



מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות כספיים 31 בדצמבר 2025

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 31/12/2025 (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/N
אג"ח – A
אג"ח מובטח – A+



100%

מהון מניות החברה
מוחזקות בבעלות
של קבוצת
אשטרם בע"מ



חברה פרטית מדווחת

(החל מנובמבר 2020)

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.

בשנה החולפת פרסמנו את דוח ה-ESG הראשון של החברה לשנת 2024, שזכה לציון מהגבוהים בענף. מתוך מחויבות לשקיפות מול מחזיקי העניין והמשכיות בדיווח, אנו צפויים לפרסם במהלך השנה הנוכחית את הדוח המעודכן עבור שנת 2025.



30 הסכמות קיימות

22 בתהליך

פרויקטים בעלי הסמכה ירוקה



Central Square



No8 first street



בית הגביש, נתניה



RISHO, מתחם האלף



Fourways House



Red Rocks



Essen



Wolfsburg

147%

2.8
מיליארד ₪
הון עצמי
** 31.12.2025

1.1
מיליארד ₪
הון עצמי
31.12.2015

** במהלך העשור האחרון חילקה
החברה במצטבר 691 מיליון ₪

549
מיליוני ₪
נזילות במאוחד

2,799
מיליוני ₪
הון עצמי
כולל זכויות המיעוט בסך 218 מ' ש"ח

7,961
מיליוני ₪
שווי נדל"ן להשקעה *
לא כולל מלאי מקרקעין בסך 321 מיליוני ₪

93
מיליוני ₪
FFO
גישת הנהלה

177
מיליוני ₪
NOI צפוי
מפרויקטים בתכנון וביצוע

362
מיליוני ₪
* 2025 NOI

337
אלפי מ"ר
בקידום תב"ע

160
אלפי מ"ר
בתכנון וביצוע

556
אלפי מ"ר
היקף נדל"ן מניב

* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025 מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שווי מיוחס מניב מיליוני ₪	שיעור תפוסה	שטח אלפי מ"ר	
7.1%	33%	119	182	1,855	92%	103	מסחר
7.0%	11%	38	737	669	86%	52	משרדים
7.3%	15%	56	87	764	97%	168	תעשייה ולוגיסטיקה
-	1%	2	417	178	-	-	עירוב שימושים ואחרים
7.1%	60%	215	1,423	3,466	94%	323	סה"כ ישראל
5.0%	19%	70	-	1,787	91%	154	גרמניה *
8.5%	21%	77	241	1,044	84%	79	אנגליה
	100%	362	1,664	6,297	91%	556	סה"כ

* לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת מרכז מסחרי בשטח של כ- 36,100 מ"ר (תפוסה של 98%) בעיר ניוקאסל שבאנגליה בתמורה לסך של כ- 102.5 מיליון פאונד.

פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

מנועי צמיחה

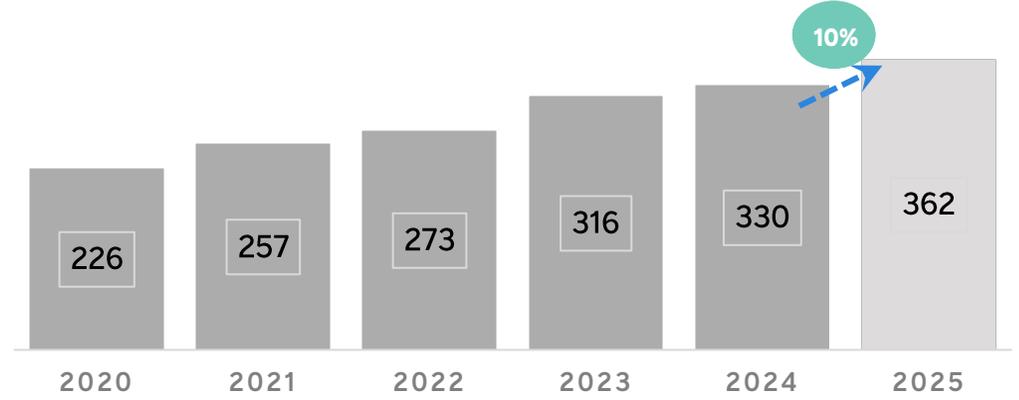
שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	תכנית פיתוח	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	מועד תחילת ביצוע משוער	שווי הנכס (במיליוני ₪)	סטאטוס פרויקט	
הייטק פארק שלב ב'	יבנה	100%	התקבל מתן תוקף לכ-55,000 מ"ר משרדים וכ-6,000 מ"ר מעבדות	61,000	2027	12	בתכנון	
מתחם היצירה	רמת גן	80%	כ-50,000 מ"ר משרדים וכ-1,000 מ"ר מסחר	40,800	2027	99	תכנית קיבלה תוקף	
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 תקווה - גבעת שמואל	פתח תקווה - גבעת שמואל	50%	כ-83,000 מ"ר למשרדים, מסחר ואחסנה.	42,500	2026	106	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	* 44	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	** 217	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	26	התכנית מפורסמת להתנגדויות	
						543	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.

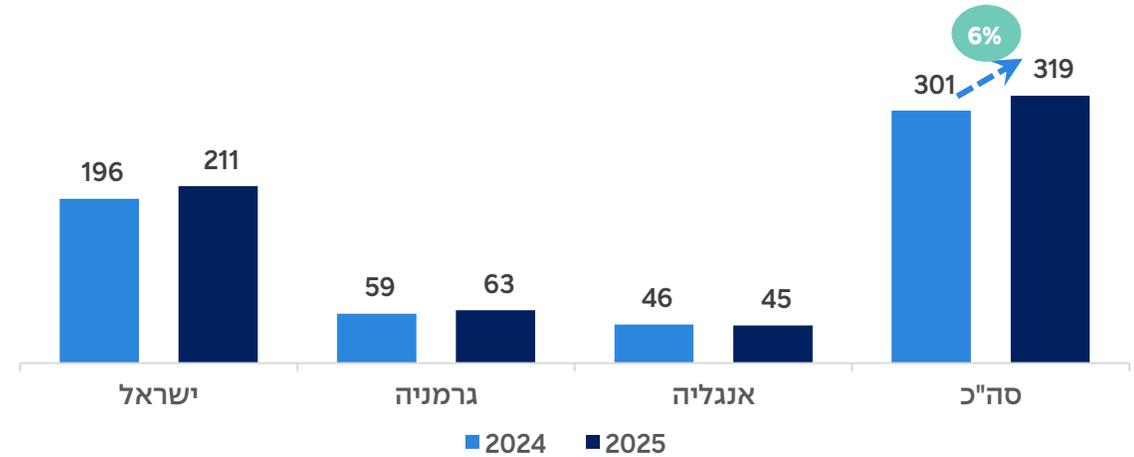
** המתחם כולל נכסי מסחר מניבים בשווי של 171 מ' ₪ ובתוספת קרקע בשווי של כ-48 מ' ₪. להערכת החברה, אישור התב"ע יוסיף לשווי הקרקע 170 מ' ₪ לאחר תשלומי השבחה



NOI | מיליוני ₪



NOI SP | מיליוני ₪



בנטרול השפעות שט"ח ישנו גידול באנגליה

* הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

תחזית 2026

2025 בפועל

2026 תחזית

362

395–405

NOI במיליוני ₪

חוזי שכירות חתומים וצפי
לחידוש חוזי שכירות קיימים
במהלך 2026

מימוש נכסים וטיוב
הפורטפוליו של
החברה

עלייה במדד המחירים
לצרכן בשיעור שנתי
של 1.8%

עלייה בשיעורי
התפוסה ואכלוס נכסים
פנויים

לא יחולו שינויים
מהותיים במצב
הבטחוני בארץ

תחזית החברה לתוצאותיה
התפעוליות מתבססת על
ההנחות הבאות:



מבנה חוב מיוחס לחברה

במאוחד

62.4%
שיעור מנוף

4,376 (מיליוני ₪)
חוב פיננסי נטו

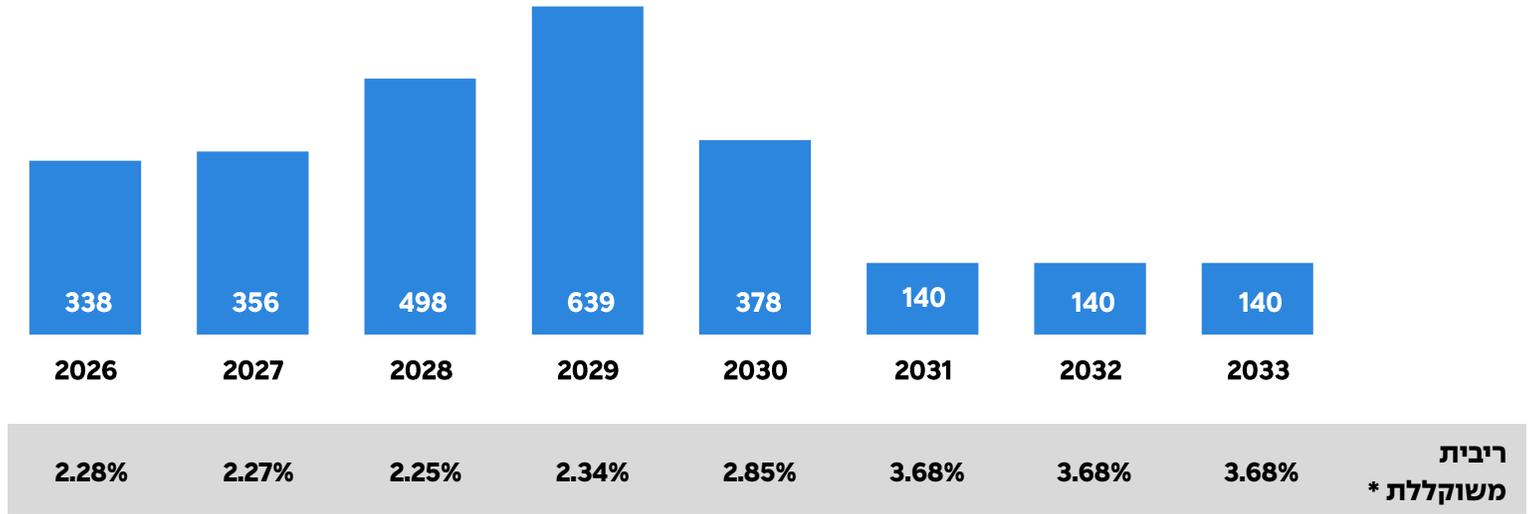
251 (מיליוני ₪)
מסגרות מאושרות לניצול

549 (מיליוני ₪)
מזומנים והשקעות

3.30 שנים
מח"מ משוקלל אג"ח

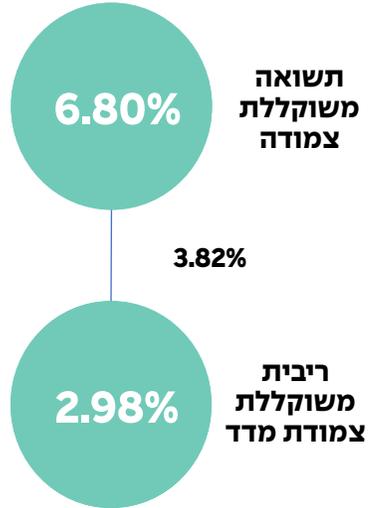
2.29%
* ריבית משוקללת צמודת אג"ח

פריסת פרעון אג"ח קרן בלבד (מיליוני ₪)



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

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 3.7%



נכסים מניבים עיקריים בישראל

חוצות המפרץ חיפה



895 שווי (חלק חברה)

598 חוב (אג"ח)

96% שיעור תפוסה

49 NOI 2025
(חלק החברה)

7.1% שיעור היוון משוקלל

החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ולוגיסטיקה

בית הגביש



239 שווי (חלק חברה)

- חוב

94% שיעור תפוסה

16 NOI 2025
(חלק החברה)

7% שיעור היוון משוקלל

קניון בת ים



451 שווי (חלק חברה)

294 חוב (אג"ח)

98% שיעור תפוסה

27 NOI 2025
(חלק החברה)

6.6% שיעור היוון משוקלל

קיימות זכויות ל-5,000 מ"ר נוספים

מגדלי הוד השרון



473 שווי (חלק חברה)

161 חוב

88% שיעור תפוסה

28 NOI 2025
(חלק החברה)

7.1% שיעור היוון משוקלל

הנכס צפוי לקבל תקן LEED GOLD במהלך 2026

Ashtrom Properties Germany



אלף מ"ר
שטח מניב **154**



נכסים **14**

3.2%
ריבית ממוצעת

שווי נכסים | **477**
מיליון €

39%
LTV

הון עצמי כולל
עודפים (כ- 178 מיליון €) | **228**
מיליון €

91%
שיעור תפוסה

NOI 2025 | **18**
מיליון €



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

נכסים עיקריים גרמניה (מיליוני אירו)

DUS Fritz



69	שווי
30	חוב
96%	שיעור תפוסה
2.7	NOI 2025
4.9%	שיעור הוון עיקרי

Leonberg



45	שווי
23	חוב
89%	שיעור תפוסה
1.9	NOI 2025
5.0%	שיעור הוון עיקרי

Essen



48	שווי
19	חוב
83%	שיעור תפוסה
1.6	NOI 2025
4.75%	שיעור הוון עיקרי

Leipzig



96	שווי
14	חוב
98%	שיעור תפוסה (בנטרול שטחים בשיפוץ)
1.1	NOI 2025
4.75%	שיעור הוון עיקרי

נכס בשלבי שיפוץ ופיתוח מושכר חלקית.
NOI מייצג הינו 6.5 מ' אירו

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

נרכש
ב-2025

עסקת Koln

אלף מ"ר **8.5**

אחוז תפוסה **96%**

עלות עסקה **26.4מ**
(כוללת עלויות רכישה)

שכירות **1.9מ**

תשואה **7.2%**



Ashtrom Properties UK



79 אלף מ"ר
שטח מניב



5 נכסים מניבים
נכס 1 בהקמה

3.9%
ריבית ממוצעת

300
מיליון £
שווי נכסים

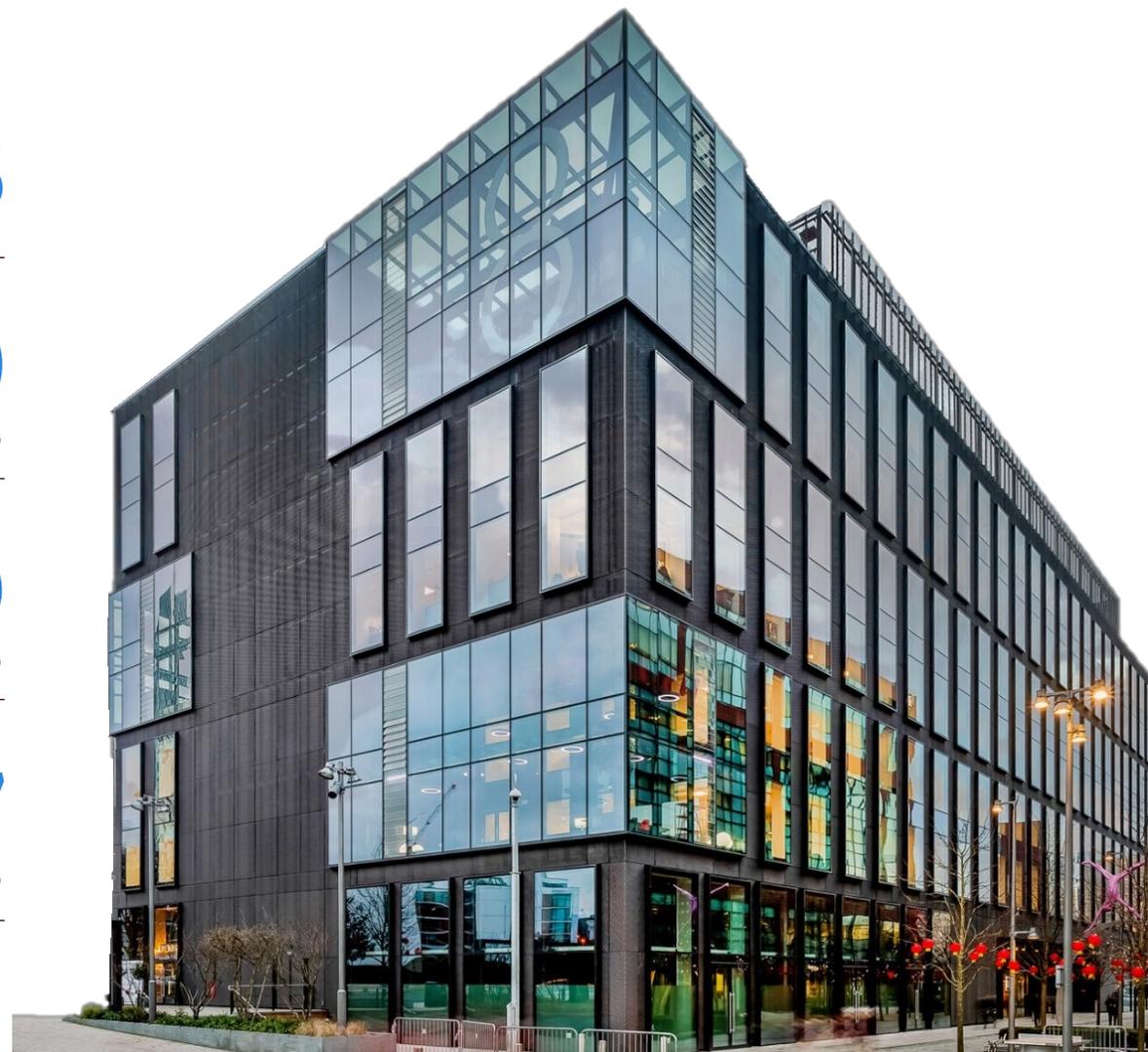
54%
LTV

139
מיליון £
הון עצמי (כולל הלוואת בעלים)

84%
שיעור תפוסה

17
מיליון £
מיוצג NOI

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



נכסים עיקריים אנגליה

מיליוני פאונד

Exchange Flags,
Liverpool



62	שווי
39	חוב
68%	שיעור תפוסה
3.2	NOI 2025
9.3%	שיעור היוון משוקלל

Central Square,
Leeds



82	שווי
45	חוב
95%	שיעור תפוסה
6.8	NOI 2025
9.2%	שיעור היוון משוקלל

No8 First Street,
Manchester



70	שווי
49	חוב
100%	שיעור תפוסה
5	NOI 2025
7.3%	שיעור היוון משוקלל

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

Fourways House Manchester

אלף מ"ר **5.6**

אחוז תפוסה **88%**

עלות עסקה **21.4M**
(כוללת עלויות רכישה)

דמי שכירות **1.6M**

תשואה **7.5%**



Retail World Newcastle

אלף מ"ר **36.1**

אחוז תפוסה **98%**

עלות עסקה **105M**
(כוללת עלויות רכישה)

שכירות **8.2M**

תשואה **8%**



COLMORE GATE, Birmingham

שטח לשיפוץ
Sqft 240,000



NOI צפוי
11.4 מיליון £



רווח הון צפוי
כ- 18 מ' פאונד
בתשואה של 7.5%

עלות צפויה כולל
רכישה:
כ- 133 מ' פאונד



סיום שיפוץ
ותחילת הנבה:
2027

חלק החברה
100%

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



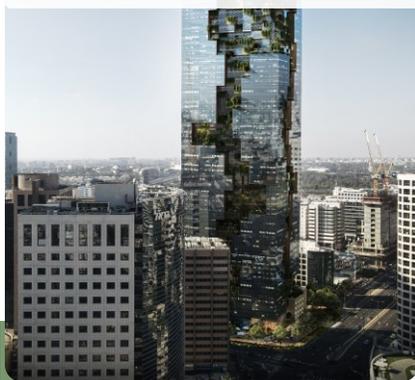
פתח תקווה – גבעת שמואל



קריית המדע נס ציונה



מתחם היצירה רמת גן



גרשפלד באר שבע



מתחם האורגים באר שבע



ויזום והקמה

הליכי ויזום 15 פרויקטים מרכזיים

לידום תב"יע



ראשלי"צ

מתחם ה-1000
RISHO

בנייה



הדמיה

ייעוד

תעסוקה,
ושטחי מסחר

שטח לשיווק

130,000 מ"ר

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

עלות הקמה כוללת

1.7 מיליארד ₪

(חלק החברה 26.07%)

מועד השלמת הפרויקט

שלב א'

מגדל C - 2027
מגדלים E+D - 2031

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%)

נחתם חוזה עם שוכר עוגן להשכרת
16,000 במגדל C

החברה מקדמת הקמת חניון זמני מניב
בחלק המערבי של הפרויקט עד להתחלת
ביצוע שלב ב'

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%)



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
2030

פרויקט
בעירוב
שימושים

שעור רווח לעלות
15%

רווח צפוי (חלק החברה)

98 מ' ש

שטח לשיווק

מגורים 228 יח"ד
דיוור מיוחד 270 יח"ד
45,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר

(חלק החברה 50%)

גבעת
שמואל
זכויות זמינות
33,000 מ"ר

שלב א'
החברה מקדמת היתר חפירה ודיפון



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, מעבדות
ושטחי מסחר

מועד השלמת
הפרויקט
שלב א'
2030

NOI צפוי שלב א'
30 מ' ש

שטח לשיווק
מ"ר **35,000**





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%)

פרויקט היצירה

רמת גן



חלק החברה
80%

ייעוד
משרדים ושטחי
מסחר

NOI צפוי
54 מ' ש"ח
(חלק החברה 80%)

שטח לשיווק
50,000 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 *

9.3%

NOI צפוי

8.3 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!