



קבוצת
אשטרום

העוצמה שלנו, המציאות שלכם

מצגת לשוק ההון נובמבר 2025

על בסיס דוחות כספיים 30 בספטמבר 2025

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות עימם מתמודדת החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-020519) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025 שפורסם ביום 23 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-090242).

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

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו

או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

יובהר, כי הערכות החברה ובכלל זה הפעילות במגזרים השונים ושינויים בתזרים מפעילות שוטפת, מבוססים על הערכות החברה ומהווים מידע צופה פני עתיד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה.

המצגת עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מן האופן בו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באיפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחי החברה בעבר. המצגת מציגה מכלול של נתונים (ובכלל זה נתונים אשר הוצגו במצגת וטרם נכללו בדיווחי החברה או שטרם הוצגו באופן המוצג במצגת האמורה, ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם). לעניין זה ראו שקפים 8, 11, 12, 15-19, 20-22, 26, 27, 29, 31-33, 39.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת וליום 30.09.2025, והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

7,811 ₪

מיליוני ₪ *
צבר הזמנות
30.09.2025

5,486 ₪

מיליוני ₪
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
30.09.2025

498 ₪

מיליוני ₪
EBITDA
1-9.2025

130 ₪

מיליוני ₪
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
1-9.2025

3,441 ₪

מיליוני ₪
הכנסות
1-9.2025



מחויבים לקידום ESG

דירוג A

עם אופק שלילי ע"י S&P מעלות

ת"א 90

נסחרת במדד

2,059



** MWdc
אנרגיה מתחדשת

2,281



יח"ד **
מגורים להשכרה

17,301



יח"ד **
יזמות למגורים

1,038

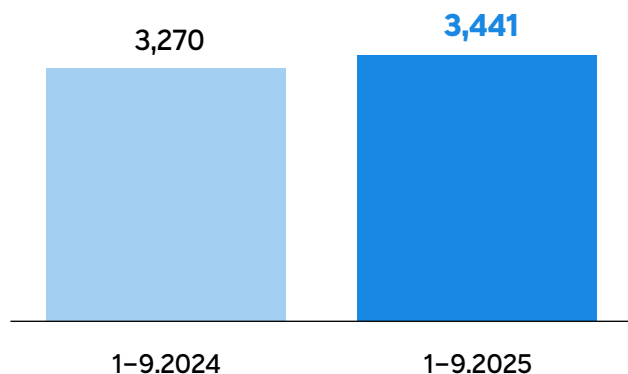


אלף מ"ר **
נדל"ן מניב

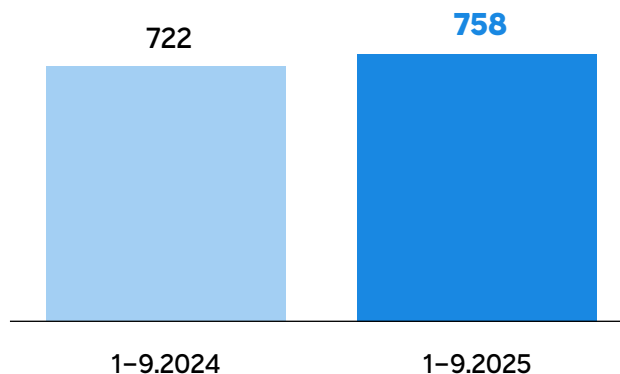
* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2025-2026
** כולל פרויקטים בהפעלה, ביצוע, תכנון, פיתוח ובקידום תב"ע (ביזמות למגורים נכללות יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

סקירת פעילות לתקופה של 9 חודשים

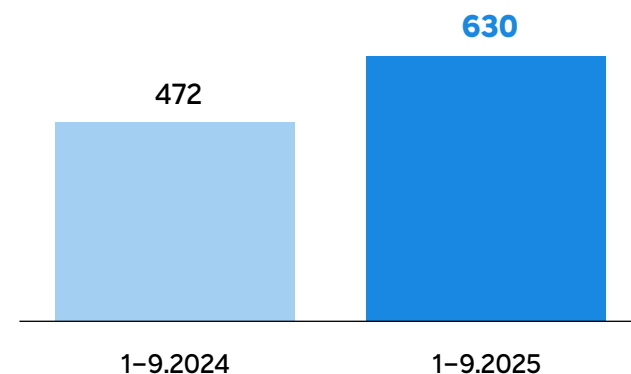
הכנסות
מיליוני ₪



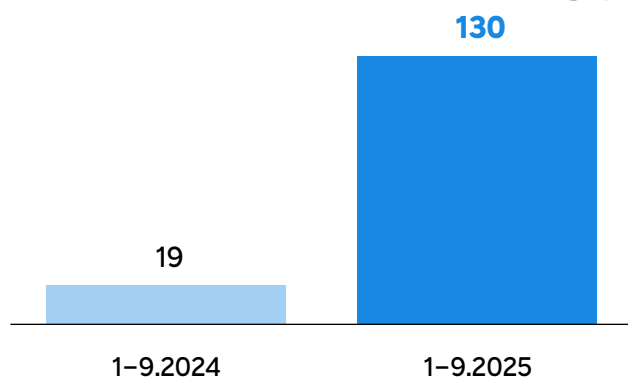
רווח גולמי
מיליוני ₪



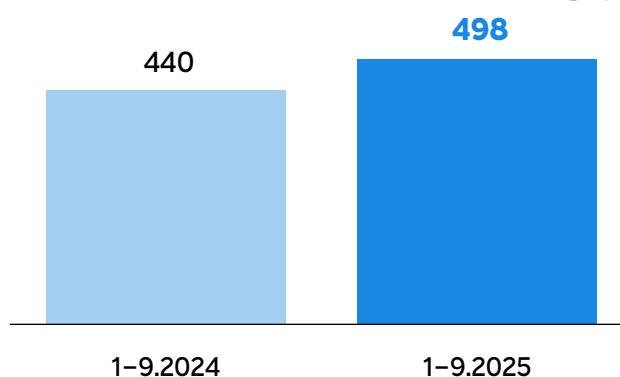
רווח תפעולי
מיליוני ₪



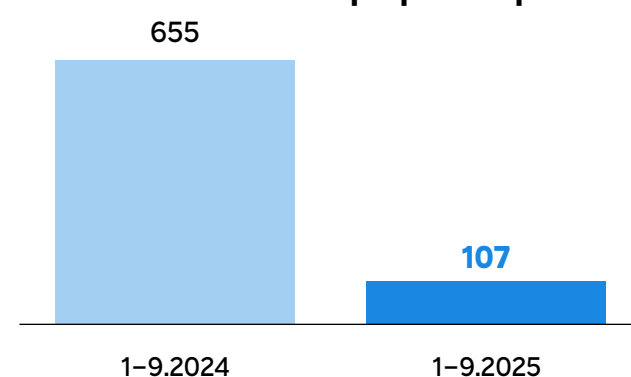
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
מיליוני ₪



EBITDA
מיליוני ₪

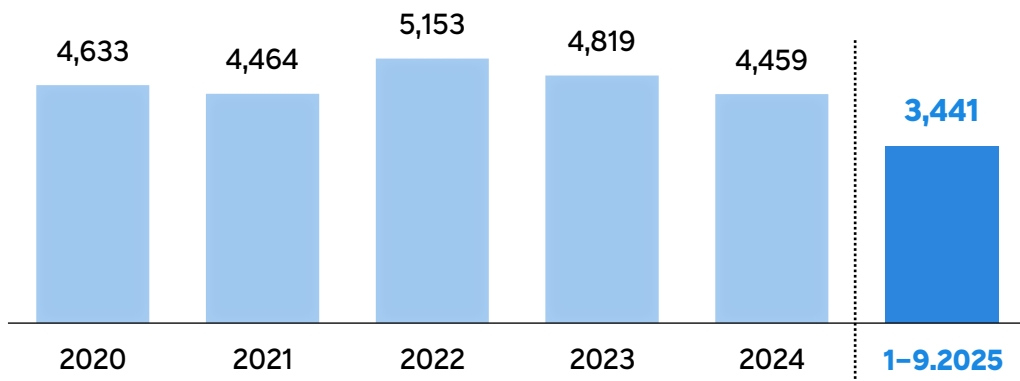


תורים מזומנים מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות
מיליוני ₪

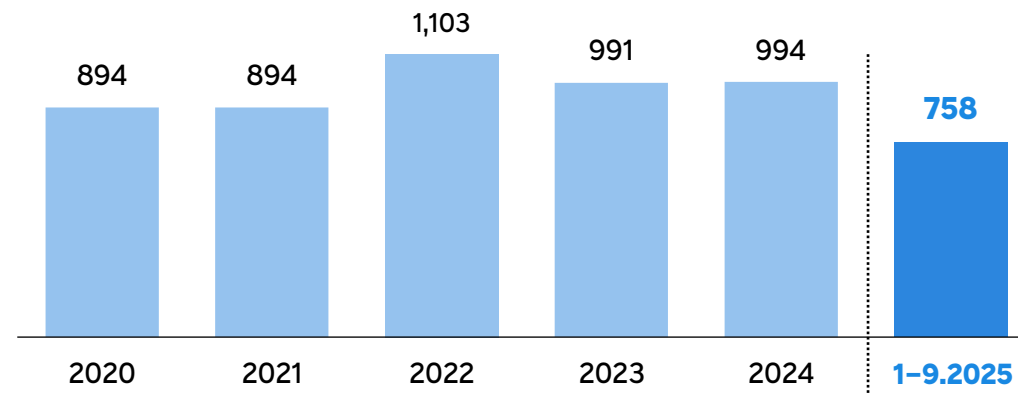


סקירת פעילות רב שנתית

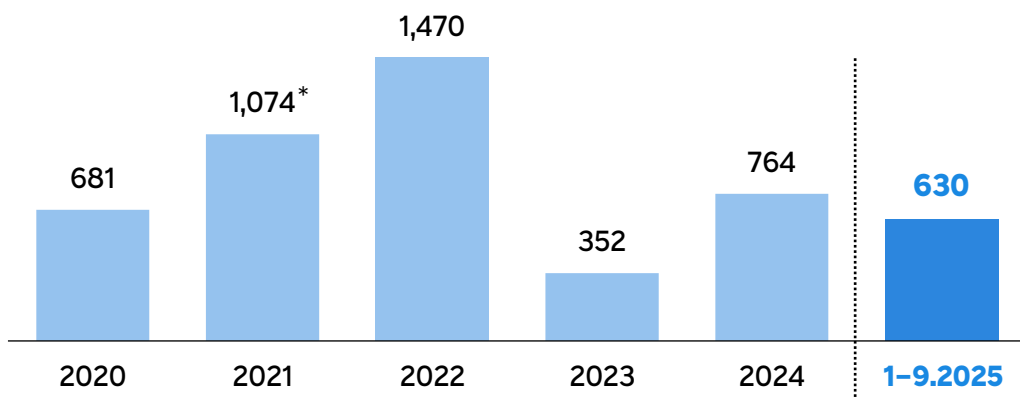
הכנסות מיליוני ₪



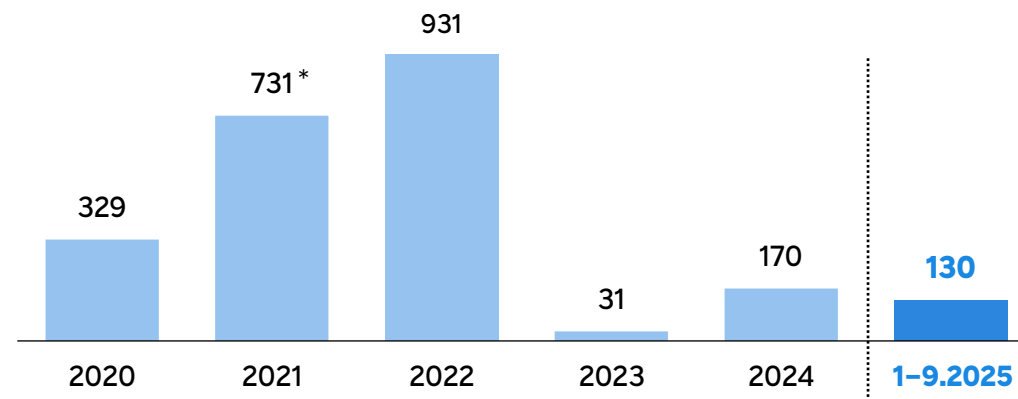
רווח גולמי מיליוני ₪



רווח תפעולי מיליוני ₪



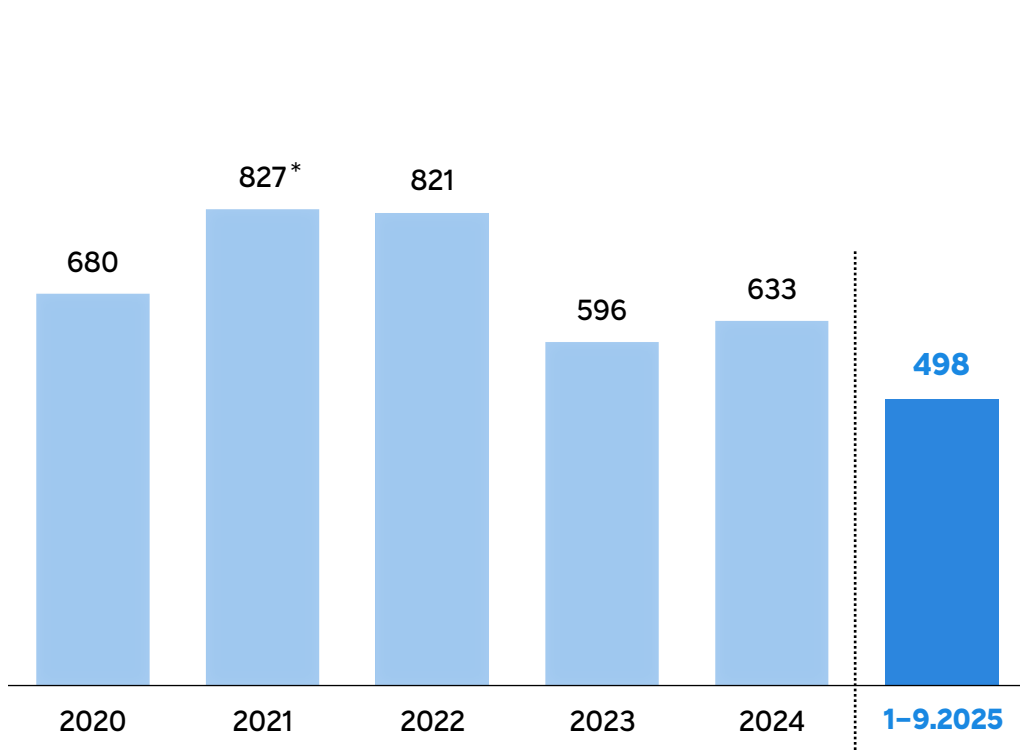
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה מיליוני ₪



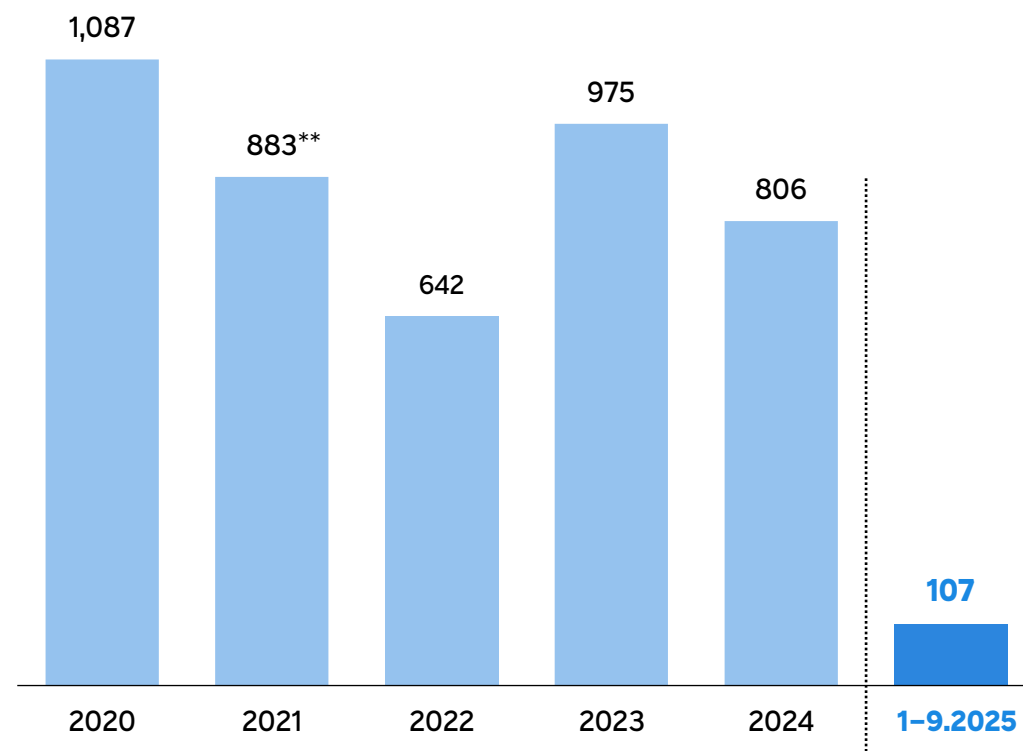
* הרווח התפעולי והרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בשנת 2021 הינם בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

סקירת פעילות רב שנתית (המשך)

EBITDA מיליוני ₪



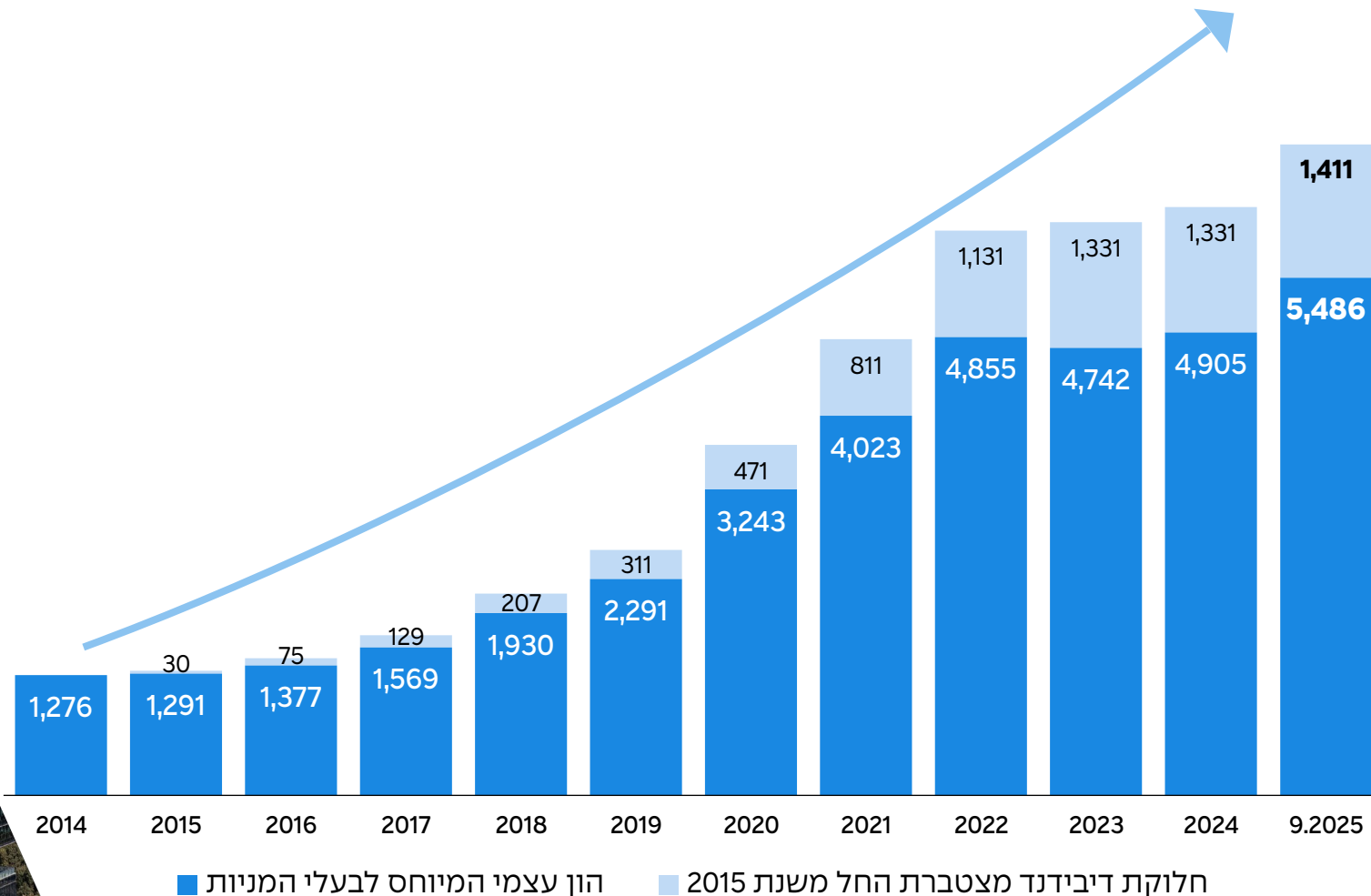
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות מיליוני ₪



* ה-EBITDA בשנת 2021 הינו בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים
 ** תזרים המזומנים בשנת 2021 הינו בניכוי תקבולים בסך של כ-895 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

עשור של צמיחה

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות מיליוני ₪



בינואר 2025 החברה ביצעה הנפקת מניות בתמורה לסך של כ-584 מיליון ₪ נטו

מגדלי לייף | בני ברק

עם הפנים קדימה

אשטרום נכסים | היקף נדל"ן מניב – אלפי מ"ר

סה"כ: 1,038 אלף מ"ר

מניב: 541	בתכנון ובביצוע מניבים: 160
	בקידום תב"ע וזכויות: 337

אשטרום מגורים | יח"ד לשיווק (כולל יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

סה"כ: 17,301 יח"ד

בנייה ו/או בשיווק: 1,866	בקידום תב"ע: 10,440
תב"ע מאושרת: 4,995	

אשטרום מגורים/כלכלה | יח"ד להשכרה

סה"כ: 2,281 יח"ד

בהפעלה: 1,126	בהקמה: 979
	בהקמה-נדל"ן שנרכש: 176

אשטרום אנרגיה מתחדשת | צבר פרוייקטים – מגה-וואט (כולל שותפים)

סה"כ: MW 2,059

בהפעלה: 402	ביזום: 1,264
בהקמה: 198	
בפיתוח: 195	

8 מגזרי פעילות הפועלים בסינרגיה מיטבית המאפשרת גמישות עסקית ואיתנות פיננסית



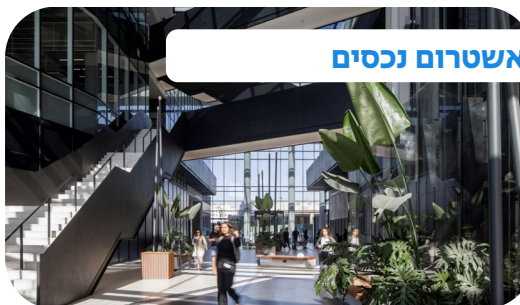
אשטרום מגורים להשכרה

יוזמת, משווקת ומנהלת מגורים להשכרה לטווח ארוך



אשטרום מגורים

יוזמת, מפתחת ומשווקת פרוייקטים בתחום הנדל"ן למגורים והתחדשות העירונית



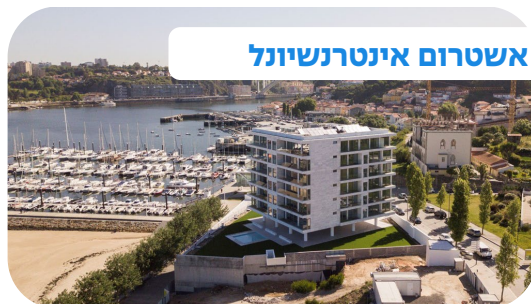
אשטרום נכסים

יוזמת, רוכשת ומנהלת נכסים מניבים בארץ ובעולם



אשטרום קבלנות

מתכננת, מנהלת ומבצעת מגוון פרוייקטים רחבי היקף בתחומי הבנייה והתשתיות



אשטרום אינטרנשיונל

יוזמת פרוייקטים בתחום הנדל"ן למגורים ומנהלת נכסים בעולם



אשטרום אנרגיה מתחדשת

יוזמת, מקימה ומתפעלת פרוייקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בארץ ובעולם



אשטרום זכיינות

מקימה, מנהלת ומממנת פרוייקטים זכייניים בתחום הבנייה והתשתיות הלאומיות



אשטרום תעשיות

מפתחת, מייצרת, מייבאת ומשווקת חומרי גלם ומוצרי גמר לתעשיות הבנייה

אשטרום קבלנות

בונים את ישראל

כ-80

פרוייקטים

המתבצעים בו זמנית

8

חברות במגזר

כ-6.6

מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.09.2025 *

הגדלת צבר העבודות
תוך שמירה על רווחיות



ביצוע כל סוגי הפרוייקטים בתחומי
הבנייה והתשתיות

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
108	79	80
4.5%	4.5%	4.2%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
243	177	183
10.1%	10.0%	9.7%

הכנסות

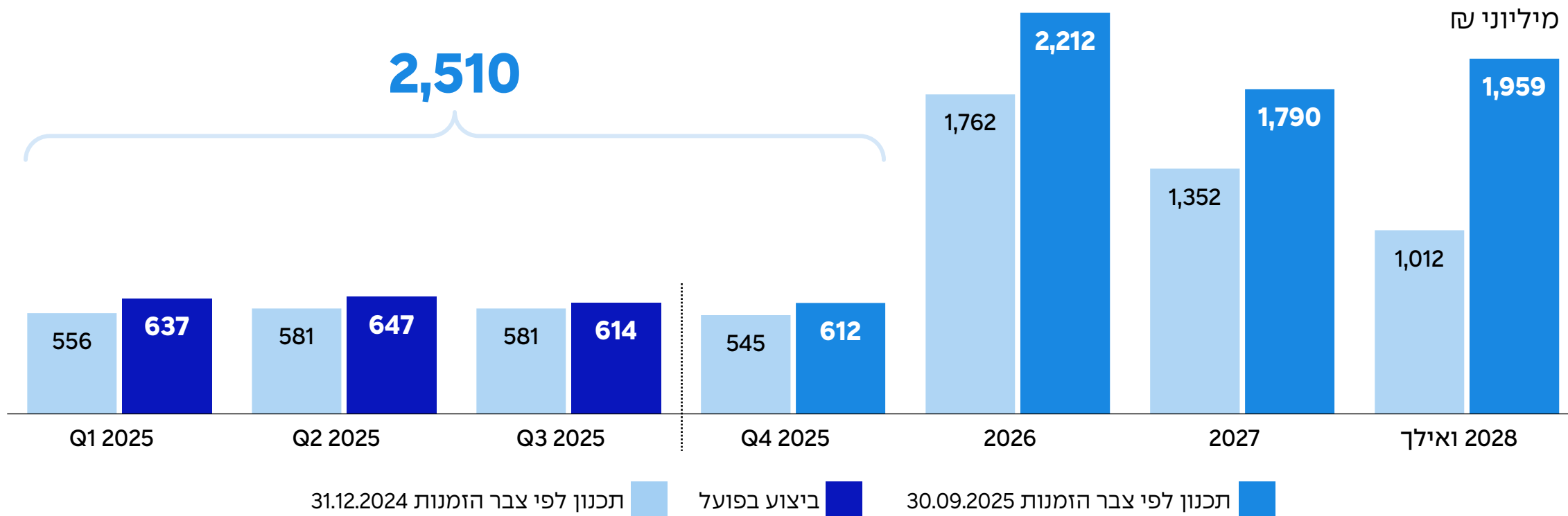
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
2,407	1,773	1,898

* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2025-2026

אשטרום קבלנות צבר הזמנות

6,573 מיליוני ₪ צבר הזמנות ליום 30.09.2025 *



לאחר 30.09.2025 התקבלו עבודות חדשות בסך של כ-335 מיליוני ₪, שאינן נכללות בגרף

* צבר הזמנות אינו כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל בשנים 2025-2026

אשטרום קבלנות פרויקטים נבחרים בהקמה



הנתיבים המהירים

328 היקף כספי מיליוני ש"ח

97% עבודה שהושלמה

2025 מועד השלמה צפוי



מגדל EXCHANGE רמת גן

355 יח"ד

370 היקף כספי מיליוני ש"ח

94% עבודה שהושלמה

2025 מועד השלמה צפוי



כיכר המדינה תל אביב

453 יח"ד

554 היקף כספי מיליוני ש"ח (50%)

72% עבודה שהושלמה

2027 מועד השלמה צפוי



RISHO מתחם האלף ראש"צ

190 אלף מ"ר

850 היקף כספי מיליוני ש"ח

85% עבודה שהושלמה

2026 מועד השלמה צפוי

מובילה ברכישה, ייזום, בנייה וניהול של נכסים מניבים

66-

מיליוני ₪

1-9.2025 FFO
גישת ההנהלה ⁽¹⁾

18-

מיליוני ₪

1-9.2025 FFO
גישת הרשות לני"ע ⁽¹⁾

265-

מיליוני ₪

1-9.2025 NOI

2.7-

מיליארד ₪

סך הון עצמי

7.7-

מיליארד ₪

שווי נדל"ן

541-

אלף מ"ר

היקף נדל"ן מניב

▪ תכנון להקמת כ-160 אלף מ"ר בפרוייקטים מניבים בתכנון ובביצוע
▪ רכישה והשבחה של נכסים בחו"ל



בעלות והפעלה של מגוון נכסים בארץ ובעולם

**רווח נקי המיוחס
לבעלי מניות**
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
151	57	93

רווח מגזרי
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
450	259	265

עליית ערך
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
202	79	77

רווח גולמי
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
340	245	269

הכנסות
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
475	342	382

(1) עיקר ההבדלים בין הגישות נובעים מנטרול הפרשי הצמדה שנצברו, רווח מני"ע ומיסים בגין שנים קודמות. ראה סעיף 10.1.8.18 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024

* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרום נכסים התפלגות נכסי החברה *

מיקום	שטח אלפי מ"ר	שיעור תפוסה	NOI 1-9.2025 מיליוני ₪	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שיעור היוון משוקלל	ריבית ממוצעת	LTV
ישראל 🇮🇱	מסחר	91%	87	1,797	183	7.2%		
	משרדים	91%	25	554	718	7.1%		
	תעשייה ולוגיסטיקה	96%	43	737	75	7.3%		
	עירוב שימושים ואחרים	–	3	178	516	–		
סה"כ ישראל 🇮🇱	313	94%	158	3,266	1,492	7.2%		
גרמניה 🇩🇪	(1) 154	(1) 91%	52	1,801	–	5.0%	3.2%	40.2%
אנגליה 🇬🇧	74	85%	55	938	221	8.5%	4.2%	59.7%
סה"כ	541	92%	265	6,005	1,713			

לאחר תאריך המאזן הושלמה עסקה לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-5,600 מ"ר בעיר מנצ'סטר שבאנגליה בתמורה לסך של כ-22 מיליון פאונד

(1) בנטרול כ-28 אלף מ"ר בלייפציג המהווים שטחים לשיפוץ והשבחה, מתוכם כ-16 אלף מ"ר הושכרו לגוף ממשלתי ויתחילו להניב דמי שכירות החל מיוני 2027
* הנתונים על בסיס נתוני הדוח המאוחד ליום 30.09.2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרום נכסים פרווייקטים מניבים

541 אלף מ"ר

פרוייקטים נבחרים בישראל



מתחם כנות

24 אלף מ"ר

100% בעלות | 94% תפוסה

7 NOI 1-9.2025 * מיליוני ₪

143 שווי * מיליוני ₪

7.4% שיעור היוון עיקרי



פארק הייטק הוד השרון

70 אלף מ"ר

42.3% בעלות | 90% תפוסה

21 NOI 1-9.2025 * מיליוני ₪

469 שווי * מיליוני ₪

7.0% שיעור היוון עיקרי



קניון בת ים

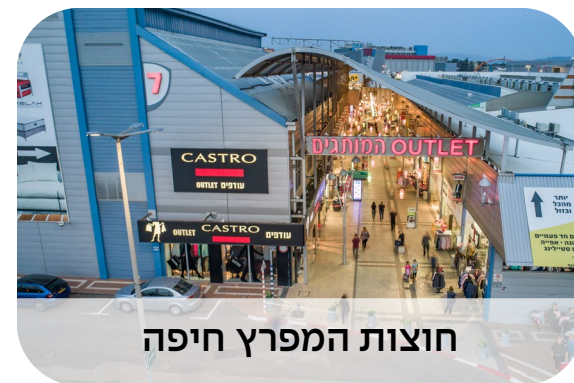
21 אלף מ"ר

50% בעלות | 98% תפוסה

20 NOI 1-9.2025 * מיליוני ₪

442 שווי * מיליוני ₪

6.9% שיעור היוון עיקרי



חוצות המפרץ חיפה

65 אלף מ"ר

50% בעלות | 95% תפוסה

36 NOI 1-9.2025 * מיליוני ₪

861 שווי * מיליוני ₪

7.3% שיעור היוון עיקרי

* חלק החברה

פרוייקטים נבחרים בחו"ל



17 אלף מ"ר

100% בעלות | 100% תפוסה

3.5 NOI 1-9.2025 מיליוני £

66 שווי מיליוני £

7.5% שיעור היוון עיקרי



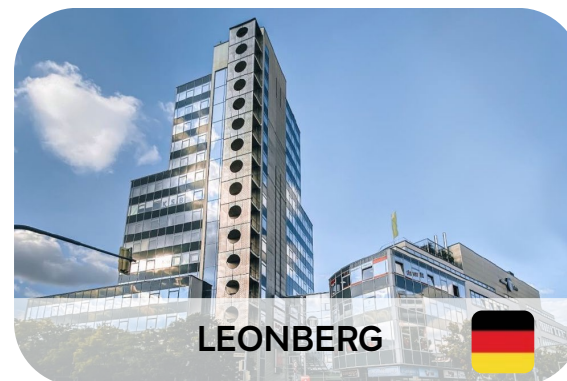
21 אלף מ"ר

100% בעלות | 95% תפוסה

4.8 NOI 1-9.2025 מיליוני £

78 שווי מיליוני £

8.2% שיעור היוון עיקרי



16 אלף מ"ר

100% בעלות | 89% תפוסה

1.4 NOI 1-9.2025 מיליוני €

45 שווי מיליוני €

5.2% שיעור היוון עיקרי



22 אלף מ"ר

100% בעלות | 96% תפוסה

2.4 NOI 1-9.2025 מיליוני €

68 שווי מיליוני €

5.2% שיעור היוון עיקרי

אשטרום נכסים פרוייקטים בתכנון ובביצוע

160 אלף מ"ר | 175 מיליוני ₪ NOI צפוי



COLMORE ברמינגהם

22,300 מ"ר * (לשיווק עילי)
100% בעלות

מיליוני ₪

205 * שווי

625 * סך עלות משוערת

54 * NOI שנתי צפוי

8.7% תשואה צפויה



מגדלי הוד השרון

23,600 מ"ר * (לשיווק עילי)
42.3% בעלות

מיליוני ₪

31 * שווי

327 * סך עלות משוערת

26 * NOI שנתי צפוי

7.9% תשואה צפויה



קמפוס יבנה שלב א

35,000 מ"ר * (לשיווק עילי)
100% בעלות

מיליוני ₪

106 * שווי

444 * סך עלות משוערת

30 * NOI שנתי צפוי

6.8% תשואה צפויה



LYFE בניין C בני ברק

44,500 מ"ר * (לשיווק עילי)
50% בעלות

מיליוני ₪

80 * שווי

459 * סך עלות משוערת

36 * NOI שנתי צפוי

7.8% תשואה צפויה



RISHO מתחם האלף ראשלי"צ (1)

34,470 מ"ר * (לשיווק עילי)
26% בעלות

מיליוני ₪

332 * שווי

407 * סך עלות משוערת

29 * NOI שנתי צפוי

7.2% תשואה צפויה

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה וה-NOI הצפוי בגין פרוייקטים בהליכי בנייה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה במועד הצגתו. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן: דחייה במועד השלמת הפרוייקט, ו/או בקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו, וכן שינוי בתנאי השוק אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על ה-NOI הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 10.3.5 ו-22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

(1) בפרוייקט RISHO מתחם האלף קיימות זכויות נוספות בהיקף של כ-177 אלף מ"ר המתוכננים לשלב ב' שימושו בעתיד * חלק החברה

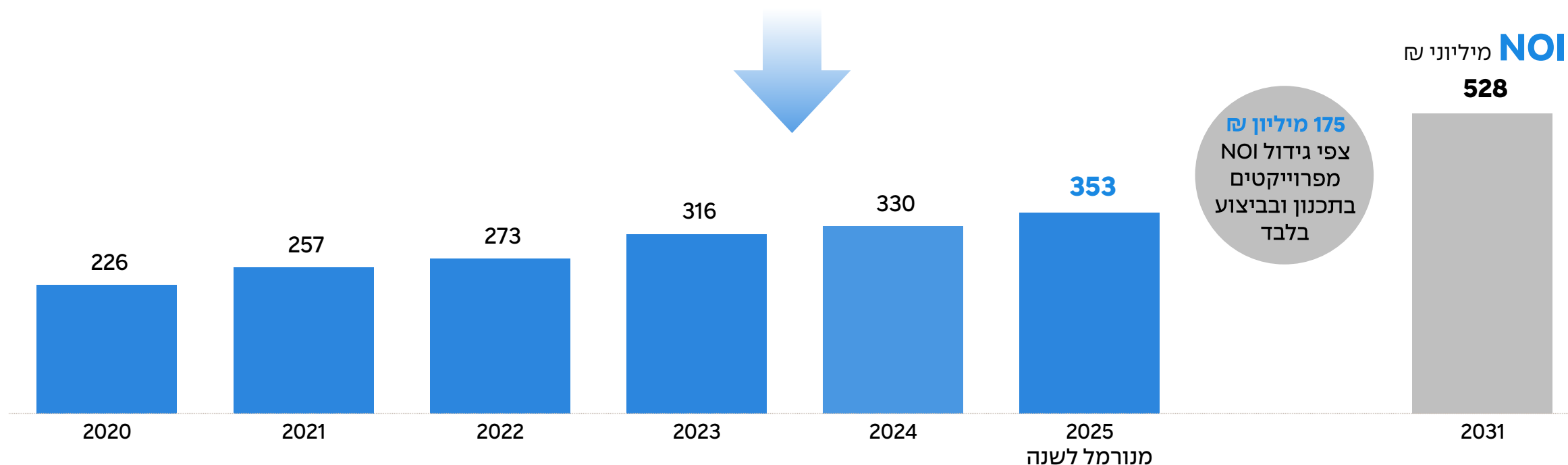
אשטרום נכסים פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

337 אלף מ"ר



* חלק החברה - שטח לשיווק עילי

אשטרום נכסים התפתחות NOI *



יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי הגידול ב-NOI מפרוייקטים בהקמה וה-NOI הצפוי בגין פרוייקטים בהליכי בנייה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה במועד הצגתו. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן: דחייה במועד השלמת הפרוייקט, ו/או בקבלת האישורים הנדרשים לאכלוס, וכן שינוי בתנאי השוק אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על ה-NOI הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 10.3.5 ו-22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרום מגורים (אשדר לשעבר) *

מובילה בייזום למגורים ובהתחדשות עירונית

10,440

יחידות דיור
בשלבי אישור תב"ע **

4,995

יחידות דיור
עם תב"ע מאושרת **

1,866

יחידות דיור
בבנייה ו/או בשיווק **

2.2-

מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה)
מפרוייקטים בביצוע, מפרוייקטים שהסתיימו
ומפרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף 2028

- בשנים 2025 ו-2026 צפויות התחלות בנייה של 2,149 יח"ד ב-22 פרוייקטים, מתוכם 1,354 יח"ד לשיווק (חלקה של החברה)
- רכישת קרקעות והמשך פיתוח פרוייקטי התחדשות עירונית



מובילה בתכנון, ייזום ושיווק
של פרוייקטי מגורים בישראל

מכירת יח"ד

כולל שותפים

2024	1-9.2024	1-9.2025
401	336	176

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
123	99	78
15.5%	16.2%	13.2%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
192	146	137
24.3%	23.8%	23.1%

הכנסות

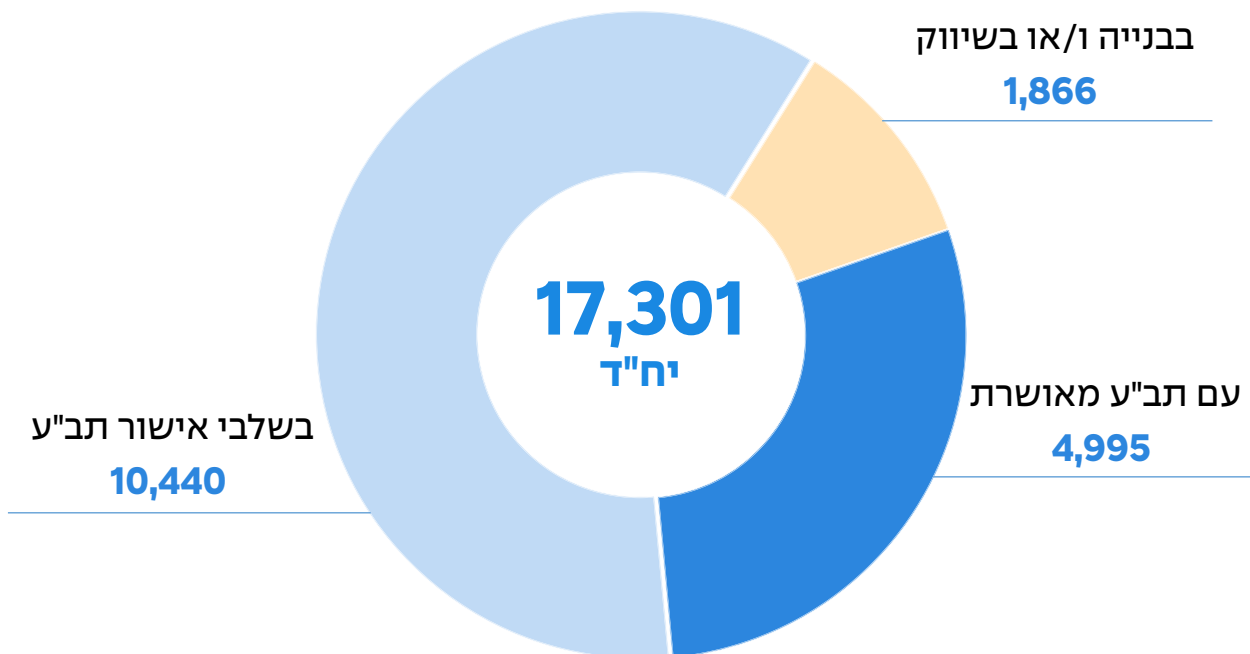
מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
789	610	596

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

** כולל שותפים (לרבות בחברות ובשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה ושרותי בנייה

אשטרום מגורים יח"ד בבנייה ו/או בשיווק *

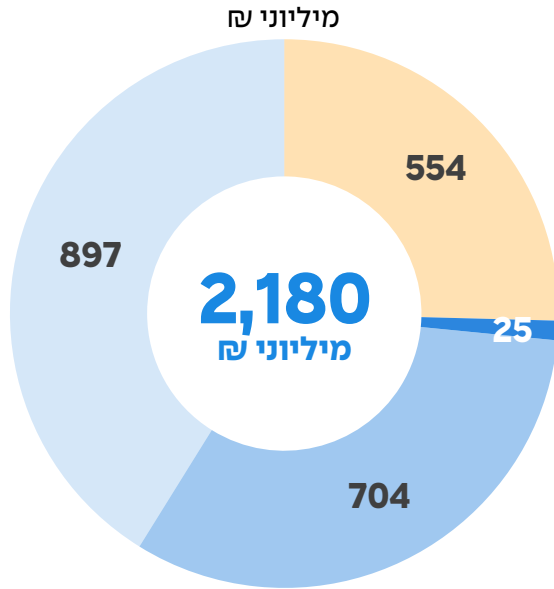


* כולל שותפים (לרבות בחברות ובשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה ושרותי בנייה

אשטרום מגורים הכנסות ורווח גולמי שטרם הוכר

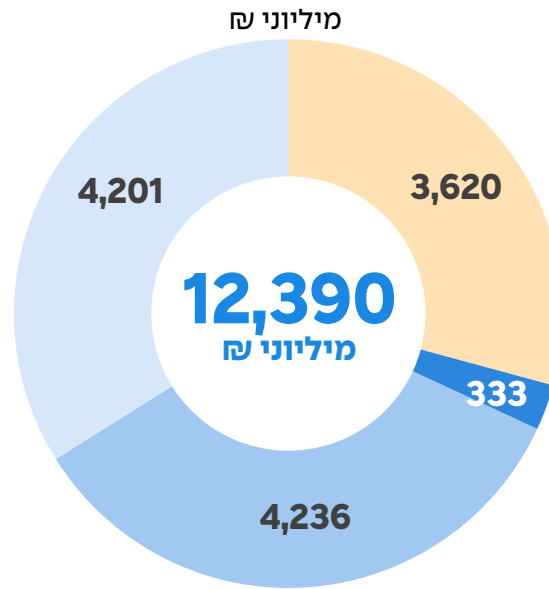
חלק החברה (ללא שותפים ובעלי קרקע)

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר



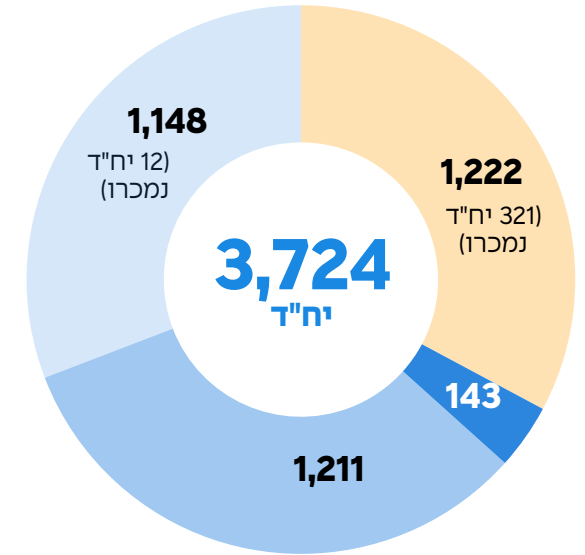
תחילת בנייה משוערת 2027-2028
סיום בנייה משוער 2030-2032

הכנסות צפויות שטרם הוכרו



תחילת בנייה משוערת 2026
סיום בנייה משוער 2028-2030

יח"ד לשיווק



בבנייה ו/או שיווק
סיום בנייה משוער 2025-2029

הנתונים הנ"ל אינם כוללים: **589 יח"ד** לשיווק עם תב"ע מאושרת שבנייתם צפויה להתחיל משנת 2029 ואילך ו- **5,979 יח"ד** לשיווק בתהליכי אישור תב"ע

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר מועדי התחלת וסיום הבנייה ותחזית ההכנסות והרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן: קצב מכירות יח"ד, אי התממשותם של תנאים מתלים בהסכמים עם בעלי קרקע, שינוי בעלויות הקמה ו/או שינויים בלוחות הזמנים בגין התנהלות של רשויות מקומיות וגורמי תכנון ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 11.17 ו- 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024

אשטרם מגורים פרוייקטים נבחרים בשיווק *



* כולל שותפים (לרבות בחברות ובשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית, ככל שישנם

** מוחזק 50% על ידי אשטרם מגורים ו-50% במישרין על ידי קבוצת אשטרם

אשטרום מגורים להשכרה

בונים קהילות

1.3-

מיליארד ₪

עליית ערך מצטברת
מפרוייקטים בהפעלה

2.4-

מיליארד ₪

חוב פיננסי נטו *

4.4-

מיליארד ₪

שווי נכסי המגזר

2,281

יחידות דיור

בשלבם שונים

הקמה של 1,155 יח"ד ושטחי מסחר
ב-5 פרוייקטים



בעלות ותפעול של 1,126 יח"ד ושטחי מסחר
ב-4 פרוייקטים

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024 1-9.2024 1-9.2025

120 50 **185**

עליית ערך

מיליוני ₪

2024 1-9.2024 1-9.2025

61 11 **129**

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024 1-9.2024 1-9.2025

83 58 **72**

הכנסות

מיליוני ₪

2024 1-9.2024 1-9.2025

117 92 **89**

סה"כ

30 30 **11**

מכירות

87 62 **78**

השכרה

קריית היוכל | ירושלים

* לא כולל השקעת הון עצמי שבוצעו בסך של כ-1.4 מיליארד ₪

אשטרום מגורים להשכרה פרוייקטים

2,281 יח"ד להשכרה בפרוייקטים בהפעלה, בהקמה ובתכנון



קרקע בתכנון



בהקמה

979 יח"ד



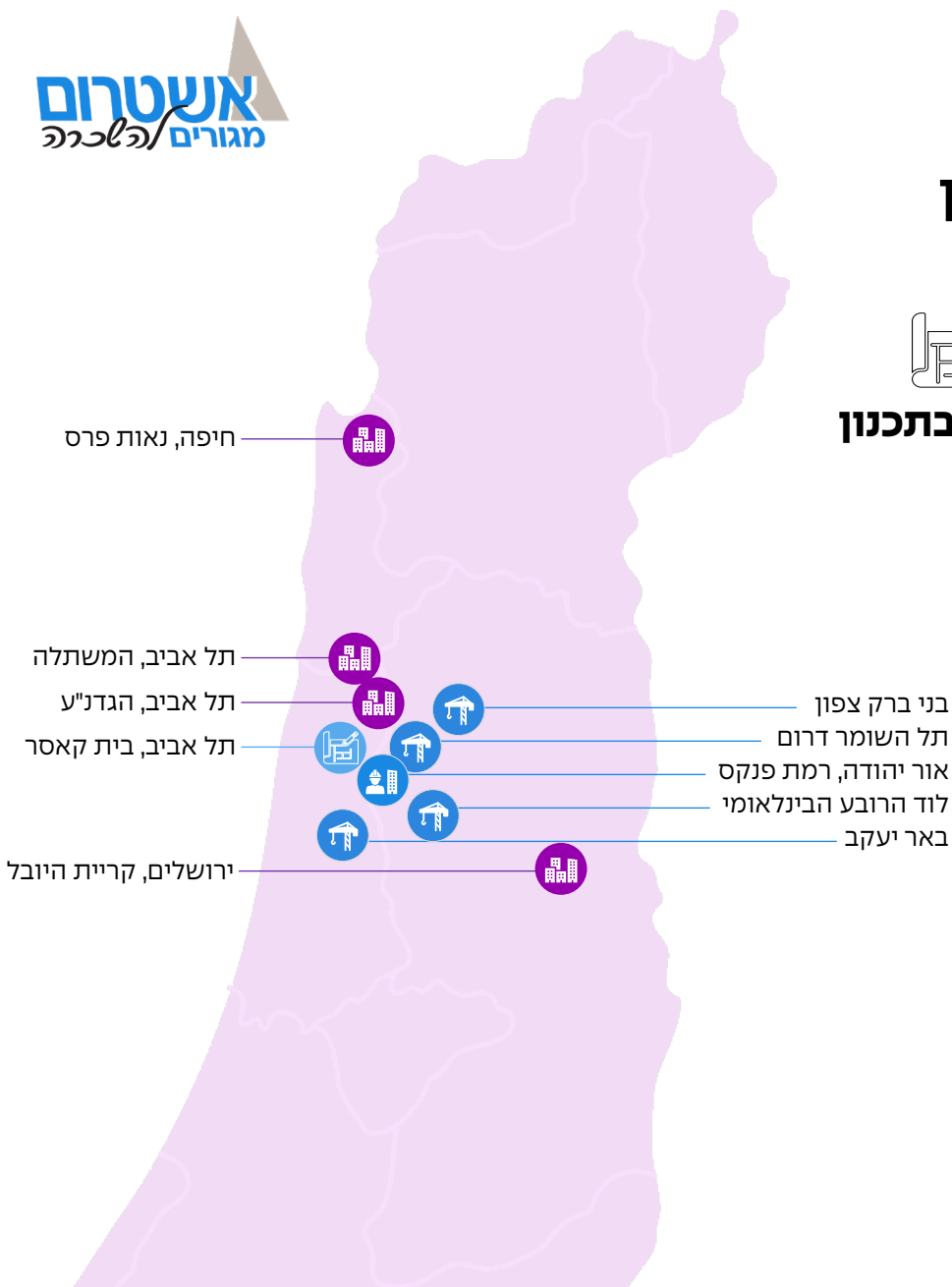
בהקמה – נדל"ן שנרכש

176 יח"ד



בהפעלה

1,126 יח"ד



בהקמה

248 יח"ד	בני ברק צפון
310 יח"ד	לוד הרובע הבינלאומי
139 יח"ד	תל השומר דרום
282 יח"ד	באר יעקב

בהפעלה

184 יח"ד	חפיפה נאות פרס
370 יח"ד	תל אביב הגדנ"ע
176 יח"ד	תל אביב המשתלה
396 יח"ד	ירושלים קריית היוכל

קרקע בתכנון

תל אביב | בית קאסר

בהקמה – נדל"ן שנרכש

176 יח"ד **אור יהודה | רמת פנקס**

אשטרום מגורים להשכרה פרווייקטים בהפעלה

2.76%

צמוד מדד
ריבית ממוצעת *
עד 2039-2043

49%

שיעור מינוף ממוצע *

1,292

מיליוני ש"ח
עליית ערך מצטברת

68

מיליוני ש"ח
1-9.2025 NOI

3,117

מיליוני ש"ח
שווי נכסים

1,126

יח"ד
יחידות להשכרה
100% תפוסה
25% לזכאים במחיר מפוקח



קריית היוכל ירושלים

396 יח"ד | 5,500 מ"ר תעסוקה

1,114 שווי מיליוני ש"ח (כולל תעסוקה)

שווי ליח"ד מיליוני ש"ח | 79 מ"ר ממוצע **2.5** *

711 עלות מיליוני ש"ח

24.9 NOI 1-9.2025 מיליוני ש"ח **

שיעור ניכיון מגורים: **6%** הנבה | **5%** תום הנבה



המשתלה תל אביב

176 יח"ד | 1,600 מ"ר מסחר

625 שווי מיליוני ש"ח (כולל מסחר)

שווי ליח"ד מיליוני ש"ח | 74 מ"ר ממוצע **3.2** *

465 עלות מיליוני ש"ח

13.6 NOI 1-9.2025 מיליוני ש"ח **

שיעור ניכיון מגורים: **6%** הנבה | **5%** תום הנבה



הגדנ"ע תל אביב

370 יח"ד | 255 מ"ר תעסוקה ומשרדים

1,010 שווי מיליוני ש"ח (כולל תעסוקה)

שווי ליח"ד מיליוני ש"ח | 82 מ"ר ממוצע **2.7**

485 עלות מיליוני ש"ח

21.3 NOI 1-9.2025 מיליוני ש"ח

שיעור ניכיון מגורים: **6%** הנבה | **5%** תום הנבה



נאות פרס חיפה

184 יח"ד

368 שווי מיליוני ש"ח

שווי ליח"ד מיליוני ש"ח | 92 מ"ר ממוצע **2.0**

164 עלות מיליוני ש"ח

7.8 NOI 1-9.2025 מיליוני ש"ח

שיעור ניכיון מגורים: **6%** הנבה | **5%** תום הנבה

* מתייחס למגורים להשכרה בלבד, ללא המסחר והתעסוקה
** ה-NOI מייצג אכלוס חלקי של שטחי המסחר והתעסוקה

אשטרום מגורים להשכרה פרוייקטים בהקמה

1,445
מיליוני ₪
יתרת השקעה צפויה

1,258
מיליוני ₪
שווי נכסים

1,155
יח"ד



באר יעקב

282 יח"ד



תל השומר דרום

139 יח"ד | 1,438 מ"ר מסחר



לוד הרובע הבינלאומי

310 יח"ד | 1,366 מ"ר מסחר



בני ברק צפון

248 יח"ד | 900 מ"ר מסחר



רמת פנקס

176 יח"ד | 1,000 מ"ר מסחר

2028 סיום משוער

160 שווי מיליוני ₪

425 יתרת השקעה צפויה מיליוני ₪

2027 סיום משוער

183 שווי מיליוני ₪

210 יתרת השקעה צפויה מיליוני ₪

2027 סיום משוער

170 שווי מיליוני ₪

426 יתרת השקעה צפויה מיליוני ₪

2027 סיום משוער

250 שווי מיליוני ₪

246 יתרת השקעה צפויה מיליוני ₪

2025 סיום משוער

495 שווי מיליוני ₪

138 יתרת השקעה צפויה מיליוני ₪

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת

11

מפעלי בטון פעילים

8

חברות ייעודיות



1.2

מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 30.09.2025

הקמה, הרחבה והפעלה
של מפעלים נוספים ומחצבות



פיתוח, ייצור, ייבוא, שיווק ומכירה של
חומרי גלם ומוצרים לתעשיות הבנייה

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
17	16	26
1.7%	2.2%	3.1%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
150	113	123
14.9%	15.3%	14.8%

הכנסות

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
1,008	736	835

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות



הגדלת היקף הכנסות
וגידול ברווחיות

יצירת סינרגיה במגזר ובקבוצה
בכלל

שיפור יכולת הייצור והפריסה
הגאוגרפית בתחום האגרגטים,
הבטון והאספלט

מחצבת חנתון

EBITDA מצטבר צפוי (20 שנה)

כ- **250** מיליון ₪ חלק החברה

כ- **18** מיליון טון עתודות חציבה

תחילת הפעלה מסחרית
H2 2026

משך הפעלה
20 שנים

חלק החברה במחצבה
37.5%

מחצבת שורק

EBITDA מצטבר צפוי (25 שנה)

כ- **400** מיליון ₪ חלק החברה

כ- **50** מיליון טון עתודות חציבה

תחילת הפעלה מסחרית
H2 2026

משך הפעלה
25 שנים

חלק החברה במחצבה
37.5%

קרקע פרטית אפשרות לשימושים שונים
במשך הפעילות ולאחריה



מחצבת שורק

אשטרום אנרגיה מתחדשת

השקעות ופיתוח בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ובישראל

875

MWh
אגירה

2,059

MWdc
סה"כ סולארי

=

1,264

MWdc
ביזום

+

195

MWdc
בפיתוח

+

198

MWdc
בהקמה

+

402

MWdc
בהפעלה

תחילת הקמת פרוייקט נוסף בארה"ב,
במקביל להמשך פיתוח ויזום של פרוייקטים נוספים



פועלת כיצרון חשמל פרטי
בתחום האנרגיה המתחדשת בארץ ובעולם

EBITDA

מיליוני ש"ח

2024	1-9.2024	1-9.2025*
37	11	74

רווח מגזרי

מיליוני ש"ח

2024	1-9.2024	1-9.2025*
20	6	43

הכנסות מזיכויי מס

נטו מיליוני ש"ח

2024	1-9.2024	1-9.2025*
19	8	31

רווח גולמי

מיליוני ש"ח

2024	1-9.2024	1-9.2025*
19	11	27

הכנסות

מיליוני ש"ח

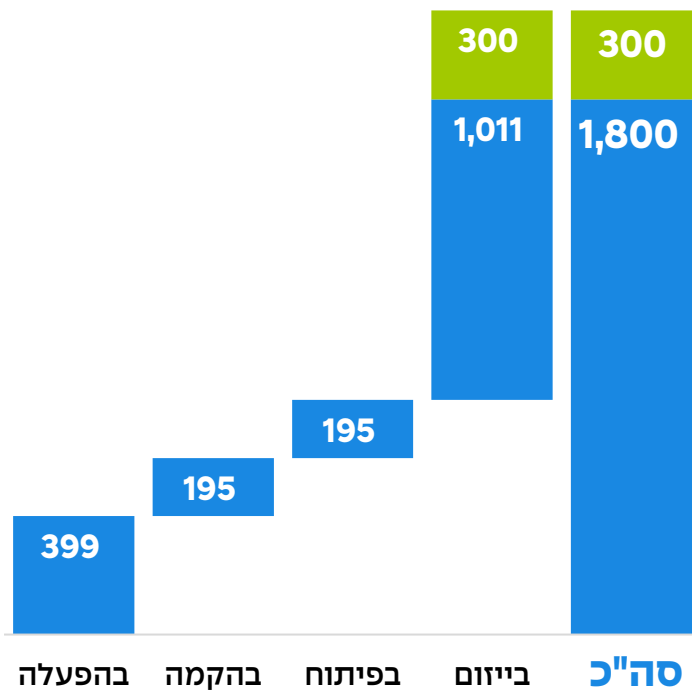
2024	1-9.2024	1-9.2025*
34	18	58

* התוצאות של שנת 2025 כוללות השבתה מתוכננת לתקופה של כחודש של רשת הולכת החשמל באזור פעילות פרוייקט Tierra Bonita

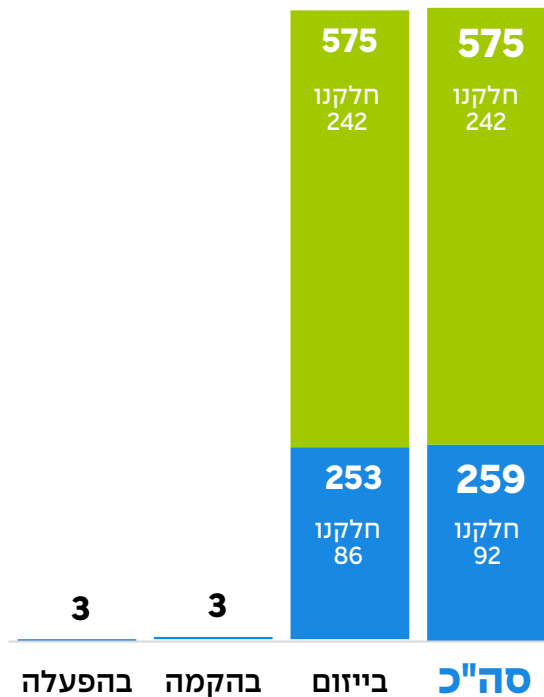
אשטרום אנרגיה מתחדשת צבר גלובלי

2,059 MWdc | 875 MWh אגירה

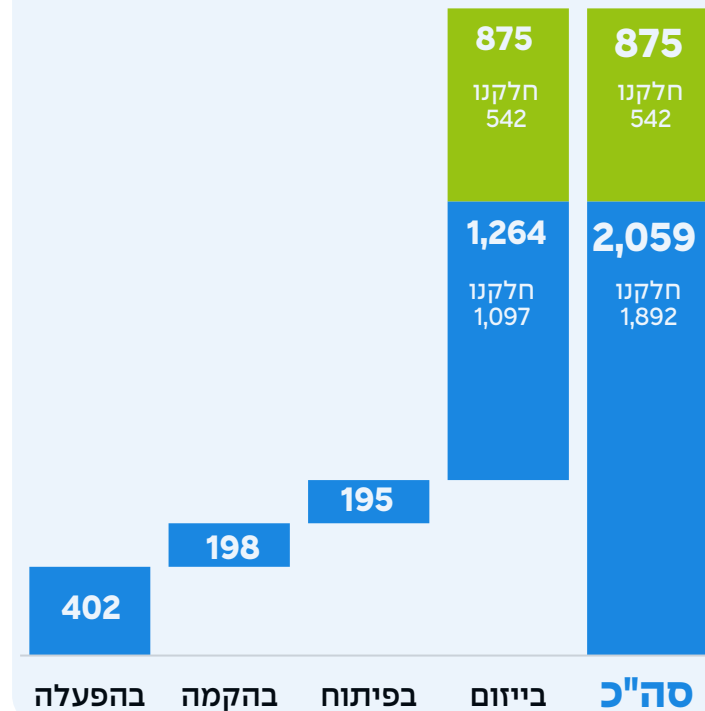
ארה"ב



ישראל



סה"כ



אגירה MWh

סולארי MWdc

- **בהקמה:** פרויקטים אשר עומדים בתנאים המצטברים: 1. תכנית מאושרת 2. הסכם חיבור 3. הקמה שהחלה או שצפויה להתחיל ב-15 החודשים הקרובים
- **בפיתוח:** מערכות אשר בטווח של 15 החודשים הקרובים, צפויות: (א) להיות בעלות תכנית סטטוטורית מאושרת או אפשרות למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בנייה (עבור פרויקטים בחו"ל - המקבילה הרגולטורית); או (ב) לקבל תשובת מחלק החשמל שתאפשר חיבור והזרמת חשמל לרשת; או (ג) להגיע למעמד של סגירה פיננסית מול גורם מממן לחוב בכיר
- **בייזום:** מערכות אשר עשויות להבשיל לכדי מערכות בהקמה, שיש לחברה זכות בלעדית להתקשרות בהסכמי שימוש בקרקע, והיא פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים לצורך הקמתן

אשטרום אנרגיה מתחדשת פרוייקט בהפעלה

פרוייקט TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב



Tierra Bonita | טקסס, ארה"ב

ב-2025 H1 הוקצו כ-36% בחברת הפרוייקט למוסדיים,
לפי שווי של כ-220 מיליון דולר

עלות הקמה
435 מיליון דולר

הספק
399 MWdc

בנוסף, היקף אגירה של
כ-300 MWh בייזום

צפי EBITDA (40 שנה)
כ-2.1 מיליארד דולר

צפי הכנסה כוללת (40 שנה)
כ-2.5 מיליארד דולר

כולל מכירת זיכוי מס (PTC) בסכום של כ-300 מיליון דולר (10 שנים)

- ✓ הסכם מכירת חשמל PPA ל-20 שנה, עבור 60% מהיצור, מול CPS, חברת החשמל של סן אנטוניו, דירוג Aa2 ע"י מודי'ס
- ✓ הסכם מכירת זיכוי מס (PTC) ל-10 שנים עם חברת ביטוח אמריקאית, דירוג Aa3 ע"י מודי'ס

אשטרום אנרגיה מתחדשת פרויקטים בארה"ב

בהקמה

El Patrimonio

טקסס, ארה"ב

הספק מתוכנן

עלות הקמה *

צפי הפעלה מסחרית

סך הכנסות הצפויות

הסכם למכירת חשמל PPA

הסכם חיבור

195 MWdc

195 מיליון דולר

H2 2027

כ- **1.2 מיליארד דולר** (40 שנה)

נחתם הסכם למכירת חשמל ל-20 שנה מול CPS, חברת החשמל של סן אנטוניו, **דירוג Aa2 ע"י מודי's**, עבור 70% מייצור החשמל, עם אופציה ל-CPS להגדלה ל-100%



ייזום

Larrea

טקסס, ארה"ב

293 MWdc

הספק מתוכנן

293 מיליון דולר

עלות הקמה *

ייזום

Rolling Sun (SPP)

טקסס, ארה"ב

366 MWdc

הספק מתוכנן

366 מיליון דולר

עלות הקמה *

ייזום

Whitethorn

טקסס, ארה"ב

352 MWdc

הספק מתוכנן

352 מיליון דולר

עלות הקמה *

פיתוח

Soles Rest

איוידהו, ארה"ב

195 MWdc

הספק מתוכנן

195 מיליון דולר

עלות הקמה *



הסכם חיבור

* עלויות ההקמה מוצגות ללא עלויות מימון וחיבור

אשטרום אינטרנשיונל

קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

413 ₪

מיליוני ₪
שווי נכסי נדל"ן מניב

415 ₪

מיליוני ₪
שווי קרקעות ומלאי למכירה

הרחבת הפעילות היזמית באירופה ובארה"ב



מכירת קרקעות מפותחות בארה"ב,
ייזום יח"ד למגורים בפורטוגל
והפעלת נכס מניב בסרביה

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
68	40	50
18.6%	16.5%	23.0%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
112	75	82
30.9%	30.8%	37.7%

הכנסות

מיליוני ₪

2024	1-9.2024	1-9.2025
362	243	217

פרויקט מגורים גאיה | פורטוגל

תמצית דוח רווח והפסד מאוחד

2024	Q3 2024	Q3 2025	1-9.2024	1-9.2025	מיליוני ₪
4,459	1,090	1,179	3,270	3,441	הכנסות
994	262	262	722	758	רווח גולמי
22.3%	24.0%	22.3%	22.1%	22.0%	שיעור רווח גולמי
170	21	36	71	176	עלויות ערך נדל"ן להשקעה, נטו
764	186	202	472	630	רווח תפעולי
543	185	201	469	530	עלויות מימון נטו
20	(20)	(36)	(38)	(35)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
201	21	37	41	135	רווח נקי
170	8	34	19	130	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה



קמפוס עסקים אקרו | צומת סביון

תמצית נתוני המאזן ותזרים המזומנים



איילה טאוורס | באר יעקב

מיליוני ₪	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,646 *	1,532	1,316
התחייבויות	17,039	16,542	16,697
הון עצמי	5,922	5,092	5,135
סך מאזן	22,961	21,634	21,832
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות, נטו	107	655	806
מכירת (השקעת) קרקעות לבנייה, נטו	(133)	37	28
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, נטו	(26)	692	834

* בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום 30.09.2025 בסך של כ-1.2 מיליארד ₪

איתנות פיננסית סולו

3,246

מיליוני ₪
חוב פיננסי נטו

5,486

מיליוני ₪
הון עצמי

656

מיליוני ₪
יתרת מסגרות
אשראי לניצול

582

מיליוני ₪
יתרת מזומנים
והשקעות לזמן קצר

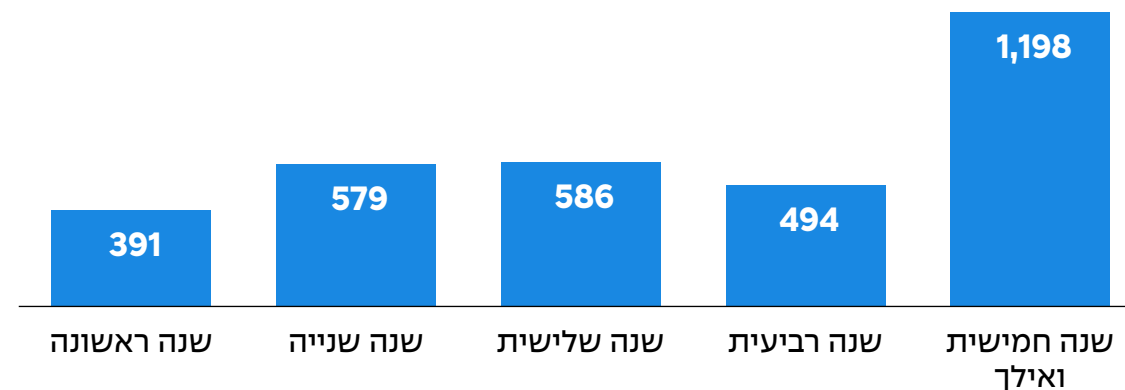
55.3%

יחס הון עצמי למאזן

37.2%

יחס חוב נטו ל-CAP

פריסת החזרי אג"ח לא כולל ריבית מיליוני ₪



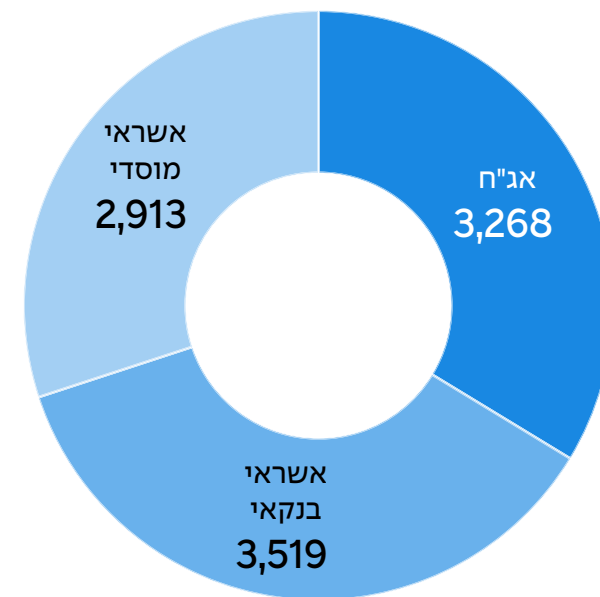
RISHO מתחם האלק | ראשלי"צ

חוב פיננסי *

חוב פיננסי ברוטו

9,700 מיליוני ₪

מיליוני ₪



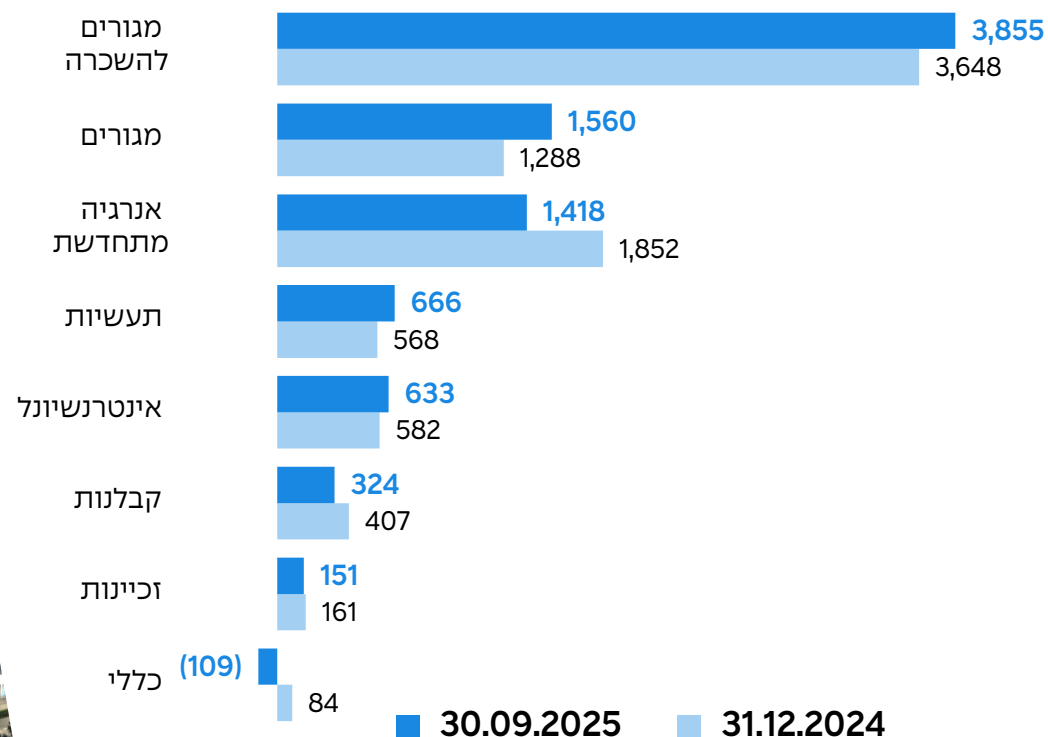
* ללא אשטרום נכסים בע"מ

** אשראי בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, השקעות לזמן קצר וארוך ואשראי בין מגורי

לפרטים נוספים בדבר החוב הפיננסי של החברה, ראה טבלת חוב פיננסי בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025

חוב פיננסי נטו **

8,499 מיליוני ₪ | 30.09.2025 | **8,589** מיליוני ₪ | 31.12.2024



The Capital | ירושלים

מחוייבים לקידום ESG

G סביבה עסקית אתית

- ✓ אכיפת תשתית אתית ושמירה על זכויות אדם
- ✓ פיתוח שרשרת אספקה אחראית – מקומית וסביבתית

S סביבה קהילתית בריאה ובטוחה

- ✓ בנייה בטוחה ובריאה של נכסים וקהילות
- ✓ ניהול מערכתי ומובנה של בטיחות ובריאות העובדים
- ✓ חיזוק שוק התעסוקה המקומית

E סביבה בת קיימא

- ✓ ייצור, תכנון, בנייה וניהול נכסים ומוצרים ברי קיימא
- ✓ מהלכים לצמצום השפעות סביבתיות ויישום כלכלה מעגלית

עד 2040

100%

הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים ושותפים עסקיים מרכזיים

עד 2035

0

אירועים אתיים
אירועים מהותיים בסכום
ובהיקף ההשפעה על פעילות
קבוצת אשטרום והמוניטין שלה

עד 2050

Net Zero

לספקים מהותיים

עד 2040

100%

הערכת ספקים
מהותיים ל-ESG

עד 2030

4% לפחות

עובדים עם מוגבלות
בכוח העבודה במטה
קבוצת אשטרום

30%

נשים בדרגי ניהול
(בכיר וביניים)

מדד TRIR בגובה 1

Total Recordable
Incident Rate

0.5% לפחות

תרומה לקהילה
מהרווח הנקי לפני מס

עד 2040

75%

צריכת חשמל
מאנרגיה מתחדשת
בנכסים מניבים מהותיים
אשר בשליטתנו ובניהולנו

50%

הפחתה בפליטות
גזי חממה

עד 2050

Net Zero

ניטרליות פחמנית

100%

הסמכה ירוקה לנכסים
ולמוצרים בארץ ובעולם



קבוצת
אשטרום

