



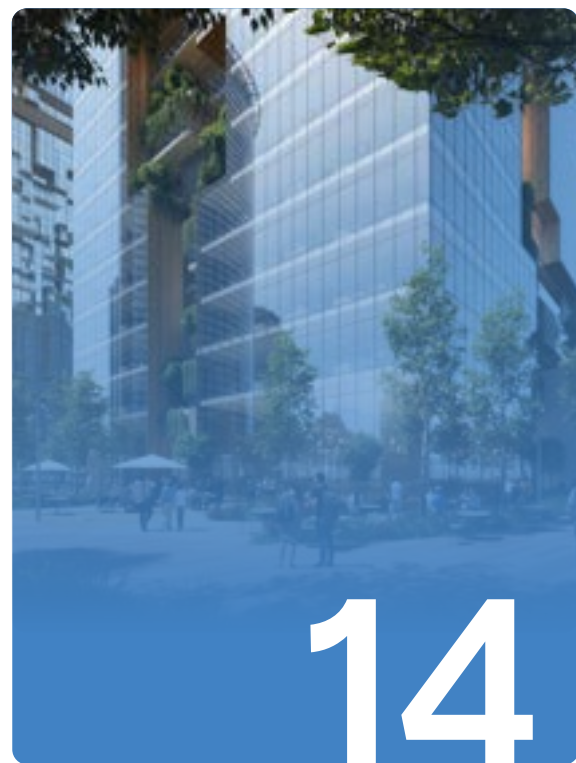
2024

דוח ESG

מקימים ומנהלים מרחבים
משגשגים וברי קיימא



תוכן עניינים



14

מחוייבים לקידום ESG



05

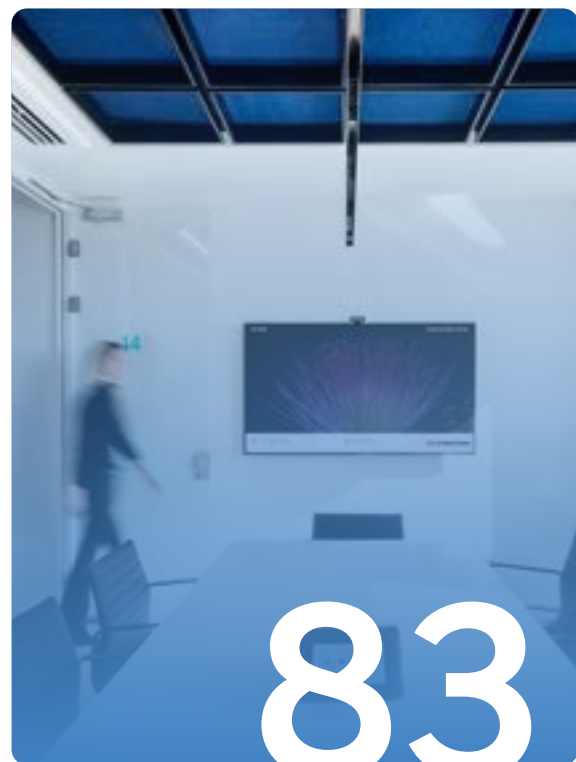
אודות אשטרום נכסים



מסר ממובילי ה-ESG

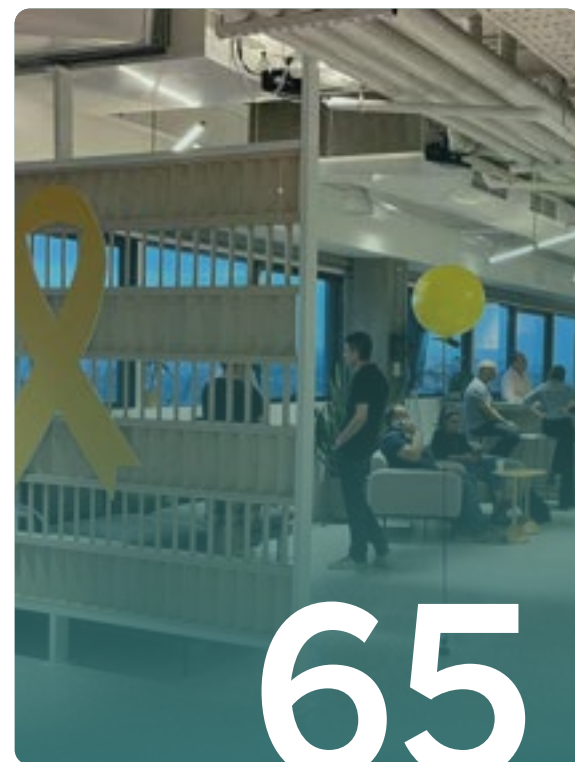


מסר ממנכ"ל
אשטרום נכסים



83

נספחים



65

מקדמים אתיקה
ויחסי אמון



41

מעודדים קהילות מחוברות



21

מנהלים סביבה בת-קיימא

מסר ממנכ"ל אשטרום נכסים

אני גאה לשתף אתכם בדוח ה-ESG הראשון של אשטרום נכסים.

כחברה מובילה בייזום, הקמה, רכישה וניהול של נכסי נדל"ן בהם אנשים רוצים לעבוד, לגור, לקנות ולבלות, אנו רואים בקיימות חלק בלתי נפרד מהתפיסה העסקית והערכית שלנו. הקיימות מאפשרת לנו ליצור מרחבים המהווים אקו-סיסטם שלם המשלב תעסוקה, פנאי, מגורים ושירותים – מקומות שמעניקים לאנשים תחושת שייכות, משמעות וחיבור לסביבה. גישה זו עומדת בבסיס הפעילות שלנו והיא זו שהפכה את אשטרום נכסים לחברה מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

הפעילות שלנו באנגליה ובגרמניה מחזקת את מעמדנו כחברה חדשנית המאמצת סטנדרטים מתקדמים בתחום הקיימות – הרבה לפני שהם הופכים לנורמה בתעשייה. אנו פועלים לקדם עמידה בתקני בנייה ירוקה בינלאומיים לפרויקטים חדשים, בישראל, לפי תקן **LEED** ובאנגליה ובגרמניה לפי תקן **BREEAM**. בנכסים הקיימים שלנו, אנו פועלים לקידום הסמכה ירוקה לפי תקן **BREEAM In-Use-1 LEED O&M**.

מתוך מחויבות עמוקה לנושא, בחרנו לפרסם דוח ESG נפרד המתמקד בפעילותה של אשטרום נכסים, לצד דוח ה-ESG של קבוצת אשטרום בע"מ, חברת האם שלנו. הדוח המוצג לפניכם משקף את החזון, העשייה והתוכניות שלנו להבטחת המשך דרכה של אשטרום נכסים במסע ה-ESG שלנו.

ב-7 באוקטובר 2023 חוותה מדינת ישראל מתקפת טרור רצחנית שפגעה בא לפי משפחות, טלטלה את החברה הישראלית כולה, וכפתה עלינו מלחמה קשה וממושכת. אשטרום נכסים, כמו כלל חברות קבוצת אשטרום, התגייסה באופן מיידי לטובת עובדיה – ובפרט עבור אלו שנפגעו ישירות או נקראו לשירות מילואים, והעמידה לרשותם מעטפת תומכת שנועדה לאפשר מעבר בטוח ויציב ככל הניתן של התקופה המורכבת הזו, תוך חיזוק תחושת השייכות והביטחון האישי. לצד התמיכה בעובדי החברה, אשטרום נכסים בחרה לפעול גם בזירה הלאומית מתוך תחושת שליחות ואחריות אזרחית.

החברה העמידה משאבים, שטחים ותשתיות לטובת סיוע למפונים, לחיילי צה"ל, ולציבור הרחב ונקטה בפעולות רבות שכללו אירוח פעילות התנדבותית, תרומות וסיוע לוגיסטי, יוזמות קהילתיות ותמיכה ביוזמים של מי שנפגעו ישירות מהמלחמה, הכל מתוך שאיפה לחזק את החוסן החברתי בישראל. גם כיום, בעיצומו של המשך הלחימה, אנו מחויבים להבטיח את המשכיות פעילותנו, תוך שמירה על סביבת עבודה מאוחדת, שוויונית ותומכת. אנו רואים בכך נדבך נוסף במסע ה-ESG של החברה – מסע שמכוון לא רק לצמיחה עסקית, אלא גם לעיצוב חברה איתנה, מאוחדת ובת קיימא.

התקופה שחלפה מאז פרוץ המלחמה חידדה בנו את ההכרה שאין לנו ארץ אחרת, וכי הדרך היחידה להתמודד עם האתגרים והקשיים הרבים שעוד עומדים לפתחנו, היא באמצעות שמירה על אחדות, ערבות הדדית וכבוד הדדי. רק כך נוכל להבטיח לילדינו ולדורות הבאים עתיד בטוח במדינה דמוקרטית, שוויונית וליברלית המכבדת את כלל אזרחיה, ללא הבדל דת, לאום, מגדר או אמונות.

אני מודה לכל השותפים לעשייה ולכתיבת דוח זה, ומאחל לכם קריאה מועילה.

כחלק מהמחויבות שלנו לדיאלוג פתוח ולשיפור מתמיד, נשמח לכל משו"ב.

בברכה,



ירון רוקמן
מנכ"ל אשטרום נכסים



RISHO • ראשון לציון, מתחם ה-1000

מסר ממובילי ה-ESG בקבוצת אשטרום ובאשטרום נכסים

קוראים וקוראות יקרים/ות,

בהמשך לפרסום דוחות ה-ESG של קבוצת אשטרום בשלוש השנים האחרונות, אנו גאים להשיק את דוח ה-ESG הראשון של אשטרום נכסים, המביא לידי ביטוי פעילות משמעותית ונרחבת שאנו מקדמים בתחום בשנים האחרונות.

בשנים האחרונות ביצענו ניתוח מהותיות מעמיק שהותאם לאופייה הייחודי של החברה ולחזונה העתידי. בנינו מיקודים אסטרטגים לאשטרום נכסים בתחום הקיימות ותוכנית עבודה מפורטת להתוויית הדרך קדימה ולהבטחת ההישגים בתחום. הצבנו יעדים בתחום, ומיינו נאמני ה-ESG ביחידות הליבה של החברה, במטרה להבטיח הטמעה אפקטיבית ורצופה של עקרונות הקיימות בשטח.

המחויבות שלנו לקיימות היא מסע של צמיחה, למידה והשפעה.

דוח זה משקף את ההישגים אליהם הגענו עד כה ומהווה אבן דרך משמעותית נוספת במסע שלנו. אנו פועלים להמשיך ולהעמיק את העשייה ואת ההשפעה שלנו בתחום ולהוביל פתרונות חדשניים שיקדמו קיימות, יחזקו את חוסנה של החברה, ויתרמו לעתיד טוב יותר.

אנו מזמינים אתכם להצטרף אלינו ולעקוב אחר התקדמותה של אשטרום נכסים במסע הקיימות.

בברכה,



נועה ממן
מנהלת תחום סביבה
קבוצת אשטרום



גיל אשכנזי
מנהל חדשנות ו-ESG
אשטרום נכסים



מאיה פייאר
מנהלת קיימות וחדשנות
קבוצת אשטרום

אודות אשטרם נכסים

אשטרם נכסים בע"מ ("אשטרם נכסים" או "החברה") הינה חברה העוסקת בייזום, רכישה, הקמה, שיווק וניהול נכסי נדל"ן מניבים בארץ ובעולם, בבעלות מלאה של קבוצת אשטרם בע"מ ("קבוצת אשטרם").¹

אשטרם נכסים נוסדה בשנת 1969 כחברה פרטית, ובשנת 1990 הפכה לחברה ציבורית. במהלך שנת 2020 נמחקו מניות החברה מהרישום למסחר בבורסה, והיא הפכה לחברה פרטית מדווחת.

החברה פועלת בתחומים הבאים: משרדים ותעסוקה, מסחר, עירוב שימושים, תעשייה ולוגיסטיקה וייזום נדל"ן. כיום, החברה מנהלת, ביחד עם שותפים, 59 נכסים מניבים בארץ ובעולם בהיקף כולל של כ-1,000,000 מ"ר. החברה פועלת בשוק המקומי והבינלאומי, ומתמחה בניהול, השכרה והשבחה של נכסים מניבים שבבעלותה; באיתור, ייזום והקמה של פרויקטים חדשים; וכן ברכישת נכסים מניבים בישראל, גרמניה ואנגליה.

אשטרם נכסים החלה את פעילותה הבינלאומית בשנת 2008, עם כניסתה לשוק הגרמני באמצעות אשטרם נכסים גרמניה בע"מ ("אשטרם נכסים גרמניה"). החל מראשית שנת 2018, הרחיבה החברה את פעילותה גם לשוק הנדל"ן המניב באנגליה, באמצעות אשטרם נכסים אנגליה בע"מ ("אשטרם נכסים אנגליה").

אשטרם נכסים מובילה ביישום אסטרטגיית השקעה ארוכת טווח בנכסים מניבים, המתבססת על ניהול מוקפד של נכסיה, תחזוקה ברמה גבוהה, ומתן מענה מותאם לצורכי השוכרים. גישה זו מבטיחה שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך זמן.

אגרות החוב של אשטרם נכסים נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב תחת הסימון ASPR, ומדורגת ע"י מעלות בדירוג A negative, אג"ח (משועבדות), סדרות 11-12, דירוג A+ ואג"ח (לא משועבדות), סדרות 9-10 ו-13-14 ו-דירוג A².

1. למבנה ארגוני ראה נספחים
2. כל הנתונים בדוח נכונים ל-31.12.2024

מגדלי LYFE • בני ברק

2025

הוצאת
דוח ESG ראשון
לאשטרם נכסים

2020

הקמת
Port By Ashtrom

חברה פרטית
מדווחת

2019

כניסה לפעילות
אנרגיה סולארית

2018

התחלת פעילות
אנגליה

2008

התחלת פעילות
גרמניה

1990

הנפקת
אשטרם נכסים

1969

הקמת
אשטרם נכסים

אשטרום נכסים חזון וערכים

חזונה של אשטרום נכסים הוא להמשיך ולהיות חברה מובילה בתחום הנכסים המניבים – לרכוש, ליזום, לבנות ולנהל נכסים שאנשים רוצים לעבוד, לקנות, לבלות ולחיות בהם.

פעילותה של החברה מונחת ע"י ערכי יסוד של מצוינות, מקצועיות, אמינות, הוגנות, והתחשבות בסביבה. ערכים אלו באים לידי ביטוי בכל אחד מהנכסים שבפורטפוליו החברה.



שייכות וקהילה

להגדיר באופן שונה את סביבת החיים ללקוחות שלנו – שתהיה בטוחה, יציבה עם תחושת קהילה ושייכות



הובלה

להיות חברה מובילה בשווקי הנדל"ן בהם אנו פועלים



צמיחה

להמשיך ליזום ולהרחיב את פעילות החברה והיקף הנכסים



איכות ושירות

חיזוק מיתוג החברה כמוזרה עם איכות, שירות וקיימות

אשטרום נכסים במספרים

55

שנות עשייה
החל משנת 1969

כ-1 מ' מ"ר³

בניהול ותפעול

330

מיליוני ₪⁴

NOI

2.6

מיליוני ₪⁵

הון עצמי

108

עובדות ועובדים
בישראל ובחו"ל

3

אזורי פעילות
בפריסה גלובלית

כ-900 א' מ"ר

של פרויקטים בתהליכי
יזום והקמה³

59

נכסים מניבים
בארץ ובעולם

3. ביחד עם שותפים

4. הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 דצמבר 2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

5. לאחר חלוקה דיבידנד בסך 731 מיליון ₪ בעשור האחרון

מגדלי LYFE • בני ברק

תחום הנדל"ן המניב להשקעה

אשטרם נכסים פועלת בעצמה באופן ישיר, באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות, וכן באמצעות שותפויות ועסקאות משותפות. החברה מציעה להשכרה מגוון נכסים בארץ ובחו"ל (כיום, בגרמניה ובאנגליה), ביניהם קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד. כחלק מפעילות זו, מספקת אשטרם נכסים גם שירותי ניהול עבור רוב נכסיה, באמצעות התקשרות עם ספקי שירותים שונים, המבצעים בנכסים את חלק משירותי האחזקה בפועל, כגון שירותי ניקיון, שמירה ואבטחה.

אשטרם נכסים פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, תוך התמקדות ביזמות למסחר, משרדים ועירוב שימושים, הכולל מגורים. פעילות זו כוללת רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים, ולבסוף – שיווק השטחים בדרך של השכרה או מכירה ללקוחות שונים. אשטרם נכסים מתקשרת עם חברות קבלניות – לרוב קבלני מפתח – לצורך ביצוע העבודות הקבלניות בפרויקטים אלה.

אשטרם נכסים מנהלת ומתחזקת את נכסיה במספר אופנים:

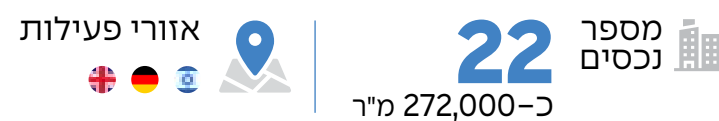
1. באמצעות החברה עצמה או באמצעות חברות ניהול המוקמות על ידיה לצורך ניהול נכס ספציפי, ואשר השליטה בהן משקפת את חלקה של אשטרם נכסים בנכס הרלוונטי. החברה פועלת באופן דומה גם ביחס לניהול החניונים הקיימים בחלק מנכסיה.
2. בנכסים בהם מושכר הנכס במלואו לשוכר בודד, הניהול והתחזוקה של הנכס מבוצעים על-ידו.



פארק הייטק הוד השרון

משרדים

אשטרם נכסים מתכננת מחדש את סביבת העבודה כך שתתן מענה לצורך לשלב בין חיי העבודה לחיים האישיים ותאפשר ניהול מיטבי של הזמן בסביבת עבודה דינמית. בנייני המשרדים ומתחמי ה-Port By Ashtrom שלנו מאופיינים בתכנון של מיטב האדריכלים, עיצוב מוקפד, מעטפת שירותים רחבה, ומיקום באזורי ביקוש. אנו מציעים סביבת עבודה מתקדמת עם טכנולוגיות חדשניות לשדרוג חווית הדייר, תוך קידום התייעלות אנרגטית ופיתוח בר קיימא.



קניון BIG Fashion • בת ים

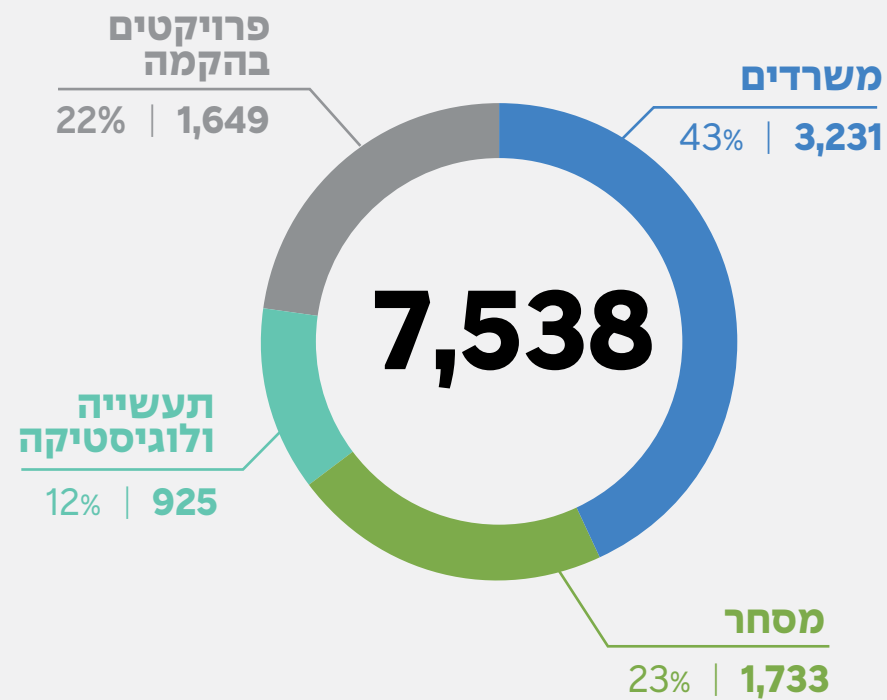
מסחר

אשטרם נכסים מחזיקה בבעלותה ומנהלת קניונים, מרכזי מסחר פתוחים, מרכזי מסחר שכונתיים וכן שטחי מסחר בבנייני משרדים בפריסה ארצית. תמהיל החנויות במתחמים השונים מגוון, והשוכרים יכולים ליהנות מרמת שירות גבוהה, מיקום אסטרטגי ופעילות שיווקית ענפה לעידוד התנועה והגדלת המכירות.



פילוח שווי נדל"ן להשקעה

במיליוני שקלים ובשיעור מסך השווי



פילוח גלובלי לפי שווי נדל"ן להשקעה



15%
אנגליה



22%
גרמניה



63%
ישראל



פרויקטים בהקמה

אשטרום נכסים יוזמת, מתכננת ומקדמת את הקמתם של פרויקטים שונים אשר צפויים לעמוד בתקני בנייה ירוקה מתקדמים. פרויקטים אלה יהוו מנוע צמיחה משמעותי עבור החברה במהלך השנים הקרובות.

אזורי פעילות

14 מספר נכסים

כ-900 א' מ"ר זכויות בנייה מאושרות

וכ-570 א' מ"ר בתהליכי קידום תב"ע, ביחד עם שותפים



תעשייה ולוגיסטיקה

אשטרום נכסים מחזיקה בבעלותה ומנהלת מתחמי תעשייה, אחסון ולוגיסטיקה מצפון ועד דרום הארץ. החברה מספקת סביבת עבודה בטוחה ומציעה שירותי ניהול ותחזוקה ברמה גבוהה, וקידום התייעלות אנרגטית.

אזורי פעילות

23 מספר נכסים

כ-209,000 מ"ר

Port By Ashtrom

אשטרם נכסים מציעה מתחמי משרדים מנוהלים לחברות צומחות, תחת המותג Port By Ashtrom ("Port") – קונספט ייחודי המשלב בין ייזום וניהול נכסי נדל"ן לבין מתן שירותים מותאמים וחוויתיים, בהתאם לצרכים המשתנים של דיירי ומשתמשי המתחם.

מתחמי Port מציעים סביבת עבודה מודרנית, מתקדמת וגמישה, עם פתרונות מותאמים אישית, הכוללים טכנולוגיה חדשנית, עיצוב עכשווי ואווירה דינמית המעודדת פרודוקטיביות.

במתחמי Port ניתן למצוא חדרי ישיבות מעוצבים, טרקלין עסקים יוקרתי, מתחם כושר מאובזר הכולל שיעורי סטודיו ומקלחות, כיתות לימוד למגוון קהלים ומטרות, חלל הרצאות וכנסים למפגשים מקצועיים, הדרכות ואירועים, וכן עורכת אירועים ייעודיים לדיירי ה-Port.

Port
LYFE

מגדלי LYFE | בני ברק
אפריל 2023

Port
Hod Ha'sharon

פארק הייטק | הוד השרון
מתחם ה-Port הראשון
ינואר 2021

Port
RISHO

RISHO | ראשון לציון

Port
TLV

תל אביב יפו
ינואר 2024

בקרוב

Port Hod Ha'sharon • הוד השרון

פריסת הנכסים בארץ ובעולם

OLIO • בת ים

בהליכי ייזום והקמה

The Capital, ירושלים
אשטרום קמפוס יבנה
COMM - U שלב ב', ירושלים
Ollo, בת ים
פארק הייטק הוד השרון-B
גבעת שמואל-פתח תקווה
LYFE, בת ים
מתחם היצירה, רמת גן
גרשפלד, באר שבע
RISHO, ראשלי"צ
מתחם האורגים, באר שבע
LYFE C, בני ברק
נס ודגל, נס ציונה
קריית המדע, נס ציונה

אנגליה

Exchange Flags,
Liverpool
No. 8 First Street,
Manchester
Colmore Gate,
Birmingham
GWA, Birmingham
Central Square,
Leeds

גרמניה

Euskirchen
Dortmund
Leipzig
Essen
Red Rocks, Dusseldorf
Norderstedt
Hamburg
Wolfsburg
Dusseldorf
Boblingen
Mannheim
Meerbusch
Leonberg

תעשייה ולוגיסטיקה

מרלוי"ג שדרות 1
מרלוי"ג שדרות 2
מרלוי"ג באר שבע
מרלוי"ג רמת חובב
מרלוי"ג אשקלון
מרלוי"ג ערד
מרלוי"ג נתיבות
מרלוי"ג כנות
מרלוי"ג ברקן
מרלוי"ג בית שמש
מרלוי"ג כרמיאל 1
מרלוי"ג כרמיאל 2
מרלוי"ג עפולה
מרלוי"ג אלון תבור
מרלוי"ג נהריה
מרלוי"ג טבריה
מרלוי"ג מגדל העמק
מרלוי"ג רמת גבריאלי
מרלוי"ג על המוביל, יבנה
מרלוי"ג אשכפר, יבנה
מרלוי"ג אמת"ל, אילת
מרלוי"ג אשציפור,
ציפורית

קניונים ומסחר

Outlet חוצות המפרץ, חיפה
קניון BIG Fashion, בת ים
מרכז מסחרי שוהם
קניון קריית הממשלה, ב"ש
קניון ראש פינה
קניון ערד
מרינה אשדוד
היצירה, רמת גן (ת.דלק)
מגדלי LYFE, בני ברק
לינור, באר שבע
דלגית, באר שבע

משרדים

פארק הייטק הוד השרון
(כולל מתחם ה-Port)
בית הגביש, נתניה
א.מ הייטק בנגב, שדרות
א.נ בין ערים (פ"ת-ג"ש)
COMM-U, ירושלים
Port LYFE, בני ברק
Port TLV, תל אביב-יפו



Central Square • Leeds, England

פילוח פרוטפוליו אשטרום נכסים⁶

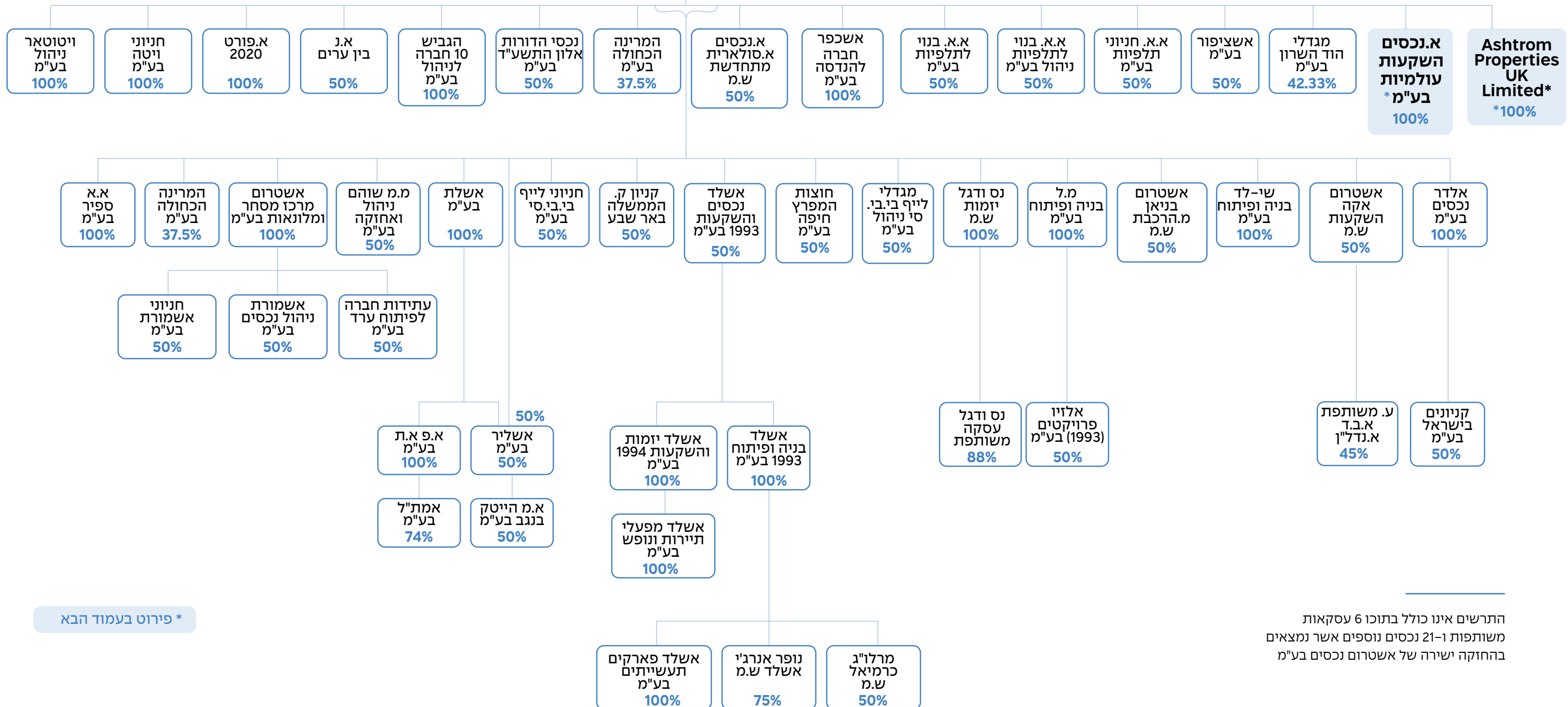
נכסים	בניינים	מ"ר	% תפוסה	
משרדים	78	60,320 ⁸	91% ⁸	🇮🇱
תעשייה ולוגיסטיקה	22	198,231	94%	
מסחר	11	96,408	92%	
סך הכל⁹	41	354,959	93%	
משרדים	12	156,541	91%	🇩🇪
לוגיסטיקה	1	10,732	96%	
סך הכל	13	167,273	91%	
משרדים	4	71,036	87%	🇬🇧
מסחר	1	3,063	67%	
סך הכל¹⁰	5	74,099	86%	
סך כולל	59	596,331	92%	

* לכלל הנכסים המהותיים של אשטרום נכסים, ראו בדוחות הכספיים.

6. הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה ומדווחים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 דצמבר 2024 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
7. כולל את מתחמי ה-PORT, לרבות מתחם Port Aviv שבהסכם חכירה ומוצג במצבת הנכסים של החברה
8. לא כולל שטחים של מתחמי ה-PORT בהתאם להצגה בדוח הכספי של החברה
9. כולל 4 נכסים מניבים חלקית הנמצאים בתהליך ייזום
10. שטחים ותפוסה לא כולל Colmore המיועד לפינוי, שיפוץ והשבה

מבנה החזקות אשטרום נכסים

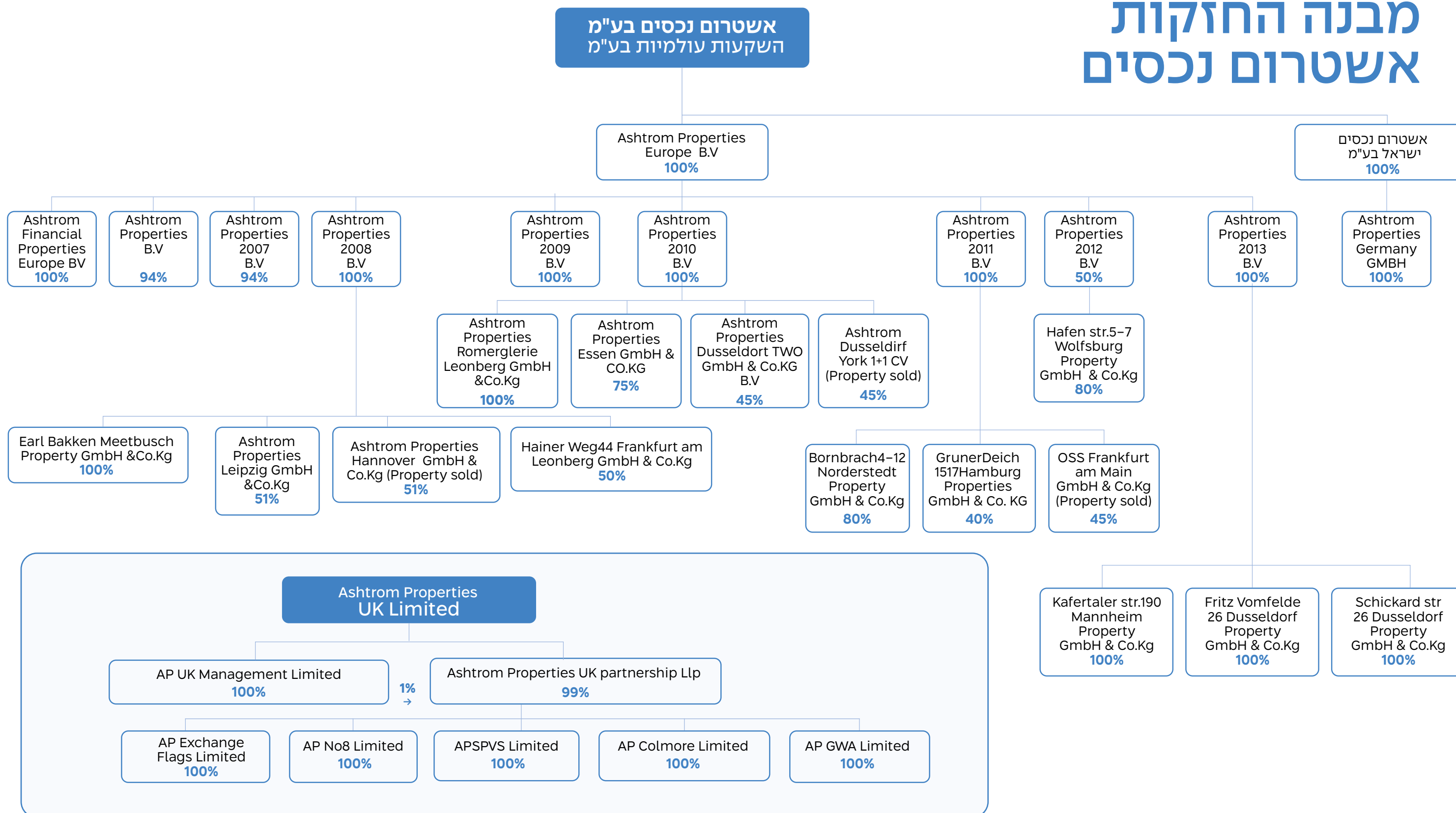
אשטרום נכסים בע"מ



* פירוט בעמוד הבא

התרחים אינו כולל בתוכו 6 עסקאות משותפות ו-21 נכסים נוספים אשר נמצאים בהחזקה ישירה של אשטרום נכסים בע"מ

מבנה החזקות אשטרם נכסים



מחוייבים לקידום ESG

מתחם היצירה (הדמייה) • רמת גן

תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים

אשטרום נכסים פועלת מתוך ראייה ארוכת טווח ואחריות כלפי הדורות הבאים, ומיישמת אסטרטגיית קיימות הוליסטית, שמטרתה ליצור ערך מתמשך, תוך מזעור ההשפעות הסביבתיות ומקסום התרומה החברתית.

המחויבות לקיימות באה לידי ביטוי בכל שלבי הפעילות: מתכנון ובנייה של בניינים יעילים אנרגטית, דרך שיפור תהליכי ניהול ואחזקה, שדרוג ביצועי קיימות של נכסים קיימים, ועד לניהול דיאלוג שקוף עם מחזיקי העניין שלנו. כמי שיוזמים ומנהלים נכסים מניבים, בארץ ובח"ל, אנו פועלים ליצירת קהילות וסביבות חיים המקדמות צמיחה, התפתחות ושגשוג לאנשים ולחברה כולה.



Sustainable Spaces,
Thriving Places

מגדלי LYFE • בני ברק

ניתוח מהותיות

כהכנה לגיבוש האסטרטגיה, ביצענו ניתוח מעמיק של הנושאים המהותיים לפעילות אשטרום נכסים, במטרה להבטיח אימפקט מקסימלי ולקבוע יעדים רלוונטיים וממוקדים. בשנת 2024 הושלם ניתוח מהותיות מבוסס אימפקט, שכלל הפצת שאלונים למנהלים בארגון, עבודת ניתוח מקיפה, ודיונים פנימיים מהותיים. על בסיס ממצאי הניתוח גובשו תחומי המיקוד האסטרטגיים של החברה.

מהלך הניתוח כלל:

- **מיפוי ותשאול:** ביצוע סקרים, שאלונים ותשאולים עם מחזיקי עניין פנימיים וחיצוניים, אשר הציגו את ציפיותיהם מהחברה ומהתנהלותה.
- **איסוף וניתוח נושאים מהותיים בקיימות, עם דגש על ענף הנדל"ן המניב, שהתבסס על:**
 - ← ביצוע בנצ'מרק מקומי ובינלאומי.
 - ← בחינת מחקרים, רגולציות מתפתחות, אתגרים מקומיים ומגמות עולמיות.
 - ← ניתוח דירוגי ESG כגון GreenEye.
 - ← בחינת יעדי הפיתוח בר-קיימא של האו"ם (SDGs).
- **התעמקות בסטנדרטים בינלאומיים כדוגמת GRI, SASB ו-GRESB.**
- **דיונים פנימיים:** ניתוח ההשפעות הנוכחיות והפוטנציאליות של נושאי הקיימות על הפעילות העסקית של החברה, תוך זיהוי הזדמנויות וסיכונים שעלו במסגרת התהליך.

תוצרי הניתוח:

בהתאם לממצאי הניתוח, גיבשנו רשימה ממוקדת של נושאים אסטרטגיים, אשר מנחים את פעילותנו ותורמים למימוש חזון החברה בתחום הקיימות והאימפקט.

דירוג	נושא מהותי לדיווח	השפעה על החברה	השפעה של החברה
1	תכנון והסמכת בנייה ירוקה	הזדמנויות מול מחזיקי עניין לשיפור מוניטין והגברת שביעות רצון	הפחתת פליטות
2	מדיניות אקלים	ניהול סיכונים וחוסן עסקי לאורך זמן	הפחתת פליטות והעלאת הפריון
3	טביעת רגל פחמנית	• הזדמנויות להתייעלות אנרגטית • חוסן עסקי לאורך זמן	הפחתת פליטות
4	אתיקה והתנהלות עסקית, מניעת שוחד ושחיתות	• הזדמנויות מול מחזיקי עניין לשיפור מוניטין ויצירת שותפויות חזקות • חוסן עסקי לאורך זמן	הנחלת תרבות של אתיקה עסקית עם שותפים וספקים
5	בטיחות, בריאות ורווחת העובדים	• העלאת הפריון • חוסן עסקי לאורך זמן	העלאת הפריון וחיבור העובד לחזון החברה
6	ניהול אנרגטי	הזדמנות להתייעלות אנרגטית	הפחתת פליטות
7	בטיחות, רווחה ושביעות רצון דיירים	• חוסן עסקי לאורך זמן • חיזוק הקשר עם מחזיקי עניין	הזדמנויות מול מחזיקי עניין לשיפור מוניטין והגברת שביעות רצון
8	פיתוח והעצמת עובדים	• העלאת הפריון • חוסן עסקי לאורך זמן	העלאת הפריון, חיבור העובד לחזון החברה והגברת תחושת השייכות והביטחון התעסוקתי
9	ניהול מים	• הזדמנויות להתייעלות • קידום תרבות מקיימת	שימור משאבים
10	ניהול חדשנות – טכנולוגיות ייעול, ניטור, דיווח וניהול	• מצוינות תפעולית • העלאת הפריון • חוסן עסקי לאורך זמן	העלאת הפריון, הגברת יתרון תחרותי
11	נגישות תחבורתית	הזדמנויות מול מחזיקי עניין לשיפור מוניטין והגברת שביעות רצון	הפחתת פליטות ושיפור הנגישות
12	גיוון, שוויון והכלה	חוסן עסקי לאורך זמן	העלאת הפריון, הטמעת חזון וערכי החברה ואתיקה

אסטרטגיית ויעדי ה-ESG של אשטרום נכסים

G

מקדמים אתיקה
ויחסי אמון

ניהול אחראי ושקוף המבסס אמון מול מחזיקי עניין, רגולטורים ומשקיעים

קידום ממשל תאגידי חזק, אתיקה מקצועית וניהול סיכונים כולל שינויי אקלים ושרשרת אספקה אחראית

עידוד חדשנות ודירוגי ESG גבוהים ככלי למשיכת השקעות והעדפה פיננסית

S

מעודדים קהילות
מחוברות

קידום רווחה, בטיחות והתפתחות מקצועית של עובדי ועובדות החברה

יצירת סביבת עבודה נגישה, בטוחה ואיכותית – לשמירה על שביעות רצון לקוחות ושוכרים

חיזוק החוסן הקהילתי דרך מעורבות מקומית ותכנון מרחבים התומכים בקהילה לאורך זמן

E

מנהלים סביבה
בת-קיימא

צמצום השפעות סביבתיות של נכסי החברה באמצעות התייעלות אנרגטית וניהול משאבים

תכנון נכסים לפי תקני בנייה ירוקה מובילים, כמנוע לחיסכון תפעולי

התאמת נכסים קיימים לדרישות ולתקנים סביבתיים, לרבות שיפור ביצועים סביבתיים

עד 2035 – שאיפה ל:

0

אירועים אתיים¹¹

100%

הערכת ספקים מהותיים ל-ESG

100%

הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים ושותפים עסקיים מרכזיים

¹¹ אירועים מהותיים בסכום ובהיקף ההשפעה על פעילות אשטרום נכסים והמוניטין שלה

עד 2035 – שאיפה ל:

40%

נשים בדרגי ניהול ביניים ובכיר

הפצת שאלוני שביעות רצון לדיירים/שוכרים ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל

הרחבת מעורבות עובדים במהלכי התנדבות קבועים ורציפים

תמיכה בקהילה בתרומות לסוגיהן על ידי השתתפות ביעד התרומות של קבוצת אשטרום

עד 2050 – שאיפה ל:

Net Zero

ניטרליות פחמנית במכלול 1-2

100%

הסמכה ירוקה לנכסי החברה, תוך שאיפה ל-LEED GOLD ומעלה לפרויקטים בייזום

עד 2040 – שאיפה ל:

75%

צריכת חשמל מאנרגיה מתחדשת בנכסים המהותיים של החברה

50%

הפחתה של 50% בפליטות גזי חממה במכלול 1-2

עד 2030 – שאיפה ל:

100%

הקמת מערך מחזור פסולת ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל

האימפקט שלנו

האימפקט הכלכלי שלנו

מקום מפגש לקהילות ולעסקים

ניהול משרדים, שטחי מסחר ומבני תעשייה המהווים תשתית לפעילות כלכלית וצרכנית ומקדמים את פיתוחה המתמשך של הכלכלה המקומית.

העסקה הוגנת ורכש מקומי

הבטחת ביטחון תעסוקתי לעובדות ולעובדים, תוך דאגה לבריאותם, בטיחותם ורווחתם האישית.

קידום קשרים עם ספקים, תוך מתן עדיפות מובהקת לרכש מקומי. בשנת 2024, כ-95% מהרכש בוצע מספקים מקומיים.



האימפקט הסביבתי שלנו

ייזום נכסים ברי קיימא

ישראל: ייזום הנכסים מתבצע בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה 5281, תוך שאיפה לעמוד, לכל הפחות, בתקן LEED GOLD.

תכנון המבנים עומד בכללי החוק, תוך שימוש בחומרים ירוקים שאינם מסכנים את בריאות המשתמשים והציבור. הערכת ההשפעות הבריאותיות והבטיחותיות מבוצעת כבר בשלב התכנון לקבלת היתר הבנייה.

אנגליה וגרמניה: לחברות מדיניות רכישת נכסים והשבחתם תוך שאיפה להסמכת כלל הנכסים לפי תקן BREEAM.

ניהול נכסים בר קיימא

אשטרום נכסים משלבת פתרונות אנרגיה מתחדשת במבנים רבים שבבעלותה, בהתאם להתאמות הטכניות והרגולטוריות של כל נכס. בישראל, פעילות זו מתבצעת בשותפות עם אשטרום אנרגיה מתחדשת.

בנוסף, החברה משקיעה במערכות טכנולוגיות לניהול חכם ויעיל של צריכת משאבים – חשמל, מים, סולר וגז – ופועלת להרחבת תשתיות הטעינה לרכבים חשמליים בנכסיה.

החברה החלה בתהליך לקבלת תקן LEED O&M עבור הנכסים המשמעותיים והוותיקים של החברה כאשר נכס אחד סיים את התהליך במהלך שנת 2024 למרבית הנכס.

במהלך 2024 הוסמכו כל המבנים בגרמניה בתקן BREEAM in-use והחברה פועלת לקידום ההסמכות בנושא במבניה באנגליה.

האימפקט החברתי שלנו

בניית קהילות ושירותיות

אשטרום נכסים מנהלת את נכסיה מתוך תפיסה המעמידה את הדייר במרכז, תוך חיזוק תחושת הקהילות וחווית העבודה, הקניות, הבילוי והמגורים.

במסגרת זו, מציעה החברה מגוון כלים דיגיטליים מתקדמים, בהם:

- Ashtrom Host – מערכת לניהול הבניין והקשר עם הדיירים.
- פורטל דיירים הנותן שקיפות מלאה ללקוחות.

נגישות תחבורתית, פיזית ודיגיטלית בישראל

בישראל, כ-95% מנכסי החברה, הפיזיים והדיגיטליים, עומדים בתקני הנגישות המחייבים.

נכסי החברה בגרמניה ובאנגליה עומדים ברגולציית הנגישות המקומית. בגרמניה הנכסים בעלי תקן נגישות "Handicap friendly", ובאנגליה ההנגשה מבוצעת בהתאם לתקן DDA הבריטי – חוק האפליה על רקע מוגבלות.

אשטרום נכסים מתמקדת, כאסטרטגיה, בפרויקטים בעירוב שימושים המשלבים תעסוקה, מסחר ומגורים, בעלי קרבה לתחבורה ציבורית (רכבת קלה ורכבת כבדה) תוך בחינת הפעלת שירותי הסעה (שאטלים) לנכסים מרוחקים – לצמצום תנועת כלי רכב פרטיים ויוממות.

תמיכה בקהילה

אשטרום נכסים מקדמת מגוון מיזמים לתמיכה בקהילה – הן במסגרת מעורבות עובדים והן כחלק מפעילותה במתחמי ה-Port.

שיח עם מחזיקי עניין

אנו מחויבים לדיאלוג כן ופתוח עם מחזיקי העניין שלנו.

במסגרת עבודת האסטרטגיה של קבוצת אשטרום, ביצענו מיפוי של מחזיקי העניין המרכזיים שלנו ודרכי ההתקשרות עמם, במטרה להבטיח תקשורת אפקטיבית, לקבל משו"ב ולהעמיק את השיח המשותף. אנו נשענים על שיתוף הפעולה של המנהלים והעובדים שלנו, אשר מקיימים קשר שוטף עם מחזיקי העניין ומביאים לתשומת ליבנו תובנות מרכזיות העולות מתוך המפגשים והדיאלוגים היומיומיים. גישה זו מאפשרת לנו להיערך ולהגיב בצורה ממוקדת לצרכים ולהעדפות של מחזיקי העניין, ובכך לחזק מערכות יחסים חשובות אלה.

מיפוי ערוצי ונושאי הדיאלוג עם קבוצות מחזיקי עניין מרכזיות:



קבוצה	ערוצי שיח	נושאים במיקוד
עובדות ועובדים	- שיחות אישיות - מפגשי תוכניות עבודה - כנסים ואירועים - הדרכות מנהלים	- תנאי העסקה, הזדמנויות קידום, פיתוח מקצועי ואיזון בית-עבודה - בריאות, בטיחות ורווחת העובדים - שיפור ויעול תהליכי העבודה והיערכות לסיכונים הקשורים בשינויי אקלים ואחרים - מעורבות חברתית ותרומה לקהילה
שוכרים / דיירים	- אתר החברה - פורטל שוכרים - שיח מנהלי נכסים - שיחות ומפגשים	- מצוינות תפעולית, התייעלות אנרגטית וניהול משאבים - פתרונות טכנולוגיים ודיגיטציה לשיפור השירות והחווייה בנכס - שיפור נגישות ופתרונות תחבורה ירוקה באתרי הנכסים - עמידה בתקנים ירוקים לנכסים ובקריטריוני ESG בינלאומיים
שותפים עסקיים	שיחות ומפגשים	- אתיקה, שקיפות והתנהלות עסקית אחראית - צמצום השפעות סביבתיות - קידום חדשנות לשיפור תהליכי עבודה והגברת יעילות
ספקים	- שיח שוטף - שאלון שביעות רצון ספקים - הערכות ESG תקופתיות	- אתיקה, שקיפות והתנהלות עסקית אחראית - שמירה על בריאות, בטיחות ורווחת עובדי הספקים - בקרת איכות עבודה ועמידה בסטנדרטים מקצועיים - שילוב מערכות טכנולוגיות לניהול פרויקטים ולשיפור התהליכים - עמידה בהסמכה ירוקה לנכסים קיימים ונכסים בתכנון
קהילות וארגונים חברתיים	- פעילות שוטפת בקהילות - קווי פניות למנהלי נכסים	- תרומה לקהילה ומעורבות חברתית - השפעות סביבתיות ודרכים לצמצום מטרדים - פיתוח תשתיות והנגשת חללים משותפים לרווחת הציבור
משקיעים / בעלי מניות ובעלי עניין	- פגישות עסקיות - שיחות משקיעים - מצגות משקיעים - עמידה בהוראות הדיווח	- אתיקה עסקית, שקיפות ודיווח מלא בנוגע לנכסים, תחרות ושוק - איכות ותחזוקת הנכסים, לרבות נגישות תחבורתית ושימור ערך - תנאי מימון, ניהול הון וגיוס משאבים - ניהול סיכונים והתאמה לתנאי שוק משתנים, כולל ניהול שרשרת אספקה אחראית - אסטרטגיית צמיחה ופיתוח השקעות עתידיות - ניהול הון אנושי: פיתוח עובדים, שמירה על בריאותם ורווחתם - קידום חדשנות וטכנולוגיות לניהול, ניטור ודיווח בנכסים
גופי ממשל, רגולציה ושלטון מקומי	- פגישות עסקיות (ועידות ודיונים לקידום תוכניות) - שיחות ומפגשים	- אתיקה, שקיפות, מניעת שוחד ושחיתות, עמידה ברגולציות - שמירה על בטיחותם, רווחתם ושביעות רצונם של הדיירים - ניהול השפעה סביבתית, עמידה בתקנים ירוקים ודיווח קיימות - ניהול חדשנות – טכנולוגיות ייעול, ניטור, דיווח וניהול - שיתוף פעולה עם רשויות לפיתוח תשתיות תחבורה ונגישות ושמירה על בטיחות מבנים - תרומה לפיתוח כלכלי מקומי ויישום מדיניות ציבורית

ממשל תאגידי לקידום ESG

במסגרת גיבוש תפיסת ה-ESG והצבת יעדים תומכים, ייסדנו מערך ממשל תאגידי מובנה לניהול וקידום של תחום ה-ESG. המערך מותאם לפעילות הקבוצה ומבוסס על עקרונות הליבה שלנו והאופן שבו אנו מיישמים אותם הלכה למעשה.

דיוני ESG בדירקטוריון

מטרות

עדכון ודיווח אחר התקדמות ניהול התחום ואישור דוח ESG שנתי

תדירות מפגש

פעם בשנה

מוביל הועדה

יו"ר הדירקטוריון

ועדת היגוי ל-ESG

מטרות

- מעקב אחר יישום האסטרטגיה, התקדמות המנהלים, מובילי התוכן בתחומים השונים, וסטטוס עמידה ביעדים
- התייעצות וקבלת החלטות בצמתי החלטה מרכזיים
- תקצוב ואישור תוכניות עבודה
- חלוקת משימות ואחריות
- איתור הזדמנויות לשיפור מתמיד

תדירות מפגש

עד ארבע פעמים בשנה, ולכל הפחות פעם בחציון בנוסף, מדי שנה נערכת הצגת סטטוס תקופתי בהנהלת החברה

מובילי הועדה

- מנכ"ל אשטרום נכסים
- סמנכ"לים ומנהלים רלוונטיים
- מנהלות תחום הקיימות בקבוצת אשטרום
- מנהל החדשנות וה-ESG באשטרום נכסים

ניהול ESG

מטרות

- ניהול שוטף של התחום באשטרום נכסים, בהתאם לאסטרטגיה שאושרה
- מעקב אחר עמידה ביעדים, היערכות לדיווחים לגופים השונים, ניהול מיזמים מול כלל הגורמים הרלוונטיים והצפת נושאים חשובים עבור הגורמים הרלוונטיים, ההנהלה והדירקטוריון
- שומר סף בפעילות העסקית בהקשר לנושאים סביבתיים וחברתיים

תדירות מפגש

שוטפת

מובילי הפעילות

- מנהל החדשנות וה-ESG באשטרום נכסים
- נאמני ESG ביחידות העסקיות השונות
- מנהל החדשנות וה-ESG בחברה נעזר באופן שוטף במנהלת התחום בקבוצת אשטרום

No. 8 First Street • Manchester, England

מנהלים סביבה בת-קיימא

מרלז"ג טבריה



מרכז מסחרי שוהם

מנהלים סביבה בת-קיימא

נכסים מניבים מהווים רכיב מרכזי בסביבה הבנויה, ובעלי השפעה משמעותית על טביעת הרגל הסביבתית של המרחב האורבני. נכסים אלו פועלים לאורך שנים רבות, צורכים אנרגיה באופן קבוע, דורשים תחזוקה שוטפת, ולעיתים מארחים מדי יום אלפי מבקרים, עובדים ולקוחות – מה שהופך את ניהול היבטי הקיימות הסביבתית שלהם לאתגר בעל חשיבות גבוהה.

האופי הייחודי של נכסים מניבים מציב אתגרים סביבתיים משמעותיים – אך בו בזמן גם מייצר הזדמנויות ממשיות להשפעה חיובית. בשל היקפם, אורך חיי פעילותם והיכולת להשפיע על אופן תפעולם, נכסים אלה יכולים להפוך לזירה מרכזית לשיפור סביבתי. באמצעות התייעלות אנרגטית, הפחתת פליטות, חיסכון במים, ניהול פסולת מתקדם ומעבר לאנרגיה מתחדשת – ניתן לצמצם את ההשפעה הסביבתית של הנכסים, וליצור במקביל ערך כלכלי ארוך טווח.

לפי הדוח העדכני של האו"ם שפורסם בשנת 2024, פליטות גזי החממה מתפעול נכסים וייצור חומרי בנייה הגיעו לשיאים חדשים בשנת 2022, והיוו כ- 37%¹³ מכלל פליטות גזי החממה העולמית. מתוכם, כ-70% נבעו מתפעול שוטף של מבנים, ובעיקר מצריכת חשמל, אשר לבדה אחראית לכ-35% מצריכת האנרגיה. אשטרום נכסים פועלת לקידום הפחתת פליטות פחמן, השגת הסמכות ירוקות, צמצום צריכת מים וניהול פסולת מתקדם – וזאת באמצעות ניהול היבטי סביבה, הגדרת יעדים והשקעה מתמשכת בתחום.

¹³. תוכנית הסביבה של האו"ם (UNEP) (2024) דוח מצב עולמי לענף הבנייה והמגור הבנוי: מעבר ליסודות – שילוב פתרונות ברי קיימא להפחתת פליטות ממגור המבנים. ניירובי: UNEP. https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/45095/global_status_report_buildings_construction_2023.pdf

יעדי החברה לניהול סביבה בת קיימא

הקמת מערך מחזור
פסולת ב-100% מהנכסים
המהותיים בישראל

100%

עד 2030
שאיפה ל:

צריכת חשמל מאנרגיה מתחדשת
בנכסים המהותיים של החברה

75%

עד 2040
שאיפה ל:

בפליטות גזי חממה במכלול 1 ו-2

50%



ניטרליות פחמנית
במכלול 1 ו-2

Net
Zero



עד 2050
שאיפה ל:

הסמכה ירוקה לנכסי החברה,
תוך שאיפה ל-LEED GOLD
ומעלה לפרויקטים בייזום

100%

הסמכה ירוקה לבניינים: מחזון לפרקטיקה

מגמות גלובליות במדיניות ההסמכה הירוקה לנכסים

ההערכות מצביעות על הכפלת השטחים הבנויים עד 2060¹⁴, נוכח גל הצמיחה המשמעותי ביותר בתולדות האנושות והצורך הנגזר בהגדלת שטחי התעסוקה, מסחר ומגורים. מציאות זו מדגישה את הצורך הקריטי בתכנון בר קיימא, בנייה חכמה וחדשנות סביבתית אשר יובילו את הדרך לעתיד מאוזן יותר.

בעקבות אתגר זה, מדינות רבות ברחבי העולם מגבשות מדיניות מתקדמת בתחום הבנייה הירוקה, מתוך הבנה כי הדרך היחידה להתמודד עם היקפי הבנייה הצפויים היא באמצעות תשתית רגולטורית חדשנית ומקיימת.

המדיניות העולמית בתחום הבנייה הירוקה מתפתחת בקצב מואץ, תוך שילוב בין עליה במודעות לשינויי האקלים, התפתחויות טכנולוגיות והחמרת הרגולציה. כך למשל, האיחוד האירופי עדכן את הוראת הביצועים האנרגטיים של מבנים (EPBD) וקבע כי מבנים חדשים יחויבו לעמוד ביעדי אפס פליטות (Net Zero) עד לשנת 2030, ואף צפוי להפסיק את השימוש בדלקים עד שנת 2040¹⁵. מדיניות דומה מיושמת גם במדינות נוספות כאשר תקנות דומות אומצו בצרפת (RE2020), דנמרק, קליפורניה, בריטניה, סינגפור, סין, וסרי לנקה.

במקביל לרגולציה, גוברת חשיבותן של מערכות הסמכה ירוקות – תקנים וולונטריים או מחייבים, שנועדו להגדיר, למדוד ולעודד בנייה בת-קיימא. מועצת הבנייה הירוקה העולמית (WorldGBC) מובילה מדיניות לצמצום פליטות פחמן לאורך מחזור החיים של מבנים, תוך מתן דגש מיוחד לשיפוץ של מבנים קיימים.

למיטב ידיעת החברה, נכון להיום פועלות ברחבי העולם למעלה מ-60 מערכות הסמכה בינלאומיות. בין המובילות שבהן ניתן למנות את BREEAM (אנגליה), CASBEE (יפן), DGNB (גרמניה), EDGE (מטעם הבנק העולמי, בדגש על שווקים מתפתחים), GREEN STAR (אוסטרליה), LEED (ארה"ב) ו-WELL (המתמקדת בבריאות ורווחת המשתמשים).

¹⁴ Architecture 2030. Why The Built Environment נצפה במאי 2025 מהלינק הבא

¹⁵ נציבות האיחוד האירופי. "מבנים כמעט אפסיים באנרגיה ומבנים באפס פליטות".
עודכן במאי 2024. [זמין באתר](#)

הסמכה ירוקה בפורטפוליו של אשטרום נכסים

בשנת 2024, השיגה אשטרום נכסים מספר הישגים משמעותיים לקראת יישום התוויה ירוקה לכלל נכסיה, בכל אזורי פעילותה:

- קבלת 15 הסמכות ל-100% מהנכסים בגרמניה בתקן **BREEAM** בדירוג **BREEAM Good** ו-**BREEAM Very Good**
- רכישת נכס בלונדון המדורג **BREEAM Outstanding** הדרגה הגבוהה ביותר בתקן בר-קיימא זה
- קבלת דירוג **LEED O&M GOLD** בישראל עבור שטח המשרדים בבית הגביש, נכס בבעלות החברה אשר נבנה בשנת 2011, ובחינת הרחבה לנכסים נוספים בארץ
- הצטרפות למועדון **DGNB** – ארגון מוביל לקידום והסמכה של מבנים ברי קיימא בגרמניה, המהווה צעד נוסף בחיזוק מעמדה של אשטרום נכסים כאחת המובילות בתחום הבנייה הירוקה והקיימות

16. 100% משטחי הפרויקטים, יחד עם שותפים

עם היקף זכויות בנייה מאושרות בהיקף כולל של כ-900,000 מ"ר¹⁶, אשטרום נכסים רואה חשיבות רבה בקידום מבנים המצטיינים בביצועים סביבתיים, גמישות תכנונית והפחתת טביעת רגל פחמנית. החברה פועלת לייזום פרויקטים בישראל בהתאם לתקן **LEED GOLD** לפחות, ומשלבת חומרים אקולוגיים, שיטות בנייה מתקדמות וטכנולוגיות חדשניות – כחלק בלתי נפרד מאחריותה התאגידית.

אשטרום נכסים פועלת לפי גישה הוליסטית, המשלבת בין קיימות וחדשנות, במטרה לייצר לדייריה סביבת מגורים ועבודה איכותית, בריאה ויעילה, תוך דגש על איכות הסביבה ורווחת הדיירים. גישה זו באה לידי ביטוי בשילוב מרחבים ירוקים, מערכות ניהול חכמות ותחזוקה מתקדמת.

אשטרום נכסים פועלת לקדם עמידה בתקני בנייה ירוקה לנכסים קיימים ולפרויקטים חדשים, בהם תקני **LEED** האמריקאי, **BREEAM** הבריטי, תקן **DGNB** הגרמני וכן התקן הישראלי לבנייה ירוקה (5281). הנכסים מנוהלים בהתאם לסטנדרטים מחמירים, המבטיחים שימוש בשיטות ופתרונות בנייה ברי-קיימא וסביבת עבודה בריאה. כחלק מניהול ההשקעות הסביבתיות של הנכסים הקיימים, **החברה פועלת לקידום הסמכה ירוקה – LEED O&M לנכסים המהותיים אשר בשליטתה ובניהולה.**



מרלז"ג טבריה

תקני בנייה ירוקה בפורטפוליו של אשטרום נכסים



EPC¹⁷

בניינים קיימים

מבנה No 8 First Street במנצ'סטר
בעל דירוג A במדד EPC

מבנה Central Square, Leeds
עם דירוג A במדד EPC

Colmore Gate בברמינגהם
בתהליכי שיפוץ מתקדם לקראת שיפור
לדירוג A במדד EPC

בנייני Horton House –1 Walker House
בפרויקט Exchange Flag, בליברפול
אנגליה בעלי דירוג B בתקן EPC

GWA בברמינגהם
בתהליך לקבלת דירוג B בתקן EPC



LEED O&M + BREEAM IN USE

בניינים קיימים

בית הגביש בנתניה (שטחי המשרדים)
בעל דירוג GOLD (התקבל השנה)

כל נכסי אשטרום נכסים גרמניה
הינם בעלי תקן BREEAM
מתוכם: 6 נכסים בעלי דירוג BREEAM
Very Good (התקבל השנה)

פארק הייטק הוד השרון ומתחמי ה-Port
בתהליכי הסמכה ירוקה



תקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281

בניינים קיימים

בניין A ובניין B בפרויקט LYFE
בעלי שני כוכבים בתקן בנייה ירוקה
הישראלי 5281



BREEAM

בניינים קיימים

מבנה Central Square, Leeds
מוסמך בתקן BREEAM Outstanding
(נרכש השנה)

מבנה No 8 First Street במנצ'סטר
מוסמך בתקן BREEAM Excellent

Colmore Gate בברמינגהם
מיועד להתחיל שיפוץ במהלך 2025
לקראת תקן BREEAM Excellent



LEED

בניינים בתכנון עם הסמכה מקדמית

RISHO מתחם האלף, בראשון לציון (שלב א')
LEED GOLD לשלב התכנון

נכסים בתכנון/בביצוע/בתהליך:

בניין C במגדלי LYFE
LEED GOLD

מתחם היצירה ברמת גן LEED GOLD
(בחנית מעבר ל-PLATINUM)

Ollo בבת ים
LEED GOLD

The Capital בירושלים LEED SILVER
(בחנית מעבר ל-GOLD)

בניין B פארק הייטק הוד השרון
LEED GOLD

אשטרום קמפוס יבנה
LEED GOLD

LYFE בת ים
LEED GOLD

Energy Performance Certificate 17.



Central Square בעל תקן BREEAM Outstanding

במהלך 2024 רכשה חברת אשטרום נכסים נכס חדש באנגליה, Central Square בלידס, בעל תקן BREEAM Outstanding ודירוג EPC A. במבנה זה קיים גן חורף (Winter Garden) וגן 'שמיים' (Sky Garden) לצד 128 חניות, נקודות הטענה ייעודיות לרכב חשמלי, מחסן אופניים, מקלחות וחדרי הלבשה.

למידע נוסף אודות הנכס

BREEAM Outstanding הוא הדירוג הגבוה ביותר בשיטת ההערכה הסביבתית BREEAM – The Building Research Establishment Environmental Assessment Method, שיטת הערכת קיימות מובילה עבור מבנים ותשתיות. הדירוג משקף את ביצועי הקיימות הסביבתית, החברתית והכלכלית של הבניין, וכולל אמות מידה בתחומים כמו צריכת אנרגיה, בריאות, שימוש בחומרים, מים, פסולת, זיהום, שימוש בקרקע, אקולוגיה ועוד. דירוג BREEAM מעיד על קיימות הוליסטית ומצוינות במגוון קטגוריות קיימות, לעתים קרובות בשל שילוב טכנולוגיות מתקדמות ועיצובים ברי קיימא חדשניים.

דירוג EPC A הוא הדירוג הגבוה ביותר בתעודת ביצועי האנרגיה Energy Performance Certificate – EPC, דירוג מקובל בבריטניה ובאיחוד האירופי. דירוג זה מעיד על יעילות אנרגטית מרבית והשפעה סביבתית מינימלית של המבנה. הדירוג מבוסס על פרמטרים כמו בידוד תרמי, מערכות חימום/קירור, שימוש באנרגיה מתחדשת וניהול אנרגטי חכם. מבנה בדירוג A מתאפיין בצריכת אנרגיה נמוכה, חיסכון בעלויות תפעול ופליטות פחמן מופחתות – בהתאם לסטנדרטים המחמירים של בנייה בת קיימא.

Central Square • Leeds, England



אשטרום נכסים גרמניה הצטרפה למועדון DGNB

במהלך שנת 2024 הצטרפה אשטרום נכסים גרמניה ל-DGNB, המועדון המוביל לקידום קיימות בבנייה בגרמניה ובאירופה. הסמכת DGNB מגדירה את רף הזהב לבנייה בת קיימא, ומתבססת על הערכה כוללת של היבטים סביבתיים, כלכליים, חברתיים וחדשניים לאורך מחזור החיים של המבנה. מעבר לתרומתה הסביבתית, הסמכה זו ממצבת את המבנים כיעד מועדף לשוכרים פוטנציאליים ומקדמת אפשרויות למימון.

הצטרפותנו ל-DGNB מחזקת את מחויבות החברה לניהול נכסים בעלי ביצועים סביבתיים גבוהים ותאפשר לנו ליהנות מגישה לידע חדשני, משאבים מקצועיות ושיטות עבודה מומלצות בתחומי התכנון והבנייה ברי-הקיימא.

הנכס הראשון המתוכנן לקבל את הסמכת ה-DGNB הינו מבנה בבעלות החברה, ביחד עם שותפים, בלייפציג בגרמניה.



בית הגביש הוסמך ל-LEED O&M GOLD

שטח המסחר והמשרדים בבית הגביש משתרע על שטח של כ-14,700 מ"ר. בין השוכרים העיקריים בנכס ניתן למצוא חברות עסקיות מובילות כדוגמת eBay, Decathlon ועוד. כחלק מההיערכות להסמכה, עבר המבנה סדרה מקיפה של שדרוגים - התייעלות אנרגטית, שיפור מערכי המחזור, וצמצום ההשפעה הסביבתית של פעילותו. בעקבות שדרוגים אלה, בשנת 2024 קיבל שטח המשרדים במבנה הסמכת LEED O&M GOLD, שטח המהווה כ-60% משטח המסחר והמשרדים.

ההסמכה של בית הגביש מהווה אבן דרך משמעותית במסע של אשטרום נכסים לשילוב עקרונות הקיימות כחלק אינטגרלי ויומיומי בניהול נכסיה.

בכוונת החברה להרחיב את יישום תקן LEED O&M בנכסים רלוונטיים נוספים בפורטפוליו שלה.

Hafenstraße 3A+5+7 • Wolfsburg, Germany



צמצום פליטות פחמניות

אשטרום נכסים שואפת לצמצם את פליטות גזי החממה מפעילותה בהתאם **למדיניות הקיימות הסביבתית** שגובשה בהובלת קבוצת אשטרום, המקדמת מודעות ועשייה לטובת השגת יעדי ה-ESG שהצבנו לעצמנו.

מתודולוגיית חישוב פליטות פחמניות

המתודולוגיה לחישוב הפליטות הפחמניות של אשטרום נכסים עבור מכלולים 1, 2 ו-3 מבוססת על GHG Protocol ומתבצעת תוך שימוש בנתונים המוזנים למערכת ניהול הנתונים הפיננסית (ERP) לצד מערכות פנימיות נוספות.

במהלך שנת 2024 גובשה מתודולוגיה מותאמת, הלוקחת בחשבון נכסים רלוונטיים לתייעוד בהתאם לתפיסת **השליטה התפעולית, השליטה הפיננסית והגדרת נכסים מהותיים** בהתאם לדוח השנתי של החברה. המתודולוגיה גובשה תוך הסתמכות על פרוטוקול GHG, הנחיות GRESB וכללי תקינה חשבונאית.

בהתאם להגדרה זו ובטרם ביצוע חישוב הפליטות, מבצעת החברה את השלבים הבאים:



מתודולוגיה זו מיושמת בחישובי הפליטות לשנים 2023 ו-2024. חישובי עצמות אנרגטית, עצמות פחמנית ועצמות מיימית מבוצעים על בסיס שטח מנוהל במ"ר. הנתונים אינם כוללים, בדומה לכלל הדיווחים המוצגים בדוח זה, חברות ו/או נכסים בשיעור החזקה נמוך מ-50% או בעלי פעילות זניחה מלבד נכסים שהוגדרו כמהותיים בדוח הכספיים השנתי.

במהלך שנת 2024, החלה קבוצת אשטרום בגיבוש תוכנית דה-קרבונזציה מפורטת, המותאמת באופן ייעודי לכל אחת מזרועות הפעילות של החברה - לרבות אשטרום נכסים. תוכנית זו מתמקדת בצמצום פליטות ממכלולים 1 ו-2 בהתאם ליעדים שהוגדרו מראש, ומשלבת יעדי ביניים בדרך להשגת היעדים ארוכי הטווח.

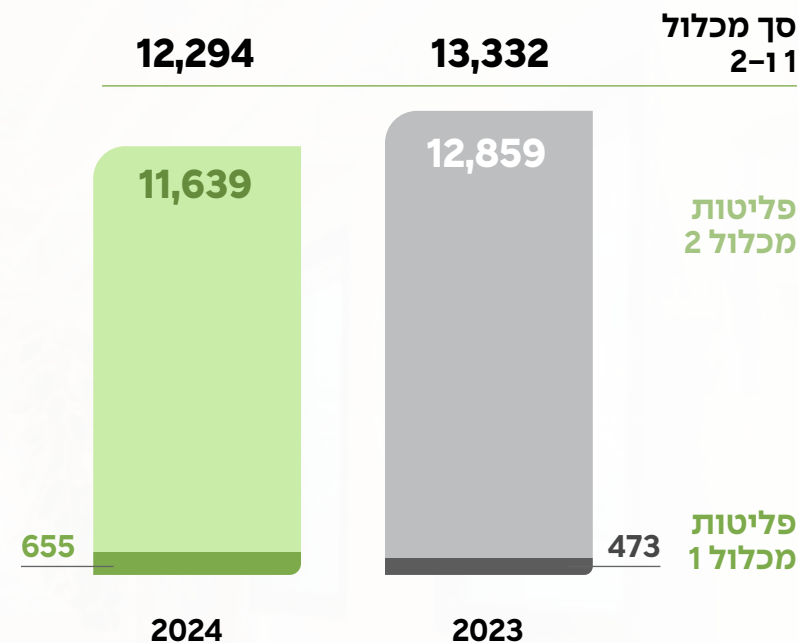
נתוני טביעת הרגל הפחמנית

להלן נתוני טביעת הרגל הפחמנית של אשטרום נכסים¹⁸ בגין צריכת אנרגיה בהתאם לפליטות במכלולים השונים:

- **מכלול 1** (Scope 1) – מתייחס לפליטות גזי החממה הישירות ממקורות שבבעלות או בשליטת החברה (כגון דלקים)
- **מכלול 2** (Scope 2) – משקף פליטות עקיפות הנוצרות בעקבות חשמל שהחברה רוכשת כחלק מפעילותה השוטפת
- **מכלול 3** (Scope 3) – משקף פליטות עקיפות שאינן בשליטה ישירה של החברה, אך נובעות משרשרת הערך שלה – כמו צריכת משאבים (דלקים ומים) ונסועות עובדים

¹⁸ חלק מנתוני הסביבה של אשטרום נכסים אנגליה לשנת 2023, הושלמו באמצעות אומדנים וזאת בשל החלפת חברת ניהול.

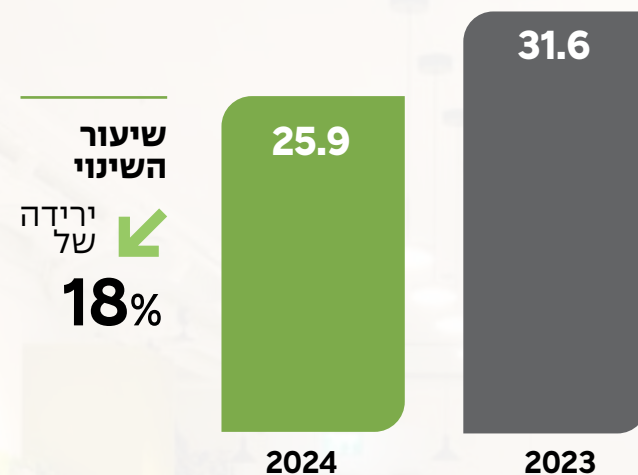
סך פליטות גזי חממה במכלול 1 ו-2 (CO2eq טון) GRI – 305



מכלול 1 ו-2
ירידה של 8%

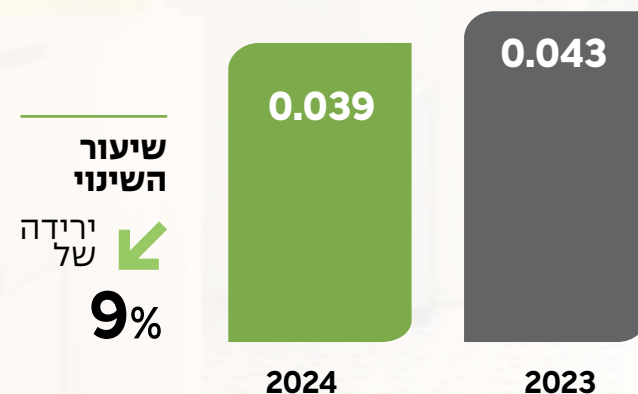
מרבית הירידה בסך פליטות מכלול 1 ו-2 מיוחסת למעבר של החברה להסכמי רכש ירוק בנכסים באנגליה.

עצימות פחמנית לפי הכנסות (טון CO2eq/מיליוני ₪) GRI-305



שיעור השינוי
ירידה של 18%

עצימות פחמנית לפי מ"ר (טון CO2eq/מ"ר) GRI-305



שיעור השינוי
ירידה של 9%

פליטות עקיפות – מכלול 3

בשנת 2024 קבוצת אשטרום פרסמה לראשונה נתונים על פליטות גזי חממה של מכלול 3, בהתאם לקטגוריות שנבחרו לדיווח בשלב הראשון. השילוב של נתוני שלושת המכלולים מאפשר להציג תמונה רחבה ומעמיקה יותר של ההשפעות הסביבתיות של החברה, מתוך שאיפה לשיפור מתמיד בניהול

טביעת הרגל הפחמנית והפחתת ההשפעות הסביבתיות. החברה שואפת לדווח באופן שקוף על פליטות מכלול 3 מדי שנה, לבחון הרחבת הדיווח לקטגוריות נוספות, ולהעמיק בבחינת מקורות הפליטות – כחלק ממחויבותה לצמצם את טביעת הרגל הפחמנית שלה.

סך פליטות גזי חממה במכלול 3

(GRI – 305 CO2eq טון)



4,452

טון פחמן דו חמצני

צריכת חשמל ודלקים

(קטגוריה 3):

פליטות במעלה הזרם הנובעות מצריכת חשמל ודלקים במתקני החברה ופעילויותיה השונות



18

טון פחמן דו חמצני

טיסות עובדים

(קטגוריה 6):

פליטות שמקורן בטיסות עסקיות ואירוח של עובדים



109

טון פחמן דו חמצני

נסיעות עובדים ללא רכב חברה

(קטגוריה 7):

פליטות עקיפות מנסיעות עובדים המועסקים במטה החברה שבמגדלי LYFE בישראל



4,579

טון פחמן דו חמצני

סך פליטות אשטרום נכסים במכלול 3 בקטגוריות 3,6,7

מגדלי LYFE • בני ברק

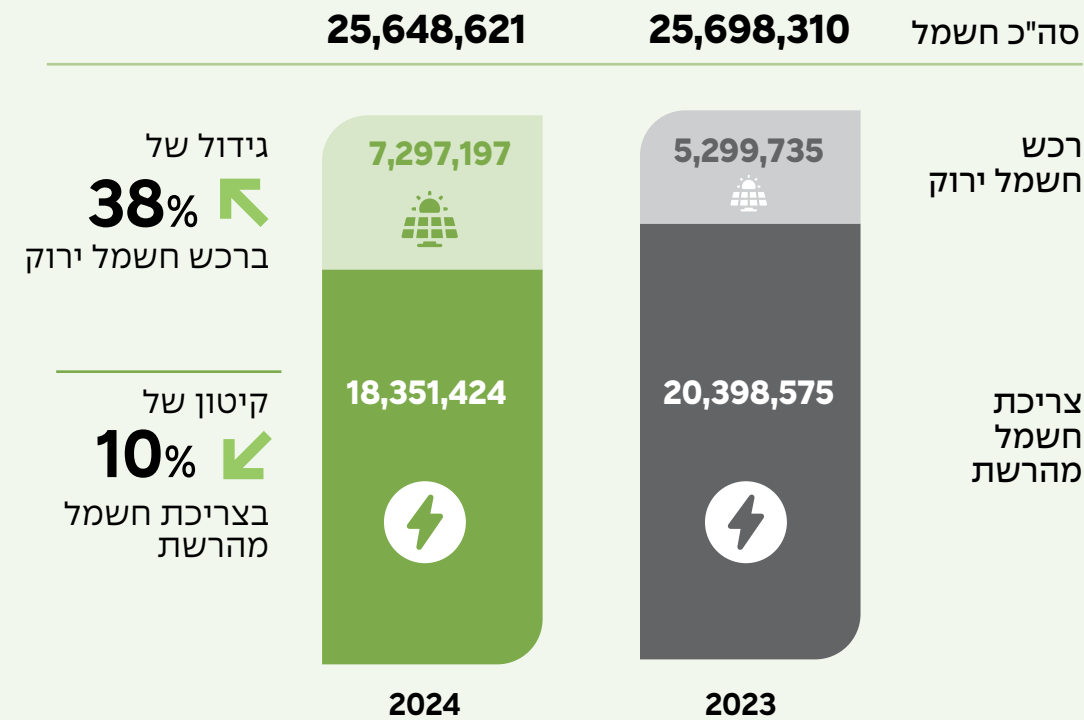
ברמת קבוצת אשטרום נמדדו הפליטות בגין שינוע מוצרים ללקוחות (קטגוריה 9), פליטות עקיפות הנגרמות משינוע מוצרים ללקוחות במורד הזרם, אך נמצא כלא רלוונטי לאשטרום נכסים.

צריכת אנרגיה

הפחתת השימוש בחשמל, דלקים וגז טבעי, מהווה מרכיב מרכזי במאמצי אשטרום נכסים לצמצום פליטות פחמן ופחמןיות ולשמירה על הסביבה. הפחתת צריכת האנרגיה לא רק מסייעת במאבק בשינויי האקלים, אלא גם משפרת את היעילות התפעולית ומפחיתה עלויות.

צריכת חשמל

(קוט"ש) – GRI 305



במהלך שנת 2024, וכחלק ממדיניות החברה, הושלם המעבר לצריכת חשמל על בסיס הסכמי רכש ירוק בנכסי החברה באנגליה. הסכמי ה-PPA לרכישה מלאה של אנרגיה מתחדשת מהווים כ-30% מסך צריכת החשמל של אשטרום נכסים באותה שנה.

צריכת דלקים לנסועה

(GRI-305)

צריכת בניזין לנסועה

בליטר¹⁹

73,937



2024

88,976



2023

שיעור השינוי
של ירידה 17%

הירידה בצריכת הבניזין לנסועה נובעת מצמצום מצבת כוח האדם בפעילות החברה בישראל.

קבוצת אשטרום מקפידה בכל זרועות הפעילות שלה, לרבות אשטרום נכסים, על תחזוקה יעילה ושוטפת של רכבי החברה, במטרה לצמצם או למנוע את השפעותיהם הסביבתיות.

במהלך שנת 2024 קבוצת אשטרום הציבה יעדים להרחבת צי הרכב שלה באמצעות רכבים מופחתי פליטות – בהם רכבים היברידיים, פלאג אין, חשמליים או בעלי הנעה חלופית אחרת. לפרטים נוספים, ניתן לעיין [בדוח של קבוצת אשטרום לשנת 2024](#).

19. מיוחס לעובדי ישראל בלבד

סך צריכת אנרגיה ועצמות אנרגטית (GJ)

(GRI-305)

2024	2023	
133,447	129,301	סך צריכת אנרגיה (GJ)
281	306	עצמות אנרגטית (GJ / מיליוני ש"ח)
0.424	0.413	עצמות אנרגטית (GJ / מ"ר)

קניון קריית הממשלה • באר שבע

מהלכי התייעלות אנרגטית:

אשטרום נכסים מובילה מהלך גלובלי לשיפור היעילות האנרגטית בנכסיה, תוך שילוב טכנולוגיות מתקדמות. מהלך זה כולל התקנת מערכות בקרה לניהול אנרגיה, תאורת LED, פאנלים סולאריים, תשתיות טעינה לרכבים חשמליים וניהול אנרגטי חכם. מהלך זה מיושם בהיקף נרחב בנכסי החברה בישראל, גרמניה ואנגליה, תוך התאמה למאפיינים הייחודיים של כל מדינה:

ישראל

- **התייעלות אנרגטית**
90% מהנכסים מצוידים בתאורת LED, עם תוכנית להרחבת המהלך בנכסים הרלוונטיים. בנוסף, מותקנות מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות, בין היתר, שליטה אוטומטית בהדלקה וכיבוי של החשמל.
- **טעינת רכבים חשמליים ונגישות תחבורתית**
קידום, ככל שניתן פריסת תשתיות לטעינת רכבים חשמליים בחניונים בבעלותה, לצד שילוב אפשרי של חניוני אופניים ולוקרים ייעודיים לטעינה ואחסון סוללות בנכסים נבחרים.
- **שדרוג מערכות אנרגיה**
ביצוע בדיקות יוזמות לשיפור מערכות האנרגיה, כולל החלפת צילרים ישנים, עדכון הגדרות המיזוג, ושדרוג שנאים ומערכות מיזוג אוויר.
- **גגות סולאריים**
קידום התקנתם של פאנלים סולאריים על גגות הנכסים שנמצאו מתאימים מבחינה טכנית ורגולטורית. אשטרום נכסים התקינה 54 מערכות סולאריות בנכסים, מתוכן 10 מערכות הותקנו במהלך 2024. החברה מתכננת להתקין מערכות נוספות במהלך השנים הקרובות. מהלך זה מבוצע בשיתוף עם אשטרום אנרגיה מתחדשת. בנוסף, נבחנים פתרונות לאגירת אנרגיה בשיתוף עם חברת החשמל.

אנגליה

- **מעבר לאנרגיה מתחדשת בנכסים**
במהלך שנת 2024, וכחלק ממדיניות החברה, עברו נכסי החברה באנגליה לצריכת חשמל על בסיס הסכמי רכש ירוק. הסכמי ה-PPA לרכישה מלאה של אנרגיה מתחדשת מהווים כ-30% מסך צריכת החשמל של אשטרום נכסים באותה שנה.
- **ניטור צריכת אנרגיה ופליטות פחמן**
החברה החלה בהתקנת מדדים חכמים לניטור צריכת אנרגיה מרחוק, כשהשלב הראשון בוצע בנכס פיילוט ומאפשר איסוף נתונים בזמן אמת לצורך ניהול אנרגטי מדויק ויעיל יותר. בנוסף, חושבו פליטות פחמן במכלולים 1, 2 ו-3 עבור כל הנכסים מלבד **Central Square** שנרכש בסוף שנת 2024.
- **שדרוג תאורה ושיפור דירוגי יעילות אנרגטית**
השלמת התקנת תאורת LED מתקדמת בנכסים מובילים, עם תוכנית להרחבת השדרוגים לנכסים נוספים.

גרמניה

- **ניהול ESG וניטור ביצועי קיימות**
ניהול נכסים באמצעות מערכת Alasco, המאפשרת מעקב, דיווח ובקרה אחר מדדי ESG, במטרה לשפר את השקיפות ולקבל החלטות מושכלות המבוססות על נתונים. בנוסף, אשטרום נכסים גרמניה מתקינה מערכות מדידה חכמות לניטור בזמן אמת של צריכת אנרגיה, עם תוכנית להרחבת הפריסה לכלל הנכסים.
- **התייעלות אנרגטית**
החלפת כלל התאורה בשטחים הציבוריים לתאורת LED חסכונית והתקנת מערכות חימום ושסתומים חכמים לשיפור היעילות האנרגטית.
- **גגות סולאריים**
בשנת 2024 הותקנו פאנלים סולאריים בנכס Bornbarch בגרמניה כחלק מתוכנית כוללת להרחבת הפרויקט לנכסים נוספים. אשטרום נכסים גרמניה ממשיכה לבחון פתרונות חדשניים לאגירת אנרגיה.

מרלוג'ג כנות

טיפול בפסולת

אשטרום נכסים מקדמת פתרונות מתקדמים ומקיפים לניהול פסולת, תוך התמקדות בצמצום הטמנת פסולת, עידוד מחזור והפחתת ההשפעה הסביבתית של פעילותה:

ישראל

במהלך שנת 2024, הותקנה במגדלי **LYFE** מערכת ניטור חכמה לדחסניות אשפה רטובה, המאפשרת אופטימיזציה של ניצול התכולה וצמצום תדירות הפינויים. בנוסף, אשטרום נכסים מקדמת תשתיות להפרדת זרמי פסולת נוספים, כמו בקבוקים עם פיקדון ואריזות, באמצעות רכישת פחים ייעודיים והתקשרות עם תאגידי מחזור רלוונטיים. בנכסי החברה מתבצע גם מחזור שמנים במתחמי המסחר.

גרמניה

בנכסים מותקנים פחים ייעודיים למיון סוגי פסולת כמו קרטון, פלסטיק, פסולת ביולוגית ופסולת רגילה. המערכת מאפשרת מחזור יעיל, והפחתה משמעותית של הטמנת פסולת, ניהול אחראי ומקצועי באמצעות חברות פינוי פסולת ייעודיות.

אנגליה

החברה מקדמת אסטרטגיית ניהול פסולת בר-קיימא בכלל נכסיה, הכוללת הצבת שילוט עם הנחיות לשימוש נכון בפסולת ובאנגריה, לצד הדרכות ייעודיות לדיירים חדשים בנושא הפרדה ומחזור. בנכס **No 8 First Street**, כל פסולת הבניין ממוחזרת ומשמשת לייצור אנרגיה באמצעות שריפת פסולת (RDF) במקום להישלח להטמנה. מתקני מחזור פעילים כבר הותקנו בנכסים מרכזיים כמו **No 8 First Street** ו-**Central Square** – והושלמו שלבי התכנון והתמחור להתקנת מתקנים נוספים ב-**Exchange Flags**. אשטרום נכסים אנגליה ממשיכה להרחיב את פתרונות המחזור, תוך שיפור מתמיד של תהליכי ניהול הפסולת בנכסיה.

טיפול בפסולת

(טון) לשנת 2024 (GRI-306):

קרטון

למחזור **314** טון

להטמנה **43** טון

בטון

למחזור **19** טון

להטמנה **7** טון

פסולת כללית

למחזור **211** טון

להטמנה **1,452** טון

ניילון

למחזור **28** טון

להטמנה **157** טון

26% | **2,231** טון

שיעור פסולת למחזור

Red Rocks • Dusseldorf, Germany

מגדלי LYFE • בני ברק



יום ירוק – מקדמים מודעות לפתרונות טיפול בפסולת

בדצמבר 2024 התקיים בפרויקט מגדלי הוד השרון יום ירוק, בשיתוף הארגון החברתי האקולוגי "ירוק חברתי" – הפועל להנגשת תחום המחזור לבתי עסק ולחברות. במהלך האירוע, העבירו נציגי הארגון מידע מקצועי לנציגי החברות במתחם בנוגע להטמעת שגרת מחזור והפרדת פסולת.

בנוסף, הוצבה במתחם מכונת מחזור לבקבוקי פקדון, כאשר התמורה שצפויה להתקבל לאחר האיסוף תועבר כתרומה לעמותת "אלבום שקוף" – עמותה המסייעת ללוחמים בשבם לשגרת חיים אזרחית.



ניהול פסולת במגדלי LYFE

כחלק מהמאמצים לשפר את ניהול הפסולת במגדלים, גובשה בשנת 2024 תכנית מקיפה הכוללת שורת צעדים להתייעלות בתחום זה.

התוכנית התבססה על מיפוי יסודי של זרמי הפסולת המרכזיים במתחם, ונועדה לתת מענה לאתגרי התפעול תוך הפחתת ההשפעות הסביבתיות. מרבית המהלכים שנקבעו מצויים כעת בשלבי יישום שונים, וממחישים את מחויבותה של החברה ליצירת ערך לדיירים ולסביבה. בין היוזמות שנכללו בתוכנית:

שדרוג מערכות פינוי פסולת: השלמת פריסת פחים ייעודיים לאיסוף ומיון פסולת במקור; החלפת חביות איסוף שמן המפוזרות במתחמי המסחר במיכלים ייעודיים, המאפשרים איסוף ומחזור מסודר לרבות מכירת השמן לשימושים נוספים; התקנת מערכת ניטור לדחסניות אשפה רטובה, התורמת למקסום ניצול התכולה וצמצום תדירות הפינויים.

שיפור תשתיות לניהול התחום: הגדרת תהליכי עבודה מובנים לאיסוף ומחזור בקבוקי פיקדון ואריזות, והתקשרות עם תאגידי מחזור רלוונטיים.

המרינה הכחולה • אשדוד

צריכת מים

צמצום השימוש במים מהווה מרכיב חיוני בניהול אחראי של נדל"ן מניב השואף לשמירה על משאבי הטבע וצמצום ההשפעה הסביבתית. שילוב של פתרונות חדשניים לניהול מים, כמו מערכות לזיהוי נזילות, מחזור מים, ושימוש בצמחייה חסכונית, תורם להפחתת הצריכה ומבטיח ניהול יעיל של המשאב היקר. גישה זו לא רק תורמת להפחתת עלויות התפעול, אלא גם מבטאת את מחויבות החברה לקיימות ולשימור משאבים חיוניים לעתיד. אנו שואפים לצמצם את צריכת המים בנכסים שלנו באמצעות הרחבת המהלך להטמעתן של מערכות חדשניות המונעות נזקי מים וכן, קידום מיזמים נוספים לשימוש חוזר במים.

עצימות מיימית

(קוב/ מ"ר)

2024	2023
0.328	0.316

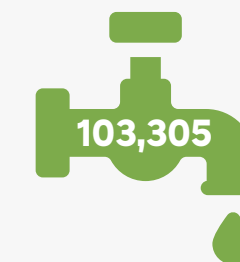
עצימות מיימית

(קוב/ מיליוני ש"ח)

2024	2023
217	234

סך צריכות מים ועצימות מיימית

(GRI-303)



103,305

2024
צריכת מים
(קוב)



98,907

2023
צריכת מים
(קוב)

התייעלות בצריכת המים:

ישראל

- הטמעת פתרונות חכמים לניהול מים, כולל מערכת WINT לניטור בזמן אמת וזיהוי נזילות, עם תוכנית להרחיב את המהלך לנכסים נוספים
- עריכת פיילוטים לשימוש ברחפנים לניקוי חלונות
- קידום פרויקטים למחזור מים, כמו ריכוך מים במגדלי קירור בקניון בת ים, ובכך להגדיל עד פי 3 את השימוש החוזר במים
- תכנון פרויקטים למחזור מי מזגנים להשקיה ומחזור מי דלוחין, הצפויים לתרום לחיסכון במים ולייעול הפעילות בנכסים

גרמניה

הטמעת מערכות חכמות לניהול מים כמו Leak 360, המאפשרות ניטור שוטף וזיהוי נזילות בזמן אמת. המערכות תורמות למניעת בזבז, שיפור היעילות התפעולית והפחתת ההשפעות הסביבתיות בנכסים מרכזיים.

אנגליה

קידום שימוש אחראי במים באמצעות התקנת מוני מים משניים בכלל הנכסים, לניטור מדויק של הצריכה ולעידוד התנהלות אחראית מצד הדיירים.

ניהול נגר עילי

אשטרום נכסים פועלת בהתאם לדרישות תקני הסביבה והבנייה הירוקה, ובכלל זה תקני LEED (ברמת GOLD ומעלה), המחייבים פתרונות ייעודיים לניהול נגר עילי. זאת לצד חשיבות ההיערכות להצפות ומניעת נזק לתשתיות תוך ניצול הזדמנות לאגירת נגר ושימוש חוזר במים האלו. החברה משלבת תכנון הידרולוגי בכל פרויקט חדש, בשיתוף יועצים מקצועיים, על מנת להבטיח טיפול בנגר עילי באמצעות פתרונות כמו גגות כחולים, בריכות עיכוב והחדרה מקומית. כל תקינה חדשה בנושא מיושמת מיידית בפרויקטים שבשלבי תכנון וביצוע, כחלק ממחויבות החברה לצמצום השפעות סביבתיות, מניעת הצפות והגברת החוסן העירוני.

פסולת שמנים

במהלך השנה קידמנו את תחום ניהול ומחזור השמן במתחמי ההסעדה בנכסים המנוהלים על ידינו, באמצעות הטמעת מיכלים מרכזיים מתקדמים. הפתרון מאפשר איסוף יעיל ואחראי של שמן משומש והפחתת הסיכון לדליפות ולזיהום סביבתי כמו גם זרימת השמנים למי השפכים.



פארק הייטק הוד השרון

שימור המגוון הביולוגי



זרקור על פרויקט האורגים בבאר שבע

פרויקט האורגים של אשטרום נכסים בבאר שבע מציב סטנדרט חדש לפיתוח עירוני בר-קיימא, במודל של עירוב שימושים חכם בשטח של כ-90 דונם. המתחם מתוכנן כמרחב הוליסטי הכולל מגורים, תעסוקה, חינוך, מסחר ופנאי.

התכנון האדריכלי, פרי שיתוף פעולה עם משרד OKA, שואב השראה ממתחמי "Blue Zones" ברחבי העולם – אזורים שמעודדים אורח חיים בריא, נגיש ומחובר לקהילה.

בבסיס הקונספט עומדת ההבנה שהמרחב הבנוי צריך לשרת את כל שכבות הגיל, מהגן ועד הגיל השלישי, תוך שמירה על קיימות סביבתית, שוויון נגישות ותגובה לצרכים עתידיים של העיר באר שבע.

הפרויקט עושה שימוש בכלים מתקדמים להתמודדות עם אתגרי אקלים באזורים צחיחים:

🌿 גגות ירוקים/כחולים עם צמחייה מותאמת לאקלים המדברי – משהים נגר, תורמים לבידוד וחוסכים באנרגיה.

🌿 בתי גידול לעצים – מגדילים חופת עצים, מסייעים בניקוז מים ומחזקים את המגוון הביולוגי המקומי.

כמה דוגמאות ייחודיות בנכסי החברה באנגליה:

- בפרויקט **No. 8 First Street** במנצ'סטר, נבנה גג ירוק הכולל כוורות פעילות המייצרות מספר יבולי דבש בשנה, המחולקים לדיירי הבניין.

- בפרויקט **Colmore Gate** בברמינגהם, אשר נמצא בתהליך שיפוץ והשבחה מקיף, תוקם טרסת גג ירוקה – מהגדולות בעיר – שתכלול נטיעות נרחבות של עצים, שיחים ומיני פרחי בר שונים במטרה לעודד מגוון ביולוגי בלב המרחב העירוני.

- בפרויקט **Central Square** בלידס קיימת טרסת גג הכוללת כבר היום עצים, שיחים ובתי חרקים, ובמהלך 2024 צפויות פעולות להרחבת הצמחייה ולהעמקת התרומה למערכות אקולוגיות מקומיות.

אשטרום נכסים פועלת בשיתוף פעולה שוטף עם יועצי סביבה ובנייה ירוקה, לרבות אגרונומים והידרולוגים, כחלק מתהליכי התכנון והביצוע של פרויקטים. מעורבותם מאפשרת קידום תכנון רגיש לסביבה ושילוב אלמנטים התומכים בשימור מערכות אקולוגיות מקומיות.

אשטרום נכסים רואה בשמירה על המגוון הביולוגי ובהגנה על מערכות אקולוגיות מרכיב מהותי באחריותה הסביבתית, ומשלבת שיקולים אלה כחלק בלתי נפרד מפעילותה – בתכנון פרויקטים חדשים ובשיפוץ מבנים קיימים.

החברה פועלת לצמצום ההשפעה הסביבתית של פעילותה ומקדמת פתרונות התומכים בשיקום ושימור המארג האקולוגי המקומי, בהתאם **למדיניות המגוון הביולוגי** שגיבשה קבוצת אשטרום, ומקדמת את המודעות לנושא.

אשטרום נכסים מבצעת, במידת הצורך, תסקירי סביבה, נוקטת בפעולות לשימור עצים והעתקת עצים, בהתאם להנחיות פקידי הרשויות המקומיות ופקידי היערות, שיקום שטחים ירוקים ותכנון פארקים ירוקים, זאת כחלק מתהליכי התכנון לשימור ושיקום המערכות האקולוגיות.

בפרויקטים נבחרים, משתלבים פתרונות תומכי-מגוון ביולוגי כגון גגות ירוקים (למשל בבניין המגורים בפרויקט **The Capital**), אזורי פיתוח ירוקים, צמחייה מקומית תומכת מגוון ביולוגי, ובריכות נוי בפרויקטים כגון **LYFE C, OLIO** ו-**RISHO**. גם בפרויקטים **LYFE-ו** **LYFE בת ים** הוסבו שטחי מוסכים ומגרשי חנייה ישנים לשטחים מפותחים ומגוננים, תוך ניקוי קרקע ושיקום אזורים מזהמים. בפרויקט 'היצירה' מתוכנן פינוי תחנת דלק מזהמת, שימור מבנה היסטורי והקמת שטח ירוק מפותח של מאות מ"ר.

The Capital • ירושלים

ניהול וציות סביבתי

החברה פועלת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית החלות עליה, תוך שילוב שיקולי סביבה בהחלטות תכנון ותפעול ושיפור מתמיד של תהליכים להפחתת ההשפעות השליליות. במהלך תקופת הדיווח לא נרשמו אירועים שהובילו להטלת קנסות משמעותיים בגין נושאים סביבתיים. החברה ממשיכה לבחון את פעילותה אל מול עדכוני חקיקה ולהטמיע התאמות נדרשות, במטרה לצמצם פליטות, לחסוך במשאבים ולפעול בשקיפות כלפי מחזיקי העניין.

אשטרום נכסים מנהלת את תחום הסביבה תוך הקפדה על ציות סביבתי ובמקביל מקדמת מהלכים המיישרים קו עם המיקודים האסטרטגיים והיעדים הסביבתיים שהוגדרו. ההתנהלות הסביבתית מתבצעת במספר מישורים במקביל:

- **הגברת מודעות לקיימות סביבתית** – באמצעות העמקת הידע, והוצאת עובדים לקורסים, סדנאות וכנסים רלוונטיים.
- **גיבוש מדיניות ונהלי עבודה מתאימים** – לניהול מוסדר של תפעול ותחזוקת הנכסים, לרבות ניהול שיפוצים ועבודות בינוי לעניין רכש חומרי בנייה, טיפול בפסולת בנייה, וניהול איכות האוויר במהלך ביצוע העבודות. בהתאם למדיניות החברה, הנהלים מעודדים שימוש בחומרים ירוקים, והפרדת זרמי פסולת לצורך מחזור וטיפול מוסדר.
- **גיבוש מתודולוגיית חישובי פליטות גזי חממה** – אשר תואמת את פרוטוקול GHG ומבוססת על עקרונות השליטה התפעולית והפיננסית. המתודולוגיה שגובשה תבחן מעת לעת ותעודכן, ככל שיידרש.
- **קביעת יעדים ברורים** – המותאמים למיקודים האסטרטגיים שהגדירה החברה בתחום.
- **קידום מיזמים לשדרוג נכסים ומערכות לצד הטמעת פתרונות חדשניים** – לעמידה ביעדי הסמכה ירוקה לנכסים וצמצום פליטות גזי חממה.
- **ניטור ובקרה שוטפים** – לצורך מדידה עקבית של ההתקדמות אל מול היעדים, עם דגש על ניטור כמותי של פליטות גזי חממה.

ניהול השקעות סביבתיות

סך השקעות והוצאות לקידום היבטים סביבתיים בשקלים:



5,320,240

2024



2,907,340

2023

בשנת 2024 נרשם גידול לעומת 2023 בהוצאות והשקעות החברה לקידום קיימות סביבתית, בעיקר בעקבות מהלך הסמכה ירוקה נרחב שבוצע בשנת 2024, ובמרכזו קבלת תקן BREEAM In-Use ל-13 נכסים בגרמניה.

מתחם היצירה • רמת גן

מעודדים קהילות מחוברות

מעודדים קהילות מחוברות

באשטרום נכסים אנו מאמינים כי ההון האנושי הוא אחד הנכסים החשובים ביותר של ארגון מצליח – תפיסה זו ניצבת בלב האסטרטגיה הניהולית שלנו. בהתאם לכך, אנו משקיעים משאבים רבים בטיפול והעצמה של ההון האנושי לכל אורך הדרך – החל מתהליך גיוס קפדני של כוח אדם איכותי, דרך הכשרות מקצועיות, ליווי ניהולי שוטף, ועד לפיתוח כלים לצמיחה מקצועית ואישית.

אשטרום נכסים מחויבת ליצירת סביבת עבודה בטוחה, תומכת ומכילה עבור עובדיה כמו גם עבור דייריה ולקוחותיה, תוך שימת דגש על חווית שימוש מיטבית בנכסים. זאת, בין היתר, באמצעות הנגשה תחבורתית לנכסים אשר נותנים מענה לצרכי וציפיות הדיירים.

היעדים שלנו בתחום הם:

עד 2035 – שאיפה ל:



הפצת שאלוני שביעות רצון לדיירים/שוכרים ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל

40%

נשים בדרגי ניהול ביניים ובכיר



הרחבת מעורבות עובדים במהלכי התנדבות קבועים ורציפים



תמיכה בקהילה בתרומות לסוגיהן על ידי השתתפות ביעד התרומות של קבוצת אשטרום



העסקה הוגנת ומכבדת

אנו שואפים לכך שהעובדים והעובדות שלנו ירגישו מוערכים ויזכו להזדמנויות למימוש מלא של הפוטנציאל הטמון בהם. תרבות החברה מושתתת על שיח פתוח וכבוד הדדי.

אנו מכירים בחשיבות האיזון בין עבודה לחיים פרטיים, ופועלים מתוך כבוד לזמן הפנאי של עובדינו ולחיהם האישיים.

סמנכ"לית משאבי אנוש בקבוצת אשטרם הינה הממונה על יחסי עבודה של אשטרם נכסים. בפעילות אשטרם נכסים בגרמניה ואנגליה, ובהתאם להיקף הפעילות הנוכחי, סמנכ"ל הכספים נושא גם באחריות על ניהול המשאב האנושי ויחסי העבודה.

החברה מדווחת כי כ-99% עובדיה משתכרים שכר שגבוה לפחות ב-10% משכר המינימום הקבוע בחוק.

מצבת מכוח האדם באשטרום נכסים

(GRI-405):

יח' ארגונית	2023	2024
ישראל	91 (49% נשים)	81 (52% נשים)
גרמניה	12 (50% נשים)	16 (56% נשים)
אנגליה	10 (30% נשים)	11 (36% נשים)
סך הכל	113 (48% נשים)	108 (51% נשים)
% תחלופה ²¹	33%	28%
ותק ²¹	6.71	7.53

תחלופת עובדים

(GRI-401):

נשים	גברים	סה"כ	נשים	גברים	סה"כ
סך >30	7	0	7	14	21
סך 30-50	7	15	22	18	40
סך <50	0	3	3	18	21
סך הכל	14	18	32	13	45
עובדים ומנהלים שנקלטו לעבודה					
סך >30	4	1	5	12	17
סך 30-50	7	13	20	18	38
סך <50	1	5	6	13	19
סך הכל	12	19	31	13	44
עובדים ומנהלים שהעסקתם הסתיימה					
סך >30	5	3	8	18	26
סך 30-50	11	5	16	8	24
סך <50	2	5	7	13	20
סך הכל	18	13	31	13	44

במהלך שנת 2024 נרשמה ירידה במצבת כוח האדם בישראל, בין היתר בעקבות העברת מספר עובדים להעסקה דרך חברות הניהול המוחזקות ביחד עם שותפים עסקיים.

²¹ מתייחס רק לעובדי ישראל



אופי העסקה

עובדי אשטרום נכסים מועסקים על-בסיס הסכמי עבודה אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים. העובדים מתוגמלים, מעת לעת, על-ידי מענקים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על-ידם, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. אין התאגדות עובדים בחברה.

פירוט אופי תעסוקה

(GRI-401):

	2024			2023		
	סה"כ	נשים	גברים	סה"כ	נשים	גברים
עובדים לפי שכר גלובלי	74	40	34	81	42	39
עובדים לפי שכר חודשי	33	15	18	30	12	18
עובדים לפי שכר שעתי	-	-	-	1	1	-
נותני שירות (פרילנסרים)	1	-	1	1	-	1
מספר כולל של עובדים במשכורת	108	55	53	113	55	58
סה"כ עובדים במשרה מלאה	102	49	53	98	42	56
מספר כולל של עובדים במשרה חלקית	6	6	-	15	13	2
מספר כולל של עובדים	108	55	53	113	55	58

עובדי קבלן

החברה פועלת להבטחת זכויותיהם של כלל העובדים הפועלים בתחומיה, לרבות עובדי קבלן בתחומי הניקיון, האבטחה והתחזוקה. ספקי השירות מחויבים להציג אישור תקף מבודק שכר חיצוני המאשר כי תנאי ההעסקה והשכר של עובדיהם עומדים בדרישות הדין. בכך, החברה שומרת על סטנדרט גבוה של אחריות כלפי עובדים שאינם מועסקים ישירות על-ידה, כחלק מהמחויבות לאחריות חברתית בשרשרת האספקה.



דיאלוג עם עובדים

אשטרום נכסים רואה חשיבות רבה בחיזוק התרבות הארגונית, תחושת השייכות ומחברות העובדים. החברה מקפידה לקיים דיאלוג שוטף עם העובדות והעובדים באמצעות מפגשים עם המנהלים והטמעת מדיניות 'דלת פתוחה'.

בשנת 2024 נבנתה תוכנית תקשורת ארגונית שנתית בהובלת מנהלת התקשורת הפנים ארגונית של קבוצת אשטרום, שנועדה להטמיע תרבות של שיח פתוח ולהעצים את הקשר עם העובדים. ערוצי התקשורת כוללים הודעות מייל ו-SMS בזמן אמת, מסכי טלוויזיה במטות ובמפעלים ומדיניות דלת פתוחה של המנהלים וההנהלה. נוסף לכך, מנהלות משאבי אנוש מקיימות שיחות תקופתיות ואישיות עם העובדים.

בשנת 2024 התווספו גם פרסומים ברשתות החברתיות, לרבות עמודי פייסבוק ואינסטגרם רשמיים, המספקים הצצה לפעילות החברה ולאנשים העומדים מאחור, תוך העמקת הקשר עם עובדים קיימים ומועמדים פוטנציאליים. בנוסף, הושקו עמודי קריירה ייעודיים באתרי הבית החדשים, עם דגש על חווית העובד.

גיוון והכלה

גיוון והכלה מהווים אבני יסוד בתרבות הארגונית של אשטרום נכסים, ומשקפים את מחויבותנו העמוקה לכבודו ולייחודו של כל אדם. אנו פועלים ליצירת סביבת עבודה מכילה, בטוחה ומכבדת, שבה שונות נחשבת לנכס המעשיר את השיח, מעודד חדשנות ומוביל למצוינות. אנו מאמינים כי כבוד, שוויון והכלה יוצרים תשתית איתנה להצלחה משותפת ומאפשרים לכולנו לצמוח יחד – כיחידים וכקהילה אחת מגובשת וחזקה.

נתוני גיוון (GRI-405-1):

שיעור עובדים מעל גיל 50 מכוח העבודה

24% 2024 | **23%** 2023

שיעור נשים מנהלות מכלל המנהלים

27% 2023

32% 2024

נשים בהנהלה בכירה ודרגי ביניים

11 2024 | **9** 2023

שיעור נשים מכוח העבודה

51% 2024 | **48%** 2023

נתוני תעסוקה לפי תפקיד וגיל

	2024				2023			
	סה"כ	מעל גיל 50	בין 30 ל-50	קטן מ-30	סה"כ	מעל גיל 50	בין 30 ל-50	קטן מ-30
סך מנהלים בכירים	13	4	9	-	13	2	11	-
סך מנהלי ביניים	21	5	14	2	20	5	15	-
סך עובדים לא מנהלים	74	17	38	19	80	19	40	21
סה"כ	108	26	61	21	113	26	66	21



העסקת עובדים עם מוגבלות

אשטרום נכסים רואה בהעסקת עובדים עם מוגבלות זכות גדולה ותרומה משמעותית לחברה. כחלק מפעילות קבוצת אשטרום, אנו פועלים בשיתוף פעולה עם ארגונים המתמחים בשילוב עובדים עם מוגבלות, כדוגמת ארגון "שכולו טוב" (המתמחה בהעסקת עובדים עם בעיות נפשיות), ארגון "בלב אחד" (שילוב נכי צה"ל בשוק העבודה), וארגון "אלווין ישראל".

31%



שיעור מנהלים בכירים מעל גיל 50

24%



שיעור עובדים מעל גיל 50

שוויון בשכר

אשטרום נכסים גאה לעמוד בדרישות חוק שכר שווה ולפרסם את פערי השכר בין גברים לנשים - כחלק ממחויבותה לשקיפות, שוויון הזדמנויות וקידום סביבת עבודה הוגנת. אנו רואים בצעד זה כלי חשוב בזיהוי פערים מגדריים ולהבטיח שכלל העובדים והעובדות יתוגמלו באופן שוויוני בהתאם לכישוריהם, הישגיהם ותרומתם לארגון.

חברת אשטרום נכסים מפרסמת דוח שנתי בנושא פערי שכר בישראל, ממנו עולה כי ב-4 מתוך 5 קבוצות פילוח לא נמצאו פערי שכר בין נשים לגברים. בקבוצה אחת בלבד נמצא פער לטובת גברים, הנובע בעיקר מהבדלי ותק, ניסיון, מאפייני התפקיד והטבות נלוות.

קישור לדוח שכר שווה לשנת 2024
(GRI-405)

פיתוח והעצמת עובדים

מיקודי הפעילות שלנו לפיתוח והעצמת עובדים:

הכשרות והדרכות פנים-ארגוניות

הכשרות ותהליכי למידה מהווים נדבך מרכזי בפיתוח היכולות המקצועיות והאישיות של העובדים, ותורמות רבות לשיפור ביצועי הארגון כולו. קורסים מקצועיים כמו אקסל ברמות שונות, סדנאות לבניית מצגות אפקטיביות, ולמידה על מגמות דיגיטליות, מעניקים לעובדים כלים מעשיים לשיפור איכות הביצוע.

לצד אלו, מועברים לעובדים תכנים לפיתוח מיומנויות רבות – בהם ניהול משא ומתן, יצירתיות בעבודה, והשתתפות בכנסי השראה. הכשרות בנושאים חדשניים כמו GENERATIVE AI וסדנת CANVA PRO מחברות את העובדים לעולם הטכנולוגי המתקדם ומבטיחות את הסתגלותם לשינויים בשוק העבודה.

פעילויות נוספות שנערכו במהלך 2024, כמו מפגש חוזרים ממילואים ואירועים מעוררי השראה, תורמים לחיזוק תחושת השייכות, המוטיבציה והמעורבות של העובדים.

כ-510 שעות
היקף ההדרכות ופעילויות פנים ארגוניות במהלך 2024

הדרכות רגולציה

אשטרום נכסים מחויבת להבטחת סביבת עבודה בטוחה ובריאה לעובדיה, תוך עמידה מלאה בהנחיות הרגולציה ובסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר. במהלך שנת 2024 התקיימו מגוון הכשרות והדרכות בנושאים מהותיים לבטיחות ולבריאות העובדים. בין ההדרכות שנערכו: הדרכת כיבוי אש, ריענון מלגזה, ריענון בטיחות אחזקה, עזרה ראשונה, נאמני בטיחות לנציגי הנהלה ועוד.

כ-556 שעות
היקף ההדרכות רגולטוריות במהלך 2024



אשטרום נכסים רואה בפיתוח ההון האנושי נדבך מרכזי בהצלחתה, ומשקיעה בהכשרות מקצועיות והדרכות, המותאמות לתפקידים השונים ולצרכי הארגון. תוכניות ההכשרה מתקיימות הן במסגרת קבוצת אשטרום והן מחוצה לה. בנוסף, כחלק מפיתוח העובדים, אנו מאפשרים השתתפות בימי עיון, תערוכות והדרכות בארץ ובח"ל.

השתתפות בימי עיון וכנסים

פיתוח מקצועי באמצעות השתתפות בימי עיון וכנסים מהווה כלי מרכזי לשיפור מיומנויות העובדים, להרחבת הידע ולהעמקת ההבנה בתחומי ליבה של פעילות החברה. כנסים מקצועיים כמו כנס איגוד המהנדסים, כנס חדשנות מועילה וירוקה, וכנס קיימות לצמצום גזי חממה, מציעים חשיפה לטכנולוגיות חדשניות, מגמות שוק עולמיות, ומתודולוגיות עבודה מתקדמות.

כנסים נוספים, כמו הכנס השנתי של רואי החשבון או כנס מנהלי תפעול בקניונים, תורמים גם להעמקת הקשרים המקצועיים עם עמיתים ומומחים מהתחום, ומהווים פלטפורמה לשיתופי פעולה מקצועיים. יוזמות אלו מחזקות את היכולות הארגוניות ומשפיעות באופן ישיר על ביצועי החברה, במיוחד בתחומים מהותיים לפעילותנו כמו בטיחות אש, תכנון הנדסי, ושיווק.

במהלך 2024
העובדים שלנו
השתתפו בימי עיון
וכנסים בסך כולל של

כ-863
שעות

פעילות הדרכה

(GRI 404-1, 403-5):

סך שעות הדרכה

1,928

סך שעות הדרכה
לעובד בחברה

18



בטיחות, בריאות ורווחת העובדים

סביבת עבודה בטוחה

באשטרום נכסים רואים חשיבות עליונה **בהענקת סביבת עבודה נעימה, בטוחה ומכבדת**, מתוך תפיסה כי ביטחון ורווחת העובדים חשובים להצלחה אישית וארגונית. אנו מקפידים על תנאי עבודה הולמים ומטפחים תחושת ביטחון ורווחה.

אשטרום נכסים נוקטת מדיניות של אפס סובלנות לאלימות מכל סוג, הטרדות, התנכלות או התעמרות במקום העבודה. כחלק ממדיניות זו:

- אנו מקיימים מעת לעת הדרכות תקופתיות להעלאת המודעות להתנהלות מכבדת בהתאם לחוק ולערכי הקוד האתי של הקבוצה.
- התקנון למניעת הטרדה מינית מוצג באופן בולט במשרדי החברה.

במהלך שנת 2024 לא התקבלו תלונות על הטרדות מיניות והתעמרות בעבודה.

החברה פועלת בהתאם **למדיניות בריאות ובטיחות העובדים**, כפי שגיבשה קבוצת אשטרום, תוך הטמעת מודעות ארגונית רחבה.

הטמעת תרבות בטיחות והתמודדות עם מצבי חירום

אירועי התקופה האחרונה הבהירו עד כמה ההכשרות והנהלים שהוטמעו סייעו לעובדים ולמנהלים להתמודד ביעילות עם מצבי חירום בלתי צפויים. אנו גאים ברמת הבטיחות שגיבשנו, אשר לא רק מגינה על חיי העובדים אלא גם מאפשרת רציפות תפקודית ושמירה על המשכיות העבודה, גם בתקופה של תנאים מאתגרים.

בטיחות בדרכים – מודעות ושמירה על חיי העובדים

אשטרום נכסים מחויבת להגברת הבטיחות בדרכים באמצעות שליחת תזכורות ועדכונים תקופתיים מטעם מחלקת הרכב של קבוצת אשטרום, בדגש על תקופות סיכון מוגבר כמו חורף, חופשות ופתיחת שנת הלימודים. אנו מעודדים נהיגה זהירה, שמירת מרחק והימנעות מהיסח דעת, במטרה להבטיח את בטיחות העובדים ומשתמשי הדרך.

בטיחות עובדי קבלן

בטיחותם של כלל הנוכחים בנכסי החברה, לרבות עובדי קבלן, ניצבת בראש סדר העדיפויות. בחלק מהנכסים מתקיימות הדרכות בטיחות ייעודיות לעובדי קבלן, המאורגנות על ידי חברות הניהול. בנוסף, סיורי בטיחות תקופתיים הנערכים בנכסים כוללים בחינה שיטתית של תנאי הבטיחות עבור עובדים, עובדי קבלן ומבקרים כאחד, תוך התמקדות בזיהוי סיכונים ומתן מענה מיידי.

בטיחות באתרי בנייה

החברה מיישמת מדיניות בטיחות אחידה בכל אתרי הפעילות שלה, לרבות אתרי בנייה פעילים. סקרי בטיחות תקופתיים מבוצעים בכלל הנכסים והפרויקטים, וכוללים גם אתרי הבנייה, כחלק ממחויבות כוללת להגנה על בריאותם ושלומם של העובדים והמבקרים בשטח.

תהליך הבקרה מבוצע בשיתוף פעולה בין מחלקת הנדסה למחלקת הנכסים, תוך קיום ישיבות שוטפות להערכת סיכונים, ניתוח ממצאים והטמעת שיפורים נדרשים. החברה רואה בפיקוח על הבטיחות באתרי הבנייה חלק בלתי נפרד מהאחריות התאגידית שלה.

נתוני תאונות עבודה בישראל

(GRI 403-9)

← מספר תאונות עבודה (דרכים)

2024

1

2023

2

← מספר ימי היעדרות בגין תאונות עבודה

2024

20
ימי היעדרות

2023

24
ימי היעדרות

← TRIR

2024

0

2023

0



רווחת עובדים

חווית העובד באשטרום נכסים מושתתת על עקרונות של קהילתיות, חיבור אישי ומשמעות מקצועית. גם בשנת 2024 המשיכו לטפח סביבה ארגונית תומכת, המקדמת חוסן, עבודת צוות והוקרה – כבסיס להצלחה עסקית מתמשכת.

החברה מקפידה לחגוג עם עובדיה חגים, ציון מועדים ואירועים מיוחדים, לצד פעילויות גיבוש ואירועים חברתיים לאורך השנה – כל זאת מתוך מטרה לחזק את תחושת השייכות, הקהילתיות וההערכה ההדדית.

באמצעות מדיניות רווחה מגובשת, השקעה בפעילויות קהילתיות וחיוזוק הקשר בין ההנהלה לעובדים, פועלת החברה לבניית חווית עבודה מעצימה וארוכת טווח.

אנו מאמינים כי רווחה איננה רק פעילות חווייתית – היא מפתח ליצירת חיבור אנושי, שייכות ארגונית ותחושת שליחות. על כן, אירועי הרווחה נבנים מתוך הקשבה לעובדים, שיתוף פעולה בין מחלקות וראייה כוללת של חיי היום-יום בעבודה. כל אלה הם שמאפשרים לאשטרום נכסים להוביל לא רק בנדל"ן – אלא גם באנשים.

סביבת חיים בריאה, איכותית וטובה לדיירים

החברה פועלת ליצירת סביבת חיים איכותית, בריאה, נגישה, חדשנית וקהילתית ששמה את חווית הלקוח וה-Well Being שלו במרכז. אשטרום נכסים מקדמת פרויקטי עירוב שימושים, אשר משלבים חללים משותפים לרווחת הדיירים, המציעים מתחמי עבודה משותפים לתאגידים וחברות. בנוסף, החברה משקיעה בחוויית לקוח ייחודית באמצעות הטמעת מערכות טכנולוגיות חדשניות לשיפור השיח עם הדיירים והתחזוקה השוטפת של הנכס.

בשלב התכנון, אשטרום נכסים פועלת בשיתוף יועצי הפיתוח ליצירת מרחבים ירוקים לרווחת הדיירים ותושבי הסביבה, תכנון תת קרקעי המסתיר אזורי תפעולים (שטחי העמסה, חדרי אשפה וכו'), ניצול הגג כ"חזית חמישית" לטובת שטחי פיתוח לדיירים, מתן דגש לנגישות תחבורתית, לרבות מלתחות, חדרי אופניים, עמדות טעינה חשמלית וכדומה.

Port Hod Ha'sharon • פארק הייטק הוד השרון

אשטרום נכסים פועלת ליצירת מרחבים משגשגים וברי קיימא

אשטרום נכסים ממלאת תפקיד משמעותי ביצירת מרחבים המעצימים ומניעים את הקהילות בהן היא פועלת. באמצעות ניהול של נכסים מניבים איכותיים, מחזקת החברה את הקשר בין אנשים למקומות עבודה, ותומכת ביצירת מוקדי מפגש ושיתוף עבור עסקים וקהילות מקומיות כאחד.



RISHO

לתקן - קומפלקס חדשני במתחם ה-1000 בראשון לציון, המתפרש על פני כ-60 דונם וכולל פארק ירוק בשטח של כ-10 דונם, שיכלול בשלב א' 3 מגדלי משרדים בשטח של כ-132 אלף מ"ר לצד קמפוס הפניקס, ובשלב ב' 3 בניינים נוספים בשטח כולל של כ-177 אלף מ"ר. הדיירים נהנים משטחים ירוקים, שבילי אופניים, קרבה למוקדי בילוי ונגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, שילוב המאפשר נוחות מרבית ואיזון בריא בין עבודה לפנאי. הפרויקט ממוקם קרוב לצירים מרכזיים ומציע סטנדרט חדש בתכנון התנועה במרחב הציבורי - סמיכות לתחנת הרכבת, חיבור ל-3 קווי רכבת קלה עתידיים, והתניידות קלה במרחבי המתחם ברגל או בשבילי האופניים הפרוסים לכל אורכו.



LYFE

סביבת החיים במתחם LYFE, הממוקם בצפון בני ברק, משלבת בין עבודה לפנאי, עם נוף ירוק לפארק הירקון, חדר כושר, מתחם קולינרי עשיר וגישה תחבורתית נוחה, המעצימים את איכות חיי הדיירים. מתחם Port By Ashtrom הכולל גג ירוק לרווחת הדיירים ומרכז כנסים לארועי תוכן ואירועים עסקיים. המתחם ממוקם בקרבת צירים ראשיים, מוקדי תחבורה מרכזיים ובמרחק דקות הליכה מתחנת בן גוריון של הרכבת הקלה. בנוסף, בוצע שינוי תכנון בקומה העליונה של החניון העילי והסבתה לשטחי פיתוח ירוקים שיחברו בין המגדלים הקיימים (A+B) למגדל העתידי (C), לרווחת דיירי המתחם על חשבון חניות קיימות.



OLIO

מתחם עירוב שימושים דינמי המשלב מגורים, מסחר ובילוי ומחובר ישירות לקניון בת-ים באמצעות גג ירוק מעל קומת המסחר. התכנון משלב שטחים פתוחים המעודדים אורח חיים פעיל, לצד פתרונות אדריכליים המסתירים את מערכות התשתית ומפחיתים רעש לטובת הדיירים והמבקרים. המתחם מציע חווית מגורים ייחודית של ONE STOP SHOP. המתחם מציע מגורים בדירה מרווחת עם נוף לים, עבודה בסביבת עבודה מתקדמת ובילוי בקניון ובשדרת המסעדות ובתי הקפה במתחם. מיקומו האסטרטגי של הפרויקט מאפשר נגישות גבוהה לצירי תחבורה מרכזיים - סמיכות למחלף יוספטל בנתיבי איילון, 10 דקות הליכה לתחנת הרכבת יוספטל, ו-4 דקות הליכה לתחנת ניסנבאום ברכבת הקלה.

אשטרום נכסים פועלת ליצירת מרחבים משגשגים וברי קיימא

מתחם האורגים

מתחם עירוב שימושים בבאר שבע אשר יכלול שטח בנוי בהיקף של כ-90 דונם ובו מתוכננים להיבנות שטחי מסחר, תעסוקה וכ-1,500 יחידות דיור בשטח כולל של כ-275,000 מ"ר. המתחם ייבנה בהתאם למודל 'Blue Zones' המציע חזון אורבני חדשני המבוסס על עקרונות כמו קהילתיות וצמצום התנועה המזהמת. המודל שם דגש על תכנון מרחב שיספק מענה מיטבי לצרכים של התושבים, הקהילה והעסקים באזור. ההשקעה בפרויקט תתרום משמעותית להתחדשות עירונית ולפיתוח האזורי תוך יצירת ערך כלכלי וחברתי משמעותי.

Comm-U

בשנים האחרונות הפכה שכונת תלפיות ללב הפועם של ירושלים בעקבות הליכי התחדשות מסיביים אשר שידרגו את פניה והפכו אותה לרובע עירוני איכותי בהשראת מרכזי הערים הגדולות בעולם. המיקום המרכזי של המתחם בשכונה, 100 מ' בלבד מקניון הדר, על קו הרכבת הקלה, יאפשר לדיירים סמיכות ל-3 תחנות רכבת קלה עתידיות ולפארק המסילה. תכנון אורבני מתקדם, שטחים ירוקים ונגישות לרכבת הקלה ולפארק המסילה יהפכו את המתחם הייחודי בירושלים לנקודת חיבור אידאלית בין חיי עבודה לחיי פנאי.

The Capital

פרויקט יוקרתי וייחודי של עירוב שימושים ברובע העסקים החדש בכניסה לירושלים, המשתרע על שטח של כ-70 אלף מ"ר וכולל שני מגדלים המשלבים מגורים, משרדים ומסחר וכן שטחים ירוקים, שבילי אופניים, בריכת שחייה וספא. במגדל המשרדים יותקנו קירות מסך הממקסמים את כמות האור הנכנס, ויכלול גם מרפסות שמש מרווחות, גג ירוק, ושלל שירותים ומתקנים המשדרגים את חווית העבודה. מגדל המגורים יכלול 219 דירות שיצוידו במפרט עשיר ועיצוב מוקפד בסטנדרטים הגבוהים ביותר. לרווחת דיירי מגדל המגורים תוקם מרפסת גג ירוקה, מתחם בריכה וסאונה, מועדון דיירים, טרקלין עסקים וחדר ישיבות. פרויקט The Capital נמצא בסמיכות למתחם בתי המשפט ולקריית המשלה, ומציע נגישות לרכבת הקלה, לתחנה המרכזית, לרכבת הכבדה, לצירי תנועה מרכזיים ולשוק מחנה יהודה.

אשטרום נכסים פועלת ליצירת מרחבים משגשגים וברי קיימא



Central Square

בחודש אוקטובר 2024, השלימה החברה עסקה לרכישת בניין Central Square ב-Leeds, אנגליה – מעסקאות הנדל"ן המסחרי הגדולות בלידס בשנים האחרונות. הבניין כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח כולל של כ-21,000 מ"ר, וחניון עם 128 מקומות חניה. הבניין מתאפיין בקומות ללא עמודים בשטח של כ-2,300 מ"ר, גינת חורף וגינת גג המציעות חללי מפגש ובילוי לדיירים, ומחזיק בתעודת **BREEAM Outstanding** ודירוג אנרגטי A.

הפרויקט, שהושלם בשנת 2016, הינו קומפלקס משרדים ומסחר ייחודי המהווה נקודת ציון אדריכלית בלב מרכז העסקים של העיר – בצומת ראשי, ובמרחק הליכה קצר מתחנת הרכבת ומרכז הקניות העירוני Central Square. הפרויקט תוכנן מתוך גישה הוליסטית לקיימות, תוך שילוב אנרגיה מתחדשת והיה הבניין המשרדים המרובה שוכרים הראשון באנגליה והשיג דירוג **BREEAM Outstanding** עם ציון של 89.7%, ודירוג אנרגטי A (EPC).

הבניין משלב טכנולוגיות חדשניות כמו יחידת Combined Heat & Power (CHP) מבוססת גז סינתטי דלת פחמן, המספקת את כל צרכי המים החמים וחשמל לבניין, וכן אמצעים לחיסכון במים כמו ברזים דו-שלביים. המבנה תוכנן למקסם חשיפה לאור יום טבעי ונוף, ולספק אוורור מעולה.

מיקומו האסטרטגי ליד תחנת הרכבת מבטיח נגישות תחבורתית גבוהה ומעודד שימוש בתחבורה ציבורית. בנוסף, הוא מציע מתקני קצה מסלול (End-of-Trip) לעובדים ומבקרים במתחם הכוללים אחסון אופניים, מקלחות ותאי הלבשה וכן עמדות טעינה לרכבים חשמליים בחניון התת-קרקעי, התומכים בתחבורה בת-קיימא ונגישות.



Colmore Gate

בניין משרדים הממוקם בלב הרובע העסקי של ברמינגהם אנגליה, אשר נרכש בשנת 2021. במהלך 2025, החברה החלה בשיפוץ והשבחת הבניין.

השיפוץ יכלול שדרוג מקיף של מערכות הבניין, עם מתקנים ותקני קיימות הטובים מסוגם, ויתמקד ביעילות אנרגטית ובעקרונות בנייה ירוקה. החברה שואפת לעשות שימוש חוזר בחומרים שהוסרו מהבניין (למשל גרניט) כחומר גלם לגימורים פנימיים עתידיים.

כחלק מהפרויקט תוקם גינת טרסת הגג מהגדולות בעיר שתשפר את נוחות השוכרים ותוסיף שטחים ירוקים לבניין. השיפוץ מתוכנן לחזק את הקשר בין אנשים למקומות עבודה וליצור מקומות מפגש ותמיכה בעסקים ובקהילות.

מגדלי LYFE • בני ברק



קידום רווחת שוכרים ודיירים

בפרויקט **במתחם היצירה** בעיר רמת גן החברה פועלת לקדם תוכנית הכוללת שימור שני מבנים היסטוריים בעלי ערך ציבורי ותרבותי – "בית שרת" (ביתו של ראש הממשלה השני, משה שרת) ובית הדפוס ההיסטורי "בית קיהל" – המאפשר חיבור למורשת העיר ותורם לשימור בפועל של נכסי מורשת. בפרויקט יוקצו שטחים משמעותיים (כ-4,100 מ"ר) לצרכים ציבוריים במגדל שיביאו לפיתוח מרחב ציבורי איכותי לאורך רחוב היצירה.

בפרויקט **The Capital** בירושלים הורחב גן ילדים בקומה נוספת והוקצתה קומה שלמה לפעילויות מוזיקה ומחול.

בפרויקט **Olio** בבת ים, החברה הקצתה שטח של כ-1,000 מ"ר עבור חדר כושר לשימוש תושבי השכונה.

במהלך תפעול הנכסים, מנהלי הנכסים מהווים גורם פעיל ביצירת קשר עם הקהילה המקומית, ומקיימים ערוצי תקשורת שוטפים עם דיירים, שוכרים, יוזמות שכונתיות ורשויות מקומיות.

מעבר לכך, החברה מקדמת פעילויות ייעודיות לרווחת משפחות וילדים במרכזים המסחריים שלה, בעיקר במהלך חופשות בתי הספר ובסופי שבוע. הפעילויות כוללות הצגות, סדנאות ואירועים חווייתיים אשר נועדו להעשיר את המרחב הציבורי ולחזק את תחושת הקהילתיות והחיבור למתחם.



מתחמי Port By Ashtrom

מתחמי העבודה של ה-Port מציעים חווית עבודה המשלבת תחת קורת גג אחת משרדים, חללים ציבוריים מעוצבים, חדרי כושר, פינות קפה ואירועי קהילה – הכל בסביבה מתקדמת, נוחה ומזמינה.

הקונספט של ה-Port נועד לתת מענה מדויק לצרכיהן של חברות צומחות. הדיירים נהנים ממשרדים בסטנדרט גבוה וממעטפת שירותים המותאמת לתפיסת ה-work-life-balance: חדר כושר מאובזר, שיעורי סטודיו, גג משותף מפנק, ואירועי תוכן מעשירים.

מתחם ה-Port הראשון הוקם בפארק ההייטק בהוד השרון, אחריו הוקמו מתחמי Port נוספים במגדלי LYFE בבני ברק, ברחוב קרמנצקי בתל אביב, ובקרוב גם בפרויקט Risho במתחם ה-1000 בראשון לציון.

לרשות הדיירים עומדת אפליקציית Ashtrom Host – מערכת דיגיטלית שנועדה להעצים את חוויית הדיירים ואת הניהול השוטף של המשרד: האפליקציה מאפשרת לדיירים לבצע מגוון רחב של פעולות בלחיצת כפתור, כמו הזמנת אורחים, תקשורת עם קהילת העובדים, הזמנת ארוחות מהמסעדות במתחם הקולינרי במקום, ואפילו רישום לשיעורי ספורט במועדון הכושר.

Port Hod Ha'Sharon • פארק הייטק הוד

מחויבים לנגישות תחבורתית

במסגרת כנס הנדל"ן השנתי של חברת הייעוץ EY, השתתף מנכ"ל אשטרום נכסים, ירון רוקמן, בפאנל בנושא "הזדמנויות ואתגרים בנדל"ן מניב", לצד בכירים במשק. בין נושאי הדיון בפאנל היו אי וודאות כלכלית בתקופת המלחמה, היצע שטחים גבוה לעומת הביקוש לשטחי משרדים שהתמתן, השפעת המלחמה על תחום המסחר והקמעונאות, וכניסתן של חברות בינלאומיות לשוק הישראלי בתקופה מאתגרת.

על אף האתגרים שהציבה המלחמה מאז ה-7 באוקטובר, אמר ירון רוקמן: "אם אתה יודע לייצר מוצר איכותי ונכון, במחיר הנכון, חברות יבואו לשבת אצלך בנכסים. יש לפרמטר של נגישות תחבורתית השפעה גדולה ולכן הבניינים שאנו בונים ממוקמים ככל שניתן סמוך לצירי תחבורה ציבוריים ובסמוך לקווי רכבות קלות וכבדות ולתשתיות תחבורה מתקדמות".

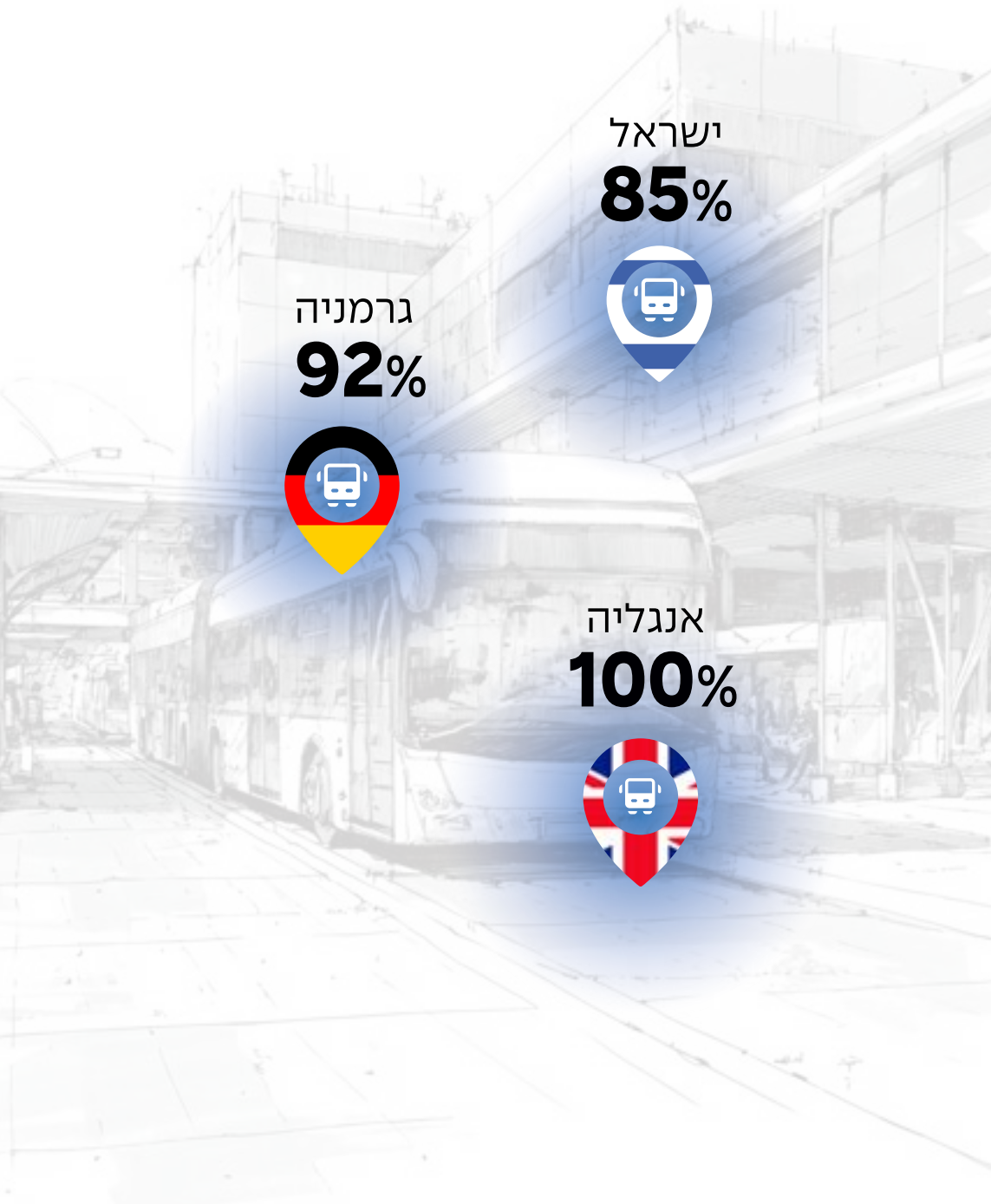
נגישות תחבורתית לנכסי אשטרום נכסים

חלוקה של מספר הנכסים לפי מרחק מתחנות תחבורה ציבורית במטרים:

	סה"כ	עד 250 מ'	251-500 מ'	מעל 500 מ'
 מסחר	11	11	0	0
 משרדים	8	8	0	0
 תעשייה	22	16	6	0
 משרדים	12	11	1	0
 תעשייה	1	1	0	0
 מסחר	1	1	0	0
 משרדים	4	4	0	0
סה"כ מניבים	59	52	7	0
אחוז יחסי	100%	88%	12%	0%

נכסים בייזום 				
עירוב שימושים	11	11	0	0
משרדים	3	2	0	1
סה"כ בייזום	14	13	0	1
אחוז יחסי	100%	92%	0%	7%
סה"כ	73	65	7	1
אחוזי יחס	100%	89%	10%	2%

שיעור הנכסים במרחק של עד 250 מתחנות תחבורה ציבורית:



קידום בטיחות שוכרים ודיירים

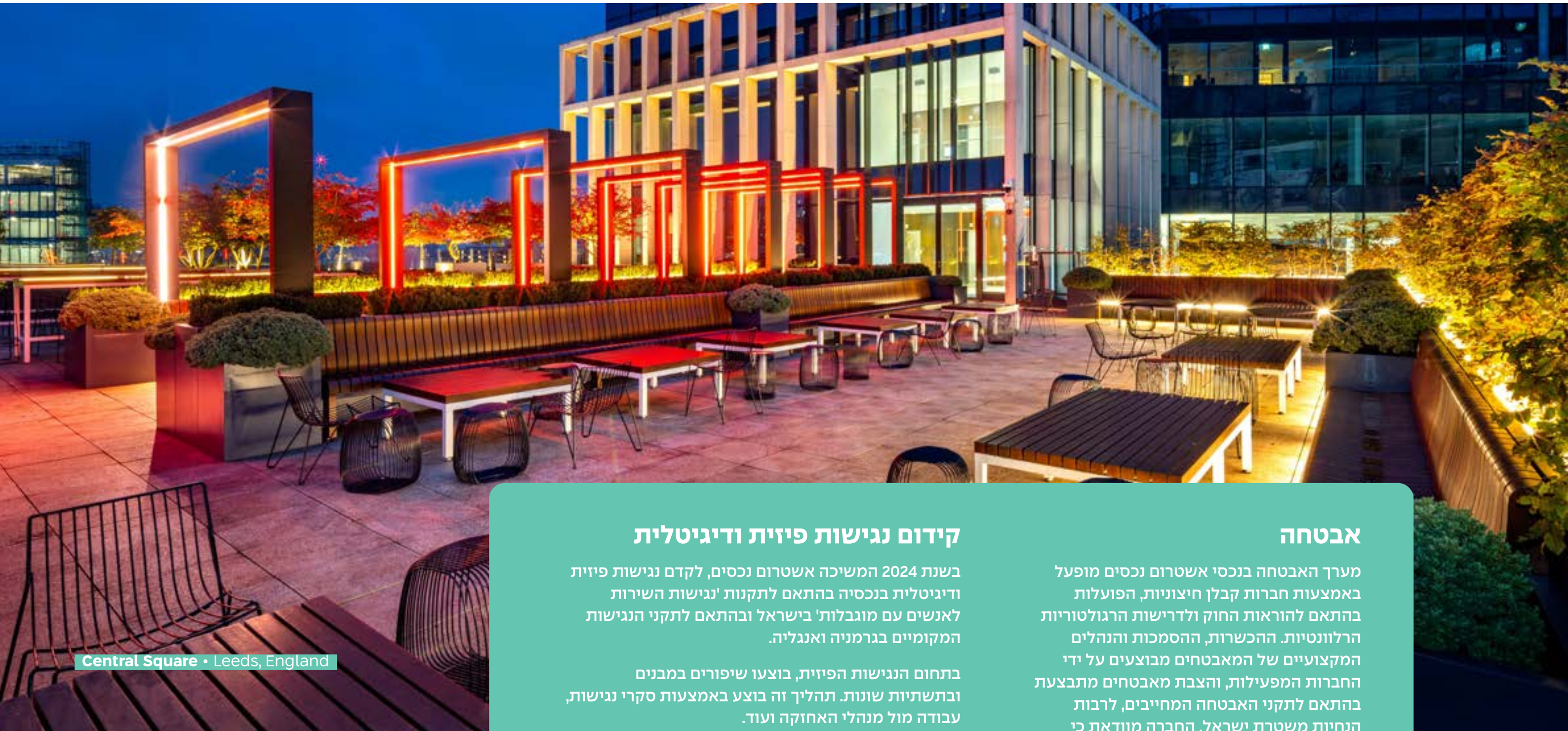
אשטרום נכסים פועלת באופן יזום ליצירת סביבות בטוחות ומוגנות – עבור דיירים, מבקרים וכלל מחזיקי העניין.

בין פעולותינו המרכזיות:

- קיום 8 ועדות בטיחות כלל-מחלקתיות בשנה, בהתאם לדרישות החוק ולמדיניות החברה, בהשתתפות ממונה הבטיחות של החברה וגורמי ניהול ובטיחות מובילים ובפיקוח חיצוני של יועץ הבטיחות של החברה אשר מלווה את הפעילות, לצד נהלים המשמשים בסיס לפעילות החברה בתחום.
- ביצוע סקרי בטיחות שוטפים על ידי ממונה הבטיחות של החברה בכלל נכסי החברה ואתרי הבנייה של הפרויקטים בהקמה, לצד הדרכות תקופתיות במגוון נושאים כגון עבודה בגובה ועזרה ראשונה.
- פיתוח והטמעת מספר פלטפורמות תקשורת דו כיוונית בין השוכרים והדיירים לבין צוותי התפעול לטובת דיווח על ליקוי בטיחות כמו, Host, AdTV-1 BuzzTech.
- הפקת סרטוני בטיחות למצבי חירום, המופצים לדיירי הבניין דרך מערכת ה-HOST בנכסים הרלוונטיים, להעלאת מודעות ולשיפור מוכנות בשעת חירום.
- ניהול שוטף בהתאם לתוכנית בטיחות וגהות שנתית הכוללת ניתוח סיכונים ונהלים.
- גיבוש נוהל בטיחות עבודות קבלנים לניהול סיכוני הבטיחות במסגרת עבודות שיפוץ בנכסים.
- מינוי גורם מטעם חברת הבטיחות, האחראי על מעקב שוטף אחר ביצוע ביקורות בטיחות וטיפול בקריאות בטיחות פתוחות במערכת VISITT.
- הנכסים עוברים בדיקות בטיחות תקופתיות בהתאם לדרישות הדין, לרבות בדיקות של מערכות גילוי וכיבוי אש, מערכות חשמל, מעליות, שילוט חירום ואמצעים להגנה פיזית. בנוסף, מערך הבטיחות כולל מענה לאירועי חירום כגון פח"ע, וכולל בין היתר: מעליות חירום, דלתות אש, גנרטורים, מפוחים, אזורי אש מבודדים, מערכות ספרינקלרים ופתרונות נוספים בהתאם לתקנים הרלוונטיים.

כ-6.6 מיליון ₪

**סכום השקעות בתחום
הבטיחות בשנתיים האחרונות**



Central Square • Leeds, England

קידום נגישות פיזית ודיגיטלית

בשנת 2024 המשיכה אשטרום נכסים, לקדם נגישות פיזית ודיגיטלית בנכסיה בהתאם לתקנות 'נגישות השירות לאנשים עם מוגבלות' בישראל ובהתאם לתקני הנגישות המקומיים בגרמניה ואנגליה.

בתחום הנגישות הפיזית, בוצעו שיפורים במבנים ובתשתיות שונות. תהליך זה בוצע באמצעות סקרי נגישות, עבודה מול מנהלי האחזקה ועוד.

הנכסים הדיגיטליים של אשטרום נכסים בישראל הונגשו. כמו כן, הושקה פלטפורמה דיגיטלית לניהול אתרי הקבוצה, המיעלת את תהליך ההנגשה הדיגיטלית, וכל הקבצים, לרבות דוחות ודיווחים, הונגשו.

אבטחה

מערך האבטחה בנכסי אשטרום נכסים מופעל באמצעות חברות קבלן חיצוניות, הפועלות בהתאם להוראות החוק ולדרישות הרגולטוריות הרלוונטיות. ההכשרות, ההסמכות והנהלים המקצועיים של המאבטחים מבוצעים על ידי החברות המפעילות, והצבת מאבטחים מתבצעת בהתאם לתקני האבטחה המחייבים, לרבות הנחיות משטרת ישראל. החברה מוודאת כי ההתקשרויות עם ספקי השירות מנוהלות כחוק ותואמות את כללי הציות והפיקוח.



שירות לקוחות כערך ליבה: מחויבות לאיכות ויחס אישי

שירות הלקוחות של אשטרם נכסים מבוסס על מחויבות למתן מענה מקצועי, אישי ומהיר לכלל הדיירים והשותפים העסקיים. אנו שואפים להבטיח חוויית שירות מיטבית באמצעות הקשבה לצרכים, פתרון בעיות בזמן אמת, ושיפור מתמיד של תהליכי השירות. באמצעות מערכות מתקדמות וצוות מסור, אנו מקפידים לספק שירות ברמה הגבוהה ביותר, המותאם לציפיות הדיירים ושם דגש על בניית קשרי אמון ושקיפות ארוכי טווח.

שירות הלקוחות שלנו עומד לרשות הדיירים באמצעות פניה ישירה למוקד שירות הלקוחות ולמנהלי הנכסים וכן דרך מערכות דיגיטליות חדשניות וביניהן **פורטל הדיירים** אשר מאפשר לרוכשים לבצע מגוון פעולות בצורה נוחה ומהירה, כולל צפייה במצב החשבון העדכני ומסמכים רלוונטיים, פתיחת פניה למחלקות החברה השונות בהתאם לנושא הפניה הנבחר וקבלת מידע, עדכונים וסטטוס התקדמות הפרויקט בזמן אמת.

באמצעות **Ashtrom Host**, אפליקציה שתוכננה ועוצבה על ידי אשטרם נכסים כחלק מתפיסת החזון החדשנית של החברה להיות מובילה בתחום השירות וחוויית הדייר בנכסיה, אנו מעניקים חוויית שירות זמינה, נוחה וכוללת עבור כלל צרכי הדיירים ולקוחות החברה ומספקים מענה הוליסטי להתנהלות היומיומית שלהם בנכס - החל מקבלת עדכונים בזמן אמת ופתיחת קריאות שירות ומעקב אחרי סטאטוס טיפול, המשך בהזמנת והכנסת אורחים לבניין, רישום לחוגים בחדר כושר, הזמנת חדרים ושירותים מה-PORT ועד להזמנת אוכל מהמסעדות בקומת המסחר של הנכס.

כל אלה מסייעים לנו להעצים את חוויית השירות, לספק זמינות גבוהה ושקיפות מלאה בנוגע להתנהלות הנכס, ומאפשרים לנו להגיב ביעילות, ליעל תהליכים, ולחזק את תחושת הביטחון והאמון של הדיירים מולנו.

תמיכה בקהילה

אשטרום נכסים גאה לקחת חלק בעשייה החברתית בישראל. החברה תורמת לארגונים ועמותות כמו אלו"ט, גדולים במדים, בית השנטי, יד שרה, דרך לוטן, בתי חולים, ילדים בסיכון, שער שוויון ועוד.

אנו רואים חשיבות רבה במעורבות עובדים בפעילות הקהילתית שלנו ועל כן, מעודדים אותם לקחת חלק ביוזמות קהילתיות, בהתאם למדיניות הקבוצה שעודכנה במהלך 2024.

תרומות חו"ל

אשטרום נכסים גרמניה תורמת כבר יותר מ-6 שנים לארגון Seret התומך ביצירות טלוויזיה ישראליות המוצגות בגרמניה אחת לשנה.

אשטרום נכסים אנגליה תורמת לעמותות וארגונים שונים, האחרון שבהם היה חיל הנחתים המלכותי של אנגליה (Royal Marines) במסגרת אירוע התרמה ייעודי. לאחרונה מינתה החברה יועץ ייעודי, אשר מגבש בימים אלה תכנית עבודה סדורה המתמקדת ביוזמות חברתיות וצדקה.

הפעילות החברתית של החברה מתבצעת בהתאם **למדיניות התרומות וההתנדבות עובדים**, כפי שגיבשה קבוצת אשטרום, תוך קידום מודעות לנושא.

אשטרום נכסים שותלת עתיד חדש באיבים

בחודש אוקטובר 2024, עובדי החברה לקחו חלק בהתנדבות חקלאית במרכז "איבים", מרכז קליטה חם ומיוחד לעולים מאתיופיה בעוטף עזה – השייך לסוכנות היהודית. האזור, שספג מכה קשה בתחילת המלחמה, נאבק לשקם את עצמו, ובפרט לזכור את ראש המועצה, אופיר ליבשטיין ז"ל, שתרם רבות לקליטת העולים.

עובדי החברה נטעו עצי פרי, ירקות ופרחים מתוך אמונה כי מעשים קטנים יכולים להוביל לשינוי גדול וכל שתיל הוא סמל לתקווה חדשה, לצמיחה ולעתיד טוב יותר.

במסגרת ההתנדבות ובשיתוף הקרן לנפגעי טרור – העובדים זכו לשמוע את סיפורו של ציון בן חנן, רבש"צ איבים, שהפגין גבורה יוצאת דופן ב-7 באוקטובר 2023 בהגנה על הקיבוץ במהלך המלחמה. ציון, יחד עם גיבורים נוספים, שמר על ביטחונם של העולים החדשים ועשה רבות על מנת שאלו יחזרו לחייהם במתחם.

נתוני תרומות

אשטרום נכסים שמה דגש על תרומה לקהילה תוך שימוש בנכסי החברה והתנדבות עובדים. החברה שומרת על מסגרת תרומה לקהילה באופן עקבי, כחלק ממחויבותה ארוכת השנים לאחריות חברתית.

תרומה
לשנת 2024
באלפי ש"ח

527



2024

תרומה
לשנת 2023
באלפי ש"ח

534



2023

תמיכה במפוני עוטף עזה, בחיילים ובקהילה במהלך המלחמה

במהלך תקופת המלחמה, אשטרם נכסים פועלת מתוך מחויבות עמוקה לעובדיה, דייריה ומחזיקי העניין שלה, ועומדת לצידם תוך מתן תמיכה מותאמת לצרכים המשתנים. בנוסף, החברה יוזמת ומובילה מגוון פעילויות קהילתיות בנכסיה, מתוך תחושת שליחות, ערבות הדדית, ורצון אמיתי לחזק את החוסן החברתי בתקופה מאתגרת זו.

פעילויות שנערכו בנכסי אשטרם נכסים:

- **קניון ערד** – במתחם הקניון הוקם חמ"ל לוגיסטי לאיסוף מזון וציוד לחיילים, לצד הקמת חדר מנוחה והתארגנות ייעודי לחיילים ללא עלות. החדר פעל עוד לפני פרוץ המלחמה והורחב משמעותית עם התגברות המלחמה, כמענה לחיילים הפוקדים את האזור.
- **קניון ראש פינה** – הוקמה עמדה עם תמונות החטופים, ולצידה עמדת קפה לחיילים עם שתייה חמה וקרה.
- **קניון בת ים** – נפתחה עמדת התרמת דם בשיתוף עיריית בת ים ומד"א.
- **מגדלי LYFE ומרכז שוהם** – אירוח ירידי מכירות לתוצרת חקלאית של חקלאים מקו העימות.
- **במגדלי הוד השרון** הוצבה מכונת מחזור לבקבוקים, כאשר התמורה שתתקבל לאחר האיסוף תועבר כתרומה לעמותת "אלבום שקוף" – עמותה המסייעת ללוחמים בשובם לשגרת חיים אזרחית.

שיתוף פעולה עם עמותת "אלבום שקוף"

בשנתיים האחרונות אנו גאים לשתף פעולה עם עמותת "אלבום שקוף" – מיזם חברתי המסייע ללוחמים משוחררים שסובלים מפוסט טראומה לקבל מענה ולהתחיל תהליך שיקומי באמצעות פלטפורמה תיעודית-אמנותית שמאפשרת להם לספר את סיפורם.

כחלק מהתרומה של אשטרם נכסים גם לפני ה 7 באוקטובר, אך במיוחד בעידן המלחמה הנוכחית, חשוב לנו שלא להישאר אדישים לאלו ש"כאבם שקוף". דווקא ברגעי משבר, עלינו להראות נוכחות משמעותית ולספק להם מעטפת תומכת, חמה ומכילה.

בשני ימי הזיכרון האחרונים קיימנו טקסי זיכרון בהובלת העמותה ובשיתוף משפחות שכולות ומשפחות חטופים. אלו היו הזדמנויות עבורנו להתאחד כקהילה, לחלוק רגעים של כאב וזיכרון, ולהביע את הערכתנו והזדהותנו עם המשפחות שנשאו את הכאב קרוב לליבם.

פעילויות שנערכו במתחמי ה-Port

- בתקופת המלחמה Port By Ashtrom הקצתה שטחים לטובת הקהילה במספר דרכים:
- הענקת משרדים ומתחמי נכסים ללא עלות לטובת פעילויות לתושבים המפונים, כמו גם לחברות מאזורי העימות המחפשות משרדים.
- העמדת חדרים ייעודיים לטובת פעילות אריזה, אחסנה ושינוע של תרומות לחיילי צה"ל.
- ארגון ואירוח ימי התרמת דם בשיתוף מד"א ובנק הדם ב-Port LYFE וב-Port הוד השרון.
- העמדת מתחם Port LYFE לרשות עמותת FrontLife לצורך אירוח מפגש פתיחה לתכנית המנטורים Back To Life, בהשתתפות לוחמים משוחררים ובכירים מהתחום.

פעילויות שנערכו בקהילה

אשטרם נכסים, ביחד עם מבטח שמיר, העמידה לרשות הקהילה שני פודטראקים שבבעלותה, הממוקמים דרך קבע בפארק ההייטק הוד השרון. הפודטראקים הוסבו, בתמיכתם של שותפים נוספים, לתחנות חלוקה ותמיכה אשר תופעלו בהתנדבות על-ידי השף חיים כהן וקייטרינג "צבע וטעם". הם פעלו במספר מוקדים – בכניסה לבית החולים סורוקה בבאר שבע, בבסיסי צה"ל, בשטחי כינוס והיערכות של כוחות הביטחון, במלונות בהם שוכנו מפונים, ובמרכזי שיקום והחלמה של פצועים.





המלחמה עדיין נמשכת, וגם כעת
חיילי המילואים המשוחררים
זקוקים לתמיכה וליווי בחזרתם
לשגרה. תפקידנו כעורף הוא
להמשיך לתמוך ולהכיל – עבור
המשפחות בעורף, העובדים,
הדיירים והקהילות שסביבנו. מתוך
אחריות חברתית והבנה עמוקה
של האתגרים המלווים תקופה זו,
אנו מחויבים להמשיך ולספק סיוע,
חיזוק ותחושת ביטחון לכל מי
שנפגע והושפע.

ירון רוקמן



אירוח כנס המתכננים – שיקום והתמודדות עם משבר

במציאות הישראלית שבה מרחבים שלמים אינם מתפקדים וקהילות רבות פונו מבתיהן, נדרשת חשיבה מחודשת על תהליכי השיקום והתכנון. ביוני השנה אירחה אשטרום נכסים את כנס המתכננים במגדלי LYFE, בשיתוף עם עיריית בני ברק, שהתמקד בהתמודדות עם משברים ושיקום מרחבים קהילתיים ואורבניים. הכנס הדגיש את שיתוף הפעולה ההכרחי בין המגזר העסקי לחברה האזרחית, כחלק מחיזוק חוסנה של המדינה והבטחת עתידה. בין הנושאים המרכזיים שעלו בכנס:

שיקום קהילות לאחר משברים

פיתוח מתחמי תעסוקה עירוניים

תכנון מחדש של מרחבים עירוניים וכפריים

אתגרי תכנון אינטגרטיבי לכל שלבי החיים

האירוע היווה הזדמנות משמעותית ליצירת דיאלוג ושיתוף פעולה בין גורמי תכנון שונים, מתוך הבנה כי שיקום המדינה דורש חזון, חדשנות ועבודה משותפת.

מקדמים אתיקה ויחסי אמון

The Capital • ירושלים



מקדמים אתיקה ויחסי אמון

אשטרום נכסים מחויבת לחיזוק הממשל התאגידי, השקיפות וההתנהלות האתית בכל תחומי פעילותה ומול כלל מחזיקי העניין. אנו מאמינים כי ממשל תאגידי חזק הוא הבסיס להבטחת אמון הדדי, יציבות וצמיחה מתמשכת. כחלק ממחויבות זו, אנו מקדמים קבלת החלטות שקופה ואחראית ומטמיעים תרבות ארגונית המבוססת על יושרה, כבוד ושוויון. עקרונות אלו מאפשרים בניית מערכות יחסים בנות-קיימא עם לקוחות, עובדים, שותפים עסקיים ומשקיעים.

פעילותה של אשטרום נכסים בתחום רחבה ונסמכת על תשתית שנבנתה בקבוצת אשטרום ומיושמת בכלל זרועותיה העסקיות.

היעדים שלנו בתחום הינם:

עד 2035 – שאיפה ל:

100% 
הערכת ספקים
מהותיים ל-ESG

0 
אירועים
אתיים²²

100% 
הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים
ושותפים עסקיים מרכזיים

²². אירועים מהותיים בסכום ובהיקף ההשפעה על פעילות אשטרום נכסים והמוניטין שלה

התנהלות עסקית אתית

אשטרום נכסים פועלת בהתאם לתשתית אתית שהונחה יחד עם הנהלת קבוצת אשטרום ובהתאם, אנו מחויבים לקוד אתי מפורט הכולל התייחסות לכלל מחזיקי העניין. הפרה של הקוד האתי תגרור צעדים משמעותיים.

החברה אימצה ופועלת בהתאם לתשתית האתית ולמסמכי המדיניות של הקבוצה, אשר כוללים, מעבר לקוד האתי, גם הנחיות ברורות בתחומים קריטיים כגון מניעת שוחד ושחיתות, אבטחת מידע ונתונים, בטיחות ובריאות העובדים, שמירה על זכויות אדם והעסקה הוגנת. בנוסף, החברה מחויבת לקידום גיוון והכלה, לתמיכה בקהילה ולשמירה על הסביבה והמגוון הביולוגי, מדיניות זו מבטאת את מחויבותה של אשטרום נכסים לאחריות תאגידית ולעקרונות של יושרה, שקיפות והגינות בכל תחומי פעילותה.

הקוד האתי של קבוצת אשטרום

הקוד האתי מייצג את ההתחייבות לפעילות עסקית נאותה והוגנת בהתאם לכללים אתיים מקובלים והוראות הדין, לצד הגדרת אמות מידה לעובדים. אמות מידה אלו כוללות הנחיות להתנהלות באירועים ספציפיים ועקרונות כלליים להתמודדות עם דילמות אתיות.

מעבר לחובות החוקיות, נדרש מכל נושא משרה ועובד לעמוד בסטנדרטים גבוהים של התנהגות אתית במישור האישי והעסקי. הדבר מחייב הפגנת יושר, אמינות ויושרה במגע עם עובדים, לקוחות, ספקים, הציבור, הקהילה העסקית וגופים ממשלתיים וציבוריים.

העובדים יכולים להעביר פניות אודות חשש להפרה של הקוד כאמור בכל עת. דיווחים אלו מטופלים ברגישות ובחשאיות, תוך הגנה על המדווח, כולל אפשרות לפנייה אנונימית.

עובדים יכולים לדווח לממונה על הקוד האתי, למחלקת משאבי אנוש ו/או למנכ"ל קבוצת אשטרום ו/או ליו"ר ועדת הביקורת. במקרים בהם מעורבים נושאי משרה, ניתן לפנות גם ליו"ר הדירקטוריון.

הפרת כללי הקוד האתי מהווה הפרת משמעת ועשויה להוביל לצעדים משמעתיים, פיטורים, דיון בהנהלה או בדיקה ע"י מבקר החברה. אי עמידה בקוד האתי עלולה לשאת השלכות נוספות, אורחיות או פליליות, במידה ומדובר בהפרת חובה חוקית.

במהלך השנים האחרונות לא הגיעו פניות אנונימיות בנוגע להפרת הקוד האתי או בהקשר להתנהלות קבוצת אשטרום אשר הצריכו טיפול מיוחד.

כ-97.5%



מהעובדים בישראל
חתמו על הקוד
האתי במהלך 2024

אנו מצויים בתהליך הטמעה של
הקוד באנגליה ובגרמניה.

מניעת שוחד ושחיתות

אשטרום נכסים מחויבת לשמירה על עקרונות של יושרה, אתיקה ומנהל תקין בכל פעילויותיה. החברה נוקטת צעדים ברורים למניעת שוחד ושחיתות, בהתאם לחוקים ולתקנות המקומיים והבינלאומיים ולהנחיות קבוצת אשטרום. מדיניות החברה כוללת הטמעת קוד אתי, הדרכות שוטפות לעובדים, ומנגנוני בקרה ודיווח על התנהלות בלתי תקינה. אשטרום נכסים רואה בעקרונות אלה חלק בלתי נפרד מפעילותה העסקית, אשר מהווים בסיס ליחסי אמון ושקיפות מול לקוחות, שותפים עסקיים ועובדים.

החברה פועלת בהתאם **למדיניות מניעת שוחד ושחיתות**, כפי שגובשה על ידי קבוצת אשטרום, ומקדמת מודעות לנושא.

במהלך תקופת הדיווח, לא דווחו באשטרום נכסים מקרים של שחיתות, הליכים משפטיים בגין התנהלות אנטי-תחרותית, הפרות רגולציה בתחום התקשורת השיווקית, פגיעות בפרטיות הלקוחות או אירועי אפליה. לא התקבלו תלונות מבוססות, לא התקיימו שימועים או פיטורים על רקע שחיתות, ולא בוטלו חוזים עם שותפים עסקיים עקב הפרות מסוג זה.

הנהלת אשטרום נכסים

ירון רוקמן מנכ"ל החברה

ירון רוקמן מכהן כמנכ"ל אשטרום נכסים מאז מאי 2017. מר רוקמן הינו בעל ניסיון של למעלה מ-30 שנה בתחום הנדל"ן והפיננסים, בארץ ובח"ל. בעבר שימש כמנכ"ל קבוצת רקע וכאחד ממייסדיה, וכיהן כחבר בלשכת מנהלי ההשקעות בישראל. מר רוקמן הינו בוגר תואר ראשון במדעי המדינה, ולימודי תואר M.B.A במנהל עסקים התמחות במימון, מטעם אוניברסיטת תל אביב.

אדי חסון מנכ"ל אשטרום נכסים גרמניה

אדי חסון הצטרף לאשטרום נכסים בשנת 2008 כמנכ"ל אשטרום גרמניה. לפני כן מילא מספר תפקידי מפתח בתחום הנדל"ן והפיננסים באירופה ובישראל. בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול מטעם המכללה למינהל.

גיא לוינסון מנכ"ל אשטרום נכסים אנגליה

גיא לוינסון הצטרף לאשטרום נכסים בשנת 2019 והקים את פעילות החברה באנגליה. לפני כן מילא מספר תפקידי מפתח בתחום הנדל"ן והפרייבט אקוויטי בהיקפים גדולים בלונדון. מר לוינסון בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטת תל אביב, ותואר שני במנהל עסקים מטעם אוניברסיטת INSEAD.

זיו דוד סמנכ"ל כספים

זיו דוד מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה מאז דצמבר 2022. לפני מינויו לתפקידו זה שימש כחשב החברה החל ממאי 2018. מר דוד הוא רואה חשבון מוסמך, בעל תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים מהמכללה למנהל, ומוסמך M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון מאוניברסיטת בר אילן.

אייל כהן סמנכ"ל הנדסה

אייל כהן מכהן כסמנכ"ל ההנדסה של החברה מאז יולי 2020. בעבר שימש כמהנדס החברה באמות השקעות, מהנדס ראשי וחבר הנהלה באלקטרה השקעות ובנייה, וכן כמנהל פרויקטים בחברת משה אביב. מר כהן מתמחה בניהול, תכנון, ייזום וביצוע של מגה פרויקטים. בוגר תואר ראשון בהנדסה אזרחית בטכניון (B.Sc), אותו סיים בשנת 1997.

עו"ד רויטל עופר סמנכ"לית שיווק ומכירות

עו"ד רויטל עופר הצטרפה לאשטרום נכסים בשנת 2024 ומשמשת כסמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה. לפני כן מילאה מגוון תפקידי מפתח בתחום השיווק והמכירות בחברות מובילות במשק וכן שימשה כעורכת דין במשרד גורניצקי ושות'. הגב' עופר בעלת תואר ראשון במשפטים עם התמחות במשפט אזרחי-מסחרי.

בני אוסמו סמנכ"ל ייזום

בני אוסמו מכהן כסמנכ"ל ייזום באשטרום נכסים מאז מאי 2018. את דרכו בחברה החל בשנת 2011 כעוזר מנכ"ל. מר אוסמו בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול ומוסמך M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון מטעם המכללה למינהל.

אבי שוכמן סמנכ"ל נכסים

אבי שוכמן מכהן כסמנכ"ל הנכסים של החברה מאז אוגוסט 2020. הוא הצטרף לחברה בשנת 2012 כסגן מנהל אגף הנכסים, ובשנת 2016 מונה למנכ"ל קניון בת ים. מר שוכמן בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול מהמכללה האקדמית תל אביב יפו.

נטע לוקסנבורג נעמני סמנכ"לית פיתוח עסקי

נטע לוקסנבורג-נעמני הצטרפה לאשטרום נכסים בתור מנהלת פיתוח עסקי בחברת הבת אשלד בע"מ והחל משנת 2018 כיהנה כסמנכ"לית פיתוח עסקי של אשטרום נכסים, ב-31.12.24 גב' לוקסנבורג נעמני סיימה את תפקידה ומונה לה מחליף. הגב' לוקסנבורג נעמני בעלת תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת תל אביב, ייעוץ ארגוני מהמכללה למנהל ו-M.B.A מאוניברסיטת חיפה.

דירקטוריון אשטרום נכסים

מדיניות תגמול

מדיניות התגמול של אשטרום נכסים מתבססת על העקרונות והקווים המנחים של מדיניות קבוצת אשטרום, המיושמת מאז יולי 2014. מדיניות זו נועדה להציע פתרונות תגמול הולמים לעידוד נושאי המשרה ולתמרץ מצוינות ניהולית, תוך שמירה על מקצועיות, הגינות ויושרה עסקית מול כלל מחזיקי העניין. המדיניות כוללת רכיבי תגמול מגוונים, כגון שכר קבוע, בonus, אופציות ותנאים נלווים, במטרה להבטיח איזון בין תמרוץ אישי לתועלת החברה.

המדיניות מבוססת על עקרונות של שקיפות, הוגנות ותחרותיות בשוק העבודה, ומותאמת לתפקידי המנהלים, אחריותם, הישגיהם ותרומתם לחברה. מדיניות זו מאושרת על ידי הדירקטוריון ונועדה לתמרץ מצוינות ניהולית, תוך שמירה על יציבות כלכלית ופיתוח בר-קיימא של החברה.

גיוון בדירקטוריון GRI 405

25%
נשים

37.5%
בלתי תלויים וחיצוניים

25%
דירקטורים חיצוניים
(דח"צים)

בראש הדירקטוריון עומד אברהם (רמי) נוסבאום, יו"ר קבוצת אשטרום, בעל ניסיון עשיר בענף הנדל"ן והבנייה. מר נוסבאום מביא עימו שילוב של מומחיות פיננסית וניהולית, יחד עם הבנה מעמיקה של שוק הנדל"ן, במטרה להוביל את אשטרום נכסים להצלחות נוספות.

כל הדירקטורים הבלתי תלויים והחיצוניים בעלי מומחיות פיננסית, והם גם מרכיבים את ועדת הביקורת של החברה.

חברי הדירקטוריון משתתפים בסיוורים ייעודיים בנכסים המרכזיים. בינואר 2024 התקיים סיור ייעודי לחברי הדירקטוריון החיצוני, במהלכו נחשפו לפרויקטים מובילים של אשטרום נכסים, ביניהם מגדלי הוד השרון, Port הוד השרון, מרכז שוהם, קניון בת ים, פרויקט OLIO ופרויקט RISHO במתחם ה-1000.

ועדת הביקורת מורכבת מדירקטורים בעלי מומחיות פיננסית. במסגרת עבודתה השוטפת, קיימה הוועדה ישיבה בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר וללא נוכחות נושאי משרה שאינם חברי הוועדה, שעסקה בליקויים אפשריים בניהול העסקי של החברה. פעילות הוועדה כללה גם ניטור רציף של ההסדרים לטיפול בתלונות, כחלק ממערך הפיקוח והבקרה של הדירקטוריון.

Colmore Gate • Birmingham, England

דירקטוריון אשטרום נכסים

Outlet חוצות המפרץ • חיפה



הביקורת הפנימית בחברת אשטרום נכסים מתבצעת על ידי מבקר פנימי הכפוף ישירות לוועדת הביקורת. המבקר הפנימי פועל באופן עצמאי ואינו מחזיק בניירות ערך של החברה, מה שמבטיח ניטרליות מלאה ושמירה על אובייקטיביות בביצוע תפקידו. המבקר ממלא תפקיד מהותי בחיזוק מנגנוני הבקרה, באיתור סיכונים ובהבטחת עמידה בכללי הממשל התאגידי והציות.

אלכס ליפשיץ חבר דירקטוריון

מר ליפשיץ החל כדירקטור של אשטרום נכסים החל משנת 2014. בעל תואר ראשון בכלכלה, מדעי החברה ומדעי המדינה מטעם אוניברסיטת תל אביב.

יצחק פלומבו דירקטור בלתי תלוי

מר פלומבו מכהן כדירקטור בלתי תלוי של אשטרום נכסים החל משנת 2022.

בעל מומחיות פיננסית, עם הכשרה כרואה חשבון ובעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מטעם אוניברסיטת תל אביב. בין השנים 1999-2020 כיהן כשותף בפירמת רואי החשבון קסלמן וקסלמן. מר פלומבו מכהן בוועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת תגמול.

ירון משורר משנה למנכ"ל זכיינות קבוצת אשטרום

מר משורר החל את דרכו בקבוצה בשנת 1989 ומשמש כמשנה למנכ"ל לתחום הזכיינות ואחראי על השיווק, המיתוג והפרסום בקבוצה. בנוסף, מכהן גם כדירקטור בחברות בנות נוספות של הקבוצה. בעל תואר BA כללי.

מנחם ברנר דירקטור חיצוני

מר ברנר מכהן כדירקטור חיצוני של אשטרום נכסים החל משנת 2017. בעבר שימש כחבר דירקטוריון וכיועץ בכיר בתחום שוק ההון לגופים פיננסיים מובילים בארץ ובעולם.

בעל מומחיות פיננסית, עם תואר ראשון בכלכלה ותואר שני ושלישי במימון וכלכלה. מר ברנר מכהן בוועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת תגמול.

גיל גירון מנכ"ל קבוצת אשטרום

מר גירון החל את דרכו בקבוצה בשנת 1985 והינו אחד מבעלי השליטה. כיום מכהן גם כיו"ר הדירקטוריון באשטרום מגורים יזמות וכדירקטור בחברות בנות נוספות של הקבוצה. בעל תואר בהנדסת בניין מהטכניון.

אלה פלדר דירקטורית חיצונית

גב' פלדר מכהנת כדירקטורית חיצונית של אשטרום נכסים החל משנת 2018, ומכהנת כדירקטורית בחברות מובילות נוספות בארץ ובעולם.

בעלת מומחיות פיננסית, עם תואר ראשון במנהל עסקים ותואר שני במימון. הגב' פלדר מכהנת בוועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת תגמול.

אברהם (רמי) נוסבאום יו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום

מר נוסבאום החל את דרכו בקבוצה בשנת 1979 והינו אחד מבעלי השליטה. כיום מכהן גם כיו"ר הדירקטוריון של אשטרום נכסים וכדירקטור בחברות בת בקבוצה. בעל תואר ראשון בכלכלה.

דליה שאשו חברת דירקטוריון

גב' שאשו מכהנת כדירקטורית של אשטרום נכסים החל משנת 2014 ומשמשת כמנהלת הכספים הראשית של קבוצת אשטרום.

מניעת ניגוד עניינים

אשטרום נכסים פועלת לניהול אחראי, שקוף ואתי של סוגיות הקשורות לניגוד עניינים, כחלק ממדיניות רחבה של קבוצת אשטרום. מדיניות זו כוללת עקרונות להתנהלות בעסקאות עם בעלי עניין, הקפדה על קוד אתי, וכן מניעת שוחד ושחיתות.

החברה פועלת על פי נהלים סדורים בנוגע לגיבוש עסקאות וניהול מצבים בעלי פוטנציאל לניגוד עניינים, לרבות חובת גילוי מצד עובדים, מנהלים ובעלי תפקידים רלוונטיים.

אשטרום נכסים שואפת לקיים תרבות ארגונית של מקצועיות, הוגנות ואובייקטיביות, תוך שמירה על אמון הציבור.

אסטרטגיה וחדשנות בדירקטוריון

לשם הבטחת המשך הצמיחה של החברה וחיזוק מעמדה המוביל בשוק הנדל"ן, פועלת אשטרום נכסים בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית הנבחנת ומעודכנת מדי שנה ומוצגת לדירקטוריון בהתאם לשינויים בתנאי השוק ולאסטרטגיה הכוללת של החברה.

התוכנית מבוססת בין היתר על זיהוי מגמות שוק עתידיות, בחינת הזדמנויות השקעה אסטרטגיות וניתוח סיכונים ועוסקת גם בנושאים הקשורים בתחומי ההתייעלות האנרגטית והתפעולית. בנוסף, כחלק מקידום תפיסת החדשנות בחברה, נבחנת הטמעה של מערכות ופיתוחים טכנולוגיים חדשניים, במטרה לשפר את יעילות הפעילות של היחידות העסקיות, לייעל את ניהול הנכסים ולהעניק שירות טוב ואפקטיבי יותר לשוכרים וללקוחות החברה.

No. 8 First Street • Manchester, England

ניהול סיכונים

באשטרום נכסים, ניהול סיכונים הוא חלק בלתי נפרד מהאסטרטגיה העסקית. החברה פועלת תוך שימת דגש על זיהוי מוקדם של סיכונים, ניתוחם והיערכות מקיפה להתמודדות עם השלכותיהם – בהתאם למדיניות קבוצת אשטרום.

ניהול סיכוני סביבה

אשטרום נכסים משלבת בתהליכי התכנון והבנייה עקרונות של עמידות, קיימות וחדשנות טכנולוגית, במטרה לצמצם סיכונים סביבתיים ולחזק את חוסן הנכסים לאורך זמן. גישה זו מיושמת באמצעות שימוש בחומרים מתקדמים, מערכות ניהול חכמות ותכנון מיטבי של משאבים – והיא מתבצעת בהתאם לעקרונות TCFD, כפי שיפורט בהמשך. במקביל, פרויקטים רבים זכו להסמכות בינלאומיות לבנייה ירוקה מתקדמות, כדוגמת **LEED** ו-**BREEAM**, כפי שפורט בפרק ההסמכה הירוקה.

בטרם תחילת העבודות בפרויקטים, וככל שנדרש, מבוצעות בדיקות מקדימות בהתאם לאופי השטח והסביבה, ובהן: בדיקות זיהום קרקע, מצב מי התהום, סקר עצים ועוד. כמו כן, תכנון המבנים כולל התמודדות עם נגר עילי ומי גשם, בהתבסס על תרחישי קיצון של שינויי אקלים. במקרים מסוימים קיימת היערכות ייחודית בהתאם למאפייני הפרויקט. לדוגמה, בפרויקט אמד מבוצעת היערכות לפירוק ופינוי אסבסט בהתאם לדרישות החוק – לרבות הוצאת היתר פינוי, ביצוע בדיקות איכות אוויר, ופיקוח מקצועי על הליך הפינוי.

שינויי אקלים:

ניהול סיכונים והזדמנויות

ההיערכות לסיכוני שינויי אקלים הפכה בשנים האחרונות לחלק בלתי נפרד ממערך ניהול הסיכונים והתכנון האסטרטגי ארוך הטווח של חברות מובילות. תופעות אקלימיות כגון הצפות, גלי חום, שריפות ושינויים בדפוסי המשקעים כבר נותנות את אותותיהן ומשפיעות באופן ממשי על תשתיות, נכסים פיננסיים ושרשראות אספקה.

מגזר הנדל"ן המניב נמצא בחזית ההתמודדות בכל הנוגע להשלכות שינויי האקלים – הן בשל היקף פליטות גזי החממה שהוא אחראי להן, והן בשל חשיפה גבוהה של נכסים לאירועים אקלימיים. עם זאת, מדובר במגזר בעל פוטנציאל אדיר להובלת פתרונות: תכנון תשתיות בניין עמידות, בנייה דלת-פחמן ושיפור החוסן הקהילתי.

היערכות לשינויי אקלים מהווה עבור אשטרום נכסים נדבך מרכזי בתכנון האסטרטגי ובניהול הסיכונים של החברה, וזאת מתוך הבנה עמוקה כי שינויי האקלים מייצרים אתגרים אך גם בעלי פוטנציאל עסקי משמעותי.

Great Western Arcade • Birmingham, England

ממצאי סקר סיכוני שינויי אקלים

בשנת 2023, ביצעה אשטרום נכסים ניתוח סיכונים והזדמנויות הנובעים משינויי אקלים בהתאם למתודולוגיית ה-TCFD ובהתייחס לנכסיה בישראל. בשנת 2024 בוצע ריענון של הסקר תוך בחינה מחודשת של כל הנושאים שנדונו. הסקר כלל מעורבות פעילה של מנהלי התחומים וההנהלה. במסגרת הסקר, התקיים שיח עם חברי ההנהלה וסבב נוסף של בחינה על ידי המנהלים הבכירים המובילים את התחום. תוצאות התהליך העלו כי **לא נמצאו סיכונים מהותיים. בנוסף, עלו מספר הזדמנויות להרחבת הפעילות הקיימת לטובת היערכות לסיכונים פיסיים וסיכוני מעבר כמו גם הזדמנויות בשינויי אקלים אשר אושרו ליישום.**

יישום גישת TCFD

כחלק ממחויבותה לקיימות סביבתית ולנוכח חשיבות ההיערכות לשינויי אקלים, אשטרום נכסים אימצה את גישת TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) ככלי לניתוח ולהערכה של סיכוני אקלים, כחלק ממסגרת ניהול הסיכונים הכוללת. הסקר מבוסס על מיפוי **סיכונים פיזיים** – כגון מזג אוויר קיצוני ועליית מפלס פני הים – לצד **סיכוני מעבר**, בהם רגולציה חדשה, תמחור פחמן, התפתחויות טכנולוגיות חדשות ולחצי שוק. החברה מיישמת את המלצות ה-TCFD בגישה משולבת הכוללת ניתוח תרחישים (Scenario Analysis), בחינת רגישויות, ושילוב הממצאים בתהליכי קבלת ההחלטות. הניתוח התבצע ברמת הפורטפוליו בישראל, תוך בחינת סיכונים והזדמנויות הנובעים מהשפעות שינויי האקלים על פעילותה של אשטרום נכסים ועל הסביבה כולה.

עיקרי תהליך יישום ה-TCFD בחברה

שילוב באסטרטגיית החברה	מנגנון ניהול התחום	סקר סיכונים כתוצאה משינויי אקלים	מדדים ויעדים לניהול התחום
אשטרום נכסים מבצעת ניתוח סיכונים והזדמנויות הנובעים משינויי אקלים. הניתוח כולל מיפוי של תרחישי קיצון אקלימיים, בחינת השלכותיהם האפשריות ובחינת הערכות ו/או תגובה. תהליך זה יוצר הפרדה בין סיכונים פיזיים לבין סיכונים מעבר כגון רגולציה, סיכונים שוק, מוניטין ועוד. - הניתוח התבסס על תרחיש אקלימי מסוג RCP4.5 – תרחיש ביניים הכולל התחממות של לפחות 2 מעלות עד שנת 2100, תוך התאמה לתנאים המקומיים בישראל. תהליך זה מתבצע על-ידי מנהלים בכירים ומשלב בחינה של ההשפעות הפיננסיות לצד אפשרויות להפחתת סיכון. - הערכת ההשפעות הפוטנציאליות נעשתה בשלושה טווחי זמן: טווח הקצר (עד חמש שנים), טווח בינוני (חמש עד 10 שנים) וטווח ארוך (מעל 10 שנים). - הסיכונים נמצאו כלא מהותיים ובמרביתם נדרשה הרחבת פעילות קיימת להבטחת צמצום השפעות אפשריות.	אחריות וניהול סמנכ"ל ההנדסה של אשטרום נכסים אמון על התחום. ניהול הסיכונים וההזדמנויות הנובעים משינויי אקלים מנוהל על ידי מנהל החדשנות וה-ESG בחברה האמון על המיפוי, הניתוח והעמקה אודות סיכונים והזדמנויות שינויי האקלים. ממצאי העבודה מוצגים בפני קבוצת עבודה ייעודית ברמת ההנהלה, ועברו תיקוף נוסף על-ידי מנהלים בכירים מהחטיבות הרלוונטיות בחברה. יישום ומעקב החלטות אופרטיביות שמתקבלות במסגרת התהליך מיושמות ע"י המנהלים הרלוונטיים, בכפוף לאישור ההנהלה והקצאת המשאבים הנדרשים. החברה הגדירה לעצמה ניטור ודיווח פנימיים וחיצוניים אחת לשנה – לרבות במסגרת דוח ה-ESG השנתי כחלק מניהול סיכונים מתמשך ובתיעדוף גבוה.	החברה ערכה סקר סיכונים והזדמנויות הנובעים משינויי אקלים, תוך הבחנה בין סיכונים פיזיים לסיכונים מעבר (כמו סיכונים שוק, רגולציה ועוד) בהקשר לכלל פעילותה בישראל. הניתוח התבסס על תרחיש אקלימי קיצוני RCP4.5 (התחממות כדור הארץ של לפחות שתי מעלות עד שנת 2100) והשפעותיו, הסתברות להתרחשות ומסגרת זמן להתרחשות לצד ניתוחים ממוקדים הקשורים לישראל. במסגרת ניתוח סיכונים המאקרו שמבצעת אשטרום נכסים, נכללים אסונות טבע שעלולים לפגוע בנכסים – בעיקר נזקי מזג אויר ורעידות אדמה. אשטרום נכסים פועלת בהתאם לתקנים המחמירים לעמידות מבנים בפני הצפות, שריפות ואירועי מזג אויר קיצוניים. יודגש כי בהתאם לפוליסות הביטוח המקובלות בישראל, גם חברות קבוצת אשטרום נדרשות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. פוליסת הביטוח של נכסי החברה כוללת כיסוי במקרי שריפות והצפות, וכן כוללת כיסוי בגין אובדן הכנסות.	החברה הגדירה מערך מדדים לניטור ומעקב אחר סיכונים אקלים, מהלכי ההיערכות וכן, הגדרת תהליך קבוע לניהול הסיכונים. המדדים שנקבעו מתמקדים בסיכונים פיזיים והזדמנויות אשר זוהו כרלוונטיים ביותר להמשך מעקב. בנוסף, החברה הגדירה יעדי סביבה במטרה לצמצם את ההשפעה הסביבתית של פעילותה.

אבטחת מידע ופרטיות



ביטוח סייבר

לחברה פוליסת ביטוח סייבר המיועדת להעניק לחברה הגנה מפני נזקים כספיים, משפטיים ותפעוליים, אשר עלולים להיגרם עקב אירועי סייבר, לרבות חדירה למערכות מידע, דליפת מידע רגיש, או פגיעה בזמינות השירותים הדיגיטליים.

פוליסת הביטוח כוללת כיסויים בהיקפים שונים, בין היתר, בגין הוצאות ניהול אירוע סייבר, פעולות שחזור מידע, תשלומי כופר, פיצוי בגין אובדן הכנסות עקב השבתת פעילות או פגיעה בהמשכיות העסקית, וכן אחריות בגין תביעות של צדדים שלישיים או רגולטורים עקב הפרת חובת שמירה על פרטיות המידע או דליפת נתונים – הכול בכפוף להוראות לתנאי וחריגי הפוליסה.

על אבטחת מידע, פרטיות וסייבר. בנוסף, קבוצת אשטרום ערכה תרגילים לבחינת תקינות מערכות הגיבוי והיערכות למצבי משבר, לרבות תהליכי התאוששות מאסון.

הקבוצה שיפרה באופן שוטף את תרחישי הניטור והתגובה שלה, תוך אינטגרציה מתקדמת של מערכות ארגוניות למעקב ובקרה, והעמיקה את שיתוף הפעולה עם מוקדי ניטור חיצוניים. כמו כן, קבוצת אשטרום השקיעה בטכנולוגיות חדשות לאבטחת מידע ולמערכי הגנה בסייבר, וביצעה שדרוגים ועדכונים למערכות קיימות, כדי להבטיח עמידות מול איומים מתפתחים.

החברה פועלת **בהתאם למדיניות אבטחת מידע והגנת הסייבר והפרטיות**, כפי שגובשה בהובלת קבוצת אשטרום, ופועלת לקידום המודעות לנושא בקרב כלל העובדים.

אשטרום נכסים רואה באבטחת מידע והגנת פרטיות יסודות חיוניים באחריותה כלפי מחזיקי העניין שלה – עובדים, לקוחות, שוכרים, שותפים עסקיים וספקים. החברה פועלת בהתאם לתקנים ולחוקים הרלוונטיים בתחום, ומשקיעה משאבים רבים בהטמעת מערכות מתקדמות לניהול אבטחת מידע. באמצעות נהלים סדורים, הדרכות שוטפות לעובדים, ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות, שואפת אשטרום נכסים להבטיח הגנה מרבית על מידע רגיש ולמנוע גישה בלתי מורשית.

הפעילות בתחום אבטחת המידע והגנת הסייבר מנוהלת על-ידי מערך ייעודי ברמת קבוצת אשטרום, בהתאם לרגולציה בתחום. את הפעילות מוביל מנהל ייעודי בעל ניסיון בתחום, לצד יועצים מומחים בתחום הסייבר. קבוצת אשטרום עורכת סקרי בטיחות ומדווחת להנהלה בהתאם לנהלי עבודה מוסדרים באופן שוטף.

במהלך 2024 חוותה קבוצת אשטרום ניסיונות תקיפה להשגת גישה לנכסי מידע של הארגון. למרות האיומים, הקבוצה מנעה פגיעה בעסקיה או חשיפת מידע רגיש, בזכות מערכות אבטחת מידע מתקדמות, ניטור ותגובה שוטפים, ויישום מדיניות סייבר ופרטיות מחמירה. בשנת 2024, קבוצת אשטרום המשיכה לחזק את מערך אבטחת המידע במגוון תחומים. במסגרת מאמציה, הקבוצה הרחיבה ועדכנה את תוכניות ההדרכה והמודעות של עובדיה, תוך שימת דגש

LYFE • בני ברק

מובילים חדשנות מקיימת

מיקודי פעילויות לקידום חדשנות כוללים:



בהתאם לאופי פעילותה המגוונת של החברה, תחום החדשנות חוצה ארגון ונדרש לתת מענה לאתגרים לכל אורך שרשרת הערך – החל משלב התכנון וההקמה, דרך השכרה או מכירה, ועד לניהול הנכסים, וניהול הקשר עם הדיירים.

תחום החדשנות מנוהל ע"י מנהל החדשנות וה-ESG של החברה, הממלא תפקיד רוחבי המשלב ממשקים עם כל זרועות הפעילות. זאת, תוך אפיון צרכים, זיהוי הזדמנויות, וקידום יוזמות חדשניות כחלק אינטגרלי מהאסטרטגיה והמדיניות של החברה בתחום.

המטרה היא לקדם, לעודד וליזום תהליכים חדשניים בתוך הארגון אשר יתרמו לייעול העבודה השוטפת, להגברת התפוקה, לשיפור שביעת רצון של העובדים והלקוחות, ולחיזוק יכולתה של החברה לפעול ולהתפתח בסביבה דינמית ומשתנה. תהליכים אלו נועדו גם לשפר או לעצב מחדש את התרבות הארגונית, כך שתהיה מותאמת ותומכת בחזון ההנהלה והחברה.

אסטרטגית החדשנות נחלקת למספר עולמות תוכן מרכזיים בפעילותה של אשטרום נכסים:



רכישה ומימוש

יישום כלים מתקדמים לניתוחי כדאיות ומגמות שוק והבנת צרכים עתידיים של לקוחות פוטנציאליים, תוך בחינת פרויקטים מובילים בעולם ושימוש בניתוחים מתקדמים לאיתור הזדמנויות אסטרטגיות בעלות ערך מוסף.



תכנון ורישוי

שיפור תהליך הייזום באמצעות הטמעה ופיתוח של מערכות המנגישות מידע להנהלה, מאפשרות קבלת החלטות מבוססות נתונים ומבטיחות עמידה ביעדים דרך חיבור בין משימות, תקציב ותזרים מזומנים.



אפיון ושיווק

שילוב טכנולוגיות מתקדמות לשיווק חדשני ומותאם אישית, תוך ניתוח מגמות ותמחור מדויק, לצד שימור קשרי לקוחות ושקיפות מלאה גם לאחר המכירה.



פיננסים ודיווח

אוטומציה של תהליכים פיננסיים לשיפור הבקרה התקציבית וניהול התזרים. כלים דיגיטליים משפרים את שקיפות הנתונים ומאפשרים דיווח מהיר ואפקטיבי להנהלה.



ניהול והשכרה

הטמעה ופיתוח כלים טכנולוגיים לייעול ושיפור חווית הלקוח ותהליכי שיווק, ניהול ותפעול של נכסי החברה, וביניהם אפליקציית ה-HOST, לצד קידום תפעול ירוק המתמקד בהפחתת פסולת, חיסכון באנרגיה ובמים, ושיפור הקיימות.



ניהול ושיווק

11

נפסלו/ בוטלו

8

בתהליך/ בבחינה

5

בשלבי הרחבת שימוש

4

מערכות הוטמעו



מערכות מידע

4

בתהליך/ בבחינה

4

מערכות הוטמעו



תפעול ואחזקה

5

נפסלו/ בוטלו

4

בתהליך/ בבחינה

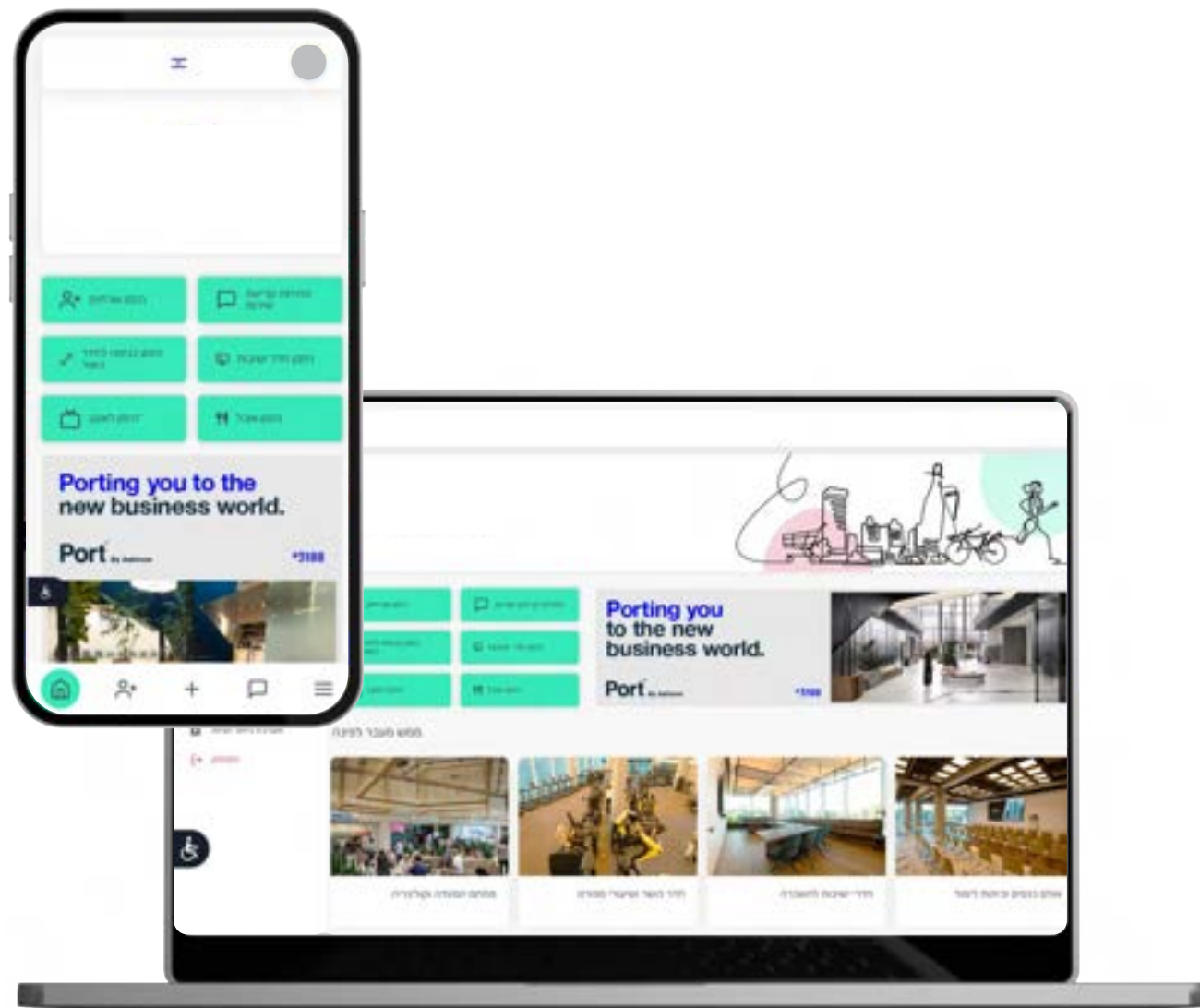
5

מערכות הוטמעו

במהלך שנת 2024 חיזקה החברה את התשתיות ושיפרה תהליכי עבודה, במטרה להתאים את פעילותה לצרכים המשתנים. במקביל, הושקעו מאמצים בשיפור חווית הלקוחות תוך ייעול ניהול ותפעול הנכסים – כל זאת מתוך תפיסת ניהול אחראי, יעיל ובר קיימא של משאבים.

חדשנות ודיגיטציה בניהול הקשר עם הדיירים ושיווק הנכסים

אפליקציית **Ashtrom Host**, מספקת חוויית שירות דיגיטלית, נוחה וזמינה, המעניקה מענה כולל לצרכי הדיירים והלקוחות. באמצעות האפליקציה ניתן להעביר קריאות שירות לטיפול בתקלות, להזמין ולהכניס אורחים לבניין, להזמין חדר כושר, להירשם לחוגים, להשתמש בחדרי הרצאות וכיתות לימוד, ואף לקבל שירותי תוכן שונים.



תחזוקה

תקשורת עם צוות האחזקה והניהול של המתחם ופתיחת קריאות שירות לדיווח על תקלות וליקויים.



שירותים

הזמנת חדרי ישיבות, אולם כנסים ואירועים ומערכת ניהול חדר כושר לרישום והזמנת אימוני כושר.



אורחים

שיפור חווית אורחי הבניין דרך קבלת זימון פגישה מפורט עם מיקום החניה והרשאת כניסה מהמארז.



דיירים

שיפור חווית אורחי הבניין ע"י שליחת זימון פגישה לאורח עם פרטי הפגישה, הכוונה ומיקום החניה.

בנוסף, נבחנות כיום 8 מערכות חדשניות שנועדו לשפר את תחום האחזקה והתפעול של מבנים, ביניהן: הצגת סביבות וירטואליות באמצעות AR, ניתוח מתקדם של נתוני נדל"ן לקבלת החלטות מושכלות, ניהול חללי עבודה משותפים, שולחנות חכמים ומוצרים שיתופיים וכן, פיתוח דשבורד שיווקי מתקדם.



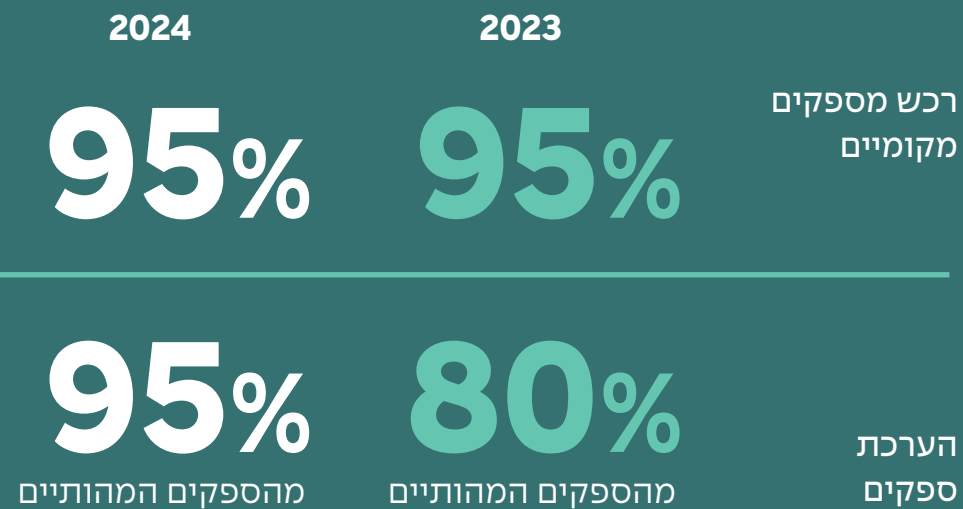
חדשנות ודיגיטציה באופן ניהול ותפעול הנכסים

מערכת **WINT**, המסייעת במניעת נזקי מים, פועלת כיום במגוון נכסי החברה. המערכת מאפשרת איסוף וניתוח של נתוני זרימת מים בנכסים בזמן אמת, לצורך זיהוי מוקדם של חריגות ואיתור מקורות דליפה – כולל שליחת התראות ואף סגירה אוטומטית של אספקת המים במקרה הצורך. הפעלת המערכת הובילה לחיסכון במים ולצמצום משמעותי של נזקי נזילות. הטמעת המערכת בפרויקט LYFE הושלמה והתקבלה החלטה על הטמעתה בכל הנכסים הנמצאים בשלבי ייזום.

- **Visitt** – מערכת לניהול תחזוקת נכסים, הכוללת פתיחת קריאות שירות, ניהול מלאי ומסמכים, ושליחת התראות על חוסרים או ליקויים. המערכת הוטמעה באופן מלא בנכסי החברה המניבים בישראל והחלה פעילות ב-LYFE.
- **AdTV-1 BuzzTech** – מערכות להעברת משו"ב על תקלות בזמן אמת לצוותי האחזקה והניקיון, באמצעות מסך מגע מתקדם הממוקם בשטחים הציבוריים. המערכות תורמות לרמת ניקיון בשטחים המשותפים ולשיפור שביעות רצון הדיירים. המערכות הותקנו בנכסי החברה ב**שוהם, בבית הגביש, בראש פינה ו-LYFE**.
- **DPM** – מערכת לניהול ואופטימיזציה של מקומות חניה בחניון המבנה, המאפשרת חיסכון בזמן ועלויות עבור הדיירים באמצעות איתור מהיר של חניה פנויה. המערכת הוטמעה באופן מלא ב**מגדלי LYFE**.
- **Genio** – מערכת חכמה מבוססת סנסורים לניטור מצב האשפה במבנים, המאפשרת מעקב בזמן אמת אחר רמות הפסולת, ייעול תהליכי הפינוי וצמצום תדירות האיסוף. המערכת הותקנה ב**מגדלי LYFE**.

שרשרת אספקה אחראית

קידום שרשרת אספקה אחראית (GRI 204)



הערכת ספקים ושותפים עסקיים

אשטרום נכסים מתקשרת לספקיה את המהלכים שלה לקידום התחום באמצעות שאלונים ייעודיים לבדיקת התנהלותם בתחום.

במהלך שנת 2023 נשלחו לראשונה שאלונים ייעודיים לספקים מהותיים של אשטרום נכסים. מהמענים שהתקבלו מספקים באנגליה, נמצא כי למרביתם יש מדיניות לקידום קיימות, יוזמות סביבתיות, עמידה בתקני הסמכת ISO וציות לרגולציה סביבתית. בקרב הספקים בישראל, נמצאה תשתית אתית משמעותית, אך שיעור נמוך יותר של מעורבות במיזמים סביבתיים.

בשנת 2024 הורחבה פעילת הבקרה מול ספקים, ונשלח מספר רב יותר של שאלונים ייעודיים, שיעור המענה היה גבוה במיוחד ועמד על כ-95%. בקרב ספקים מהותיים של אשטרום נכסים גרמניה ואנגליה, נמצא כי קיימת מדיניות סדורה בנושאים מהותיים. כמחצית מהספקים אף מחזיקים בתקני ISO לניהול סביבתי ואיכותי, ולא דווחו תביעות סביבתיות בשנים האחרונות. בסקרים שבוצעו בקרב ספקי אשטרום נכסים בישראל, נמצא כי למעלה מ-80% מהספקים מחזיקים במדיניות סדורה בנושאי ESG. בנוסף, כ-50% מהספקים הם בעלי עסקים קטנים, מהפריפריה או נמצאים בבעלות של נשים.

אשטרום נכסים פועלת לניהול אחראי ובר-קיימא של מערכת יחסיה עם שותפיה העסקיים והספקים. החברה רואה בשיתופי פעולה עם גורמים חיצוניים הזדמנות לקידום ערכים של שקיפות, אתיקה ושמירה על הסביבה. בנוסף, החברה שואפת לטפח דיאלוג פתוח עם שותפיה העסקיים, במטרה להבטיח עבודה משותפת המבוססת על ערכי אחריות חברתית וכלכלית, התואמים את חזונה לשגשוג בר-קיימא.

אשטרום נכסים עושה כמיטב יכולתה לוודא כי קבלני השירותים הפועלים במבנים תחת ניהולה, פועלים בהתאם לעקרונות זכויות אדם, ואינם מעסיקים ילדים או מקיימים העסקה בכפייה. זאת, באמצעות הסכמי ההתקשרות הכוללים דרישות ברורות בתחום, לצד בקורות שוטפות על-ידי מנהלי הנכסים ושאלונים תקופתיים הנשלחים לספקים לגבי קיום מדיניות ESG.

במהלך 2025 הוכנסו להסכם ההתקשרות עם הספקים סעיפים המכסים היבטי איכות סביבה ושמירה על תעסוקה הוגנת.

החברה פועלת בהתאם למדיניות זכויות אדם, כפי שגובשה בקבוצת אשטרום, ופועלת לקידום מודעות לנושא בקרב כלל עובדיה.



אודות הדוח

בו הכללות, הערכות, אי דיוקים, שגיאות או השמטות.

אשטרום נכסים אינה אחראית לאי דיוקים שאינם ידועים לה ואינה נותנת הרשאה להסתמך על המידע הכלול במסמך זה על-ידי גורם כלשהו. בכל מקרה של סתירה בין המידע במסמך זה לבין מידע המופיע בדיווחיה הפומביים ובכלל זאת דרך הצגה שונה, של חברה מכוח חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ובכלל זאת הדוחות הכספיים של אשטרום נכסים, הרי שהמידע המובא בדיווחיה מכוח הדין יגבר.

דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ולפיכך כולל בין היתר תחזיות, הערכות ואומדנים של אשטרום נכסים, המתבססים לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואף לא בשליטת החברה, ואשר עשויים להיות בפועל שונים מהמוצגים בדוח זה. עוד מובהר, כי מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של אשטרום נכסים במועד פרסום דוח זה והקבוצה אינה מחויבת בעדכון או שינוי של האמור בדוח זה, שיחול ויובא לידיעתה לאחר פרסומו.

מובהר, כי הפרטים הכלולים בדוח זה, מבוססים על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד פרסום הדוח וכן, על מתודולוגיות והערכות שגובשו לטובת ביצוע החישובים הנדרשים להצגת נתונים – בדגש על נתוני סביבה.

כחלק מהמחויבות שלנו לדיאלוג פתוח, אנו מברכים על כל משו"ב, הארה או הצעה מצד מחזיקי העניין השונים שלנו. אנו מזמינים אתכם להעביר התייחסות בנוגע לדוח זה לשנת 2024 למאיה פייאר, מנהלת הקיימות והחדשנות בקבוצת אשטרום, באמצעות מייל: mayaf@ashtrom.co.il, גיל אשכנזי, מנהל תחום חדשנות וקיימות באשטרום נכסים, באמצעות מייל: gilas@Ashtrom.co.il ולנועה ממון, מנהלת תחום סביבה בקבוצת אשטרום, באמצעות מייל: noam@ashtrom.co.il

דוח ה- ESG של אשטרום נכסים מציג את מחויבות החברה לקיימות, אחריות חברתית וניהול סביבתי, ומספק דיווח של פעולות החברה בתחום זה לאורך השנה, כולל חברות הבנות בגרמניה ואנגליה. דוח זה משקף את ההתנהלות האחראית והמקצועית של החברה, תוך שמירה על עקרונות של שקיפות, אתיקה ועמידה בדרישות רגולטוריות. הדוח מכסה את התחומים המרכזיים של אחריות סביבתית, חברתית וממשל תאגידי (ESG) ומתאר את פעילויות החברה להפחתת השפעותיה הסביבתיות, קידום רווחה חברתית, ושיפור הגישה לניהול תקין.

אשטרום נכסים מציבה את הקיימות והשאיפה לפיתוח בר-קיימא כנדבך מרכזי בפעילותה. הדוח הנוכחי מהווה כלי מרכזי לשיתוף עם כלל מחזיקי העניין – משקיעים, עובדים, ספקים ולקוחות – מתוך מטרה לקדם עקרונות של אחריות תאגידית ולחזק את הבסיס לתשואות ארוכות טווח.

על מנת לבחור באופן מדויק ויעיל את הנושאים האיכותיים והכמותיים שייכללו בדוח זה, ביצענו ניתוח בנצ'מרק מקיף ובחנו את הדרישות העיקריות העולות ממסגרות דיווח מובילות כמו GRI ו-SASB. אנו סבורים כי הנושאים המובאים בדוח משקפים את מרבית ההיבטים המהותיים הקשורים במגזר העסקי שלנו. דוח זה, לרבות הנתונים המצוטטים באינדקס תוכן GRI זה, מתייחס לתקופה שבין 1 בינואר 2024 ל-31 בדצמבר 2024, בהתאם לסטנדרטים של GRI Standards 2021. הנתונים המוצגים לאורכו של דוח זה, מייצגים את כלל פעילות החברה בכל הנכסים, למעט מקרים בהם צוין בבירור כי תכולת הדיווח מייצגת פעילות ספציפית.

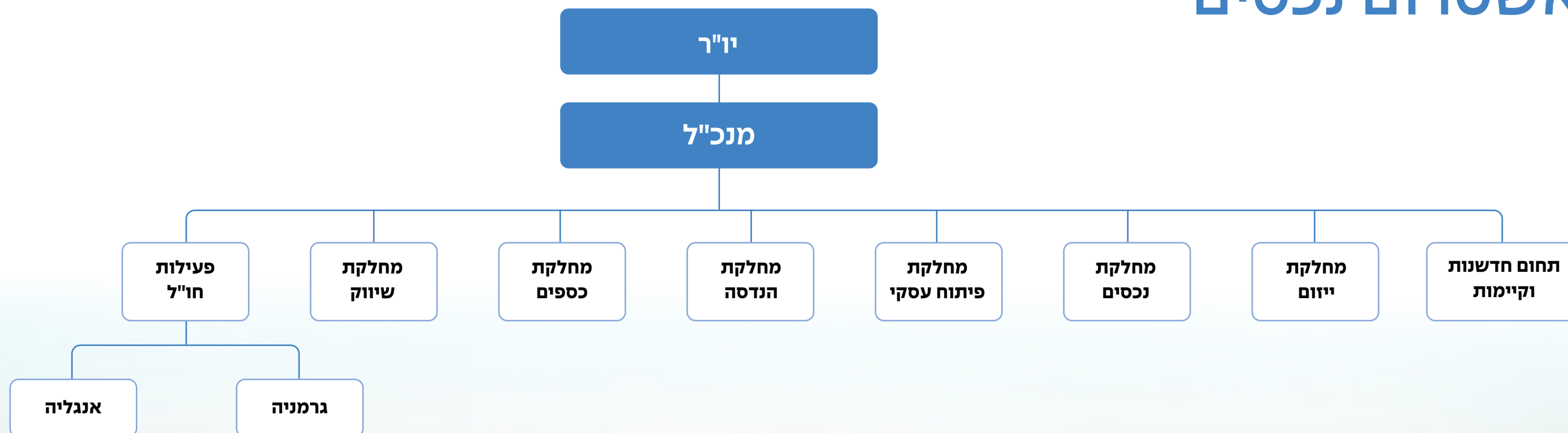
הדוח נערך בסיוע יועצים מומחים חיצוניים בתחום ה-ESG – 'אריעז בע"מ', איתן פוס מטעם חברת Green Rise. עיצוב והפקה גרפית של הדוח על-ידי i-visual. אף כי הדוח לא עבר אימות רשמי ע"י גוף מוסמך, ערכנו בדיקות מתאימות – פנימיות וכן של צדדים שלישיים – לצורך אימות ותקפות הנתונים המפורטים, ויש לנו אמן סביר בכל הנתונים ובפרקטיקות שפורסמו, אשר לשיטתנו משקפים נאמנה את פעילות החברה נכון למועד פרסום הדוח. עם זאת, כפי שנהוג במסמכים מסוג זה, ייתכנו

נספחים



Port BY ASHTROM • פארק הייטק הוד השרון

מבנה ארגוני אשטרום נכסים



טבלת GRI

Statement of use	Ashtrom Properties has reported the information cited in this GRI content index for the period January 1, 2024 to December 31, 2024 with reference to the GRI Standards.
GRI 1 used	GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard

GRI 2: General Disclosures 2021

Disclosure	Location
2-1 Organizational details	ראו אודות אשטרום נכסים
2-2 Entities included in the organization's sustainability reporting	ראו אודות הדוח
2-3 Reporting period, frequency and contact point	ראו אודות הדוח
2-6 Activities, value chain and other business relationships	ראו אודות אשטרום נכסים
2-7 Employees	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
2-8 Workers who are not employees	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
2-9 Governance structure and composition	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-11 Chair of the highest governance body	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-12 Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-13 Delegation of responsibility for managing impacts	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-14 Role of the highest governance body in sustainability reporting	הדירקטוריון אישר דוח זה בטרם פרסומו
2-15 Conflicts of interest	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-16 Communication of critical concerns	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון ובדוחות הכספיים השנתיים של החברה
2-17 Collective knowledge of the highest governance body	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-19 Remuneration policies	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-20 Process to determine remuneration	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-21 Annual total compensation ratio	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-22 Statement on sustainable development strategy	ראו דבר המנכ"ל
2-23 Policy commitments	ראו תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים
2-24 Embedding policy commitments	ראו תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים
2-27 Compliance with laws and regulations	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
2-29 Approach to stakeholder engagement	ראו תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים

GRI Standard	Disclosure	Location
GRI 3: Material Topics 2021	3-1 Process to determine material topics	ראו בתפיסת הקיימות של אשטרום נכסים
	3-2 List of material topics	ראו בתפיסת הקיימות של אשטרום נכסים
	3-3 Management of material topics	ראו בפתיח לכל נושא מהותי
GRI 204: Procurement Practices 2016	204-1 Proportion of spending on local suppliers	ראו "שרשרת אספקה אחראית" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-1 Operations assessed for risks related to corruption	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
	205-2 Communication and training about anti-corruption policies and procedures	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
	205-3 Confirmed incidents of corruption and actions taken	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 206: Anti-competitive Behavior 2016	206-1 Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 302: Energy 2016	302-1 Energy consumption within the organization	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	302-3 Energy intensity	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	302-4 Reduction of energy consumption	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
GRI 303: Water and Effluents 2018	303-1 Interactions with water as a shared resource	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	303-5 Water consumption	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
GRI 304: Biodiversity 2016	304-1 Operational sites owned, leased, managed in, or adjacent to, protected areas and areas of high biodiversity value outside protected areas	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	304-2 Significant impacts of activities, products and services on biodiversity	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא

GRI Standard	Disclosure	Location
GRI 305: Emissions 2016	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	305-4 GHG emissions intensity	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	305-5 Reduction of GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
GRI 306: Waste 2020	306-3 Waste generated	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	306-4 Waste diverted from disposal	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	306-5 Waste directed to disposal	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-2 Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	ראו "שרשרת אספקה אחראית" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 401: Employment 2016	401-1 New employee hires and employee turnover	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
GRI 403: Occupational Health and Safety 2018	403-1 Occupational health and safety management system	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-2 Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-3 Occupational health services	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-4 Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-5 Worker training on occupational health and safety	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-6 Promotion of worker health	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-8 Workers covered by an occupational health and safety management system	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	403-9 Work-related injuries	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות

GRI Standard	Disclosure	Location
GRI 404: Training and Education 2016	404-1 Average hours of training per year per employee	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	404-2 Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1 Diversity of governance bodies and employees	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות; מקדמים אתיקה ויחסי אמון
	405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1 Incidents of discrimination and corrective actions taken	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 408: Child Labor 2016	408-1 Operations and suppliers at significant risk for incidents of child labor	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות וכן, "שרשרת אספקה אחראית" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 409: Forced or Compulsory Labor 2016	409-1 Operations and suppliers at significant risk for incidents of forced or compulsory labor	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות וכן, "שרשרת אספקה אחראית" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 413: Local Communities 2016	413-1 Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-2 Negative social impacts in the supply chain and actions taken	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות וכן, "שרשרת אספקה אחראית" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416-1 Assessment of the health and safety impacts of product and service categories	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
	416-2 Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services	ראו פרק מעודדים קהילות מחוברות
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-3 Incidents of non-compliance concerning marketing communications	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון
GRI 418: Customer Privacy 2016	418-1 Substantiated complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data	ראו פרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון

SASB Real Estate Industry Standard | Version 2023-06

Metric	Code	מענה החברה
Energy Management		
Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property sector	IF-RE-130a.1	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity and (3) percentage renewable, by property sector	IF-RE-130a.2	החברה מייצרת אנרגיה מתחדשת אך ללא צריכה. ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property sector	IF-RE-130a.3	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to ENERGY STAR, by property sector	IF-RE-130a.4	לחברה אין הסמכת ENERGY STAR – למפרט ההסמכות הקיימות ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	IF-RE-130a.5	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא – אשטרום נכסים עוסקת בייזום נכסים בתקן LEED GOLD ומעלה בלבד. כמו כן, מקדמת התייעלות אנרגטית באופן שוטף בניהול ותפעול נכסיה
Water Management		
Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property sector	IF-RE-140a.1	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property sector	IF-RE-140a.2	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property sector	IF-RE-140a.3	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	IF-RE-140a.4	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא – ניהול סיכוני מים בשלבי גיבוש מרבית צריכת המים בישראל, הנחשבת מדינה תחת לחץ מים. 52% מצריכת המים של אשטרום נכסים מיוחסת לפעילות בישראל

Metric	מענה החברה		Code
Management of Tenant Sustainability Impacts			
(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property sector	IF-RE-410a.1	NA	
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property sector	IF-RE-410a.2	לא מתבצעת מדידת צריכת חשמל לפי דיירים אלא לפי נכסים, על פי מתודולוגיית החישוב המפורטת בפרק מנהלים סביבה בת-קיימא	
Discussion of approach to measuring, incentivising and improving sustainability impacts of tenants	IF-RE-410a.3	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא – שילוב דיגיטציה בניהול השפעות סביבתיות וקהילתיות	
Climate Change Adaptation			
Area of properties located in 100-year flood zones, by property sector	IF-RE-450a.1	בחינת סיכונים פיזיים לכל אתר יבוצע במהלך 2025	
Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	IF-RE-450a.2	עיקרי סקר ניהול סיכוני אקלים מוצג ב"ניהול סיכונים" בפרק מקדמים אתיקה ויחסי אמון	

Activity Metrics

Metric	מענה החברה		Code
Number of assets, by property sector	ראו פרק 'אודות אשטרום נכסים'		IF-RE-000.A
Leasable floor area, by property sector	ראו פרק 'אודות אשטרום נכסים'		IF-RE-000.B
Percentage of indirectly managed assets, by property sector	'ראו פרק 'אודות אשטרום נכסים'		IF-RE-000.C
Average occupancy rate, by property sector	ראו פרק 'אודות אשטרום נכסים' - כ- 90% בממוצע		IF-RE-000.D



אשטרם נכסים

www.ashtromproperties.co.il