויה לקבל היתר בנייה לשלב ב'
בפרויקט שיכלול כ- 21 אלפי מ"ר
תעסוקה למכירה
(חלק החברה 50%)



LYFE

בת ים

פרויקט
LYFE

בעלות
50%

ייעוד
תעסוקה,
מגורים ומסחר

מועד השלמת
הפרויקט
2031

פרויקט
בעירוב
שימושים

שעור רווח לעלות
16%

שטח לשיווק

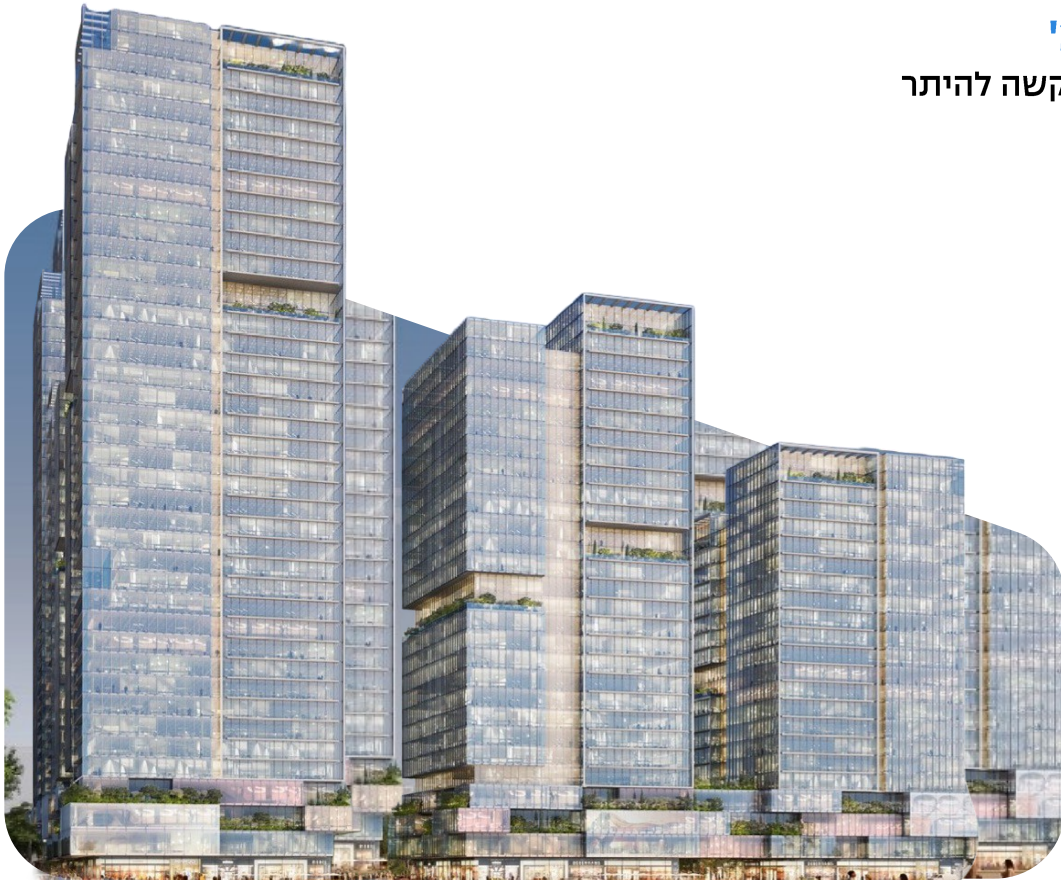
מ"ר לתעסוקה 41,000
מ"ר מסחר 10,000

רווח צפוי (חלק החברה)
106.5 מ' ש

(חלק החברה 50%)

גבעת
שמואל
זכויות זמינות
33,000 מ"ר

שלב א'
קידום בקשה להיתר



פתח תקווה

ייעוד
תעסוקה
ושטחי מסחר

זכויות זמינות
49,000 מ"ר

דמי שכירות שנתיים משימוש
ביניים עד להנפקת היתר בנייה
4.3 מ' ש

פוטנציאל תב"ע חדשה
כ-190,000 מ"ר



יבנה

פרויקט Ashtrom Campus

בעלות
100%

ייעוד
משרדים, מסחר
שטח רב תכליתי

מועד השלמת
הפרויקט
שלב א'
2031

NOI צפוי שלב א'
30 מ' ש

שטח לשיווק
מ"ר **47,000**





LYFE

בני ברק

פרויקט
LYFE C

חלק החברה
50%

ייעוד
משרדים ושטחי
מסחר

עלות הקמה
וקרקע כוללת
927 מ' ש
(חלק החברה 50%)

מועד השלמת
הפרויקט
שלב ב'
2031

שטח לשיווק שלב ב'
86,000 מ"ר
(חלק החברה 50%)

NOI צפוי
72 מ' ש
(חלק החברה 50%)



רמת גן

פרויקט היצירה

חלק החברה
80%

ייעוד
משרדים ושטחי
מסחר

NOI צפוי
54 מ' ש"ח
(חלק החברה 80%)

שטח לשיווק
52,000 מ"ר
(חלק החברה 80%)

מועד השלמת
הפרויקט
2032

דמי שכירות משימוש ביניים
עד להנפקת היתר בנייה
6.6 מ' ש"ח
(חלק החברה 80%)



בת ים

פרויקט
olio

(חלק החברה 50%)

בעלות

50%

ייעוד

תעסוקה,
מגורים ומסחר

תשואה בפרויקט *

8.8%

NOI צפוי

8.2 מ' ש

שטח לשיווק

160 יח"ד

8,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר

מועד השלמת
הפרוייקטים

2027

אפשרה תב"ע לתוספת של **10,000** מ"ר משרדים

* שיעור התשואה מחושב מתוך סך התזרים העודף ממכירת הדירות



תודה!