

קבוצת
אשטרום

העוצמה שלנו, המציאות שלכם

מצגת לשוק ההון מאי 2025

על בסיס דוחות כספיים 31 במרס 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 במרס 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-020519) ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-038075).

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, 17-19, 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 31.03.2025, 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.

העוצמה במספרים

8,117-

מיליוני ש"ח *
צבר הזמנות
31.03.2025

5,513-

מיליוני ש"ח
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
31.03.2025

158-

מיליוני ש"ח
EBITDA
רבעון 1, 2025

3-

מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
רבעון 1, 2025

1,153-

מיליוני ש"ח
הכנסות
רבעון 1, 2025



מחויבים לקידום ESG

דירוג A

עם אופק שלילי ע"י S&P מעלות

ת"א 90

נסחרת במדד

2,087

** MWdc

אנרגיה מתחדשת

2,281

** יח"ד

מגורים להשכרה

17,440

** יח"ד

יזמות למגורים

1,044

** אלף מ"ר

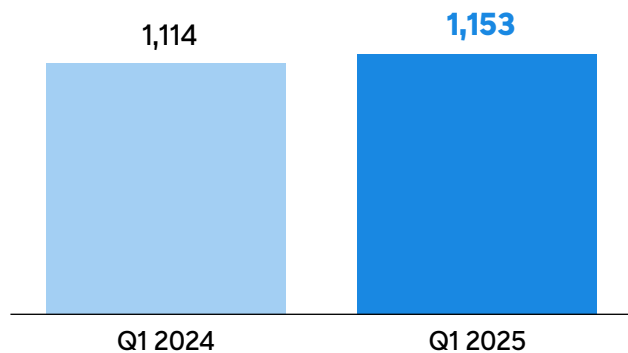
נדל"ן מניב

נמל המפרץ | חיפה

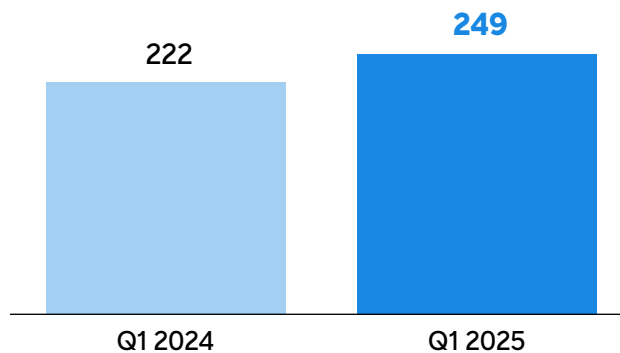
* לא כולל עבודות מחברות בקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח שעתידות להתקבל בשנים 2025-2026
** כולל פרויקטים בהפעלה, ביצוע, תכנון, פיתוח ובקידום תב"ע (ביזמות למגורים נכללות יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

סקירת פעילות רבעון ראשון

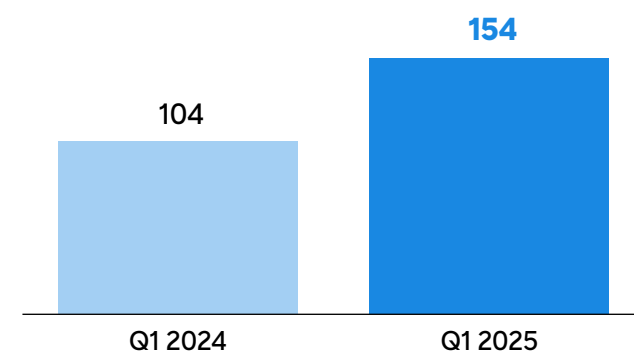
הכנסות
מיליוני ₪



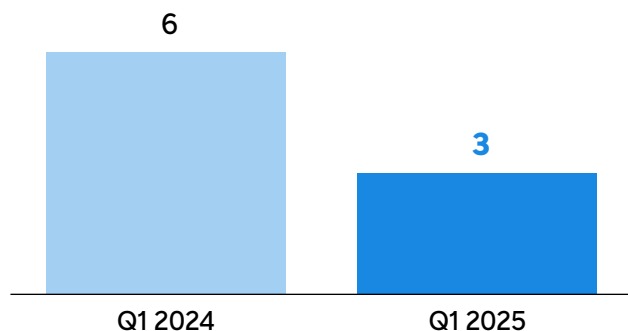
רווח גולמי
מיליוני ₪



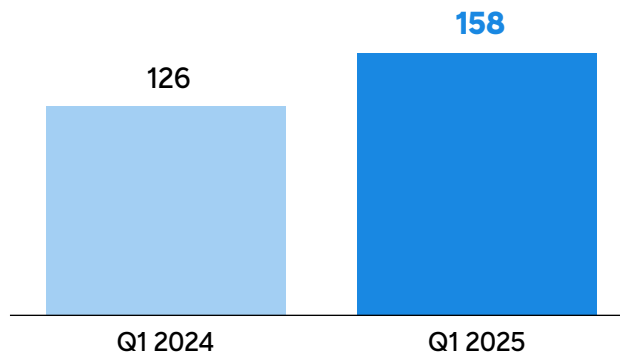
רווח תפעולי
מיליוני ₪



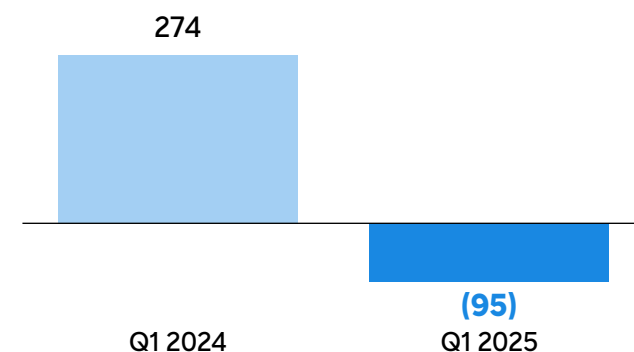
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
מיליוני ₪



EBITDA
מיליוני ₪

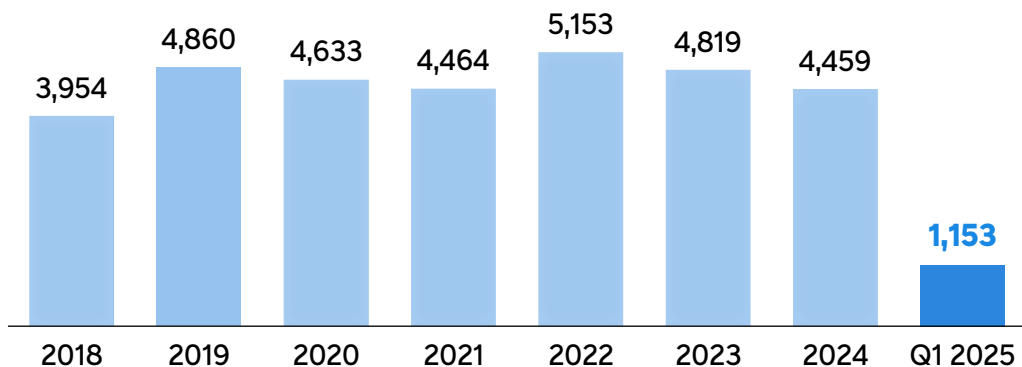


תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
לפני רכישת קרקעות
מיליוני ₪

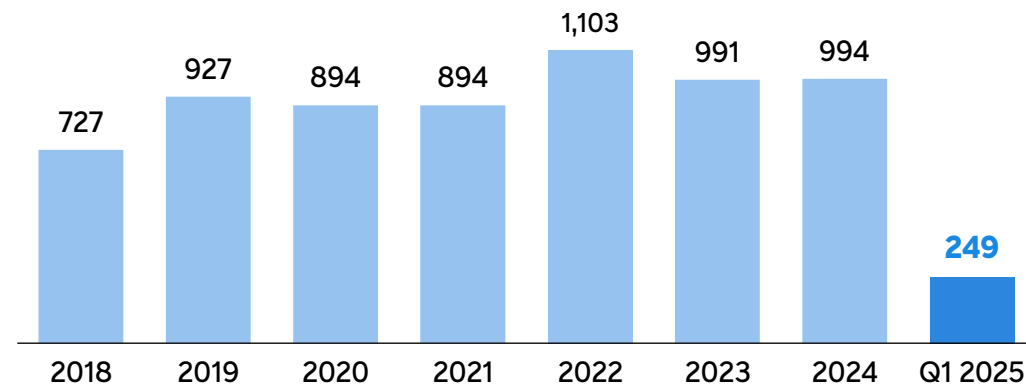


סקירת פעילות רב שנתית

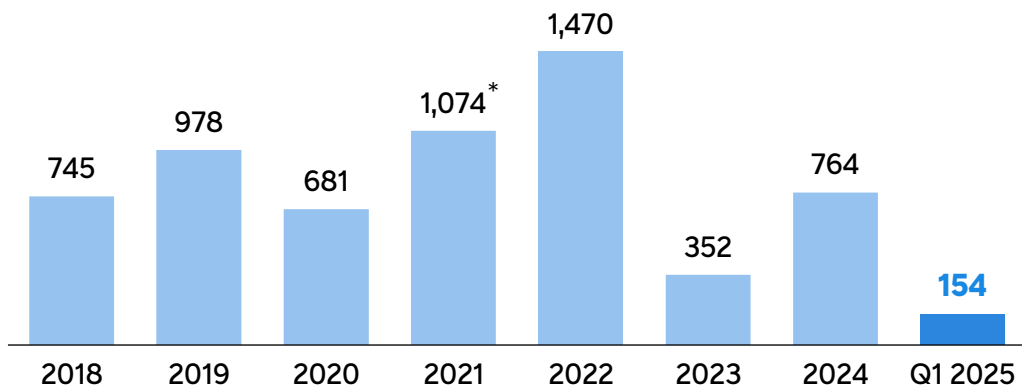
הכנסות מיליוני ₪



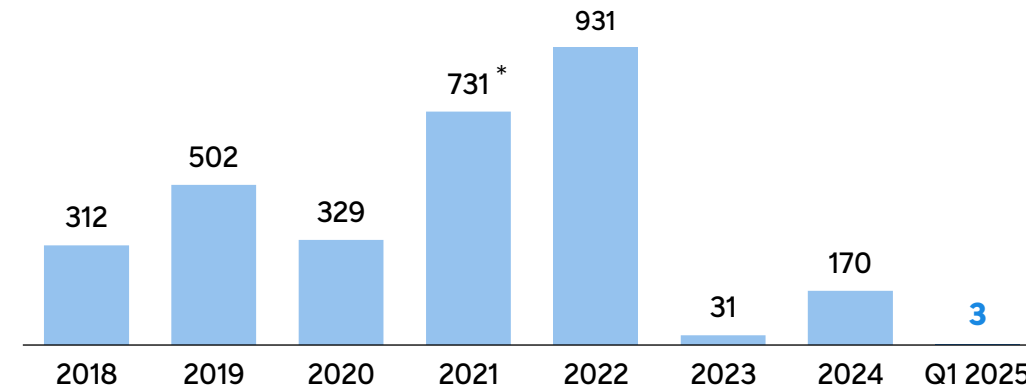
רווח גולמי מיליוני ₪



רווח תפעולי מיליוני ₪



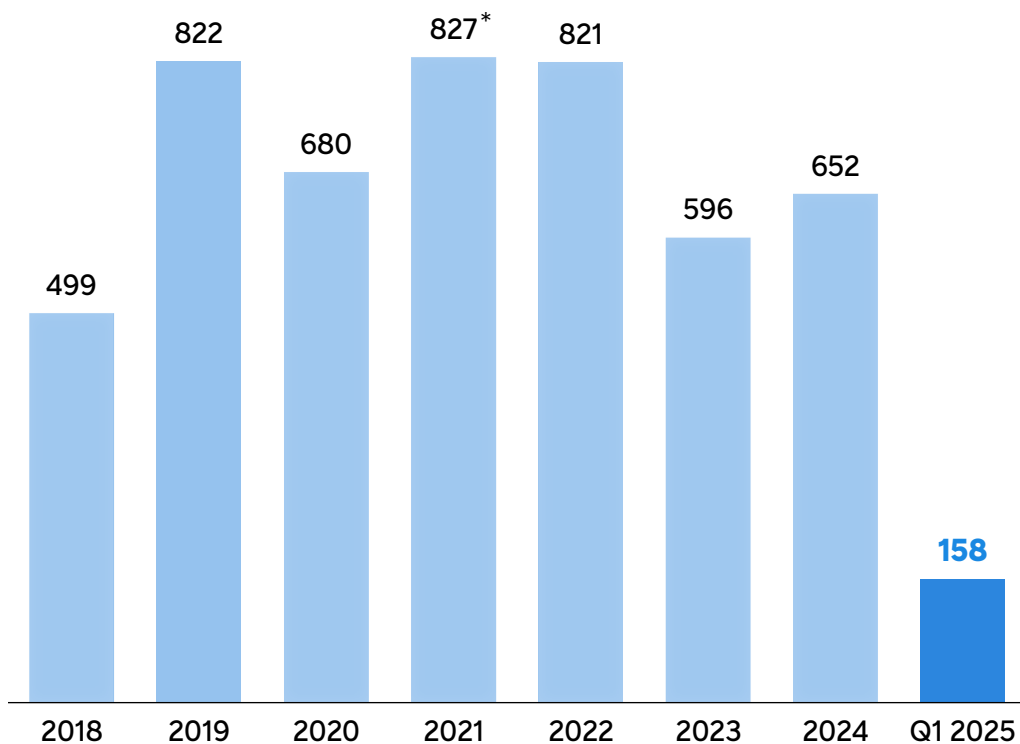
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה מיליוני ₪



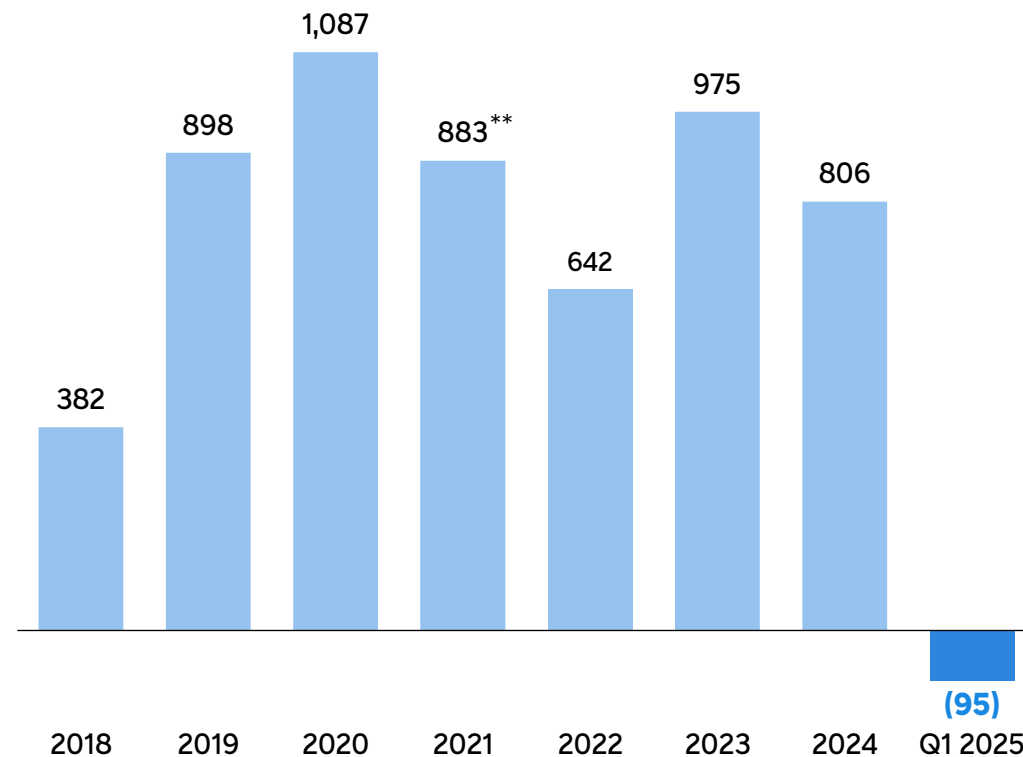
* הרווח התפעולי והרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בשנת 2021 הינם בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

סקירת פעילות רב שנתית (המשך)

EBITDA מיליוני ₪



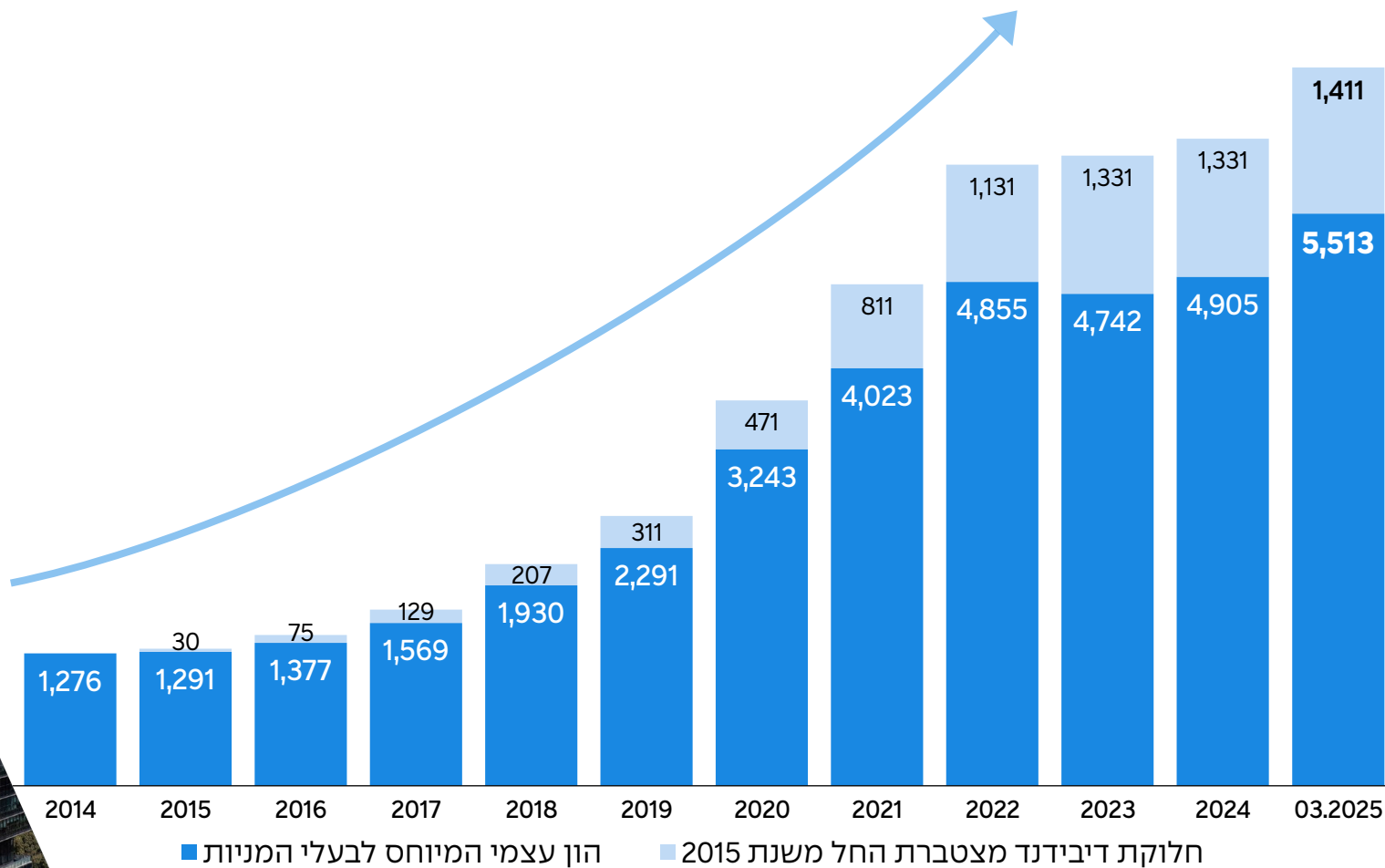
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות מיליוני ₪



* 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: 1,044 אלף מ"ר

מניב: 551	בתכנון ובביצוע: 160
	בקידום תב"ע: 333

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

סה"כ: 17,440 יח"ד

בבנייה ובשיווק: 1,805	בקידום תב"ע: 10,469
תב"ע מאושרת: 5,166	

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 2,087

בהפעלה: 430	בייזום: 1,264
בהקמה: 198	
בפיתוח: 195	

8 מגזרי פעילות הפועלים בסינרגיה מיטבית המאפשרת גמישות עסקית ואיתנות פיננסית



יוזמת, משווקת ומנהלת מגורים להשכרה
לטווח ארוך



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



יוזמת, רוכשת ומנהלת נכסים מניבים
בארץ ובעולם



מתכננת, מנהלת ומבצעת מגוון פרוייקטים
רחבי היקף בתחומי הבנייה והתשתיות



יוזמת פרוייקטים בתחום הנדל"ן למגורים
ומנהלת נכסים בעולם



יוזמת, מקימה ומתפעלת פרוייקטים בתחום
האנרגיה המתחדשת בארץ ובעולם



מקימה, מנהלת ומממנת פרוייקטים זכייניים
בתחום הבנייה והתשתיות הלאומיות



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

אשטרום קבלנות

ניסיון. מקצועיות. איכות.

8
חברות במגזר

כ-80
פרוייקטים
המתבצעים בו זמנית

כ-7
מיליארד ₪
צבר הזמנות ליום 31.03.2025 *

הגדלת צבר עבודות
תוך שמירה על רווחיות



ביצוע כל סוגי הפרוייקטים בתחומי
הבנייה והתשתיות

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
108	25	30
4.5%	4.1%	4.7%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
243	56	63
10.1%	9.2%	9.9%

הכנסות

מיליוני ₪

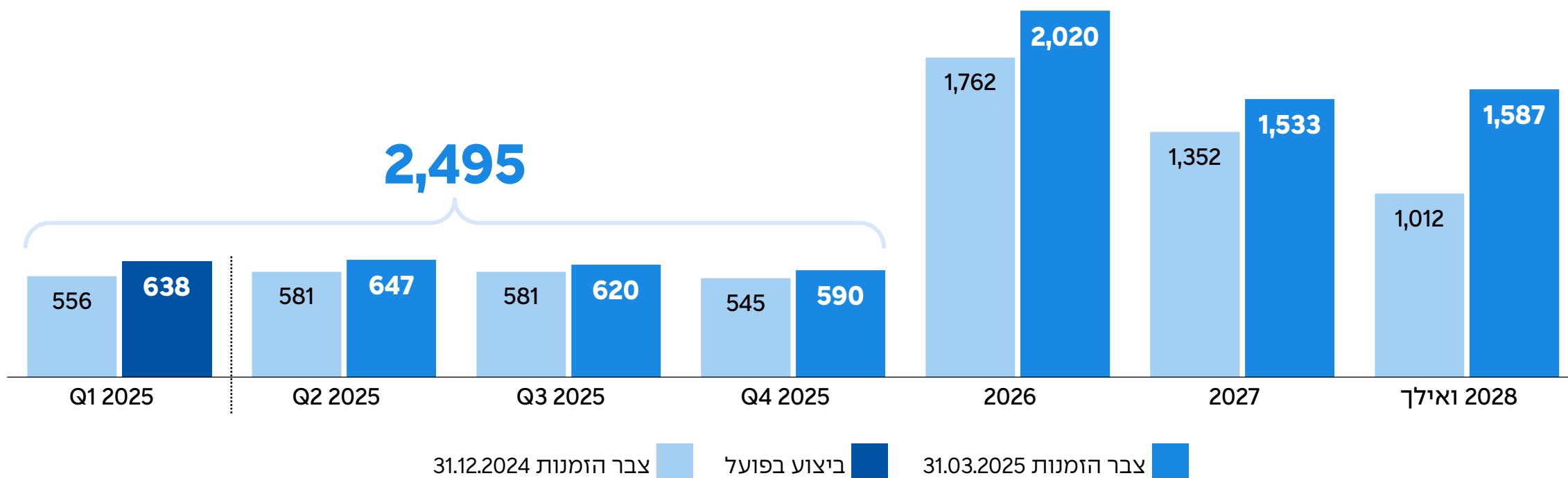
2024	Q1 2024	Q1 2025
2,407	608	638

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

אשטרום קבלנות צבר הזמנות

מיליוני ₪

6,997 מיליוני ₪ צבר הזמנות ליום 31.03.2025 *



* 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 ₪

93% עבודה שהושלמה

2025 מועד השלמה צפוי



מגדל EXCHANGE רמת גן

355 יח"ד

370 היקף כספי מיליוני ₪

88% עבודה שהושלמה

2025 מועד השלמה צפוי



כיכר המדינה תל אביב

453 יח"ד

554 היקף כספי מיליוני ₪ (50%)

64% עבודה שהושלמה

2027 מועד השלמה צפוי



מתחם ה-1000 ראש"צ

269 אלף מ"ר

1,000 היקף כספי מיליוני ₪

66% עבודה שהושלמה

2027 מועד השלמה צפוי

מובילה ברכישה, ייזום, בנייה וניהול של נכסים מניבים

20-

מיליוני ₪

Q1 2025 FFO
גישת ההנהלה (1)

4-

מיליוני ₪

Q1 2025 FFO
גישת הרשות לני"ע (1)

90-

מיליוני ₪

Q1 2025 NOI

2.7-

מיליארד ₪

סך הון עצמי

7.7-

מיליארד ₪

שווי נדל"ן

551-

אלף מ"ר

היקף נדל"ן מניב

▪ תכנון להקמת 160 אלף מ"ר בפרוייקטים עם תב"ע מאושרת
▪ רכישת והשבחת נכסים בחו"ל



בעלות והפעלה של מגוון נכסים בארץ ובעולם

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
151	2	30

רווח מגזרי
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
450	47	89

עליית (ירידת) ערך
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
202	(5)	23

רווח גולמי
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
340	74	91

הכנסות
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
475	101	122

(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 31.03.2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרום נכסים התפלגות נכסי החברה *

מיקום	היקף נדל"ן אלפי מ"ר	שיעור תפוסה	NOI Q1 2025 מיליוני ₪	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שיעור היוון משוקלל	ריבית ממוצעת	LTV
 ישראל	מסחר	90%	29	1,748	183	7.2%		
	משרדים	91%	8	549	688	7.1%		
	תעשייה ולוגיסטיקה	93%	15	840	74	7.4%		
	עירוב שימושים ואחרים	–	1	178	500	–		
 סה"כ ישראל	333	93%	53	3,315	1,445	7.2%		
 גרמניה	⁽¹⁾ 144	⁽¹⁾ 90%	19	1,718	–	5.2%	2.96%	35.3%
 אנגליה	74	86%	18	1,016	213	8.5%	3.80%	58.9%
סה"כ	551	91%	90	6,049	1,658			

לאחר תאריך המאזן אשטרום נכסים חתמה על הסכם לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-8,500 מ"ר בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של כ-26 מיליון אירו. השלמת העסקה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים.

(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 31.03.2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

אשטרום נכסים פרווייקטים מניבים

551 אלף מ"ר

פרוייקטים נבחרים בישראל



בית הגביש נתניה

18 אלף מ"ר

100% בעלות | 92% תפוסה

4.2 Q1 2025 NOI * מיליוני ₪

243 שווי * מיליוני ₪

7.2% שיעור היוון עיקרי



פארק הייטק הוד השרון

70 אלף מ"ר

42.3% בעלות | 90% תפוסה

6.3 Q1 2025 NOI * מיליוני ₪

465 שווי * מיליוני ₪

7.0% שיעור היוון עיקרי



קניון בת ים

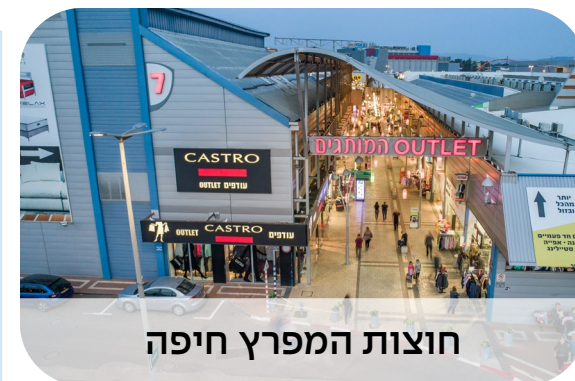
21 אלף מ"ר

50% בעלות | 96% תפוסה

6.4 Q1 2025 NOI * מיליוני ₪

427 שווי * מיליוני ₪

6.9% שיעור היוון עיקרי



חוצות המפרץ חיפה

65 אלף מ"ר

50% בעלות | 97% תפוסה

11.0 Q1 2025 NOI * מיליוני ₪

839 שווי * מיליוני ₪

7.3% שיעור היוון עיקרי

* חלק החברה

פרווייקטים נבחרים בחו"ל



MANCHESTER



17 אלף מ"ר

100% בעלות | 95% תפוסה

1.2 Q1 2025 NOI מיליוני £

66 שווי מיליוני £

7.5% שיעור היוון עיקרי



LEEDS



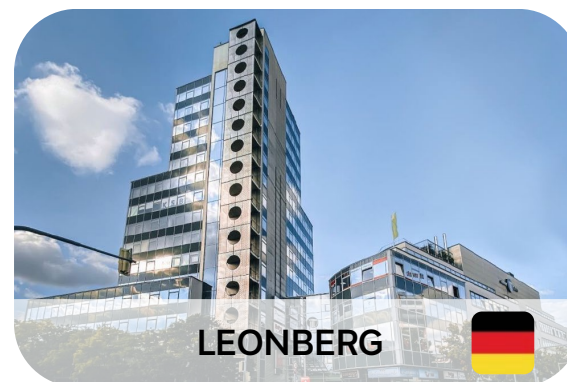
21 אלף מ"ר

100% בעלות | 98% תפוסה

1.5 Q1 2025 NOI מיליוני £

78 שווי מיליוני £

8.0% שיעור היוון עיקרי



LEONBERG



16 אלף מ"ר

100% בעלות | 89% תפוסה

0.5 Q1 2025 NOI מיליוני €

43 שווי מיליוני €

5.2% שיעור היוון עיקרי



DUSSELDORF FRITZ



22 אלף מ"ר

100% בעלות | 96% תפוסה

1.0 Q1 2025 NOI מיליוני €

67 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 ₪	שווי *
197	
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 ₪	שווי *
31	
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 ₪	שווי *
106	
430	סך עלות משוערת *
30	NOI שנתי צפוי *
7.0%	תשואה צפויה



LYFE בניינים C+D בני ברק

44,500 מ"ר * (לשיווק עילי)
50% בעלות

מיליוני ₪	שווי *
80	
459	סך עלות משוערת *
36	NOI שנתי צפוי *
7.8%	תשואה צפויה



מתחם האלף ראשלי"צ (1)

34,470 מ"ר * (לשיווק עילי)
26% בעלות

מיליוני ₪	שווי *
313	
396	סך עלות משוערת *
29	NOI שנתי צפוי *
7.4%	תשואה צפויה

בנוסף לחברה רווח גולמי צפוי שטרם הוכר בסך של כ-**347 מיליוני ₪** מפרוייקטים למכירה

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 לאלקוסו, 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.

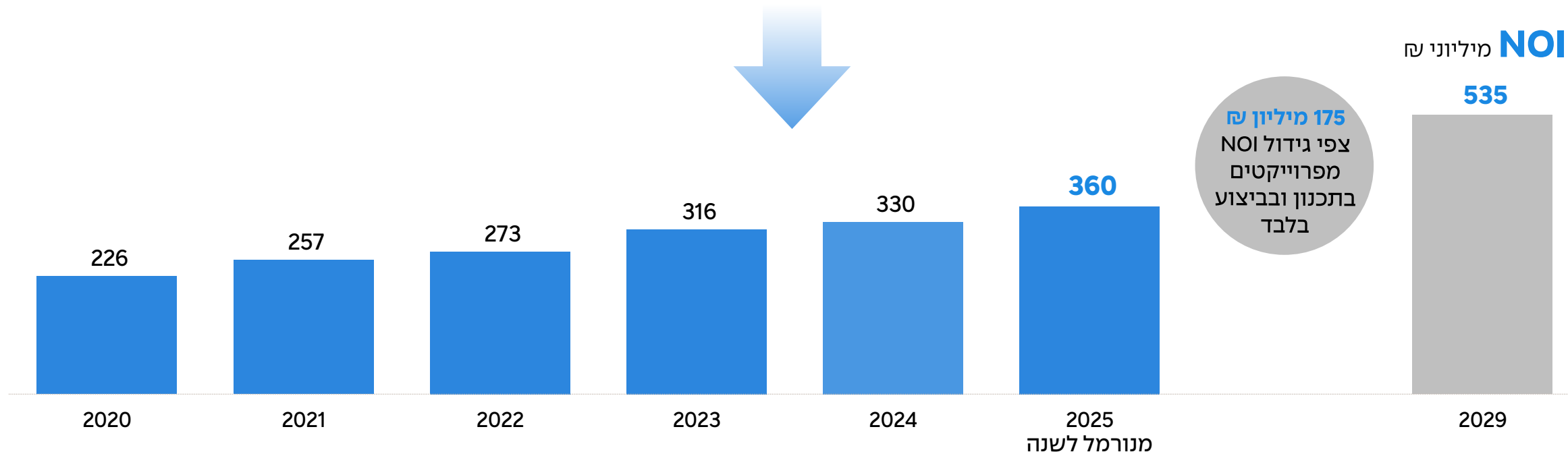
(1) בפרוייקט מתחם האלף קיימות זכויות נוספות בהיקף של כ-177 אלף מ"ר המתוכננים לשלב ב' שימושו בעתיד * חלק החברה

אשטרום נכסים פרוייקטים בקידום תב"ע וזכויות 333 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

10,469

יחידות דיור

בשלבי אישור תב"ע **

5,166

יחידות דיור

עם תב"ע מאושרת **

1,805

יחידות דיור

בבנייה ובשיווק **

2.6-

מיליארד ₪

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

▪ התחלת בנייה של כ-795 יח"ד נוספות בשנת 2025 ב-11 פרוייקטים,
מתוכם 460 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	Q1 2024	Q1 2025
401	57	49

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
123	32	28
15.5%	14.4%	15.0%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
192	48	44
24.3%	21.5%	24.1%

הכנסות

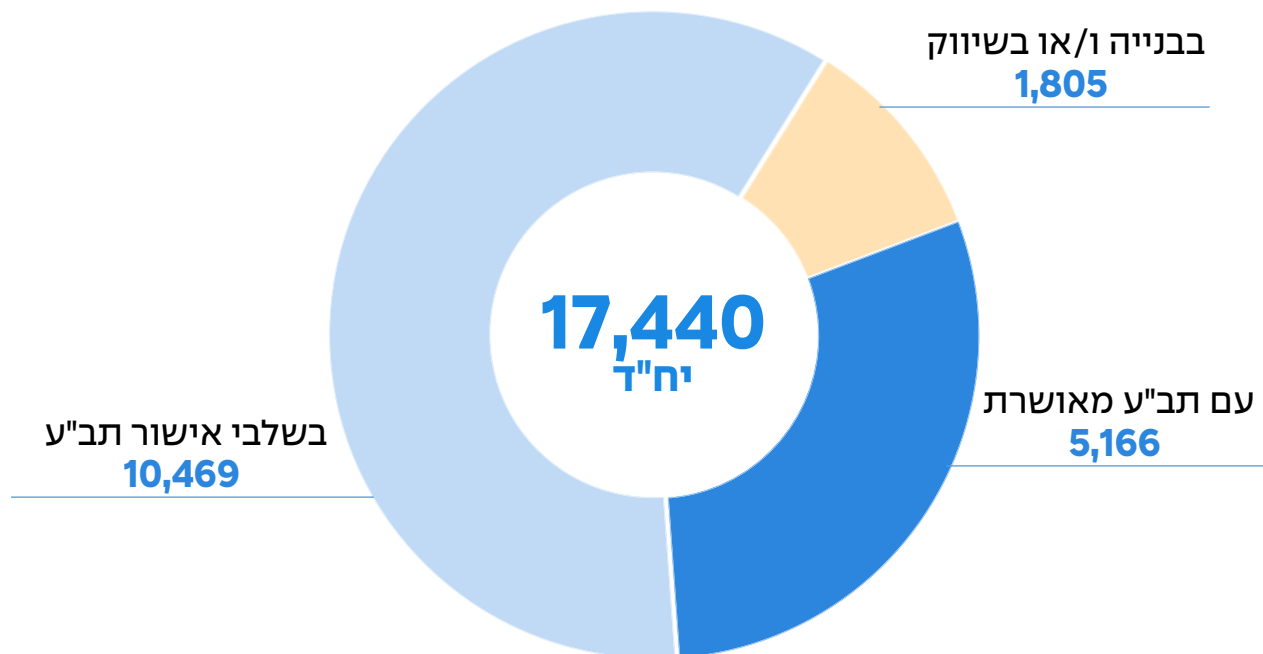
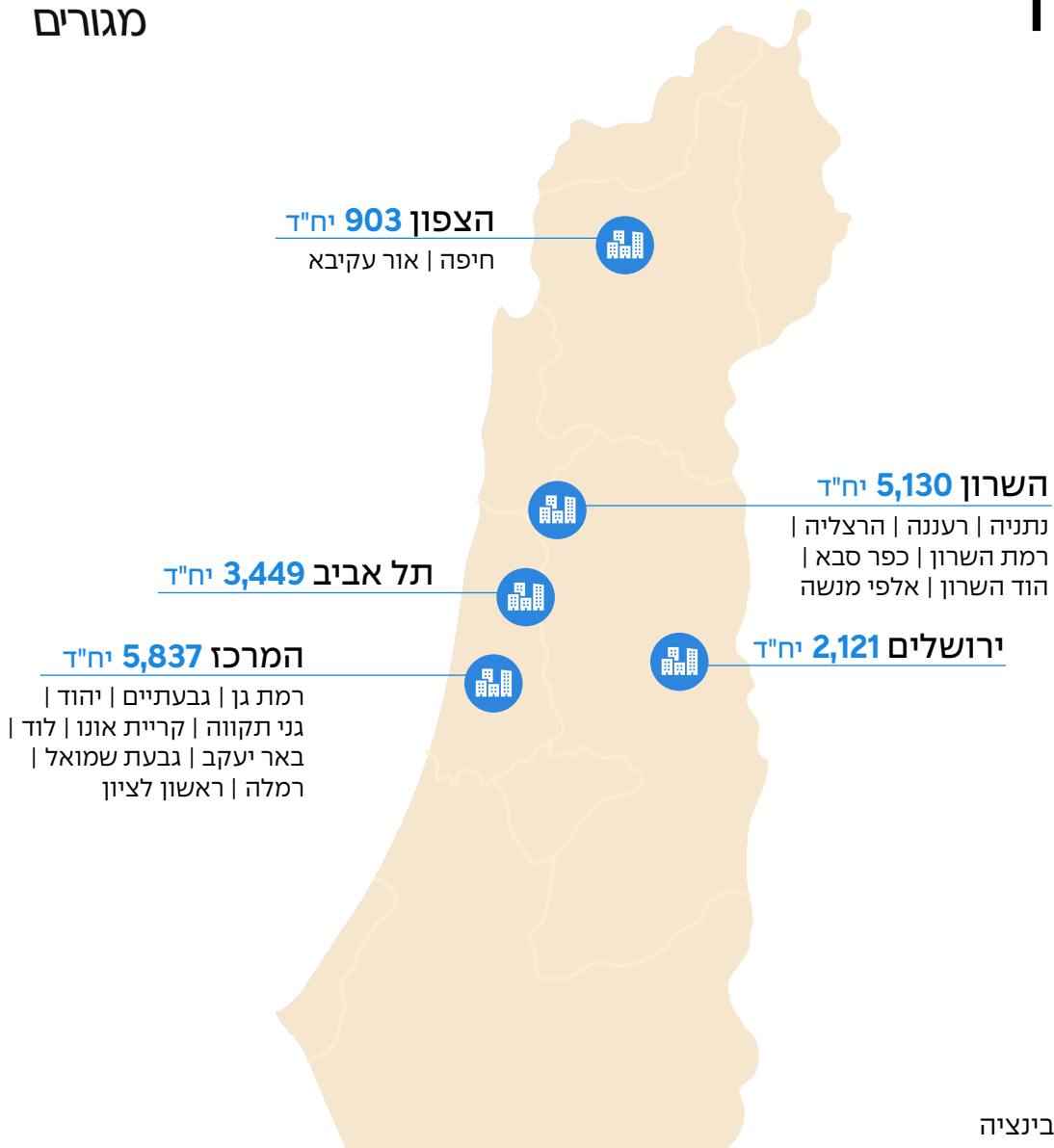
מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
789	223	184

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

** כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומביניציה

אשטרום מגורים יח"ד בבנייה ובתכנון *

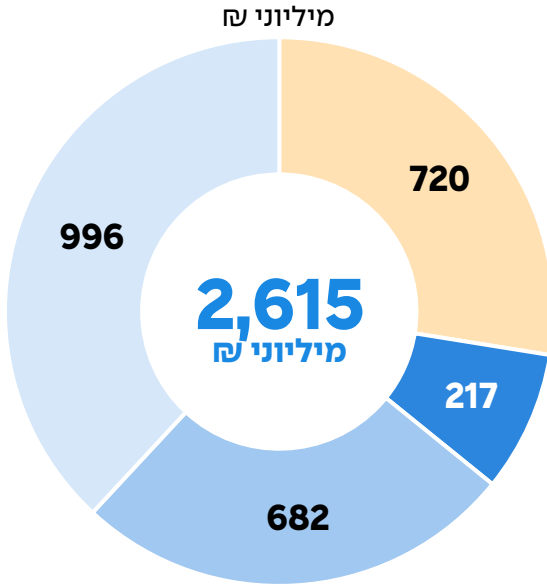


* כולל שותפים (לרבות בשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית ובעסקאות קומבינציה

אשטרם מגורים הכנסות ורווח גולמי שטרם הוכר

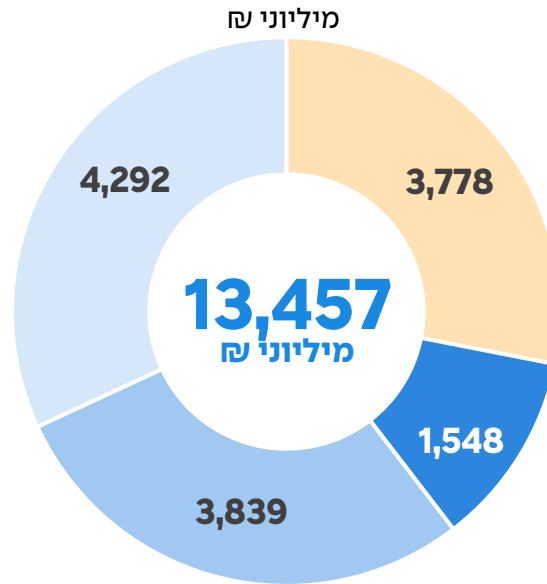
חלק החברה (ללא שותפים ובעלי קרקע)

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר



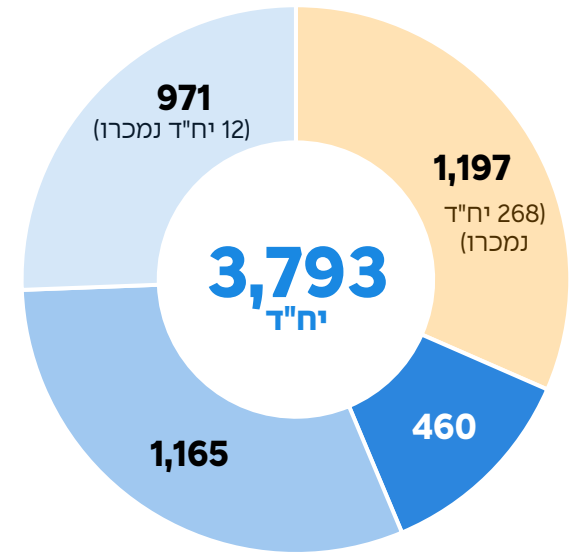
תחילת בנייה 2027-2028
סיום בנייה 2030-2032

הכנסות צפויות שטרם הוכרו



תחילת בנייה 2026
סיום בנייה 2028-2030

יח"ד לשיווק

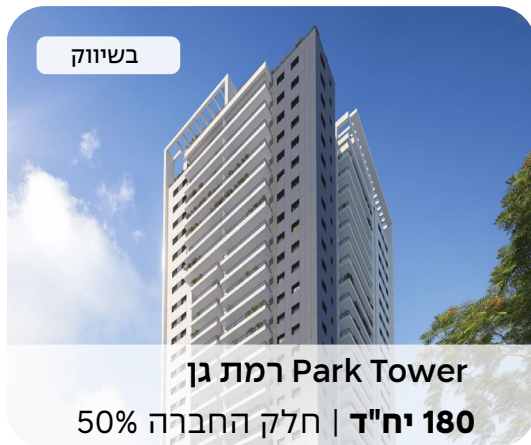


בבניה ו/או שיווק
סיום בנייה 2025-2029

הנתונים הנ"ל אינם כוללים: **589 יח"ד** לשיווק עם תב"ע מאושרת שבנייתם צפויה להתחיל בשנת 2029 ואילך ו- **5,997 יח"ד** לשיווק בתהליכי אישור תב"ע

יובהר כי הערכות החברה לעיל בדבר מועדי התחלת וסיום הבנייה ותחזית הרווח 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 עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 11.17 ו- 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024

אשטרום מגורים פרוייקטים נבחרים בשיווק ולקראת שיווק



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

אשטרום מגורים להשכרה

בונים קהילות

כ-1.2

מיליארד ₪
עליית ערך
מפרוייקטים בהפעלה

כ-2.4

מיליארד ₪
חוב פיננסי נטו *

כ-4.2

מיליארד ₪
שווי נכסי המגזר

2,281

יחידות דיור
בשליבים 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	Q1 2024	Q1 2025
120	10	13

עליית (ירידת) ערך

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
61	(5)	(4)

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
83	21	22

הכנסות

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
117	44	26
מכירות 30		מכירות 24

קריית היוכל | ירושלים

* לא כולל השקעת הון עצמי שבוצעו בסך של כ-1.3 מיליארד ₪

אשטרום מגורים להשכרה פרווייקטים

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



קרקע בתכנון



בהקמה – נדל"ן שנרכש

176 יח"ד



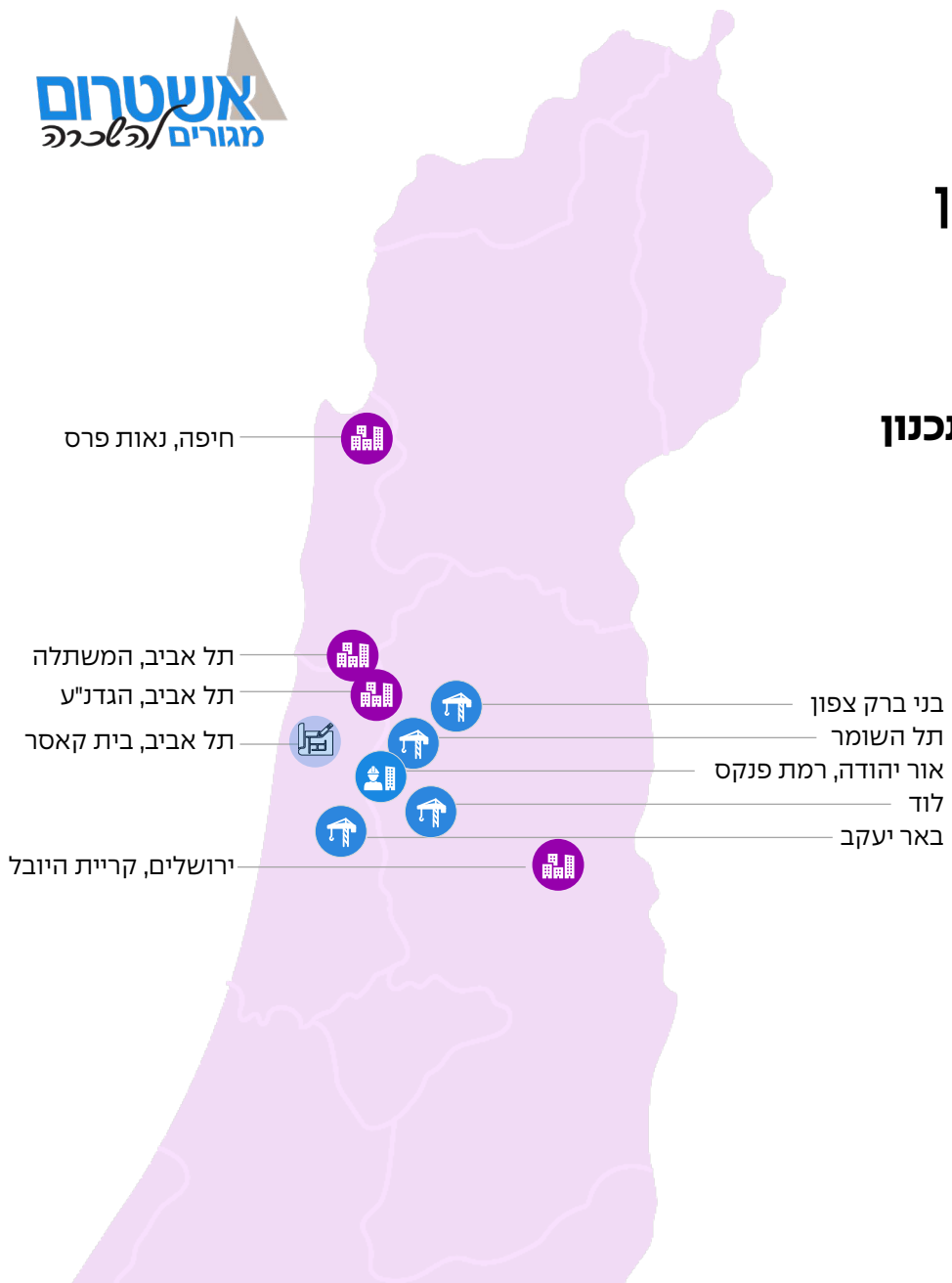
בהקמה

979 יח"ד



בהפעלה

1,126 יח"ד



בהקמה

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

בהפעלה

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

בהקמה – נדל"ן שנרכש

אור יהודה | רמת פנקס 176 יח"ד

קרקע בתכנון

תל אביב | בית קאסר

אשטרום מגורים להשכרה פרויקטים בהפעלה

2.76%

צמוד מדד
ריבית ממוצעת *
עד 2039-2043

49%

שיעור מינוף ממוצע *

1,230

מיליוני ש"ח
עליית ערך

22

מיליוני ש"ח
Q1 2025 NOI

3,054

מיליוני ש"ח
שווי נכסים

1,126

יחידות להשכרה
100% תפוסה
25% לזכאים במחיר מפוקח



קריית היוכל ירושלים

396 יחיד | 5,500 מ"ר תעסוקה

1,088 שווי מיליוני ש"ח (כולל תעסוקה)

שווי ליחיד מיליוני ש"ח | 79 מ"ר ממוצע **2.4**

עלות מיליוני ש"ח **709**

7.9 Q1 2025 NOI מיליוני ש"ח **

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



המשתלה תל אביב

176 יחיד | 1,600 מ"ר מסחר

624 שווי מיליוני ש"ח (כולל מסחר)

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

עלות מיליוני ש"ח **465**

4.6 Q1 2025 NOI מיליוני ש"ח **

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



הגדנ'ע תל אביב

370 יחיד | 255 מ"ר תעסוקה ומשרדים

982 שווי מיליוני ש"ח (כולל תעסוקה)

שווי ליחיד מיליוני ש"ח | 82 מ"ר ממוצע **2.6**

עלות מיליוני ש"ח **485**

7.1 Q1 2025 NOI מיליוני ש"ח

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



נאות פרס חיפה

184 יחיד

360 שווי מיליוני ש"ח

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

עלות מיליוני ש"ח **165**

2.7 Q1 2025 NOI מיליוני ש"ח

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

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

אשטרום מגורים להשכרה פרוייקטים בהקמה

1,541

מיליוני ₪
יתרת השקעה

1,066

מיליוני ₪
שווי נכסים

1,155

יח"ד



רמת פנקס

176 יח"ד | 1,000 מ"ר מסחר

2025 סיום משוער

495 שווי מיליוני ₪

145 יתרת השקעה מיליוני ₪



באר יעקב

282 יח"ד

2028 סיום משוער

98 שווי מיליוני ₪

427 יתרת השקעה מיליוני ₪



תל השומר דרום

139 יח"ד | 1,438 מ"ר מסחר

2027 סיום משוער

158 שווי מיליוני ₪

227 יתרת השקעה מיליוני ₪



בני ברק צפון

248 יח"ד | 900 מ"ר מסחר

2027 סיום משוער

196 שווי מיליוני ₪

285 יתרת השקעה מיליוני ₪



לוד הרובע הבינלאומי

310 יח"ד | 1,366 מ"ר מסחר

2027 סיום משוער

119 שווי מיליוני ₪

457 יתרת השקעה מיליוני ₪

אשטרם תעשיות *

מגוון פתרונות רחב לכל שרשרת הערך תחת קורת גג אחת



10

מפעלי בטון פעילים

8

חברות ייעודיות



1.1-

מיליארד ₪

צבר הזמנות ליום 31.03.2025

הקמה, הרחבה והפעלה
של מפעלים נוספים ומחצבות



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

רווח (הפסד) מגזרי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
17	(1)	11
1.7%	(0.5%)	3.7%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
150	31	44
14.9%	14.3%	15.4%

הכנסות

מיליוני ₪

2024	Q1 2024	Q1 2025
1,008	213	286

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות

הגדלת היקף הכנסות
וגידול ברווחיות

יצירת סינרגיה במגזר ובקבוצה
בכלל

שיפור יכולת הייצור בתחום
האגרגטים, בטון והאספלט

מחצבת חנתון

עתודות חציבה

כ-18 מיליון טון

תחילת הפעלה מסחרית

H1 2026

משך הפעלה

20 שנים

חלק החברה במחצבה

37.5%

מחצבת שורק

עתודות חציבה

כ-50 מיליון טון

תחילת הפעלה מסחרית

H1 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



הקמת פרוייקט שני ופיתוח ויזום של פרוייקטים נוספים בארה"ב



פעילות כיצרנית בתחום האנרגיה המתחדשת בארץ ובעולם

רווח (הפסד) מגזרי מיליוני ₪		
2024	Q1 2024	Q1 2025*
20	(5)	3

הכנסות מזיכויי מס נטו מיליוני ₪		
2024	Q1 2024	Q1 2025*
19	–	5

רווח (הפסד) גולמי מיליוני ₪		
2024	Q1 2024	Q1 2025*
19	–	4

הכנסות מיליוני ₪		
2024	Q1 2024	Q1 2025*
34	–	12

Tierra Bonita | טקסס, ארה"ב

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

אשטרום אנרגיה מתחדשת צבר גלובלי

כ-2.1 ג'יגה-וואט

MWdc	ארה"ב
399	בהפעלה
195	בהקמה *
195	בפיתוח **
1,011	בייזום ***
1,800	סה"כ

MWdc	פולין
28 ⁽²⁾	בהפעלה
28	סה"כ

אגירה MWh	MWdc	ישראל
-	3	בהפעלה
-	3	בהקמה *
500 ⁽¹⁾	253 ⁽¹⁾	בייזום ***
500	259	סה"כ

אגירה MWh	MWdc	סה"כ גלובלי
-	430	בהפעלה
-	198	בהקמה *
-	195	בפיתוח **
500	1,264	בייזום ***
500	2,087	סה"כ

- * **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 לימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה (עבור פרויקטים בחו"ל - המקבילה הרגולטורית); או (ב) לקבל תשובת מחלק 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

(1) מוצג 100%, חלקה של אשטרום: 87 MWdc ו-167 MWh אגירה
(2) באמצעות החזקה בזפירוס (מוצג חלק החברה)

אשטרום אנרגיה מתחדשת פרוייקט בהפעלה

פרוייקט TIERRA BONITA | טקסס, ארה"ב

ב-Q1 2025 נחתם הסכם להקצאה של כ-36% בחברת
הפרוייקט למוסדיים, בתמורה לכ-79 מיליון דולר
המשקפת שווי של כ-220 מיליון דולר *

עלות הקמה
435 מיליון דולר

הספק
399 MWdc

צפי EBITDA

כ-2.1 מיליארד דולר
לאורך כל חייו הפרוייקט (40 שנה)

צפי הכנסה כוללת

כ-2.5 מיליארד דולר
לאורך כל חייו הפרוייקט (40 שנה)

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

✓ הסכם מכירת חשמל PPA ל-20 שנה, על 60% מהיצור, עם 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

* השלמת העסקה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים

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**, לאורך כל חייו הפרויקט (40 שנה)

נחתם הסכם למכירת חשמל ל-**20 שנה**, עם CPS, חברת החשמל של סן אנטוניו, **Aa2** ע"י מודיס, על **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

איווה, ארה"ב

195 MWdc

הספק מתוכנן

195 מיליון דולר

עלות הקמה *

✓

הסכם חיבור

* עלויות הקמה מוצגות ללא עלויות מימון וחיבור

אשטרם אינטרנשיונל

קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל

426 כ.

מיליוני ש

שווי נכסי נדל"ן מניב

438 כ.

מיליוני ש

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 ש

2024	Q1 2024	Q1 2025
68	11	11
18.6%	11.7%	15.8%

רווח גולמי

מיליוני ש

2024	Q1 2024	Q1 2025
112	23	22
30.9%	24.6%	32.3%

הכנסות

מיליוני ש

2024	Q1 2024	Q1 2025
362	92	69

פרויקט מגורים גאיה | פורטוגל

תמצית דוח רווח והפסד מאוחד

2024	Q1 2024	Q1 2025	מיליוני ₪
4,459	1,114	1,153	הכנסות
994	222	249	רווח גולמי
22.3%	20.0%	21.6%	שיעור רווח גולמי
170	(7)	12	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
764	104	154	רווח תפעולי
543	94	153	עלויות מימון נטו
20	4	(3)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
201	6	4	רווח נקי
170	6	3	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה



תמצית נתוני המאזן ותזרים המזומנים



OLIO | בת ים

מיליוני ₪	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר *	1,292	1,785	1,316
התחייבויות	16,636	16,191	16,697
הון עצמי	5,756	4,984	5,135
נכסים	22,392	21,175	21,832
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות, נטו	(95)	274	806
מכירת (רכישת) קרקעות לבנייה, נטו	(26)	(17)	28
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, נטו	(121)	257	834

* בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום 31.03.2025 בסך של כ-1.3 מיליארד ₪

איתנות פיננסית סולו

3,179

מיליוני ₪
חוב פיננסי נטו

5,513

מיליוני ₪
הון עצמי

640

מיליוני ₪
יתרת מסגרות
אשראי לניצול

278

מיליוני ₪
יתרת מזומנים
והשקעות לזמן קצר

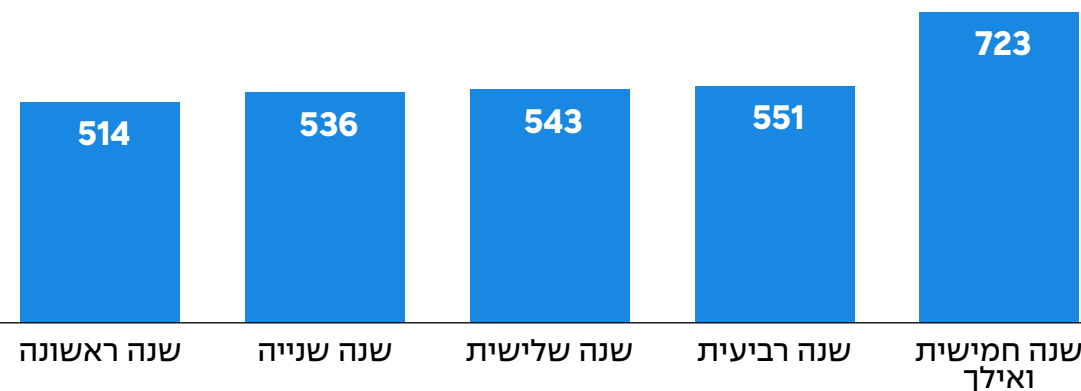
56.8%

יחס הון עצמי למאזן

36.6%

יחס חוב נטו ל-CAP

פריסת החזרי אג"ח לא כולל ריבית מיליוני ₪



מתחם ה-1000 | ראשל"צ

חוב פיננסי *

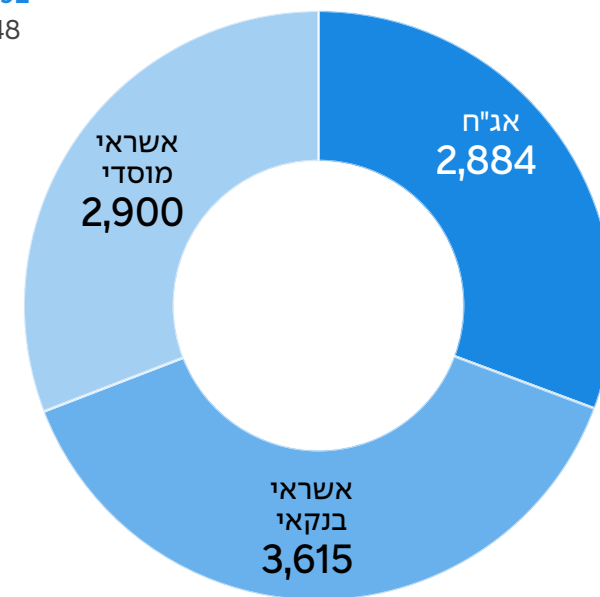
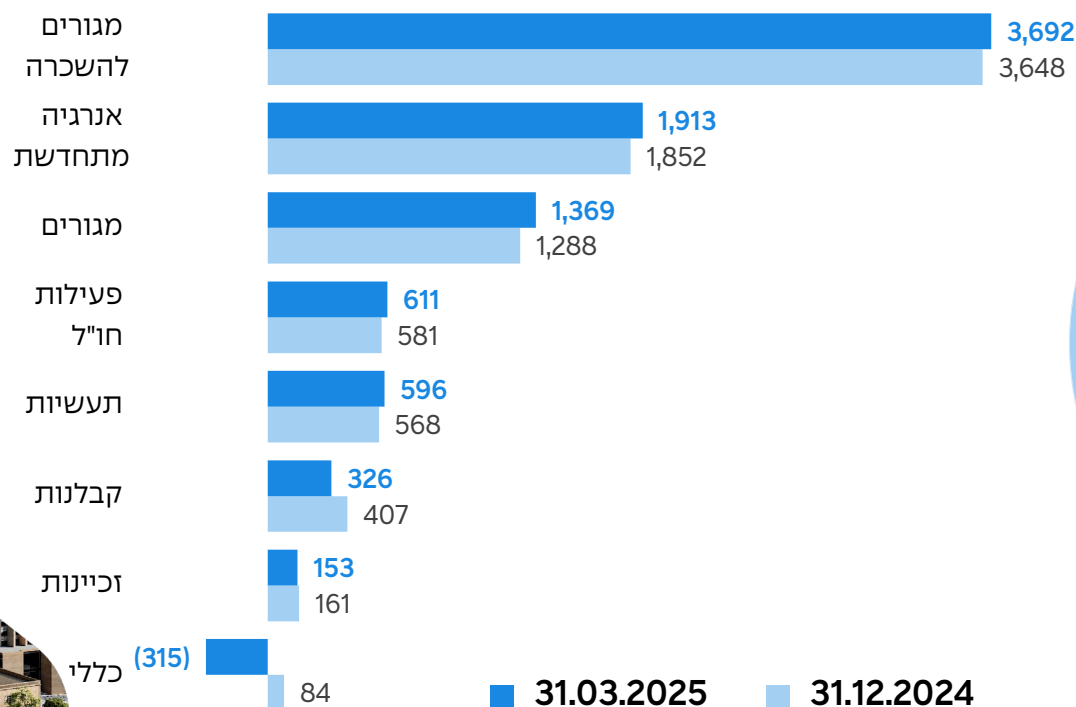
חוב פיננסי ברוטו

9,399 מיליוני ₪

חוב פיננסי נטו **

8,346 מיליוני ₪ :31.03.2025 | 8,589 מיליוני ₪ :31.12.2024

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 31 במרס 2025



The Capital | ירושלים

מחוייבים לקידום ESG

G סביבה עסקית אתית

- ✓ אחיפת 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

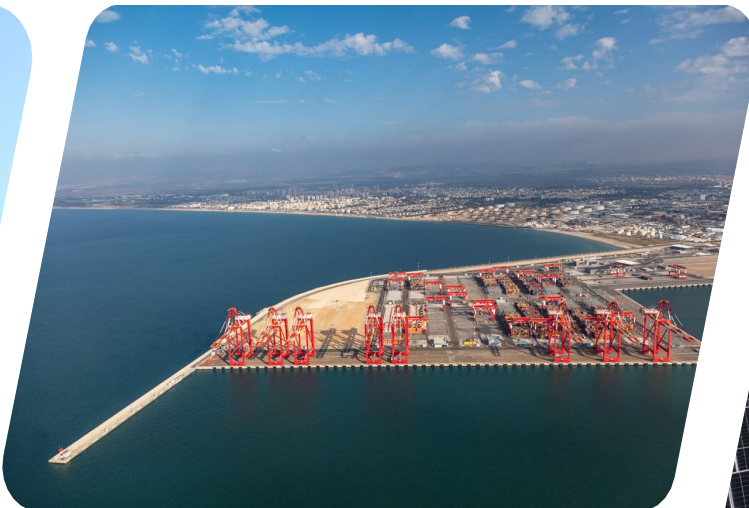
עד 2050

Net Zero

ניטרליות פחמנית

100%

הסמכה ירוקה לנכסים
ולמוצרים בארץ ובעולם



קבוצת
אשטרום

