



# מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 30 ביוני 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 30/06/2026 (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. 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, 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.

# ESG: יצירת ערך ומובילות סביבתית



## 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

אשטרם 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

142%

**2.65**

מיליארד ₪

הון עצמי  
30.06.2026

\*\*

**470**  
מיליוני ₪  
נזילות במאוחד

**2,649**

מיליוני ₪

הון עצמי

כולל זכויות המיעוט בסך 200 מ' ש"ח

**8,162**

מיליוני ₪

שווי נדל"ן להשקעה \*

לא כולל מלאי מקרקעין בסך 342 מיליוני ₪

**43**

מיליוני ₪

H1 2026 FFO

גישת הנהלה

**184**

מיליוני ₪

NOI צפוי

מפרויקטים בתכנון וביצוע

**192**

מיליוני ₪

\* 2026 H1 NOI

**1.1**

מיליארד ₪

הון עצמי

31.12.2015

\*\* במהלך העשור האחרון חילקה  
החברה דיבידנדים בסכום  
במצטבר של 731 מיליון ₪

**337**

אלפי מ"ר

בקידום תב"ע

**160**

אלפי מ"ר

בתכנון וביצוע

**592**

אלפי מ"ר

היקף נדל"ן מניב

\* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2026 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# פילוח שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)

## פילוח שווי לפי שימושים

1,662  
פרויקטים  
בהקמה

827  
תעשייה  
ולוגיסטיקה

2,313  
מסחר

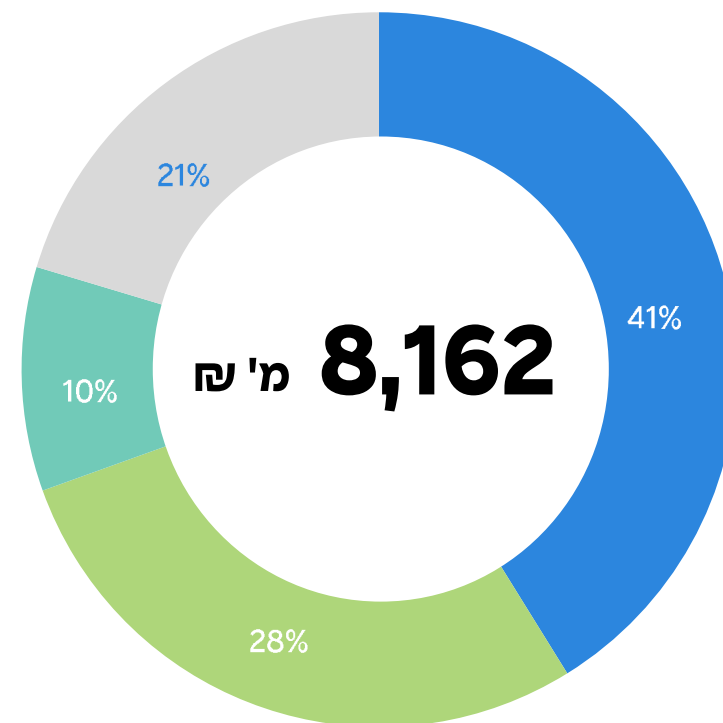
3,360  
משרדים  
24% בישראל  
76% בחו"ל

## פילוח לפי מדינה

20%  
אנגליה

20%  
גרמניה

60%  
ישראל



# נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

| שטח<br>אלפי מ"ר | שיעור<br>תפוסה | שווי מיוחס<br>מניב<br>מיליוני ₪ | שווי מיוחס<br>לזכויות<br>והקמה<br>מיליוני ₪ | NOI<br>2026<br>מיליוני ₪ | אחוז מתוך<br>ה-NOI | שיעור היוון<br>משוקלל |
|-----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| 101             | 91%            | 1,864                           | 181                                         | 61                       | 32%                | 7.0%                  |
| 52              | 86%            | 683                             | 765                                         | 17                       | 9%                 | 7.0%                  |
| 162             | 98%            | 761                             | 91                                          | 28                       | 15%                | 7.3%                  |
| -               | -              | 176                             | 362                                         | 5                        | 2%                 | -                     |
| 315             | 94%            | 3,484                           | 1,399                                       | 111                      | 58%                | 7.1%                  |
| 162             | 87%            | 1,634                           | -                                           | 32                       | 16%                | 5.0%                  |
| 115             | 88%            | 1,382                           | 263                                         | 49                       | 26%                | 8.5%                  |
| 592             | 91%            | 6,500                           | 1,662                                       | 192                      | 100%               |                       |

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 (חלק החברה) | 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- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 3,000 מ"ר מעבדות | 2030            | 37,000                      | 107                   | 450              | 37                   | 6.7%        |
| מתחם האלף* RISHO     | ראשון לציון     | 26%               | כ-128,000 מ"ר משרדים וכ-3,000 מ"ר מסחר                       | 2031            | 34,470                      | 353                   | 472              | 31                   | 6.5%        |
| ** LYFE C            | בני ברק         | 50%               | כ- 85,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר                       | 2031            | 43,000                      | 79                    | 464              | 36                   | 7.8%        |
| מגדלי הוד השרון בע"מ | הוד השרון       | 42.3%             | כ- 60,000 מ"ר משרדים                                         | 2031            | 23,631                      | 30                    | 350              | 26                   | 7.8%        |
| COLMORE              | ברמינגהם אנגליה | 100%              | כ- 22,300 מ"ר משרדים                                         | 2027            | 22,300                      | 244                   | 625              | 54                   | 8.7%        |
|                      |                 |                   |                                                              |                 | 160,401                     | 813                   | 2,361            | 184                  |             |

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. בניית בניין C הסתיימה והתקבל טופס 4 , הבניין נמצא בשלב איכלוס, כאשר סיום כל שלב א' מתוכנן עד 2031.
 \*\* החברה מתכננת לעלות לקרקע במהלך 2027, לאחר סגירת הסכמות מסחריות של כ- 20,000 מ"ר.

# קרקעות בקידום תב"ע וזכויות

## מנועי צמיחה

| שם הפרויקט                | מיקום                 | חלק החברה בפרויקט | זכויות קיימות/עתידות                                                                             | מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה) | מועד תחילת ביצוע משוער | שווי הנכס (במיליוני ₪) | סטאטוס פרויקט                                          |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| הייטק פארק שלב ב'         | יבנה                  | 100%              | כ-55,000 מ"ר משרדים וכ-6,000 מ"ר מעבדות.                                                         | 61,000                      | 2027                   | 13                     | בתכנון                                                 |
| מתחם היצירה               | רמת גן                | 80%               | כ-51,000 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                           |
| קריית המדע נס ציונה       | נס ציונה              | 87%               | כ-29,250 מ"ר משרדים וכ-3,750 מ"ר מסחר.                                                           | 28,740                      | 2028                   | 40                     | התקבל מתן תוקף                                         |
| 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                   | 222 **                 | החברה מקדמת תב"ע רחבה בהתאם לתכנית המתאר של העיר ב"ש   |
| פתח תקוה – גבעת שמואל *** | פתח תקוה – גבעת שמואל | 50%               | כ-82,000 מ"ר למשרדים, מסחר ואחסנה (זמין) + כ-150,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר בהתאם למסמך הנחיות תכנון. | 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 |
|                           |                       |                   |                                                                                                  | 337,073                     |                        |                        | 608                                                    |

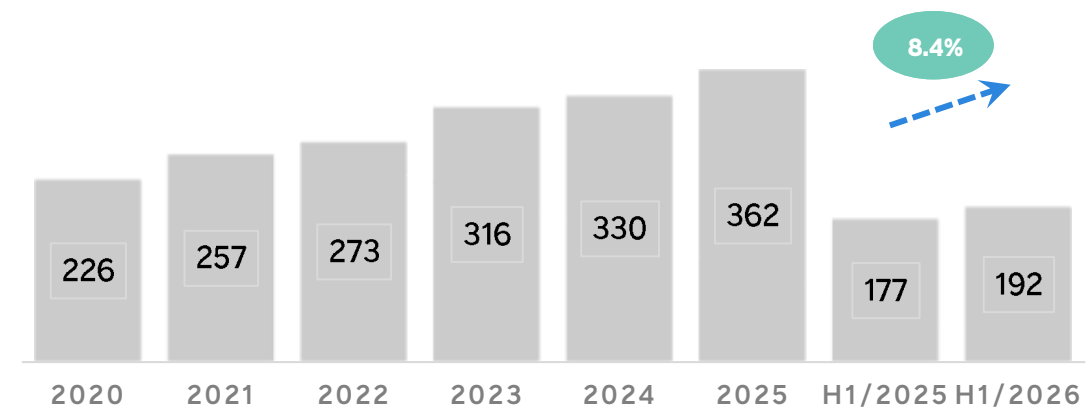
\* במתחם קיים נכס בשטח של כ-10,200 מ"ר מתוכו מושכרים 8,100 מ"ר המניבים NOI שנתי של 1.3 מ' ₪ בשנה.

\*\* המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 174 מ' ₪ ובתוספת קרקע בשווי של כ-48 מ' ₪. להערכת החברה.

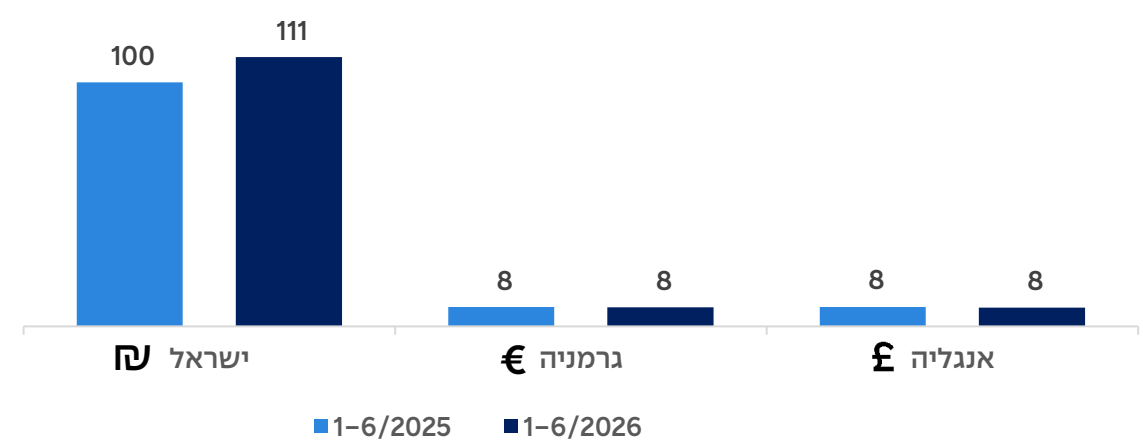
\*\*\* החברה חתמה על מכירת כ-6,000 מ"ר ובניית קומת מסחר וחניות עם גוף חיצוני בסכום של כ-136 מ' ₪ ש"ח



# NOI | מיליוני ₪



# NOI SP | אלפי



\* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2026 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

# מבנה חוב מיוחס לחברה

במאוחד

**65%**  
שיעור מנוף

**4,782** (מיליוני ₪)  
חוב פיננסי נטו

**225** (מיליוני ₪)  
מסגרות מאושרות  
לניצול

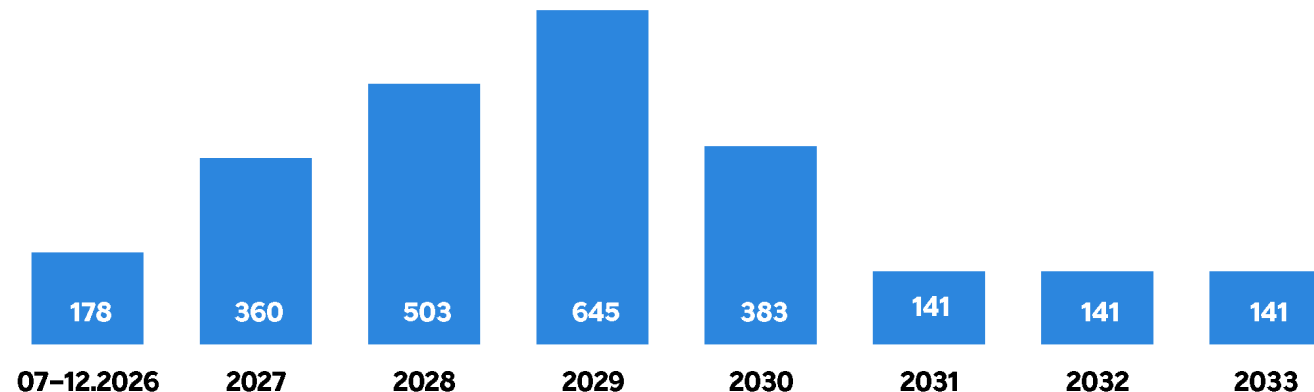
**470** (מיליוני ₪)  
מזומנים והשקעות

**2.96** שנים  
מח"מ משוקלל אג"ח

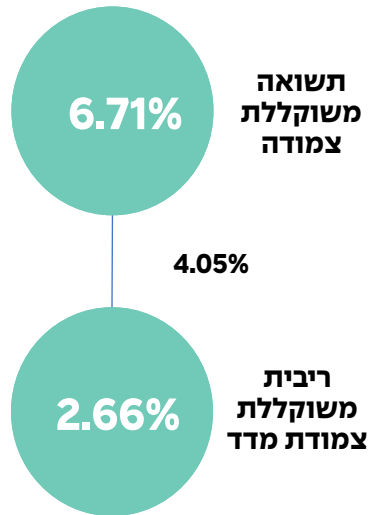
**2.26%**  
\* ריבית משוקללת  
צמודת אג"ח

(\*) 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 2.0% .  
הריבית האפקטיבית הממוצעת המשקללת חוב נקוב בריבית שקלית וחוב נקוב בריבית משתנה פריים הינה 3.49%



94% תפוסה



315 אלף מ"ר שטחים

מניבים - איחוד יחסי



32 נכסים

שיעור היוון עיקרי משוקלל

7.1%

מיליוני ₪ שווי

3,484

מיליוני ₪ H1 2026 NOI

111

# Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר  
שטח מניב

162



14  
נכסים (\*)

3.7%  
ריבית ממוצעת

481  
מיליון €  
שווי נכסים

39.8%  
LTV

229  
מיליון €  
הון עצמי כולל  
עודפים (כ- 179 מיליון €)

87%  
שיעור תפוסה

8  
מיליון € (\*)  
NOI H1 2026



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**



**7** נכסים מניבים  
נכס 1 בהקמה

**4.8%**  
ריבית ממוצעת

**418**  
מיליון £ שווי נכסים

**57.5%**  
LTV

**178**  
מיליון £ הון עצמי (כולל הלוואת בעלים)

**88%**  
שיעור תפוסה

**12**  
מיליון £ (\*) NOI H1 2026

נתונים מוצגים ע"ב הד"ח המאוחד כולל איחוד יחסי של חברות כלולות  
(\*) כולל NOI מחלקי ממתחם ריטייל בניוקאסל שרכישתו הושלמה והחל להניב מחדש פברואר 2026



# הליכי ויזום 15 פרויקטים מרכזיים

ויזום והקמה

קידום תב"ע

פארק הייטק הוד השרון



המרינה הכחולה אשדוד



מתחם האורגים באר שבע



LYFE C בני ברק



LYFE בת ים



גרשפלד באר שבע



Comm U ירושלים



נס ודגל - נס ציונה



מתחם היצירה רמת גן



Ollo - בת ים



מתחם RISHO 1000-



קריית המדע נס ציונה



The Capital - ירושלים



קמפוס עסקים יבנה



פזת תקווה - גבעת שמואל





בנייה

הדמיה



ראשל"צ

מתחם ה-1000  
**RISHO**

ייעוד

תעסוקה,  
ושטחי מסחר

שטח לשיווק

**131,000 מ"ר**

מגדל C 50,000 מ"ר

מגדלים D+E 81,000 מ"ר

(חלק החברה 26.07%)

מועד השלמת הפרויקט

**שלב א'**

2026 - מגדל C

2031 - מגדלים E+D

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%)

זכויות

**שלב ב'**

כ- 177 אלפי מ"ר

שווי יתרת זכויות 400 מ' ₪

(חלק החברה 26.07%)



בעלות

22.5%

ייעוד

תעסוקה,  
מגורים ומסחר

רווח צפוי (חלק החברה)

70 מ' ש

מועד השלמת  
הפרויקט

2029

שעור רווח לעלות

21%

שטח לשיווק

99 יח"ד (חלק החברה מחצית)  
44,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר

מתוך 99 יח"ד נמכרו כ- 60%.

(חלק החברה 22.5%)



ייעוד  
תעסוקה  
ומסחר

בעלות  
**50%**

מועד השלמת  
הפרויקט  
**2027**

שטח לשיווק  
**שלב א'** הסתיים ובשלבי מסירה  
22,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר  
מושכר בתפוסה של 90%  
**NOI צפוי 23 מ' ש**

(חלק החברה 50%)

**שלב ב'** במהלך 2026 החברה  
צפויה לקבל היתר בנייה לשלב ב'  
בפרויקט שיכלול כ- 21 אלפי מ"ר  
תעסוקה למכירה

שעור רווח לעלות  
בפרויקט משולב

**7.3%**



LYFE

בת ים

פרויקט  
LYFE

בעלות  
50%

ייעוד  
תעסוקה,  
מגורים ומסחר

מועד השלמת  
הפרויקט  
2031

פרויקט  
בעירוב  
שימושים

שעור רווח לעלות  
16%

רווח צפוי (חלק החברה)  
106 מ' ₪

שטח לשיווק  
41,000 מ"ר לתעסוקה  
10,000 מ"ר מסחר  
22,000 מ"ר מגורים  
(חלק החברה 50%)

גבעת  
**שמואל**  
זכויות זמינות  
**33,000 מ"ר**

**שלב א'**  
קידום בקשה להיתר

נמכר שטח מסחרי (כ-6,000 מ"ר + חניות) בקומת קרקע  
תמורת 136 מ' ש"ח



# 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"ח**

פוטנציאל תב"ע חדשה  
**כ-190,000 מ"ר**

# פרויקט Ashtrom Campus



בעלות  
**100%**

ייעוד  
משרדים, מסחר  
שטח רב תכליתי

מועד השלמת  
הפרויקט  
שלב א'  
**2030**

NOI צפוי שלב א'  
**30 מ' ש**

שטח לשיווק  
מ"ר **37,000**



# פרויקט LYFE C | בני ברק | LYFE

ייעוד  
משרדים ושטחי  
מסחר

חלק החברה  
**50%**

מועד השלמת  
הפרויקט  
שלב ב'  
**2031**

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

NOI צפוי  
**72 מ' ש**  
(חלק החברה 50%)

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

לחברה ביקושים לשטחים להשכרה  
בהיקף של כ- 20,000 מ"ר, והיא  
מעריכה תחילת עבודות במהלך 2027



# פרויקט היצירה

רמת גן

ייעוד  
משרדים ושטחי  
מסחר

חלק החברה  
80%

שטח לשיווק  
52,000 מ"ר  
(חלק החברה 80%)

NOI צפוי  
54 מ' ש"ח  
(חלק החברה 80%)

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

מועד השלמת  
הפרויקט  
2032

עלות הקמה  
וקרקע כוללת  
737 מ' ש"ח



הדמיה

בנייה



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!