



2025

דוח ESG

מקימים ומנהלים מרחבים
משגשגים וברי קיימא

תוכן עניינים

- 3 מסר ממנכ"ל אשטרום נכסים
- 4 מסר ממובילי ה-ESG בקבוצת אשטרום ובאשטרום נכסים
- 5 אודות אשטרום נכסים



נספחים

- 84 אודות הדוח
- 87 נספחים
- 88 פריסת הנכסים
- 89 פילוח פרטופוליו אשטרום נכסים
- 90 מבנה ארגוני אשטרום נכסים
- 91 מבנה החזקות אשטרום נכסים
- 94 שיח עם מחזיקי עניין
- 96 טבלת GRI
- 100 טבלת SASB



מקדמים אתיקה ויחסי אמן

- 67 התנהלות עסקית אתית
- 68 מניעת שוחד ושחיתות
- 69 הנהלת אשטרום נכסים
- 71 דירקטוריון אשטרום נכסים
- 74 ניהול סיכונים
- 78 אבטחת מידע ופרטיות
- 79 מובילים חדשנות מקיימת
- 83 שרשרת אספקה אחראית



מעודדים קהילות מחוברות

- 43 העסקה הוגנת ומכבדת
- 46 גיוון והכלה
- 48 פיתוח והעצמת עובדים
- 50 בטיחות, בריאות ורווחת העובדים
- 52 סביבת חיים בריאה, איכותית וטובה לדיירים
- 53 אשטרום נכסים פועלת ליצירת מרחבים משגשגים וברי קיימא
- 61 שירות לקוחות כערך ליבה: מחויבות לאיכות יחס אישי
- 63 תמיכה בקהילה



מנהלים סביבה בת-קיימא

- 19 יעדי החברה לניהול סביבה בת קיימא
- 20 הסמכה ירוקה לבניינים: מחזון לפרקטיקה
- 25 צמצום פליטות פחמניות
- 27 נתוני טביעת הרגל הפחמנית
- 30 צריכת אנרגיה
- 34 טיפול בפסולת
- 36 צריכת מים
- 39 שימור המגוון הביולוגי
- 40 ניהול וציות סביבתי



מחוייבים לקידום ESG

- 12 ניתוח מהותיות
- 13 תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים
- 14 אסטרטגיית ה-ESG שלנו
- 15 יעדי ה-ESG של אשטרום נכסים
- 16 האימפקט שלנו
- 17 ממשל תאגידי לקידום ESG

מסר ממנכ"ל אשטרום נכסים



ירון רוקמן
מנכ"ל אשטרום נכסים

דוח ה-ESG השני של אשטרום נכסים משקף שנה נוספת של התקדמות בהטמעת עקרונות הסביבה, החברה והממשל התאגידי בפעילות החברה.

כחברה העוסקת בתחום הייזום, ההקמה, רכישה וניהול של נכסי נדל"ן בישראל ובאירופה, אשטרום נכסים פועלת לשלב שיקולי קיימות בתכנון, בפיתוח ובניהול של המרחבים בהם אנשים עובדים, גרים ומבלים.

עבורנו ESG אינו מהלך משלים לפעילות העסקית – אלא מסגרת חשיבה ניהולית המנחה קבלת החלטות, ניהול סיכונים, תכנון ארוך טווח ויצירת ערך מתמשך לדיירים, שוכרים ומחזיקי העניין שלנו.

אנו שואפים ליצור מרחבים המשלבים תעסוקה, פנאי, מגורים ושירותים – סביבות חיים איכותיות המעניקות לאנשים תחושת שייכות, משמעות וחיבור לסביבה. גישה זו ממשיכה להנחות את פעילותנו בישראל, באנגליה ובגרמניה, ומחזקת את מעמדנו כחברה חדשנית המאמצת סטנדרטים מתקדמים בתחום הקיימות.

במהלך השנה החולפת העמקנו את הטמעת עקרונות ה-ESG בליבת הפעילות שלנו. המשכנו לקדם עמידה בתקני בנייה ירוקה בינלאומיים בפרויקטים חדשים – בישראל לפי תקן LEED, ובאנגליה ובגרמניה לפי תקני BREEAM, DGNB, NABERS ועוד. במקביל הרחבנו את פעילות ההסמכה הירוקה בנכסים קיימים בהתאם לתקני LEED O&M ו-BREEAM In-Use-1. לצד זאת, חיוקנו מנגנוני מדידה, בקרה ודיווח, ביצענו בדיקת מהימנות חיצונית לנתוני סביבה נבחרים, הרחבנו את פעילותנו לניהול סיכונים אקלים ושיפרנו את הטמעת תהליכי עבודה התומכים ביעדים ארוכי הטווח שלנו.

במרכז עשייתנו עומדים האנשים – עובדינו, שוכרינו, שותפינו והקהילות בהן אנו פועלים. אנו מחויבים להבטיח סביבת עבודה בטוחה, שוויונית ומכבדת, ולקדם תרבות ארגונית המבוססת על מקצועיות, אחריות ושיקפות. אנו רואים חשיבות רבה בדיאלוג מתמשך עם מחזיקי העניין שלנו, מתוך הבנה כי שיתוף פעולה והקשבה הם תנאי לצמיחה בת-קיימא.

זהו דוח ה-ESG השני שלנו, והוא משקף את המחויבות העמוקה שלנו להמשיך ולפתח את תחום הקיימות באשטרום נכסים, לצד דוח ה-ESG של קבוצת אשטרום בע"מ, חברת האם שלנו. הדוח שלפניכם מציג את ההתקדמות שביצענו, את האתגרים העומדים בפנינו ואת היעדים שהצבנו להמשך הדרך – כחלק ממסע מתמשך לחיזוק חוסנה של החברה וליצירת ערך כלכלי, סביבתי וחברתי לאורך זמן.

אני מודה לכל השותפים לעשייה ולכתיבת הדוח, ולעובדות ולעובדי אשטרום נכסים על מחויבותם היומיומית להובלת החברה קדימה.

כחלק מהמחויבות שלנו לשיקפות, לשיפור מתמיד ולדיאלוג פתוח – נשמח לכל משוב.

בברכה,

ירון רוקמן
מנכ"ל אשטרום נכסים



מסר ממובילי ה-ESG בקבוצת אשטרם ובאשטרם נכסים

קוראים וקוראות יקרים/ות,

אנו גאים להציג את דוח ה-ESG השני של אשטרם נכסים – דוח המשקף התקדמות משמעותית בהטמעת עקרונות ה-ESG כחלק בלתי נפרד ממערך הניהול, קבלת ההחלטות והאסטרטגיה העסקית שלנו.

בשנה החולפת העמקנו את התשתית הניהולית התומכת ביעדי הקיימות של החברה ופעלנו לקדם את היעדים שלנו לתוכניות עבודה סדורות ולמנגנוני בקרה שוטפים. חיזקנו את תהליכי איסוף, טיוב ובקרת הנתונים, במטרה להבטיח בסיס אמין, עקבי ובר השוואה לניהול ביצועים ולקבלת החלטות מבוססת נתונים.

בהיבט הסביבתי, המשכנו לקדם מהלכים לצמצום צריכות אנרגיה ומשאבים, לשיפור יעילות תפעולית ולהפחתת פליטות גזי חממה, כחלק מהתקדמות שיטתית לעבר יעדי Net Zero ארוכי טווח. במהלך השנה העמקנו את מיפוי מקורות הפליטה וחיזקנו את מתודולוגיות החישוב והבקרה. במקביל, הרחבנו השנה את סקר סיכוני אקלים עבור כלל הנכסים בישראל ובחו"ל, ופעלנו לשילוב שיקולי אקלים בשלבי תכנון, פיתוח וניהול הנכסים. צעדים אלו מאפשרים לנו לנהל סיכוני אקלים והזדמנויות באופן מושכל יותר, ולהטמיע שיקולים סביבתיים כחלק אינטגרלי מהאסטרטגיה העסקית.

המשכנו לחזק את מנגנוני הממשל התאגידי בתחום ה-ESG. הנהלת החברה מעורבת באופן שוטף במעקב אחר ההתקדמות ביחס ליעדים, ודנה בסיכונים ובהזדמנויות הנגזרים מהמגמות בתחום. נאמני ה-ESG ביחידות הליבה משמשים גורם מקצועי מוביל להטמעה אפקטיבית של תוכניות העבודה בשטח, ולחיבור בין היעדים הארגוניים לבין היישום התפעולי היומיומי.

אנו רואים בדיאלוג עם מחזיקי העניין – שוכרים, עובדים, שותפים עסקיים, משקיעים וקהילות – מרכיב מרכזי ביכולתנו לחדד את סדרי העדיפויות ולהבטיח שהעשייה שלנו מייצרת ערך משותף. גם השנה המשכנו להעמיק את ההקשבה, לשפר את רמת השקיפות ולהציג נתונים והתקדמות באופן סדור ועקבי.

המחויבות שלנו ל-ESG אינה פרויקט תחום בזמן, אלא תהליך ניהולי מתמשך של שיפור, למידה והתאמה. דוח זה משקף שלב נוסף בהתבגרות הארגונית שלנו בתחום – מעבר מהנחת תשתיות להגדרה ברורה של יעדים, למדידה שיטתית ולהטמעה רוחבית בכלל יחידות החברה.

אנו מודים לכלל השותפים לעשייה ומזמינים אתכם להמשיך וללוות את אשטרם נכסים במסע ארוך טווח של אחריות, מצוינות תפעולית וצמיחה בת-קיימא.

בברכה,



נועה ממן
מנהלת תחום סביבה
קבוצת אשטרם



גיל אשכנזי
מנהל חדשנות ו-ESG
אשטרם נכסים



מאיה פייאר
מנהלת קיימות וחדשנות
קבוצת אשטרם

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. החברה הינה בעלות מלאה של קבוצת אשטרם בע"מ ("קבוצת אשטרם").

אשטרם נכסים נוסדה בשנת 1969 כחברה פרטית, ובשנת 1990 הפכה לחברה ציבורית. במהלך שנת 2020 הפכה החברה לחברה פרטית מדווחת בעלת איגרות חוב סחירות ותאגיד מדווח.

כיום, החברה מנהלת, ביחד עם שותפים, 254 נכסים מניבים בארץ ובעולם בהיקף כולל של כ-556,000 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 הסימול ASPR. נכון ליום 31.12.2025, אגרות החוב (סדרות 11 ו-12), המובטחות בשעבוד, מדורגות +iLA של מעלות, בעוד שאגרות החוב (סדרות 9, 10, 13 ו-14), שאינן מובטחות בשעבוד, מדורגות iLA של מעלות.



החברה פועלת בתחומים הבאים:

נדל"ן מניב

בתחום פעילות זה עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחול" (כיום בגרמניה ואנגליה), הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לרוב נכסיה.

יזמות נדל"ן

בתחום זה פועלת החברה ביזמות נדל"ן (מסחר, משרדים ועירוב שימושים הכולל מגורים) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. החברה מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.

OLIO · בתיים

אשטרום נכסים במספרים³

כ-497 א' מ"ר
בתכנון, בביצוע וקידום תב"ע

362 מיליוני ₪
NOI

54 נכסים מניבים
בארץ ובעולם⁵

56 שנות עשייה
החל משנת 1969

כ-556 א' מ"ר
בניהול ותפעול

2.8 מיליארד ₪⁴
הון עצמי

119 עובדות ועובדים
בישראל ובחו"ל⁶

3 אזורי פעילות
בפריסה גלובלית

3. הנתונים על בסיס הדוח המאוחד ליום 31 דצמבר 2025 כולל איחוד יחסי של חברות כלולות
4. כולל מיעוט ולאחר חלוקה דיבידנד בסך 691 מיליון ₪ בעשור האחרון
5. כולל נכס אחד בהקמה באנגליה
6. כולל עובדים העובדים בפרויקטים המצויים בבעלות משותפת של החברה וחברות כלולות

מגדלי LYFE • בני ברק



שייכות וקהילה

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



צמיחה

להמשיך ליזום ולהרחיב את פעילות החברה והיקף הנכסים



איכות ושירות

חיזוק מיתוג החברה כמוזחה עם איכות, שירות וקיימות



הובלה

להיות חברה מובילה בשוקי הנדל"ן בהם אנו פועלים

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 מונחית על-ידי ערכי יסוד של **מצוינות, מקצועיות, אמינות, הוגנות, והתחשבות בסביבה**. ערכים אלו באים לידי ביטוי בכל אחד מהנכסים שבפורטפוליו החברה.

תחום הנדל"ן המניב להשקעה

תחומי הפעילות של אשטרם נכסים



קניון BIG Fashion • בת ים



אזורי פעילות



פארק הייטק • הוד השרון



אזורי פעילות

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.

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.

אשטרם נכסים פועלת בעצמה באופן ישיר, באמצעות יישויות בנות ויישויות מוחזקות. החברה מציעה **להשכרה מגוון נכסים בישראל 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.

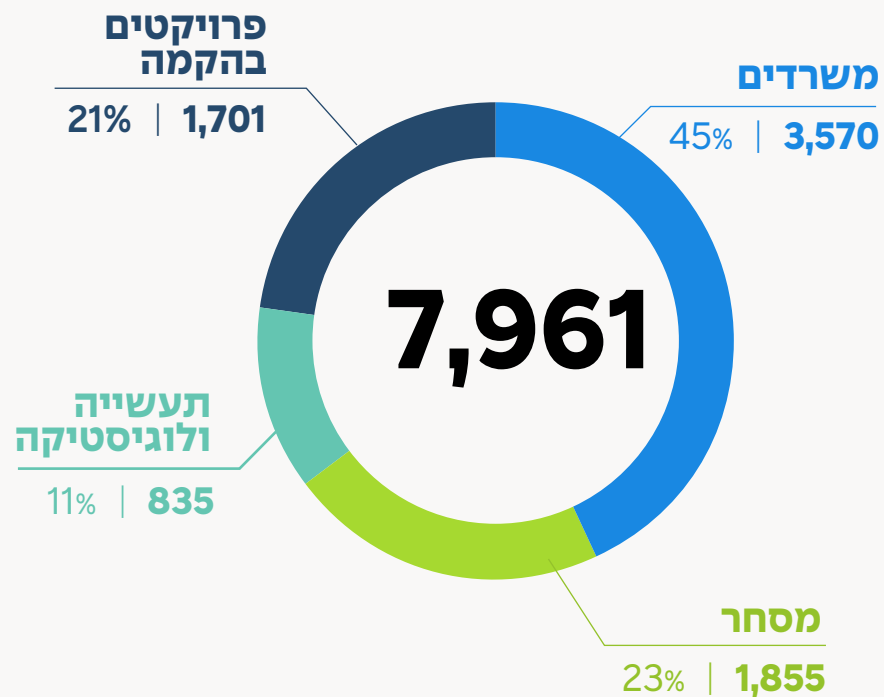
אשטרם נכסים פועלת בתחום הנדל"ן היוזמי בישראל ובתחום ההשכחה בגרמניה ואנגליה, תוך התמקדות ביזמות למסחר, משרדים ועירוב שימושים, הכולל מגורים. פעילות זו כוללת רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים, ולבסוף שיווק השטחים בדרך של השכרה או מכירה ללקוחות שונים. אשטרם נכסים מתקשרת עם חברות קבלניות - לרוב 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 ידה לצורך ניהול נכס ספציפי, ואשר השליטה בהן משקפת את חלקה של אשטרם נכסים בנכס הרלוונטי. החברה פועלת באופן דומה גם ביחס לניהול החנויות הקיימים בחלק מנכסיה.
2. בנכסים בהם מושכר הנכס במלואו לשוכר בודד, הניהול והתחזוקה של הנכס מבוצעים על-ידו.

פילוח שווי נדל"ן להשקעה (במליוני ש"ח)

פילוח גלובלי לפי שווי נדל"ן להשקעה



פילוח לפי מדינה



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. מספר הפרוייקטים עומד על 15 והם כוללים כ-160 א' מ"ר זכויות בניה מאושרות וכ-337 א' מ"ר בתהליכי קידום תב"ע.

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.

Port By Ashtrom

Port
Hodash

מתחם ה-Port הראשון
נפתח בינואר 2021 📅

Port
LYFE

המתחם נפתח במהלך
חודש אפריל 2023 📅

Port
TLV

המתחם נפתח בינואר 2024 📅

Port
RISHO

Port RISHO המתחם עתיד
להיפתח במהלך 2027 📅

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.

Port Hodash • הוד השרון



מחוייבים לקידום ESG

No. 8 First Street · Manchester, England

ניתוח מהותיות

כחלק מגיבוש האסטרטגיית ה-ESG של אשטרום נכסים, במהלך 2024 בוצע ניתוח מהותיות מעמיק של הנושאים המהותיים לפעילות אשטרום נכסים, במטרה להבטיח אימפקט מיטבי ולקבוע יעדים רלוונטיים וממוקדים. הניתוח כלל 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 ה-ESG 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 ה-ESG והאימפקט.



הנושאים שזוהו בניתוח המהותיות הובילו לגיבוש אסטרטגיית ESG קבוצתית, המבוססת על ההשפעות המרכזיות של פעילות קבוצת אשטרום לאורך שרשרת הערך.

תפיסת הקיימות של אשטרום נכסים

אשטרום נכסים פועלת מתוך ראייה ארוכת טווח ואחריות כלפי הדורות הבאים, ומיישמת אסטרטגיית קיימות הוליסטית, שמטרתה לייצר 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 ובחו"ל, אנו פועלים ליצירת קהילות וסביבות חיים המקדמות צמיחה, התפתחות ושגשוג לאנשים ולחברה כולה.



**Sustainable Spaces,
Thriving Places**

אסטרטגיית ה-ESG שלנו



התאמת נכסים קיימים לדרישות ולתקנים סביבתיים, לרבות שיפור ביצועים סביבתיים

תכנון נכסים לפי תקני בנייה ירוקה מובילים, כמנוע לחיסכון תפעולי

צמצום השפעות סביבתיות של נכסי החברה באמצעות התייעלות אנרגטית וניהול משאבים

E

מנהלים סביבה בת-קיימא



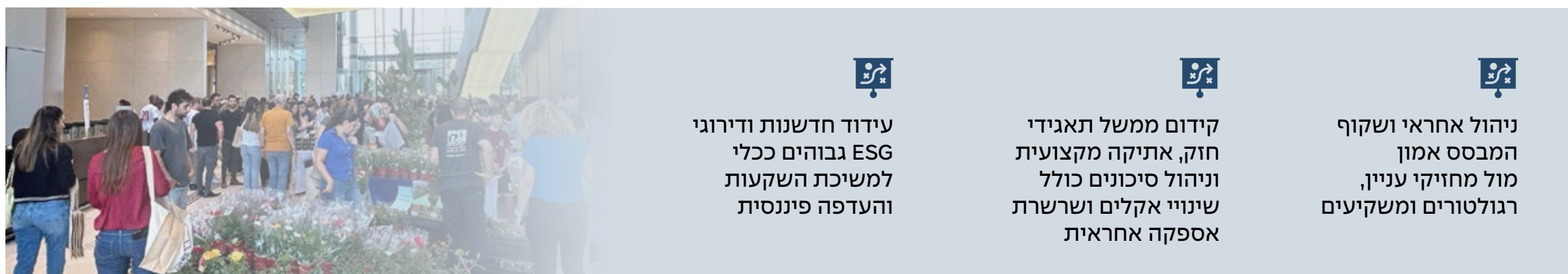
חיזוק החוסן הקהילתי דרך מעורבות מקומית ותכנון מרחבים התומכים בקהילה לאורך זמן

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

קידום רווחה, בטיחות והתפתחות מקצועית של עובדי ועובדות החברה

S

מעודדים קהילות מחוברות



עידוד חדשנות ודירוגי ESG גבוהים ככלי למשיכת השקעות והעדפה פיננסית

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

ניהול אחראי ושקוף המבסס אמון מול מחזיקי עניין, רגולטורים ומשקיעים

G

מקדמים אתיקה ויחסי אמון

יעדי ה-ESG של אשטרום נכסים

עד 2050 שאיפה ל:

עד 2040 שאיפה ל:

עד 2030 שאיפה ל:

<p>100% הסמכה ירוקה לנכסי החברה המשמעותיים, תוך שאיפה ל-LEED GOLD ומעלה לפרויקטים בייזום</p>	<p>Net Zero ניטרליות פחמנית במכלול 1-1-2</p>	<p>75% אנרגיה מתחדשת בנכסים המהותיים של החברה</p>	<p>↓50% בפליטות הפחמן במכלול 1 ומכלול 2⁷</p>	<p>הקמת מערך מחזור פסולת ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל</p>	<p>E מנהלים סביבה בת-קיימא</p>
---	---	--	--	--	---

עד 2030 שאיפה ל:

עד 2027 שאיפה ל:

<p>תמיכה בקהילה בתרומות לסוגיהן על ידי השתתפות ביעד התרומות של קבוצת אשטרום</p>	<p>↔ הרחבת מעורבות עובדים במהלכי התנדבות קבועים ורציפים</p>	<p>40% נשים בדרגי ניהול (בכיר וביניים)</p>	<p>הפצת שאלוני שביעות רצון לדיירים/שוכרים ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל</p>	<p>S מעודדים קהילות מחוברות</p>
---	---	---	---	--

עד 2035 שאיפה ל:

כל שנה שאיפה ל:

<p>100% הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים ושותפים עסקיים מרכזיים</p>	<p>90% הערכת ספקים משמעותיים ל-ESG</p>	<p>0 אירועים⁸ אתיים</p>	<p>G מקדמים אתיקה ויחסי אמון</p>
--	---	---	---

7. משנת הבסיס 2023

8. אירועים מהותיים בסכום ובהיקף ההשפעה על פעילות קבוצת אשטרום והמוניטין שלה

האימפקט שלנו

האימפקט הכלכלי שלנו

מקום מפגש לקהילות ולעסקים

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

העסקה הוגנת

אשטרם נכסים פועלת להבטחת העסקה הוגנת, יציבה ובטוחה לעובדות ולעובדי החברה, תוך שמירה על זכויותיהם, קידום בריאותם ובטיחותם, ומתן מענה לרווחתם האישית והמקצועית. החברה רואה בהון האנושי מרכיב מרכזי בהצלחתה וביכולת לייצר ערך לאורך זמן.

רכש מקומי

אשטרם נכסים מקדמת התקשרויות עם ספקים מקומיים, מתוך תפיסה כי רכש מקומי תורם לחיזוק הכלכלה המקומית, לשיפור זמינות השירותים ולבניית שרשרת אספקה יציבה ואחראית. במסגרת פעילותה, החברה נותנת עדיפות מובהקת לספקים מקומיים, בכפוף לשיקולי איכות, זמינות, מקצועיות ותחרותיות.

9. הפער ל-100% נובע בעיקר מהוספה שוטפת של נכסים חדשים ומהתאמות בנכסים קיימים בעלי מגבלות מבניות, בהתאם להוראות הדין.

האימפקט הסביבתי שלנו

ייזום נכסים ברי קיימא

ישראל: ייזום הנכסים מתבצע בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה 5281, ותוך 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: יישום מדיניות רכישת נכסים והשבחתם תוך שאיפה להסמכת כלל הנכסים לפי תקן BREEAM.

ניהול נכסים בר קיימא

אשטרם נכסים משלבת פתרונות להתייעלות אנרגטית וניהול חכם של משאבים, בהתאם להתאמות הטכניות והרגולטוריות של כל נכס.

ב-2025 בוצעו סקרי אנרגיה, שודרגו מערכות מיזוג ותאורה, הותקנו מוני חשמל חכמים ומערכות לניטור נזילות מים. במקביל הוקמו והופעלו מערכות סולאריות בישראל ובגרמניה, נחתם חוזה לחשמל ירוק בגרמניה ויושמה באנגליה אסטרטגיית איפוס פחמן הכוללת הוצאת מערכות גז ויעד אפס פסולת להטמנה בנכסים.

בצד ההסמכות, מתחם Port TLV קיבל הסמכת LEED O&M PLATINUM, הדירוג הגבוה ביותר לניהול ותפעול בניינים ירוקים, ותהליכי הסמכה למגדלי הוד השרון ומתחם Port הוד השרון צפויים להסתיים במהלך 2026. במקביל, הושלם היעד של 100% הסמכת BREEAM In-Use לכלל הנכסים בגרמניה.

האימפקט החברתי שלנו

בניית קהילות ושירותיות

אשטרם נכסים מנהלת את נכסיה מתוך תפיסה המעמידה את הדייר במרכז, תוך חיזוק תחושת הקהילתיות 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

נכסי החברה, ובדגש על מתחמי ה-Port, מנוהלים כסביבות עבודה הוליסטיות המשלבות עסקים, פנאי וקהילה.

נגישות תחבורתית, פיזית ודיגיטלית בישראל

בישראל, כ-95% מנכסי החברה⁹, 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.

אשטרם 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

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



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.

סוג הוועדה/הפעילות	מטרות	תדירות מפגש	מובילים והרכבי הוועדה
דיוני ESG בדירקטוריון	<ul style="list-style-type: none"> ← עדכון ודיווח אחר התקדמות ניהול התחום, הכוונה ואישור דוח ESG שנתי 	פעם בשנה	<ul style="list-style-type: none"> ← יו"ר הדירקטוריון
ועדת היגוי בכירה ל-ESG	<ul style="list-style-type: none"> ← מעקב אחר יישום האסטרטגיה, התקדמות המנהלים, מובילי התוכן בתחומים השונים, וסטטוס עמידה ביעדים ← התייעצויות וקבלת החלטות בצמתי החלטה מרכזיים ← תקציבים ואישור תכניות עבודה ← חלוקת משימות ואחריות ← איתור הזדמנויות לשיפור מתמיד 	עד ארבע פעמים בשנה, ולכל הפחות פעם בחציון.	<ul style="list-style-type: none"> ← מנכ"ל אשטרום נכסים ← סמנכ"לים ומנהלים רלוונטיים ← מנהלות תחום הקיימות בקבוצת אשטרום ← מנהל החדשנות וה-ESG באשטרום נכסים
ניהול ESG	<ul style="list-style-type: none"> ← 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 	שוטפת	<ul style="list-style-type: none"> ← מנהל החדשנות וה-ESG באשטרום נכסים ← נאמני ESG ביחידות העסקיות השונות ← מנהל החדשנות וה-ESG בחברה נעזר באופן שוטף במנהלת התחום בקבוצת אשטרום

מנהלים סביבה בת-קיימא

יעדי החברה לניהול סביבה בת קיימא

מנהלים סביבה בת-קיימא

עד 2050 שאיפה ל:

100%
הסמכה ירוקה
 לנכסי החברה המשמעותיים, תוך שאיפה ל-LEED GOLD ומעלה לפרויקטים בייזום

Net Zero
ניטרליות פחמנית במכלול 1-2

עד 2040 שאיפה ל:

75%
אנרגיה מתחדשת
 בנכסים המהותיים של החברה

↓50%
בפליטות הפחמן במכלול 1 ומכלול 2¹⁰

עד 2030 שאיפה ל:

הקמת מערך מחזור פסולת
100%-ב
מהנכסים המהותיים בישראל

הסביבה הבנויה מהווה גורם משמעותי בצריכת משאבים ובהשפעה על הסביבה העירונית. נכסים מניבים, הפועלים לאורך שנים ומארחים מדי יום אלפי עובדים, מבקרים ולקוחות, ממלאים תפקיד מרכזי בהשפעה זו – אך גם בהובלת שינוי חיובי. באמצעות ניהול מושכל של אנרגיה, מים ופסולת, הטמעת פתרונות להתייעלות אנרגטית וקידום שימוש באנרגיה מתחדשת, ניתן לצמצם את ההשפעות הסביבתיות של הנכסים ולשפר את ביצועיהם הסביבתיים לאורך זמן.

בהמשך פרק זה תוצגנה תוכניות הפעולה והיוזמות המרכזיות של החברה לניהול וצמצום השפעות, כחלק **מהמדיניות הסביבתית** של הקבוצה, נתוני הביצוע הסביבתיים של וכן פעילותה להיערכות להתמודדות עם שינויי האקלים.

הסמכה ירוקה לבניינים: מחזון לפרקטיקה

בשנים האחרונות גוברת ברחבי העולם ההכרה בחשיבות של תכנון בר-קיימא, בנייה חכמה וחדשנות סביבתית במגזר הבנייה, כחלק מהמאמץ לצמצום ההשפעות הסביבתיות של הסביבה הבנויה.

במקביל, הולכת וגוברת חשיבותן של מערכות הסמכה ירוקות – תקנים המגדירים, מודדים ומעודדים בנייה בת-קיימא. כיום פועלות בעולם עשרות מערכות הסמכה, בהן 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), המשמשות כלי מרכזי לקידום בנייה יעילה, בריאה ומקיימת.

הסמכה ירוקה בפורטפוליו של אשטרום נכסים

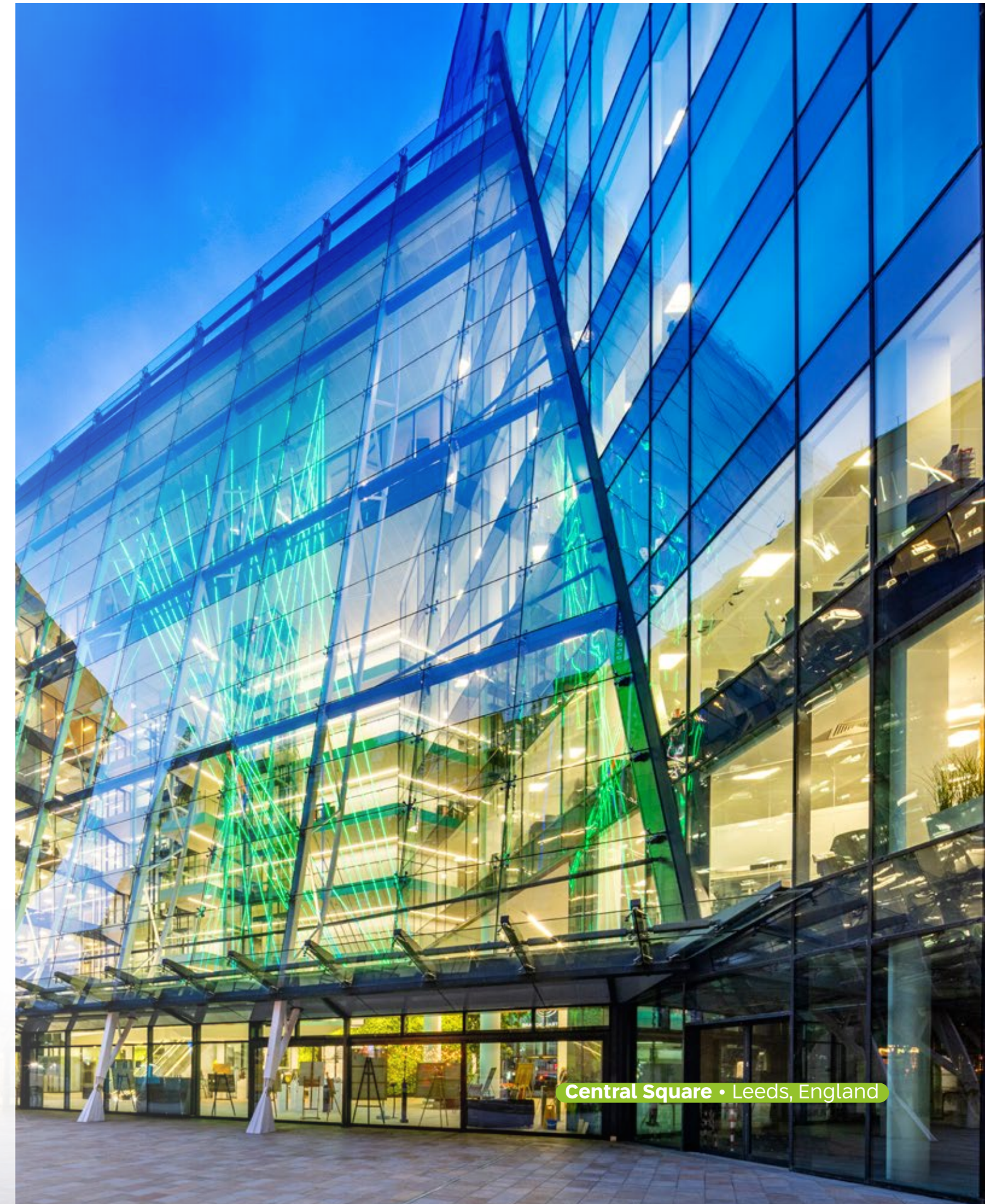
בשנת 2025, השיגה אשטרום נכסים מספר הישגים משמעותיים לקראת יישום התוויה ירוקה לכלל נכסיה, בכל אזורי פעילותה:

- בישראל, Port TLV קיבל הסמכת **LEED O&M PLATINUM** היוקרתית והחל מהלך דומה להסמכת מגדלי הוד השרון ו-Port הוד השרון הצפוי להסתיים במהלך 2026.
- בגרמניה הושלם היעד של 100% הסמכת **BREEAM In-Use** לכלל הנכסים, נרכש נכס בקלן המדורג בתקן **BREEAM Very Good**, והחל תהליך להסמכת 3 נכסים בתקן **DGNB** וזאת כחלק מהיעד להסמכת כלל הפורטפוליו בגרמניה בתקן זה עד שנת 2028.
- באנגליה הוגשו מועמדות לפרסי Green Apple ל-5 הנכסים ונרכש נכס Fourways המדורג בתקן **BREEAM Very Good**. ב-Colmore Gate התקבל דירוג **NABERS** של 5 כוכבים.

עם היקף זכויות בנייה מאושרות בהיקף כולל של כ-497 א' מ"ר בתהליכי תכנון, ביצוע וקידום תב"ע, 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 כגון LEED O&M In-Use-1, BREEAM**, לנכסים המשמעותיים אשר בשליטתה ובניהולה.



Central Square • Leeds, England

תקני בנייה ירוקה בפורטפוליו אשטרום נכסים



EPC

בניינים קיימים

- מבנה No 8 First Street במנצ'סטר בעל דירוג A במדד EPC
- מבנה Central Square, Leeds עם דירוג A במדד EPC
- מבנה Fourways House במנצ'סטר עם דירוג B במדד EPC
- מבנה Colmore Gate בברמינגהם בתהליכי שיפוץ מתקדם לקראת שיפור לדירוג A במדד EPC
- בנייני Exchange Flag, Walker House and Horton House בליברפול אנגליה בעלי דירוג B
- GWA בברמינגהם בתהליך לקבלת דירוג B בתקן EPC



LEED O&M, BREEAM IN USE, NABERS

בניינים קיימים

- בית הגביש בנתניה (שטחי המשרדים) בעל LEED O&M GOLD
- מתחם Port TLV בעל דירוג LEED O&M PLATINUM
- מגדלי הוד השרון ו-Port Hodash בתהליכי הסמכה בתקן LEED O&M
- כל נכסי אשטרום נכסים גרמניה, הכוללים 14 מבנים, הינם בעלי תקן BREEAM מתוכם: 7 נכסים בעלי דירוג BREEAM Very Good
- מבנה Colmore Gate בברמינגהם בעל הסמכת NABERS UK בדירוג 5 כוכבים.
- מבנה Fourways House במנצ'סטר מוסמך בתקן BREEAM In-Use בדירוג Very Good **נרכש השנה**



BREEAM

בניינים קיימים

- מבנה No 8 First Street במנצ'סטר מוסמך בתקן BREEAM Excellent
- מבנה המשרדים Central Square, Leeds ביורקשיר - מוסמך בתקן BREEAM Outstanding
- המבנה החדש ב-Euskirchen גרמניה פותח בהתאם לתקן BREEAM, עם צפי לקבלת ההסמכה במחצית 2026.
- בניינים בשיפוץ Colmore Gate בברמינגהם החל שיפוץ במהלך 2025 לקראת תקן BREEAM Excellent



תקן בנייה ירוקה ישראלי

בניינים קיימים

- בניין A ובניין B בפרויקט LYFE בעלי שני כוכבים



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. בחינת מעבר ל-PLATINUM
- The Capital בירושלים - LEED SILVER בחינת מעבר ל-GOLD
- פארק היי טק בהוד השרון LEED GOLD
- אשטרום קמפוס ביבנה LEED GOLD
- LYFE בבת ים LEED GOLD



פרויקט RISHO

זוכה בפרס פרויקט מצטיין בתחום המבנים

בשנת 2025 רשמה אשטרום נכסים הישג מקצועי משמעותי עם זכייתו של **קמפוס הפניקס**, המהווה חלק מרכזי מפרויקט RISHO במתחם ה-1000 בראשון לציון, בפרס "**פרויקט מצטיין בתחום המבנים**".

הפרס הוענק על ידי איגוד המהנדסים לבנייה ולתשתיות בישראל במסגרת הכנס ה-16 של האיגוד, כהוקרה על העבודה ההנדסית המורכבת וסטנדרט הביצוע הגבוה בפרויקט ענק זה.

פרויקט RISHO מחזיק בהסמכת **LEED GOLD** לשלב התכנון, תוך שימת דגש על יעילות אנרגטית באמצעות פתרונות כגון קירות מסך מסוג Unitized Double Skin, נגישות תחבורתית גבוהה ופיתוח סביבתי הכולל גגות ירוקים ושטחים ציבוריים פתוחים, המבטיחים את ערכו של הנכס כעוגן עסקי וסביבתי משמעותי במתחם ה-1000.

RISHO • ראשון לציון, מתחם ה-1000



אשטרום נכסים גרמניה

פועלת להסמכת הפורטפוליו בתקן DGNB

אשטרום נכסים גרמניה חברה ב-DGNB, הארגון המוביל לקידום קיימות בבנייה בגרמניה ובאירופה. החברות בארגון מחזקות את מחויבות החברה לניהול נכסים בעלי ביצועים סביבתיים גבוהים ומאפשרת גישה לידע מקצועי, משאבים ושיטות עבודה מומלצות בתחומי התכנון והבנייה ברי-הקיימא.

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.

במהלך שנת 2025 החלה בהסמכתם של שלושה נכסים בדירוג Gold, כחלק מיעד החברה להסמיך את כלל הפורטפוליו בגרמניה לתקן זה עד לשנת 2028.



מתחם PORT TLV

הוסמך ל- LEED O&M PLATINUM

מתחם PORT TLV מהווה חלק מרשת מתחמי המשרדים המנוהלים של אשטרום נכסים, המציעים סביבת עבודה מודרנית וגמישה לחברות צומחות, תוך מתן שירותים מותאמים וחויייתיים. המתחם מספק מעטפת רחבה הכוללת טכנולוגיות חדשניות, עיצוב מוקפד, ומרחבי Wellness המעודדים פרודוקטיביות וחדשנות.

בשנת 2025 קיבל המתחם את הסמכת LEED O&M PLATINUM – הדירוג הגבוה ביותר של ארגון הבנייה הירוקה האמריקאי (USGBC) לניהול ותפעול מבנים קיימים.

ההסמכה של מתחם PORT TLV מצטרפת להסמכות קודמות בפורטפוליו, כדוגמת זו של בית הגביש, ומהווה חלק מהמהלך האסטרטגי לשילוב עקרונות הקיימות בניהול נכסי החברה. כחלק מהמשכיות המהלך, אשטרום נכסים נמצאת בעיצומם של תהליכי הסמכה למגדלי הוד השרון ולמתחם PORT Hodash ומתעתדת להתחיל בתהליך הסמכה דומה עבור מתחם PORT LYFE במהלך שנת 2026.

Hafenstraße 3A+5+7. • Wolfsburg, Germany



צמצום פליטות פחמניות

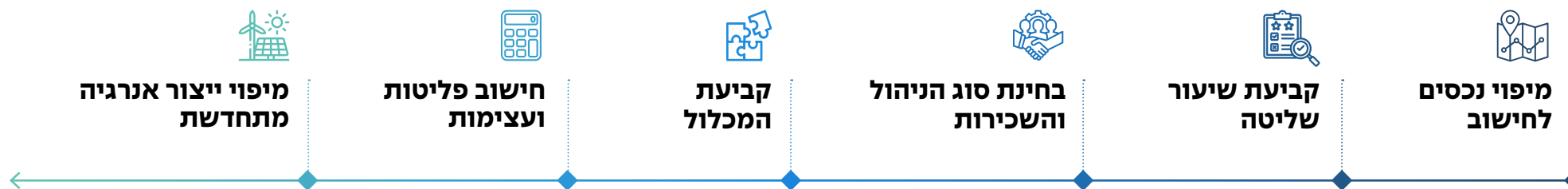
אשטרום נכסים שואפת לצמצם את פליטות גזי החממה מפעילותה בהתאם למדיניות הקיימות הסביבתית שגובשה בהובלת קבוצת אשטרום, המקדמת מודעות ועשייה לטובת השגת יעדי ה-ESG שהצבנו לעצמנו.

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 הלוקחת בחשבון נכסים רלוונטיים בהתאם לתפיסת השליטה (Control Approach). מתודולוגיה זו מתבססת על הנחיות פרוטוקול GHG, GRESB, וכללי תקינה חשבונאית ומפורטת בנהלי עבודה פנימיים.

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



מתודולוגיה זו יושמה בחישובי הפליטות לשנים 2023-2025. 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 הכספי השנתי.

תוכנית דה-קרבוניזציה

כחלק מהיערכות לשינויי אקלים, החלה קבוצת אשטרום בגיבוש תוכנית דה-קרבוניזציה 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. הקבוצה אימצה את שנת 2023 כשנת הבסיס לחישוב הפליטות ולכל יעדי הדה-קרבוניזציה. בחירת השנה מתבססת על זמינות הנתונים ויישום אחידות במתודולוגית איסוף הנתונים.

יוזמות לצמצום פליטות גזי חממה

במסגרת יישום תוכנית הדה-קרבוניזציה, החברה מקדמת מגוון יוזמות לצמצום הפליטות הישירות והעקיפות בשרשרת הערך. יוזמות אלו כוללות צעדים תפעוליים וטכנולוגיים שנועדו להפחית את צריכת האנרגיה והדלק, לשפר יעילות ולצמצם, ככל שניתן, שימוש בחומרי גלם עתירי פליטות. להלן עיקרי היוזמות שקודמו באשטרום נכסים במהלך שנת 2025:

אשטרום נכסים קידמה פרויקטי התייעלות

אנרגטית: מעבר לתאורת LED, הטמעת משאבות חום בעלות נצילות גבוהה לחימום מים, התקנת מערכות מיזוג יעילות אנרגטית.

הרחבת שילוב רכבים היברידיים, פלאג-אין וחשמליים בצי הרכבים של עובדי החברה בישראל.

אשטרום נכסים גרמניה חתמה על חוזה **לרכישת חשמל ירוק** עבור כלל צריכת החשמל השנתית, העומדת על כ-1,800,000 קוט"ש, החל משנת 2025. החשמל משמש לתאורה, אוורור, קירור ותשתיות טעינה. המהלך צפוי להביא לחיסכון שנתי של **כ-640 טון פחמן דו-חמצני**¹¹.

אשטרום נכסים אנגליה ניתקה באופן הדרגתי אספקת הגז ב-3 נכסים. בנוסף, אשטרום נכסים אנגליה רוכשת חשמל מספק המדווח על שילוב אנרגיה מתחדשת בתמהיל הדלקים שלו.

¹¹ אומדן החיסכון בפליטות חושב לפי מקדם הפליטה לחשמל בגרמניה כפי שמופיע באתר [tCO₂e.net](https://www.ecn.net), עבור המרת צריכת חשמל בקוט"ש ל-tCO₂e. החישוב מהווה אומדן ואינו מחליף חישוב לפי מקדמי פליטה רשמיים או נתוני ספק החשמל.

נתוני טביעת הרגל הפחמנית

השנה החברה מציגה לראשונה את פליטות Scope 2 בשתי גישות:



Market-Based המשקפת את הפליטות בהתאם לבחירות החוזיות של החברה, לרבות רכישת חשמל ממקורות מתחדשים המגובה בתעודות אנרגיה.



Location-Based המשקפת את הפליטות המחושבות לפי תמהיל ייצור החשמל הממוצע ברשתות החשמל במדינות בהן פועלת החברה, כלומר את הפליטות הנגזרות מצריכת החשמל בפועל ללא תלות בבחירות חוזיות.

הצגת שתי הגישות מאפשרת להבחין בין ההשפעה התפעולית לבין אסטרטגיית ניהול האנרגיה של החברה. בשנת 2025 נרשמה ירידה בפליטות בגישת ה-Market-Based לעומת 2024, הנובעת ממעבר לצריכת חשמל מאנרגיה מתחדשת המגובה בתעודות.

אשטרום נכסים גרמניה חתמה על חוזה לרכישת חשמל מאנרגיה מתחדשת עבור כלל צריכת החשמל השנתית, תעודות החשמל מונפקות על ידי הספק במהלך השנה שלאחר שנת הצריכה. עד לקבלת כלל התעודות, נעשה שימוש באישור הספק כהוכחה זמנית. כמו כן, בשוק החשמל האירופי מקובל כי תעודות אנרגיה מתחדשת מונפקות מספר חודשים לאחר שנת הצריכה, ולכן חלק מהמסמכים הסופיים מתקבלים רק במהלך השנה העוקבת.

החל מאוקטובר 2025, הנכס Exchange Flags צורך 100% ביוגז, מגובה בתעודות RGGO, עבור התקופה 01.10.2025–30.09.2027. בהתאם לסטנדרטים המקובלים, פליטות CO₂ ביוגניות אינן נכללות בסך הפליטות המדווחות ב-tCO₂e, ונכללות כאן רק פליטות פוסיליות.

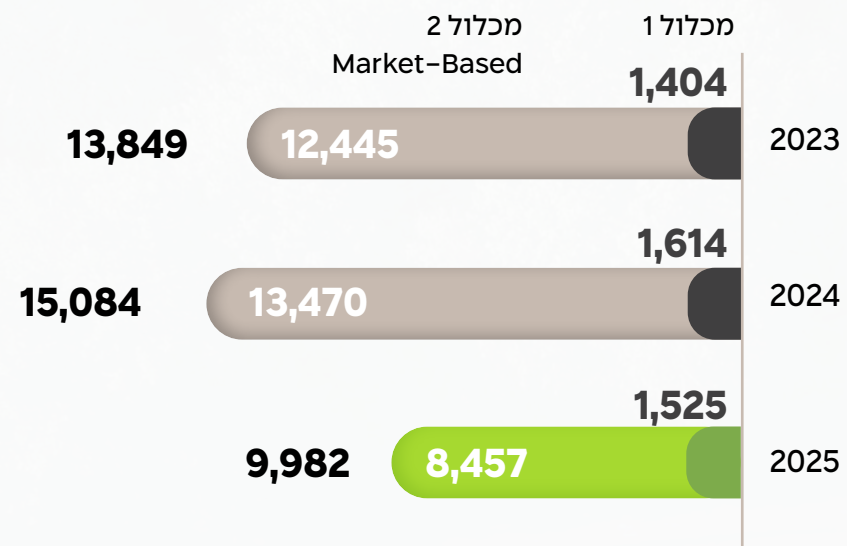
להלן נתוני טביעת הרגל הפחמנית של אשטרום נכסים¹² בגין צריכת אנרגיה בהתאם לפליטות במכלולים השונים:

- **מכלול 1** (Scope 1) – פליטות גזי חממה ישירות ממקורות שבבעלות או בשליטת החברה (כגון שריפת דלקים).
- **מכלול 2** (Scope 2) – פליטות עקיפות הנובעות מרכישת אנרגיה, הנצרכת על ידי החברה 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) ונסועת עובדים.

¹². בשנת 2025, המשיכה אשטרום נכסים לטייב ולדייק את איכות הנתונים הנאספים בגין צריכת חשמל ומים, בהתאם למתודולוגיה שנקבעה, ובהתאם עודכנו נתוני 2023 ו-2024.

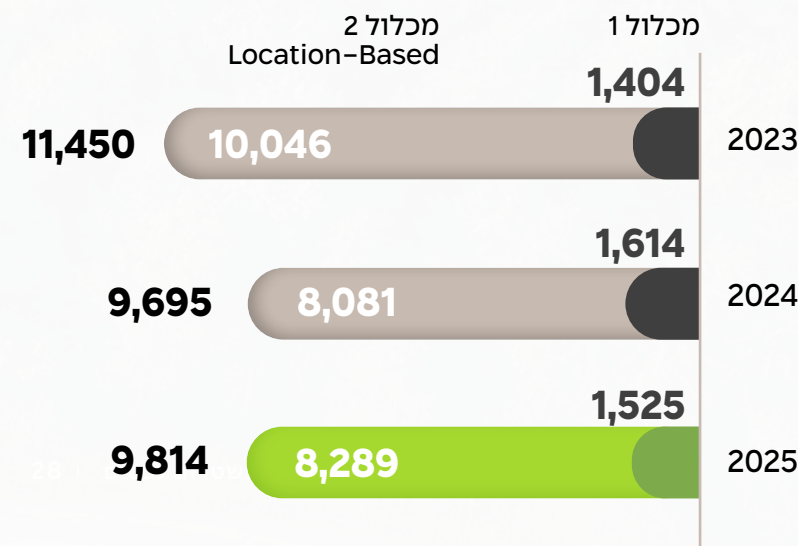
נתוני טביעת הרגל הפחמנית (המשך)

סך פליטות גזי חממה במכלול 1
Market-based 2-1 בין השנים 2023-2025
(טון CO2eq | GRI 102-5-6)



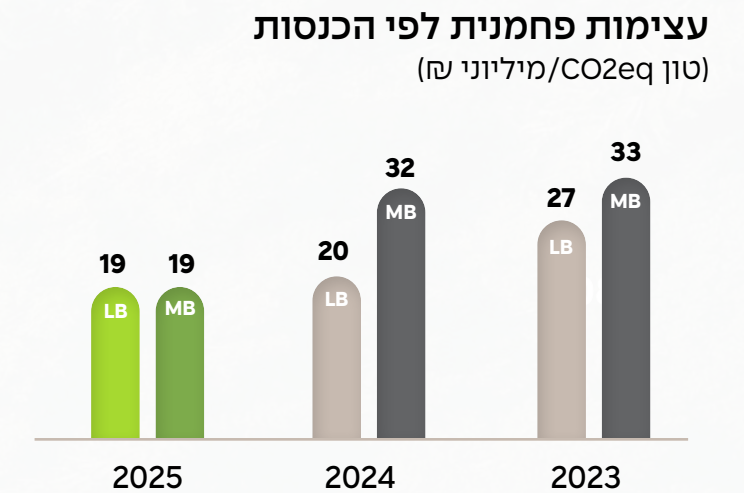
במכלול 2 בין השנים 2023 ל-2025 **28%** ↓

סך פליטות גזי חממה במכלול 1
Location-based 2-1 בין השנים 2023-2025
(טון CO2eq | GRI 102-5-6)

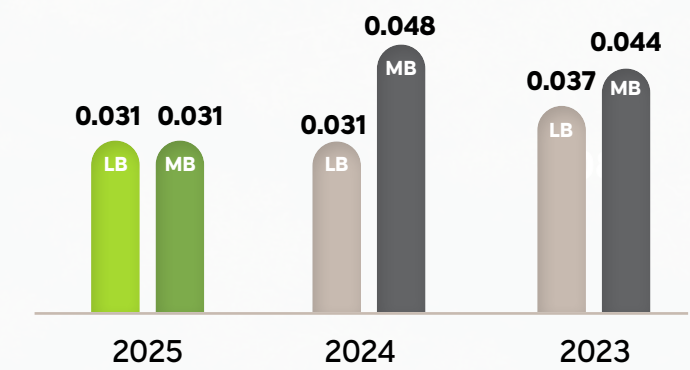


בין השנים 2023 ל-2025 **14%** ↓

עצימות פחמנית לסך פליטות גזי חממה במכלול 1,2 (GRI 102-8):



עצימות פחמנית לפי שטח (טון CO2eq/מ"ר)



MB: market based LB: location based

בין השנים 2023 ל-2025
בעצימות לפי מ"ר **30%** ↓
בעצימות לפי הכנסות **16%** ↓

פליטות עקיפות – מכלול 3

בשנת 2024 קבוצת אשטרום פרסמה לראשונה נתונים על פליטות גזי חממה של מכלול 3, בהתאם לקטגוריות שנבחרו לדיווח בשלב הראשון. בשנת 2025 התווספה קטגוריה 5 המציגה פליטות עקיפות הנובעות מפסולת שנוצרת בפעילות.

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.

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

קטגוריה 6

טיסות עובדים

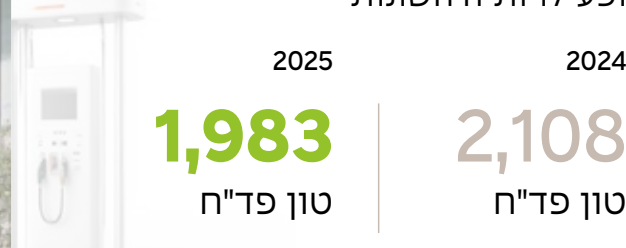
פליטות שמקורן בטיסות עסקיות ואירוח של עובדים



קטגוריה 3

צריכת חשמל ודלקים

פליטות במעלה הזרם הנובעות מצריכת חשמל ודלקים במתקני החברה ופעילויותיה השונות

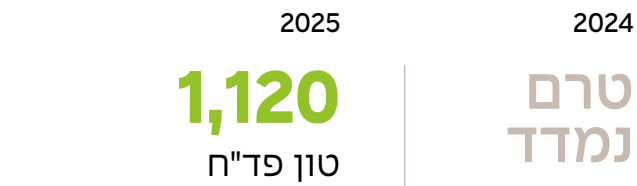


קטגוריה 5

פסולת שנוצרת בפעילות

פליטות עקיפות הנובעות מטיפול בפסולת הנוצרת כתוצאה מהפעילות השוטפת, לרבות מחזור והטמנה

התווסף בשנת 2025



קטגוריה 7

נסיעות עובדים ללא רכב חברה

פליטות עקיפות מנסיעות עובדים המועסקים במטה החברה שבמגדלי LYFE בישראל



סה"כ פליטות עקיפות מכלול 3 (GRI 102-7)



עליה של 43% הנובע מהוספת קטגוריה לדיווח

צריכת אנרגיה

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

במהלך שנת 2025, וכחלק ממדיניות החברה, נחתם חוזה לאספקת 100% חשמל ירוק בנכסים בגרמניה. באנגליה נרכש חשמל מספק המדווח על שילוב אנרגיה מתחדשת בתמהיל הדלקים שלו.

כחלק מגיבוש תוכנית דה-קרבוניזציה, 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 2025**. נכון לסוף 2025, שיעור הרכבים מופחתי הפליטות עומד על **24%** מסך הרכבים הפרטיים של עובדי אשטרום נכסים ישראל.

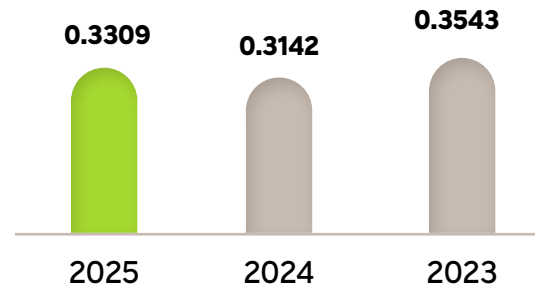
צריכות אנרגיה בין השנים 2023-2025 (GJ | 2-103 GRI):

נושא	2023	2024	2025
סך צריכת חשמל (GJ)	74,006	57,634	62,865
סך צריכת דלקים (GJ)	24,466	27,932	26,855
סך צריכת חום (GJ)	12,356	13,284	15,787
סך צריכת האנרגיה (GJ) לא כולל חשמל שנמכר	110,828	98,850	105,037

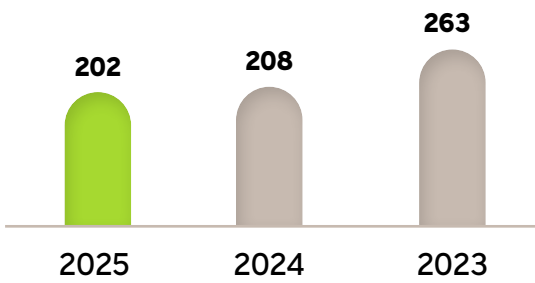
בסך צריכת האנרגיה בין 2023 ל-2025 **5%**



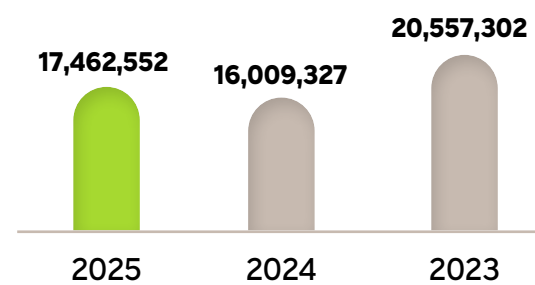
עצימות אנרגטית (GJ לשטח, GRI 103-4)



עצימות אנרגטית (GJ להכנסות במליוני שקלים)



סך צריכת חשמל (קוט"ש)



מרכז מסחרי שוהם



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



התקנת פאנלים סולאריים:

המשך קידום התקנת פאנלים סולאריים על גגות הנכסים שנמצאו מתאימים מבחינה טכנית ורגולטורית בשיתוף עם אשטרום אנרגיה מתחדשת. נכון לסוף שנת 2025, הותקנו בישראל 64 מערכות סולאריות בנכסים. במהלך שנת 2025 הסתיימה הקמתן של 10 מערכות חדשות בהספק של 2.4 מגה-וואט, ובוצעה הפעלה מסחרית של 8 מערכות בהספק של 1.7 מגה-וואט. בנוסף, בחוצות המפרץ מקודמת תוכנית מול רשות החשמל, להקמת מערכות נוספות על גבי כ-15,000 מ"ר גגות, בהיקף של כ-2 מגה-וואט. במקביל, נבחנים פתרונות לאגירת אנרגיה בשיתוף עם חברת החשמל.

מעבר לרכבים חשמליים:

בחוצות המפרץ הושלם מעבר מלא של הרכבים התפעוליים ורכבי השמירה להנעה חשמלית. בנוסף, קבוצת אשטרום שמה לעצמה יעד של מעבר של כלל צי הרכב לרכבים היברידיים, פלאג-אין או חשמליים.

טעינת רכבים חשמליים:

במהלך 2025 הורחב המערך עם התקנת עמדות רגילות ומהירות בבית הגביש ובמתחם חוצות המפרץ. לצד זאת, כחלק משיפור חווית המשתמש והעידוד לתחבורה ירוקה, במגדלי הוד השרון הותקנו לוקרים ייעודיים לטעינת סוללות אופניים חשמליים.

סקרי אנרגיה ומיפוי מערכות מיזוג:

במהלך שנת 2025 בוצעו סקרי אנרגיה ומיפוי מקיף למערכות המיזוג ב-3 מנכסי החברה. בוצעו בדיקות יזומות לשיפור מערכות, הוחלפו צילרים ישנים המבוססים על גז פריאון 22 לצילרים חדישים ויעילים. בנוסף, בוצע שדרוג תשתיות שכלל החלפת לוחות חשמל ב-8 נכסים שונים והותקנו מערכות בקרה (BMS) מתקדמות הכוללות בקר מקומי לשליטה מרחוק על המיזוג והמשאבות ב-PORT TLV.

מעבר לתאורת LED:

הושלמה החלפת כלל תאורת הפלורסנט ל-LED במגדלי הוד השרון, בית הגביש, Outlet חוצות המפרץ, קניון BIG Fashion בת ים (כחלק מהשיפוץ המקיף) ונכסי תעשייה כאשר בחלק מהנכסים אף הותקנו גופי תאורה חכמים עם בקר דרך.

No. 8 First Street • Manchester, England

גרמניה



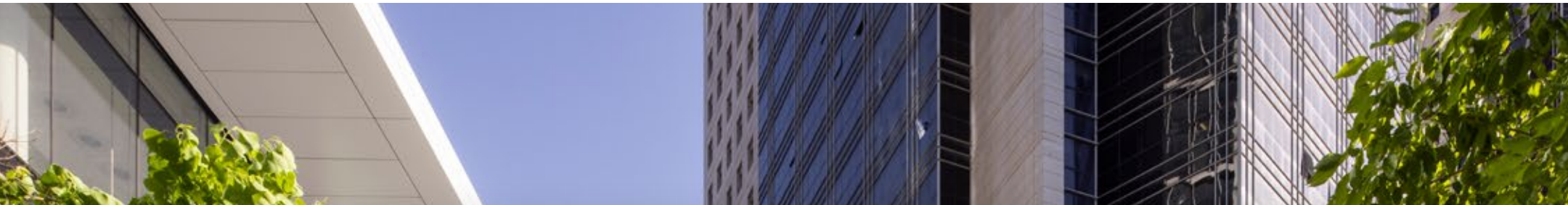
- **סקרי אנרגיה:** במהלך 2025 הושלמו מבדקי אנרגיה (Energy Audits) מקיפים לכל בנייני הפורטפוליו, אשר סיפקו תובנות על המערכות הטכניות ומהווים בסיס לתוכנית השקעות לשיפור היעילות בשנים 2026-2028.
- **מערכת לניהול וניטור צריכת משאבים:** ניהול הנכסים באמצעות מערכת ייעודית, המאפשרת מעקב, דיווח ובקרה אחר מדדי ESG, במטרה לשפר את השקיפות ולקבל החלטות מושכלות המבוססות על נתונים.
- **רכש חשמל מאנרגיה מתחדשת וצמצום פליטות:** במהלך שנת 2025 חתמה אשטרום גרמניה על חוזה לרכישת כ-1,800,000 קוט"ש של **100% חשמל מאנרגיה מתחדשת** עבור כלל נכסיה בגרמניה. מהלך זה, המשמש להפעלת מערכות המיזוג, האוורור, התאורה בשטחים הציבוריים ותשתיות הטעינה, צפוי לחסוך פליטת כ-**640 טון פחמן** בשנה¹³.
- **ייצור אנרגיה מתחדשת:** בשנת 2025 הסתיימה הקמתן של 3 מערכות סולאריות חדשות בנכסים בנורדרשטט, דורטמונד ואויסקירכן, בהספק כולל של 416 קילו-וואט. מערכות אלו צפויות להתחיל לפעול במהלך שנת 2026 ולתרום לצמצום של כ-200 טון פחמן דו חמצני בשנה.
- **שדרוג שטחי שוכרים ומערכות בניין:** אשטרום נכסים גרמניה מטמיעה תקנות חדשות לשיפוץ שטחי שוכרים הכוללות התקנה של תאורת LED חסכונית בכל השטחים, הצבת חיישני תנועה בחללים משניים ושדרוג בקרת מערכות החימום משליטה ידנית לדיגיטלית. תוכנית העבודה לשנת 2026 כוללת איזון הידראולי בצנרת להפחתת צריכת האנרגיה, הסבת מערכות חימום למקורות מתחדשים ושדרוג מערכות האוטומציה בבניינים.

אנגליה



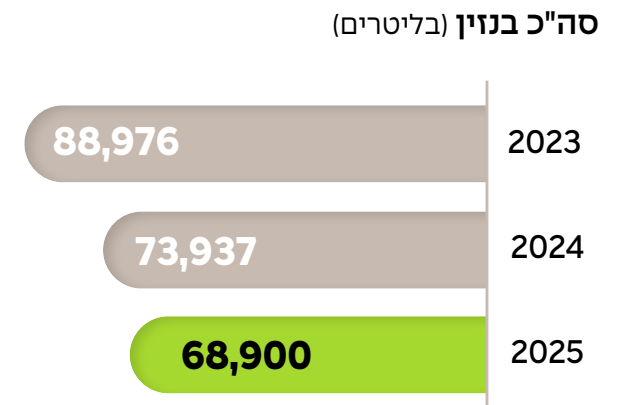
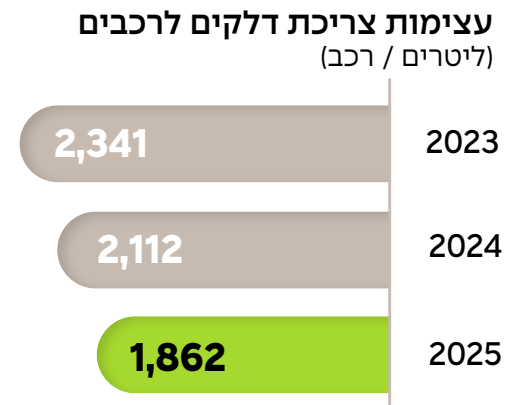
- **צעדים להפחתת פליטות במערך האנרגיה:** במהלך שנת 2025 הוסרו תשתיות הגז בנכסי ברמינגהם, במקביל לחתימה על הסכם לאספקת **100% גז ירוק (Biogas)** בנכס **Exchange Flags** בליברפול. בנוסף, בנכסי אנגליה נרכש חשמל מספק המדווח על שילוב אנרגיה מתחדשת בתמהיל הדלקים שלו.
- **ניטור וניהול אנרגטי חכם:** הושלמה התקנת המדים החכמים לניטור צריכת אנרגיה מרחוק בנכסי הדגל **Exchange Flags**, **Central Square** ו-**#8 First Street**, כאשר בנכס **Fourways** ההתקנה נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים במהלך שנת 2026. בנכס **#8 First Street** הוטמעה מערכת ניהול המבנה (BMS), במטרה להביא לחיסכון אנרגטי ולהאריך את חיי הציוד.
- **שדרוג מערכות תאורה וייעול צריכה:** במהלך שנת 2025 הושלמה החלפת כלל התאורה ל-LED בנכס **Exchange Flags**, למעט החניון ששדרוגו מתוכנן לשנת 2026. בנכס **GWA** הוחלפה תאורת ה-"Globe" המסורתית בתאורת LED חסכונית שצמצמה משמעותית את הצריכה, ובנכס **#8 First Street** הותקנו חיישני תאורה בחניון לצורך חיסכון בחשמל מחוץ לשעות הפעילות. הנכס **Fourways** החדש שנרכש מצויד אף הוא בתאורת LED רגישה ומשתמש באוורור טבעי דרך חלונות המבנה לצמצום הצורך במיזוג מכני.

¹³. אומדן החיסכון בפליטות חושב לפי מקדם הפליטה לחשמל בגרמניה כפי שמופיע באתר tCO₂e.net, עבור המרת צריכת חשמל בקוט"ש ל-tCO₂e. החישוב מהווה אומדן ואינו מחליף חישוב לפי מקדמי פליטה רשמיים או נתוני ספק החשמל.



צריכת דלקים לנסועה

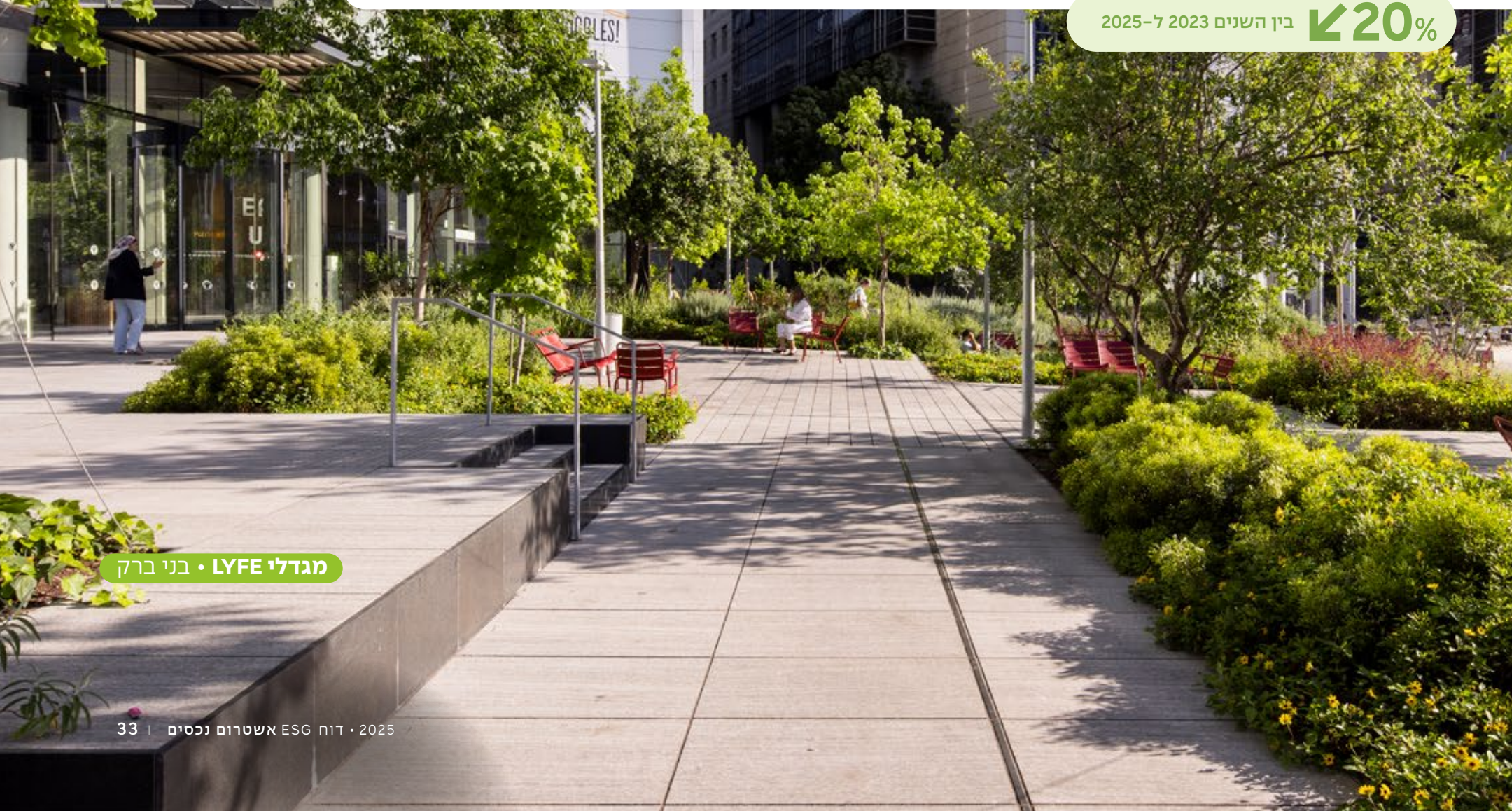
סך צריכת דלקים לרכבים פרטיים בין השנים 2023-2025¹⁴ (GRI 103-2):



בין השנים 2023 ל-2025 **20%**

בין השנים 2023 ל-2025 **22%**

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



מגדלי LYFE • בני ברק

14. מיוחס לעובדי ישראל בלבד

טיפול בפסולת

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

גרמניה



- בנכסי החברה בגרמניה מיושמת שיטת מיון באמצעות פחים ייעודיים לזרמי פסולת של קרטון, פלסטיק, פסולת ביולוגית ופסולת כללית, מהלך המאפשר מחזור יעיל והפחתה משמעותית של הטמנה. בשנת 2025 חל שיפור ניכר בביצועי הסביבה של הנכסים בגרמניה, וכמות הפסולת שהופנתה למחזור גדלה בכ-300% ביחס לשנת 2024. במטרה להמשיך ולשפר נתונים אלו, החברה מטמיעה בחווי השכירות "סעיפים ירוקים" (Green Leases), המעגנים את שיתוף הפעולה עם השוכרים לניהול נכון של פסולת בתוך השטחים המושכרים בהתאם ליעדי הקיימות שלהם.

ישראל



החברה ממשיכה לפעול לקידום פתרונות לניהול פסולת בנכסיה, תוך שאיפה להשגת היעד האסטרטגי של הקמת מערך מחזור פסולת ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל עד שנת 2030.

- במגדלי LYFE פועלת מערכת הניטור החכמה Genio המבוססת על סנסורים לדחסניות אשפה רטובה, המאפשרת אופטימיזציה של תדירות הפינויים וצמצום פליטות מרכבי הפינוי.
- במתחם Outlet חוצות המפרץ, יושמו בשנת 2025 עקרונות של כלכלה מעגלית: במסגרת עבודות לשיפוץ המדרחוב והחלפת כ-3,000 מ"ר ריצוף, כ-650 טון של אבנים משתלבות לא נשלחו להטמנה כפסולת, אלא נלקחו על ידי הקבלן לשימוש חוזר. כמו כן, במהלך השנה בוצעה במתחם אופטימיזציה של מערך פינוי האשפה באמצעות העברת חלק מהפינוי לאחריות עיריית חיפה (בהתאם לחוק החדש), תוך התאמת היקף הפינוי לגידול בכמות העובדים במתחם.
- החברה מפעילה באופן קבוע מערך לאיסוף ומחזור שמנים משומשים במתחמי המסחר, הכולל שימוש במכלים ייעודיים המפחיתים את הסיכון לדליפות ולזיהום סביבתי כמו גם זרימת השמנים למי השפכים.

אנגליה



- החברה מקדמת אסטרטגיית ניהול פסולת בר-קיימא בכלל נכסיה, הכוללת הצבת שילוט עם הנחיות לשימוש נכון בפסולת ובאנגריה, מדיניות של חובת הפרדת פסולת (Mandatory segregation) החלה על כלל השוכרים בנכסים לצד הדרכות ייעודיות לדיירים חדשים בנושא הפרדה ומחזור.
- בשנת 2025 אשטרום נכסים אנגליה רשמה הישג סביבתי משמעותי באנגליה עם 0% פסולת להטמנה בארבעה מנכסיה המרכזיים: Fourways-1 Exchange Flags, Central Square, No 8 First Street. כלל הפסולת בנכסים אלו מופנית למחזור או להפקת אנרגיה באמצעות מתקני מחזור פעילים שהותקנו בנכסים, כאשר בנכס No 8 First Street, כל פסולת הבניין ממוחזרת ומשמשת לייצור אנרגיה באמצעות שריפת פסולת (RDF) במקום להישלח להטמנה.

Red Rocks • Dusseldorf, Germany



טיפול בפסולת לפי זרמים (טון, GRI 306):

2025 (טון)	2024 (טון)			
187	19	בטון	למחזור	
34	7	בטון	להטמנה	
349	316	קרטון	למחזור	
247	43	קרטון	להטמנה	
11	28	ניילון	למחזור	
2	157	ניילון	להטמנה	
48	טרם נמדד	ברזל	למחזור התוסף השנה	
11	טרם נמדד	ברזל	להטמנה התוסף השנה	
84	טרם נמדד	שמנים	למחזור התוסף השנה	
425	211	פסולת כללית	למחזור	
1,589	1,475	פסולת כללית	להטמנה	
2,987	2,256	סך פסולת - אשטרום נכסים		

הגידול בכמויות פסולת הבטון והפסולת הכללית מיוחס לעבודות שיפוץ שנערכו במהלך שנת 2025. מהליכי האיסוף הנתונים והפיקוח על התחום שופר במהלך שנת 2025.



Outlet חוצות המפרץ • חיפה

צריכת מים

צמצום השימוש במים מהווה מרכיב מרכזי 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.

התייעלות בצריכת המים



- במהלך שנת 2025 הורחבה הטמעת פתרונות טכנולוגיים לניהול מים, ובראשם מערכת WINT לניטור בזמן אמת וזיהוי נזילות אוטומטי, אשר **הוטמעה במגדלי הוד השרון, הורחבה במגדלי LYFE וקניון ראש פינה, ונמצאת בתהליך התקנה במתחם תלפיות.**
- במתחם **חוצות המפרץ** הוטמעו מונים חכמים המתריעים על נזילות, ומערכות השקיה המאפשרים שליטה ומעקב מרחוק, לצד מעבר לשימוש בדשא סינטטי בחלק מהאזורים לחיסכון בהשקיה. החברה פועלת לפי תוכנית סדורה להרחבת המהלך לנכסים נוספים בפורטפוליו כדי למנוע בזבוז משאבים ונזקי תשתית.



- הוטמעו מערכות חכמות לניהול מים המספקות נתוני צריכה שוטפים ומבוססות על התראות AI לזיהוי צריכה חריגה. המערכות מאפשרות מניעת נזקים ותורמות לשיפור היעילות התפעולית והסביבתית בנכסים המרכזיים.

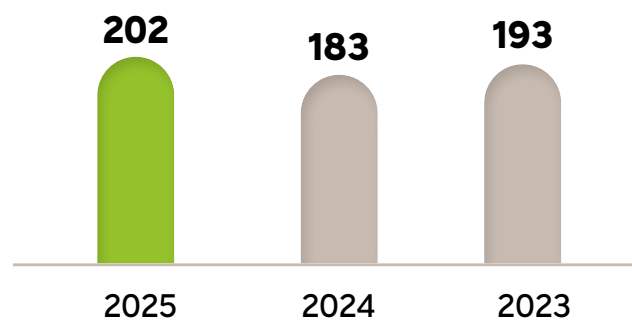


- במהלך שנת 2025 אוחדו ספקי המים תחת ספק אחד (Re-tender), במטרה לאפשר ניטור מדויק יותר של נתוני הצריכה וזיהוי מהיר של חריגות וקפיצות בשימוש.
- בנכסים **Central Square** בלידס ו-**First Street 8#** במנצ'סטר הותקנו גגות ירוקים למניעת נגר עילי של מי גשמים וקידום המגוון הביולוגי.

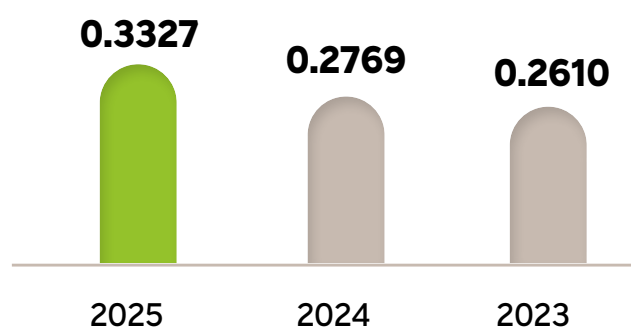
מגדלי LYFE • בני ברק



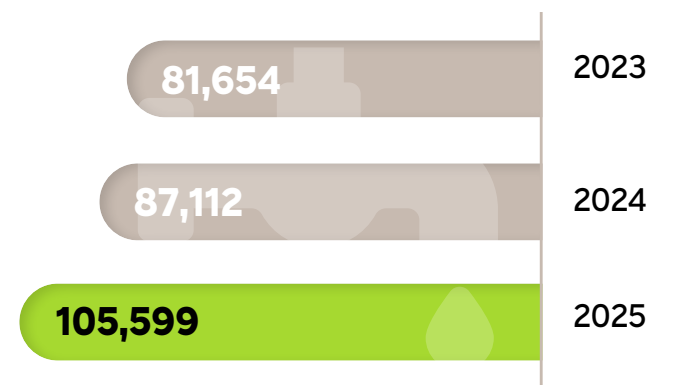
עצימות מיימית בין השנים 2023-2025 (קוב/ מיליוני ש"ח)



עצימות מיימית בין השנים 2023-2025 (קוב/ מ"ר)



סך צריכות מים (קו"ב, GRI 303):



בשנת 2025 חל גידול בצריכת המים בעיקר בשל עבודות שיפוץ וחימוש תשתיות.

ניהול נגר עילי

אשטרום נכסים פועלת בהתאם לדרישות תקני הסביבה והבנייה הירוקה המחמירים ביותר, ובכלל זה תקני LEED (ברמת Gold ומעלה), BREEAM ו-DGNB, המחייבים הטמעת פתרונות ייעודיים לניהול נגר עילי. החברה רואה חשיבות רבה בהיערכות להצפות ומניעת נזק לתשתיות, תוך ניצול הזדמנויות לאגירת נגר ושימוש חוזר במים אלו במידת האפשר. כחלק ממדיניות זו, משולב תכנון מתקדם בכל פרויקט חדש ובמהלכי השבחת נכסים קיימים, בשיתוף יועצים מקצועיים, במטרה להבטיח טיפול מיטבי בנגר בתוך תחומי המגרש. פתרונות אלו כוללים, בין היתר, תכנון גגות כחולים, מתקני עיכוב, צמצום שטחים אטומים לטובת שטחים מחלחלים והחדרה מקומית למי התהום.

בשנת 2025 באה לידי ביטוי מחויבות זו בשורת הישגים משמעותיים בכל אזורי הפעילות: פרויקט RISHO (קמפוס הפניקס), שזכה בפרס "פרויקט מצטיין בתחום המבנים", תוכנן לעמידה בתקן LEED Gold הכולל מערכות ניקוז וניהול מים מתקדמות כחלק מהתכנון ההנדסי המורכב והחדשני של המתחם. במקביל, בנכסים מנוהלים כגון PORT TLV, שזכה השנה להסמכת LEED PLATINUM,

ובמגדלי הוד השרון הנמצאים בתהליכי הסמכה, מיושמים נוהלי תחזוקה ובקרה קפדניים להבטחת תקינותן של מערכות הניקוז והעיכוב. בפעילות הבינלאומית, מקפידה החברה על יישום רגולציה מקומית מחמירה, דוגמת תקני ה-SuDS (מערכות ניקוז בר-קיימא) באנגליה ודרישות ה-DGNB בגרמניה, הכוללות ביצוע סקרי סיכוני הצפה וקידום פתרונות חלחול בנכסים המיועדים להסמכה, דוגמת הנכס בלייפציג. כל תקינה חדשה בנושא מיושמת מיידית בפרויקטים שבשלבי תכנון וביצוע, כחלק ממחויבות החברה לצמצום השפעות סביבתיות, מניעת הצפות והגברת החוסן העירוני של נכסיה.



פארק הייטק הוד השרון

שימור המגוון הביולוגי

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 המקומית ופקידי היערות, שיקום שטחים ירוקים ותכנון פארקים ירוקים, זאת כחלק מתהליכי התכנון לשימור ושיקום המערכות האקולוגיות. בנוסף, החברה 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.

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**. דגש מיוחד ניתן לשיקום קרקע ושיפור המרחב העירוני, למשל בפרויקטים **LYFE** בני ברק 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 מטרים רבועים.

במתחם **Colmore Gate**, הממוקם בלב הרובע העסקי היוקרתי של ברמינגהם, הוקמה גינת טרסת גג בין הגדולות בברמינגהם, המעניקה שטחים ירוקים וריאה ירוקה אורבנית לשוכרים.

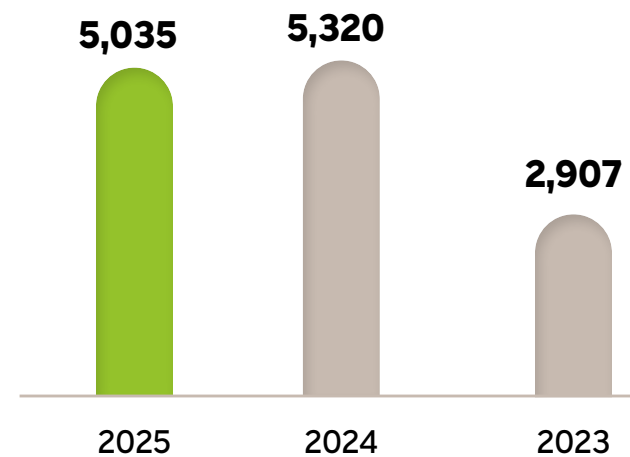
Colmore Gate • Birmingham, England

ניהול וציות סביבתי



ניהול השקעות והוצאות סביבתיות

סך השקעות והוצאות לקידום היבטים סביבתיים (אלפי שקלים):



אשטרום נכסים מקצה משאבים משמעותיים לקידום יעדיה הסביבתיים, מתוך הבנה כי השקעה בתשתיות מקיימות מייצרת ערך כלכלי ותפעולי לטווח ארוך.

בשנת 2025 ביצענו מהלך אסטרטגי רחב ההיקף להקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות נכסי החברה בישראל ובגרמניה. השקעה זו, בסך של כ-7 מיליון שקלים, בייצור אנרגיה מתחדשת מהווה אמצעי מרכזי של החברה למניעת פליטות פחמניות.

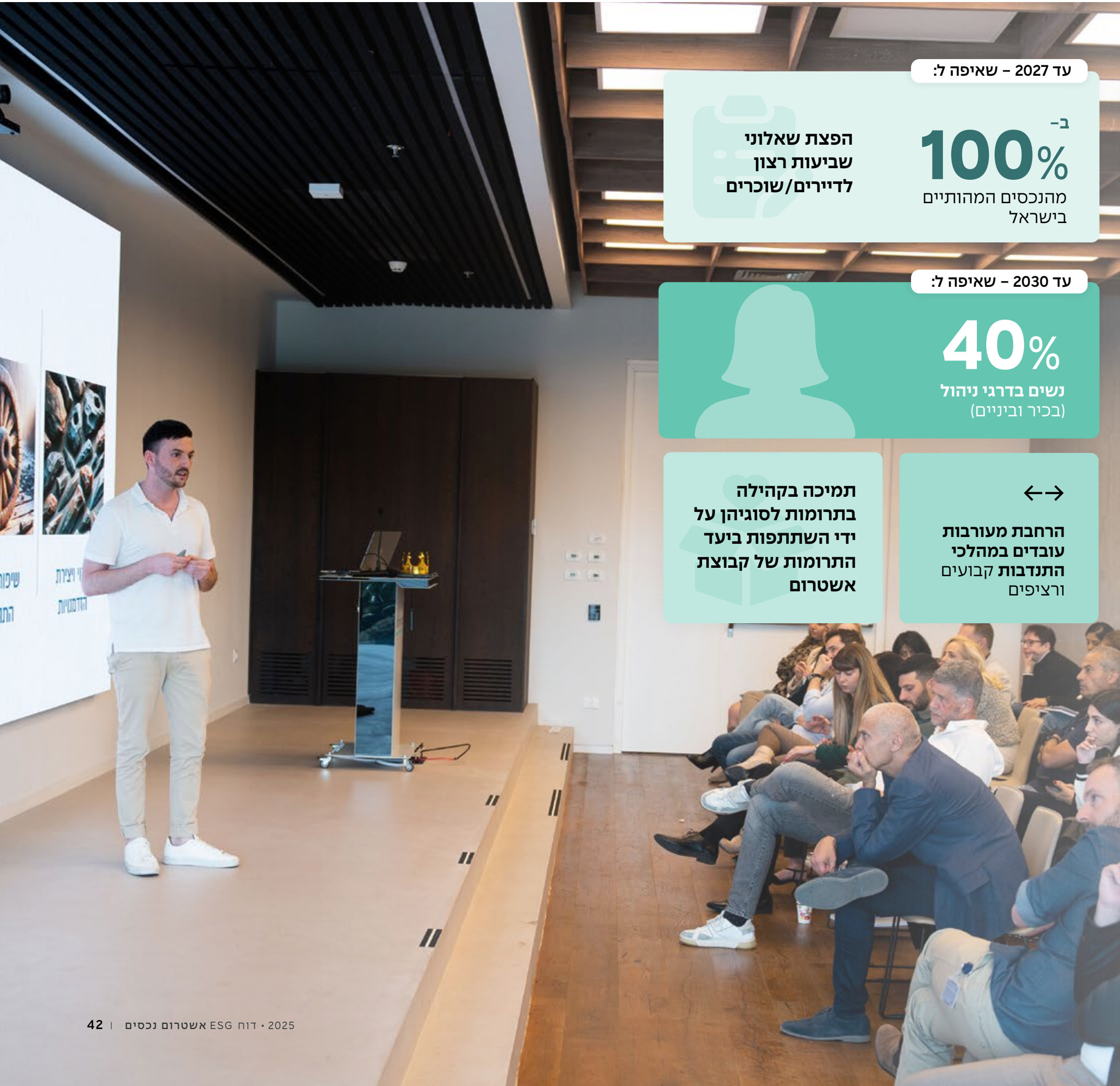
החברה פועלת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית החלות עליה, תוך שילוב שיקולי סביבה בהחלטות תכנון ותפעול ושיפור מתמיד של תהליכים להפחתת ההשפעות השליליות. במהלך תקופת הדיווח לא נרשמו אירועים שהובילו להטלת קנסות משמעותיים בגין נושאים סביבתיים. החברה ממשיכה לבחון את פעילותה אל מול עדכוני חקיקה ולהטמיע התאמות 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.
- **שיפור מתמיד של 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.



מעודדים קהילות מחברות



עד 2027 - שאיפה ל:

הפצת שאלוני שביעות רצון לדיירים/שוכרים

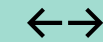
ב-
100%
מהנכסים המהותיים בישראל

עד 2030 - שאיפה ל:



40%
נשים בדרגי ניהול (בכיר וביניים)

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



הרחבת מעורבות עובדים במהלכי התנדבות קבועים ורציפים

מעודדים קהילות מחוברות

באשטרום נכסים אנו רואים בהון האנושי מרכיב מרכזי ביכולת החברה לנהל ולפתח נכסים איכותיים לאורך זמן. בהתאם לכך, אנו פועלים לטיפוח, פיתוח ושימור עובדים מקצועיים ומיומנים, התומכים בפעילות העסקית של החברה. החברה משקיעה בפיתוח ההון האנושי לאורך כל מחזור חיי העובד, החל מתהליכי גיוס והכשרה, דרך פיתוח מקצועי וניהולי שוטף, ועד ליצירת הזדמנויות לצמיחה מקצועית ואישית.

אשטרום נכסים מחויבת ליצירת סביבת עבודה בטוחה, תומכת ומכילה עבור עובדיה, וכן לספק סביבת שימוש איכותית, נגישה ובטוחה לדיירים וללקוחות בנכסים שבניהולה. במסגרת זו, החברה משלבת שיקולים של בטיחות, נגישות ואיכות שימוש בתכנון ובניהול הנכסים, לרבות קידום נגישות תחבורתית ומתקנים התומכים בצרכי המשתמשים.

אנו מאמינים כי כולנו שווים ודואגים לזכויות אדם ורווחת כלל העובדים והעובדות שלנו. אנחנו אוסרים על אפליה על בסיס מין, גיל, דת, מוגבלות, דעה פוליטית, העדפה מינית, מצב משפחתי ואישי, כלכלי או חברתי או על בסיס כל אפליה אחרת.

אנו רואים חשיבות במתן הזדמנות שווה לכל עובד ועובדת ולכל מועמד ומועמדת למשרת עבודה בכל תחומי העבודה, במינוי לתפקידים ובקידום מקצועי.

החברה פועלת בהתאם ל**מדיניות זכויות אדם**, כפי שגובשה בהובלת קבוצת אשטרום, ומקדמת בקרב העובדים מודעות לנושא.

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 אשטרום הינה הממונה על יחסי עבודה של אשטרום נכסים ישראל. לנוכח היקף הפעילות של אשטרום נכסים בגרמניה ואנגליה, סמנכ"ל הכספים והמנכ"ל נושאים גם באחריות על ניהול המשאב האנושי ויחסי העבודה.

החברה מדווחת כי כ-100% מעובדיה בישראל משתכרים שכר שגבוה לפחות ב-10% משכר המינימום הקבוע בחוק.

מצבת מכוח האדם באשטרום נכסים (GRI-405):

2025	2024	2023	יח' ארגונית
84 (51% נשים)	81 (52% נשים)	91 (51% נשים)	ישראל ¹⁵
17 (50% נשים)	16 (56% נשים)	12 (50% נשים)	גרמניה
18 (50% נשים)	11 (36% נשים)	10 (30% נשים)	אנגליה
119 (51% נשים)	108 (51% נשים)	113 (50% נשים)	סך הכל
21.7%	28%	33%	% תחלופה ¹⁶
7.1	7.53	6.71	ותק ¹⁶

תחלופת עובדים (GRI-401):

2025			2024			2023			סך הכל	עובדים ומנהלים שנקלטו לעבודה
סה"כ	גברים	נשים	סה"כ	גברים	נשים	סה"כ	גברים	נשים		
18	6	12	14	4	10	7	0	7	סך >30	
20	10	10	8	3	5	22	15	7	סך 30-50	
4	3	1	3	0	3	3	3	0	סך <50	
42	19	23	25	7	18	32	18	14	סך הכל	
10	0	10	8	3	5	5	1	4	סך >30	
11	5 ¹⁷	8	16	5	11	20	13	7	סך 30-50	
4	6 ¹⁸	2	7	5	2	6	5	1	סך <50	
31	11	20	31	13	18	31	19	12	סך הכל	

15. כולל עובדים העובדים בפרויקטים המצויים בבעלות משותפת של החברה וחברות כלולות

16. מתייחס רק לעובדי ישראל

17. כולל 2 עובדים שעברו לחברה אחרת בקבוצת אשטרום

18. כולל 4 עובדים שעברו לחברה אחרת בקבוצת אשטרום



כוח אדם על-פי אופי תעסוקה¹⁹ (GRI-401):

2025			2024			2023			
סה"כ	נשים	גברים	סה"כ	נשים	גברים	סה"כ	נשים	גברים	
101	50	51	74	40	34	81	42	39	עובדים לפי שכר גלובלי
17	8	9	33	15	18	30	12	18	עובדים לפי שכר חודשי
1	-	1	-	-	-	1	1	-	עובדים לפי שכר שעתי
-	-	-	1	-	1	1	-	1	נותני שירות (פרילנסרים)
119	58	61	108	55	53	113	55	58	מספר כולל של עובדים במשכורת
110	58	52	102	49	53	98	42	56	סה"כ עובדים במשרה מלאה
9	-	9	6	6	-	15	13	2	מספר כולל של עובדים במשרה חלקית
119	58	61	108	55	53	113	55	58	מספר כולל של עובדים

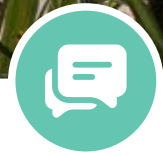
אופי העסקה

עובדי אשטרם 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. בחברה קיים נוהג של מדיניות דלת-פתוחה ושיח שוטף וישיר בין הנהלה לעובדים.

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 העסקה והשכר של עובדיהם עומדים בדרישות הדין. בכך, החברה שומרת על סטנדרט גבוה של אחריות כלפי עובדים שאינם מועסקים ישירות על-ידיה, כחלק מהמחויבות לאחריות חברתית בשרשרת האספקה.

¹⁹. כולל עובדים העובדים בפרויקטים המצויים בבעלות משותפת של החברה וחברות כלולות.



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' ושולחנות עגולים ברמת מנכ"ל.

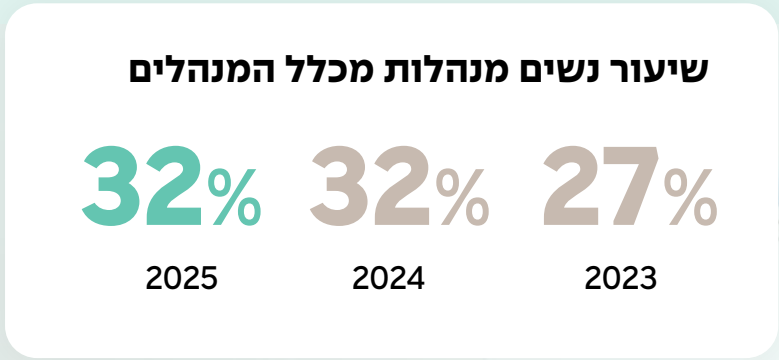
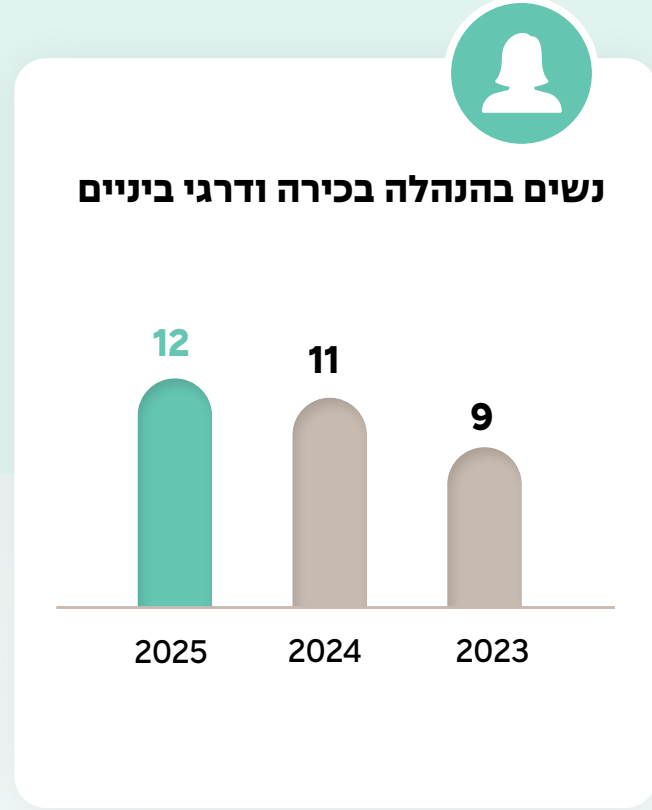
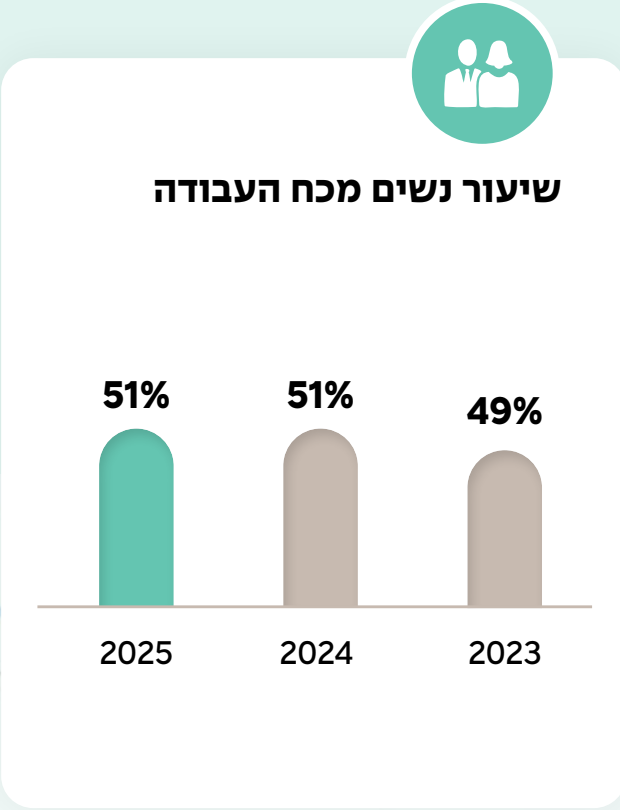
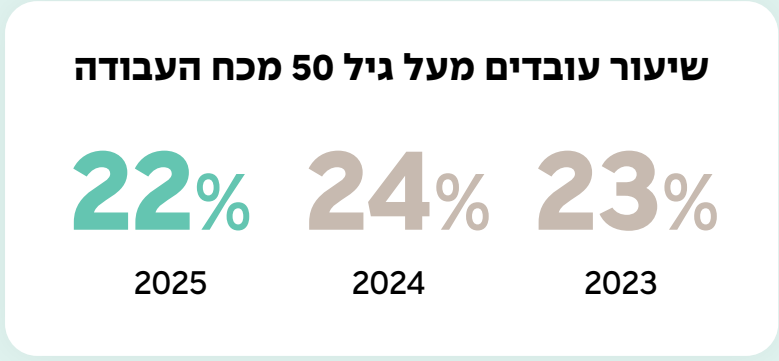
בשנת 2024 נבנתה תוכנית תקשורת ארגונית שנתית בהובלת מנהלת התקשורת הפנים ארגונית של קבוצת אשטרום, שנועדה להטמיע תרבות של שיח פתוח ולהעצים את הקשר עם העובדים. ערוצי התקשורת כוללים הודעות מייל ו-SMS בזמן אמת, מסכי טלוויזיה במטות ובמפעלים ומדיניות דלת פתוחה של המנהלים וההנהלה. נוסף לכך, מנהלות משאבי אנוש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

בשנת 2025 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.

נתוני גיוון, לפי מגדר וגיל (GRI 405-1):

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 תעסוקה לפי תפקיד וגיל²⁰

2025				2024				2023				
סה"כ	מעל גיל 50	בין 30-50	קטן מ-30	סה"כ	מעל גיל 50	בין 30-50	קטן מ-30	סה"כ	מעל גיל 50	בין 30-50	קטן מ-30	
16	2	14	0	13	4	9	-	13	2	11	-	סך מנהלים בכירים
22	5	15	2	27	7	18	2	14	4	10	-	סך מנהלי ביניים
81	19	39	23	68	15	34	19	86	23	44	19	סך עובדים לא מנהלים
119	26	68	25	108	26	61	21	113	29	65	19	סה"כ

התפלגות העובדים מצביעה על יציבות ארגונית ועל כוח אדם בוגר ומנוסה, לצד שילוב עובדים צעירים ועובדים ותיקים במגוון שכבות גיל.



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-3 מתוך 4 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 של אשטרום נכסים לשנת 2024 (GRI-405).

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".

כחלק מפעילות הקבוצה, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וכמות הפצועים הגדולה, נעשתה פנייה יזומה לאגף השיקום במשרד הביטחון להצעת שילוב נכי צה"ל, ותיקים וחדשים, בתפקידים שונים. כמו כן, בשנת 2025, נחתם בקניון קריית הממשלה בבאר שבע הסכם לגיוס עובדות עם מוגבלות באמצעות עמותת "יחדיו".

²⁰ כולל עובדים העובדים בפרויקטים המצויים בבעלות משותפת של החברה וחברות כלולות.

פיתוח והעצמת עובדים

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.

מיקודי הפעילות שלנו לפיתוח והעצמת עובדים:

הדרכות רגולציה

אשטרום נכסים מחויבת להבטחת סביבת עבודה בטוחה ובריאה לעובדיה, תוך עמידה מלאה בהנחיות הרגולציה ובסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר. במהלך שנת 2025 התקיימו מגוון הכשרות והדרכות בנושאים מהותיים לבריאות ולבריאות העובדים. בין ההדרכות שנערכו: הדרכת כיווי אש, ריענון מלגזה, ריענון בטיחות אחזקה, עזרה ראשונה, נאמני בטיחות לנציגי הנהלה ועוד.

לצד אלו, הובלנו תכנית פיתוח מנהלים בדרג ביניים ובהנהלה הבכירה. בדרג הביניים התמקדנו בתרבות של יצירת שותפויות, הטמעת תפיסות ניהוליות מותאמות לפעילות ולתקופה, הקניית מיומנויות ניהול מתקדמות 360.

בשנת 2025 הוטמע תהליך ניהול ביצועים לדרגי ניהול ביניים ומעלה. במסגרת המהלך הוגדרו מיומנויות ליבה ניהוליות בקבוצת אשטרום ובהתאמה באשטרום נכסים, אשר משקפות את קפיצת המדרגה בהגדרת

סטנדרט ניהולי. התהליך תרם לחיזוק תרבות ניהולית מקצועית, מודעת וקשובה יותר, המחברת בין ערכי מקצוענות ושיפור מתמיד לבין הפיתוח האישי והמקצועי של עובדי אשטרום נכסים.

בדרג ההנהלה הבכירה, הובל תהליך מובנה של פיתוח הנהלה, לצד קידום תהליכי רה-ארגון והתאמות במבנה הארגוני, במטרה לחזק את האפקטיביות הארגונית ולתמוך בצמיחה.

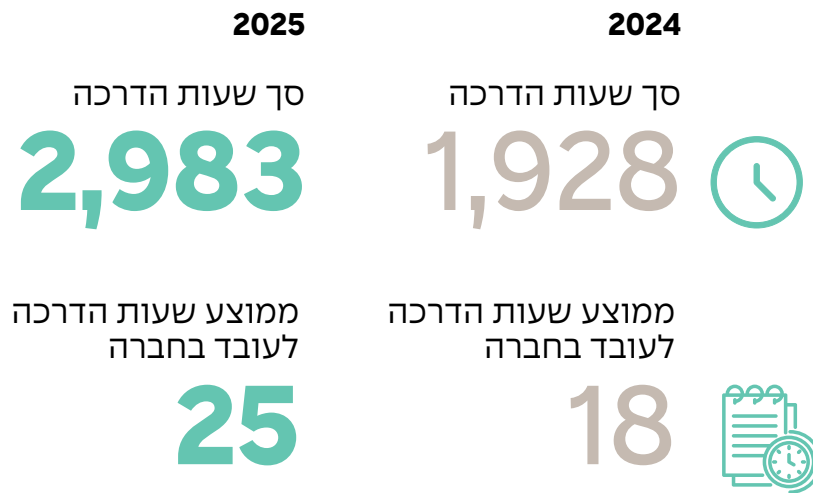


כ-1,207 שעות

הדרכות רגולטוריות נערכו במהלך 2025

עובדי אשטרום נכסים זכאים לתמיכה בלימודי תארים וקורסים אקדמיים. במהלך 2025, 7 עובדים הסתייעו בחברה לטובת לימודי תואר אקדמי וקורסים חיצוניים.

פעילות הדרכה (GRI 404-1, 403-5):



בתחום התקשורת הארגונית, מתקיימת תקשורת שוטפת עם העובדים, לרבות הפצת ניזולטר רבעוני לכלל עובדי החברה, לשם חיזוק השקיפות והחיבור לארגון. בנוסף, הושם דגש על חיזוק תחושת השייכות והמחויבות באמצעות קיום ימי גיבוש מחלקתיים וכן יום גיבוש כלל-ארגוני.

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.

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 2025, כמו מפגש חוזרים ממילואים ואירועים מעוררי השראה, תורמים לחיזוק תחושת השייכות, המוטיבציה והמעורבות של העובדים.



במהלך 2025 העובדים שלנו השתתפו בימי עיון וכנסים בסך כולל של

כ-513 שעות



כ-1,263 שעות

הדרכות ופעילויות פנים ארגוניות נערכו במהלך 2025

בטיחות, בריאות ורווחת העובדים

סביבת עבודה בטוחה ומכבדת

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 2025 לא התקבלו תלונות על הטרדות מיניות והתעמרות בעבודה.

החברה פועלת בהתאם ל**מדיניות 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 המציבה את השמירה חיי העובדים ובריאותם בראש סדר העדיפויות, ומהווה בסיס להתמודדות יעילה עם תנאים מאתגרים ולשמירה על רציפות תפקודית ככל הניתן.

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 מידי.

בטיחות באתרי בנייה

בפרויקטים ביוזם, בהם החברה מתקשרת עם קבלן מבצע, מבוצעים סקרי בטיחות תקופתיים באתרים המנוהלים על ידי הקבלן המבצע, 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 אירועי בריאות ובטיחות תעסוקתית בישראל (GRI 403-9):

TRIR			מספר ימי היעדרות בגין תאונות עבודה			מספר תאונות עבודה (כולל תאונות דרכים)		
2025	2024	2023	2024	2024	2023	2025	2024	2023
0	0	0	18	20	24	1	1	2

רווחת עובדים

חויית העובד באשטרום נכסים מושתתת על עקרונות של קהילתיות, חיבור אישי ומשמעות מקצועית. גם בשנת 2025 המשכנו 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 חויית עבודה מעצימה וארוכת טווח.

בין פעילויות הרווחה הבולטות בשנת 2025:



קליטה והכשרה:

קיום ימי אוריינטציה רבעוניים לעובדים חדשים וסדנאות מקצועיות (כגון סדנאות סטוריטלינג) לפיתוח מיומנויות אישיות ומקצועיות.



חוסן וקהילה:

קיום ימי גיבוש מחלקתיים ונופש חברה ב"כרמים", לצד אירועי הוקרה שנתיים לאנשי הקבוצה.



ציון מועדים:

הרמות כוסית חגיגות בחגים בנכסי החברה, אירועי "האפי האור" מחלקתיים וציון יום האישה הבינלאומי.

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

אשטרום נכסים פועלת לפיתוח וניהול נכסים המקדמים סביבות חיים ועבודה איכותיות, בריאות ונגישות, תוך שיפור חוויית השוכרים והמשתמשים בנכסים.

החברה מקדמת פרויקטי עירוב שימושים המשלבים מגורים, תעסוקה ומסחר, וכוללים שטחים משותפים לרווחת המשתמשים, לרבות מתחמי עבודה משותפים וחללים קהילתיים. גישה זו תורמת ליצירת סביבה דינמית, מחזקת את הקשר בין הנכס לקהילה המקומית ותומכת בשביעות רצון השוכרים.

בנוסף, החברה פועלת לשיפור חוויית השוכרים באמצעות הטמעת מערכות טכנולוגיות לניהול הקשר עם הדיירים ולייעול תהליכי תחזוקה ותפעול הנכסים.

בשלב התכנון, משלבת החברה עקרונות התומכים באיכות החיים ובקיימות, ובהם:

- תכנון מרחבים ירוקים לשימוש הדיירים והקהילה הסובבת
- תכנון פונקציות תפעוליות בתת-קרקע לצמצום מפגעים סביבתיים ושיפור איכות המרחב הציבורי
- ניצול שטחי גגות כשטחים פעילים ("חזית חמישית") לרווחת המשתמשים
- קידום נגישות תחבורתית, לרבות מתקנים לאופניים, מלתחות ועמדות טעינה לרכב חשמלי



LYFE • בני ברק

סביבת החיים במגדלי LYFE, משלבת בין עבודה לפנאי, עם נוף ירוק לפארק הירקון, חדר כושר, מתחם קולינרי עשיר וגישה תחבורתית נוחה, המעצימים את איכות חיי הדיירים. המתחם כולל את מתחם המשרדים המנוהלים Port LYFE המציע גג ירוק לרווחת הדיירים ומרכז כנסים לאירועי תוכן ואירועים עסקיים. המתחם שנמצא בלב אזור העסקים של בני ברק (מתחם ה-BBC), ממוקם בקרבת צירים ראשיים, מוקדי תחבורה מרכזיים ובמרחק דקות הליכה מתחנת בן גוריון של הרכבת הקלה (הקו האדום). 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 מקומות חנייה קיימים.



OLIO • בת ים

מתחם עירוב שימושים דינמי המשלב מגורים, מסחר ובילוי ומחובר ישירות לקניון BIG fashion בת ים באמצעות גג ירוק מעל קומת המסחר. התכנון האדריכלי במקום משלב שטחים פתוחים המעודדים אורח חיים פעיל, תוך הטמעת פתרונות להפחתת רעש והסתרת מערכות התשתית לטובת הדיירים והמבקרים. המתחם מציע חווית מגורים ייחודית של ONE STOP SHOP, הכוללת דירות מרווחות עם נוף לים, לצד עבודה בסביבת עבודה מתקדמת ובילוי בקניון ובשדרת המסעדות ובתי הקפה ושימוש בחדרי כושר במתחם. מיקומו האסטרטגי של הפרויקט מאפשר נגישות גבוהה לצירי תחבורה מרכזיים - סמיכות לנתיבי איילון, תחנת הרכבת יוספטל, תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה וקרבה לתחנת המטרו (קו M3) העתידית שתהפוך את האזור למוקד נגישות מרכזי המחובר לכל רחבי גוש דן.

אשטרום נכסים פועלת ליצירת מרחבים משגשגים וברי קיימא

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



The Capital • ירושלים

פרויקט יוקרתי וייחודי של עירוב שימושים ברובע העסקים החדש בכניסה לירושלים, המשתרע על שטח של כ-83 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 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.



RISHO, מתחם ה-1000

קומפלקס חדשני במתחם האלף בראשון לציון, המתפרש על פני כ-60 דונם וכולל פארק ירוק בשטח של כ-10 דונם. הפרויקט יכלול בשלב א' 3 מבני משרדים, שטחי מסחר ומתחם המשרדים המנוהלים **PORT RISHO** בשטח של כ-130 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.



Comm-U • ירושלים

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. הפרויקט, הכולל שני מגדלי משרדים מעל קומת מסחר ופנאי בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, נהנה ממיקום אסטרטגי במרחק 100 מ' בלבד מקניון הדר ועל תוואי הרכבת הקלה, ויאפשר 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.



Central Square • אנגליה

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 וביולוי לדיירים, ומחזיק בתעודת BREEAM Outstanding ודירוג אנרגטי A. הפרויקט תוכנן מתוך גישה הוליסטית לקיימות, תוך שילוב אנרגיה מתחדשת והיה בניין המשרדים המרובה שזכה להישג דירוג BREEAM Outstanding עם ציון של 89.7%, ודירוג אנרגטי (EPC A). 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 אזור 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.



מתחם האורגים • ב"ש

שכונה חדשה ומתקדמת בבאר שבע המשתרעת על שטח של כ-86 דונם ותוכננה כמתחם עירוב שימושים הכולל כ-117,000 מ"ר משרדים, כ-28,000 מ"ר מסחר וכ-155 א' מ"ר למגורים. המתחם מתוכנן בהתאם למודל "The Blue Zones", המציע חזון אורבני המבוסס על בריאות, אריכות ימים, קהילתיות וצמצום תנועה מזהמת. הפיתוח הסביבתי כולל רחובות מוצלים, כיכרות מפגש ושדרה מרכזית עם "נחל יבש" המקיפה את המתחם ומשחזרת את המורשת הסביבתית המקומית. הפרויקט מתוכנן לעמידה בתקן LEED GOLD ותורם להתחדשות העירונית ולפיתוח האזורי יצירת ערך כלכלי וחברתי משמעותי.



LYFE • בת ים

פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-21,000 מ"ר מגורים למכירה (228 יח"ד) וכ-18,200 מ"ר דיור מיוחד (כ-270 יח"ד). הנמצא בשלבי ביצוע ראשוניים (החלו ב-2025). המתחם עתיד לשלב שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים בסטנדרטים גבוהים, ומתוכנן לעמוד בתקן הבנייה הירוקה הבינלאומי LEED GOLD. הפרויקט ממנף את הנגישות התחבורתית הגבוהה של אזור העסקים המתחדש בבת ים ואת חיבורו למערכות הסעת המונים, ומציע סביבה אורבנית מתקדמת ונגישה.

השבחות ושיפוצים



BIG Fashion • בת ים

הקניון עבר שיפוץ ופיתוח למרחב עירוני פתוח המחובר לרחוב. במסגרת השיפוץ נפתחו חזיתות, שודרג מתחם המזון, והוטמע עיצוב פנים דינמי המבוסס על "מסע לקוח" ומשלב מדיה דיגיטלית ותאורה משתנה. כמו כן, נוסף מתחם בתי קולנוע בשיתוף העירייה, ובעתיד יחובר הקניון ישירות למגדלי המגורים והמשרדים של פרויקט "OLIO" באמצעות גג ירוק.



גרמניה

Querstraße 1-11 • לויפציג

פרויקט השבחה משמעותי במסגרתו הנכס מיועד להסבה למטה החדש של תאגיד האנרגיה VNG AG. התכנון המחודש כולל חידוש מלא של חזית הבניין לצד טרנספורמציה פנימית הכוללת שדרוג מקיף של המערכות הטכניות לשיפור איכות האוויר והנוחות התרמית עיצוב חללים המעודדים גמישות ושיתוף פעולה. בנוסף, מוקם חניון תת-קרקעי הכולל תשתיות נרחבות לרוכבי אופניים ולטעינת רכבים חשמליים, המתווספים לנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית. הפרויקט כולו מתוכנן לעמוד בסטנדרטים המחמירים של תקן DGNB Gold הגרמני, המבטיח שמירה על איכות סביבה פנימית גבוהה, קיימות ארוכת טווח והתייחסות למגוון ביולוגי כחלק בלתי נפרד מחוויית המשתמש בנכס.



אנגליה

Colmore Gate • ברמינגהם

- בניין משרדים בלב הרובע העסקי של ברמינגהם שנרכש בשנת 2021. במהלך שנת 2025 החברה המשיכה בביצוע פרויקט שיפוץ והשבחה מקיף עם היבטים סביבתיים משמעותיים:
- טרנספורמציה של המבנה לבניין "חשמלי מלא" ללא שימוש בגז, תוך החלפת מערכות ה-MEP למערכות יעילות אנרגטית.
- כחלק מעקרונות הכלכלה המעגלית, החברה עושה שימוש חוזר בחומרים שפורקו מהמבנה (כגון גרניט) כחומר גלם לגימורים העתידיים.
- הקמת טרסת גג ירוקה מהגדולות בעיר, אשר תכלול נטיעות נרחבות לעידוד המגוון הביולוגי ושיפור רווחת השוכרים.
- קבלת ההסמכה היוקרתית **NABERS UK** עם דירוג של 5 כוכבים.

השבחות ושיפוצים



מרכז מסחרי שוהם

המרכז עבר תהליך שדרוג ותכנון מחדש, במטרה לשפר את תפקודו כמרחב קהילתי ואת חוויית המשתמשים בו. במסגרת המהלך שודרגו המרחבים הציבוריים ונוספו אזורי שהייה מוצלים ושטחים ירוקים, התומכים ביצירת סביבה נעימה, נגישה ומזמינה. התכנון המחודש שם דגש על עידוד שהייה ושימוש מגוון במתחם, לרבות קיום פעילויות ואירועים קהילתיים, ובכך מחזק את הקשר בין הנכס לקהילה המקומית ותורם להגדלת היקף השימוש בו לאורך שעות היום.



Outlet חוצות המפרץ • חיפה

במהלך השנה בוצעו עבודות שדרוג במתחם המסחרי הפתוח, במטרה לשפר את איכות המרחב הציבורי וחוויית המבקרים. השדרוג התמקד ביצירת סביבה נעימה, נגישה ומסודרת, התורמת לתחושת נוחות ובטיחות ולעידוד שימוש איכותי במתחם. במסגרת הפרויקט שולבו עקרונות של קיימות ויעילות תפעולית, ובהם שימוש חוזר בכ-650 טון של אבנים משתלבות שפורקו במקום הטמנה, שדרוג התאורה לתאורת LED חסכונית והטמעת מונים חכמים לניהול צריכת המים.



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 - הכול 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 קרמניצקי 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.

קידום רווחת שוכרים ודיירים

אשטרום נכסים פועלת לטיפוח הקשר עם השוכרים, הדיירים והתושבים הגרים בסמוך לנכסיה. במסגרת קידום תוכניות בנייה עירוניות (תב"ע) ופרויקטים חדשים, החברה מקדמת שיתופי פעולה עם ארגונים קהילתיים וגורמים מוניציפליים, תוך הקצאת שטחים ושימושים ציבוריים התורמים לפיתוח חינוך, תרבות, ספורט וקהילתיות.

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.

קידום בטיחות שוכרים ודיירים

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

ניהול, מדיניות ותקינה בינלאומית:

החברה מנהלת מערך בטיחות סדור הכולל קיום 8 ועדות בטיחות כלל-מחלקתיות בשנה, בהתאם לדרישות החוק ולמדיניות החברה, בהשתתפות ממונה הבטיחות של החברה, גורמי ניהול ובטיחות מובילים ובפיקוח חיצוני של יועץ הבטיחות של החברה אשר מלווה את הפעילות, לצורך מעקב ובקרה שוטפת אחר יישום הנהלים המשמשים בסיס לפעילות החברה בתחום. כחלק מהחתימה למצוינות, החברה פועלת לאימוץ סטנדרטים גלובליים; במסגרת זו, נבחנת האפשרות להרחיב את הסמכת הבטיחות הבינלאומית של ארגון **ROSPA** (האגודה המלכותית למניעת תאונות) הקיימת בשני נכסים באנגליה - **Central Square** ו- **GWA** בברמינגהם לכלל פורטפוליו הנכסים במדינה במהלך שנת 2026.

פעילות פרואקטיבית בשטח:

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. מערך הבטיחות מבצע אכיפה מוגברת וסיורים שוטפים לאיתור מפגעים. בשנת 2025, נכסי התעשייה והלוגיסטיקה בלבד, בוצעו 88 סיורי בטיחות ייעודיים. במסגרת זו

אותרו ליקויים אשר טופלו באופן שוטף, בין היתר באמצעות ביצוע עבודות לשדרוג גדרות היקפיים ושיקום מדרכות לשיפור הבטיחות הפיזית. כמו כן, הושלם פרויקט רוחבי בכלל הנכסים לסימון גגות והתקנת שילוט אזהרה למניעת נפילה מגובה.

תשתיות בטיחות:

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. בנוסף, מתקיימות הדרכות תקופתיות במגוון נושאים כגון עבודה בגובה ועזרה ראשונה.

מוכנות לחירום, אבטחה וביטחון אישי:

החברה משקיעה במוכנות לתרחישי קיצון ואירועים ביטחוניים. בנכסים מבוצעות בדיקות תקופתיות למערכות קריטיות (גילוי וכיבוי אש, מעליות חירום, גנרטורים ומפוחים). בנוסף, כחלק מההיערכות לאיומים ביטחוניים בחו"ל, בוצעו במהלך השנה הערכות אבטחה מקיפות והתקיימו הדרכות ללוחמה בטרור (Counter-terrorism training) לצוותי

הניהול והתפעול. כמו כן, החברה מפיקה ומפיצה סרטוני בטיחות למצבי חירום באמצעות מערכת ה-HOST להעלאת המודעות ולשיפור המוכנות בקרב הדיירים.

טכנולוגיה, דיווח ושיתוף הדיירים:

כדי לאפשר זרימת מידע מהירה מהשטח, הוטמעו פלטפורמות תקשורת דו-כיוונית (כגון **AdTV-1 Host, BuzzTech**), המאפשרות לשוכרים ולדיירים לדווח בזמן אמת על מפגעים וליקויי בטיחות. הטיפול בקריאות מנוהל על ידי גורם ייעודי, האחראי על מעקב וסגירת קריאות פתוחות במערכת הניהול VISITT. במקביל, החברה מיישמת נוהל בטיחות קפדני לעבודות קבלנים, לניהול הסיכונים בעת ביצוע שיפוצים ועבודות בנכסים הפעילים.



כ-827 א' ש

סכום השקעות בתחום
הבטיחות בשנת 2025

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.

קידום נגישות פיזית ודיגיטלית

בשנת 2025 המשיכה אשטרום נכסים, לקדם נגישות פיזית ודיגיטלית בנכסיה בהתאם לתקנות 'נגישות השירות לאנשים עם מוגבלות' בישראל ובהתאם לתקני הנגישות המקומיים בחו"ל - תקן **Handicap friendly** בגרמניה ותקן **DDA** באנגליה.

בתחום הנגישות הפיזית, בוצעו שיפורים במבנים ובתשתיות שונות. באנגליה בוצעו במהלך השנה **סקרי נגישות (Access Audits)** מקיפים בנכסים, ובישראל שודרגה הנגישות בנכסים קיימים, כגון הוספת דרגנועים בקניון **BIG Fashion בת ים** לשיפור נוחות השימוש. כמו כן, הנכסים הדיגיטליים של אשטרום נכסים בישראל הונגשו. כמו כן, הושקה פלטפורמה דיגיטלית לניהול אתרי הקבוצה, המייעלת את תהליך ההנגשה הדיגיטלית, וכל הקבצים, לרבות דוחות ודיווחים, הונגשו.



ירושלים • THE CAPITAL

שירות לקוחות כערך ליבה: מחויבות לאיכות ויחס אישי

שירות הלקוחות שלנו עומד לרשות הדיירים באמצעות פניה ישירה למוקד שירות הלקוחות ולמנהלי הנכסים, וכן דרך ערוצים דיגיטליים מתקדמים לחיזוק הקשר עם הדיירים ולשיפור זמינות השירות, המותאמות לאופי הפעילות בכל מדינה:

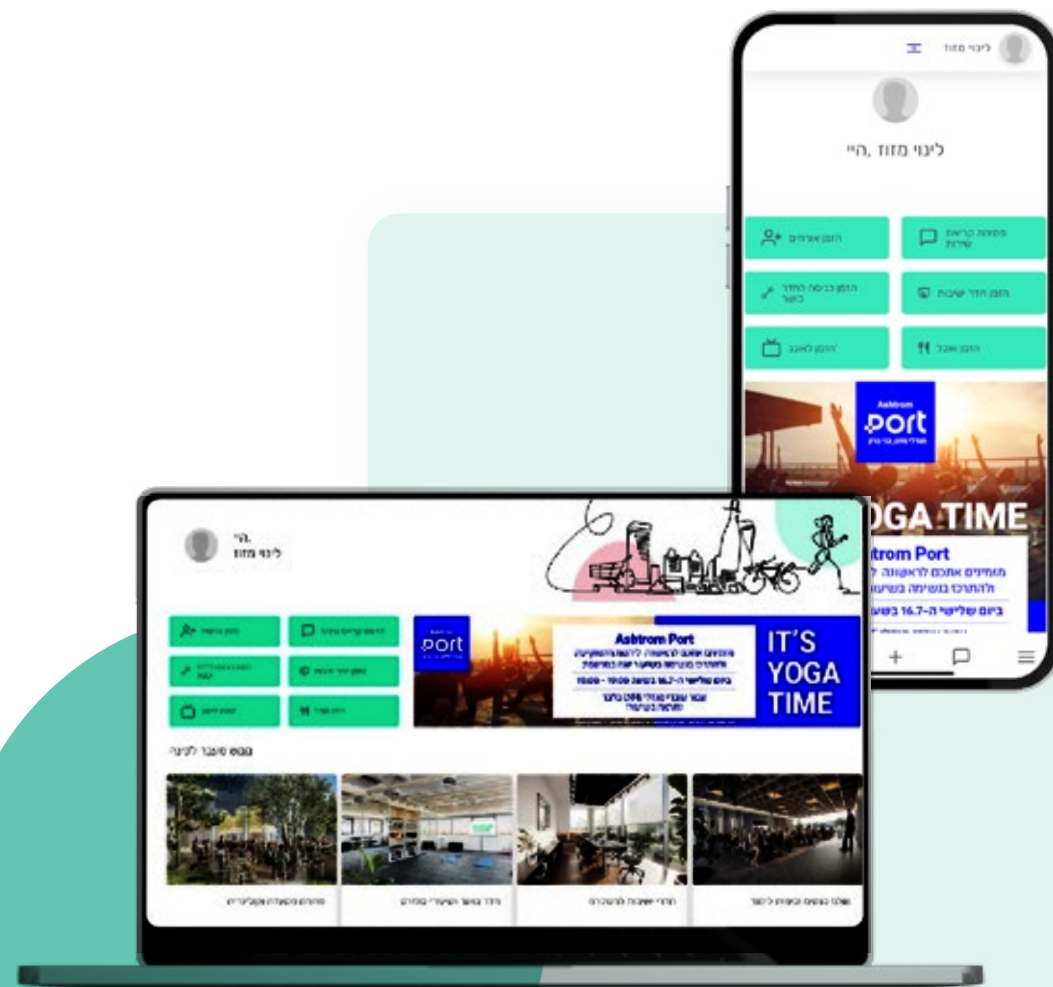
ישראל



פורטל דיירים ו-Ashtrom Host:

לרשות הדיירים עומד **פורטל דיירים** המאפשר לרוכשים ולשוכרים לבצע מגוון פעולות בצורה נוחה ומהירה, כולל צפייה במצב החשבון העדכני, עיון במסמכים רלוונטיים ופתיחת פניות למחלקות החברה השונות תוך מעקב אחר סטטוס הטיפול בזמן אמת. בנוסף, באמצעות **Ashtrom Host**, אפליקציה שתוכננה ועוצבה על ידי אשטרום נכסים כחלק מתפיסת החזון החדשנית של החברה להיות מובילה בתחום השירות וחווית הדייר בנכסיה, אנו מעניקים חוויית שירות זמינה, נוחה וכוללת עבור כלל צרכי הדיירים ולקוחות החברה ומספקים מענה הוליסטי להתנהלות היומיומית שלהם בנכס: החל מפתיחת קריאות שירות, דרך הזמנת אורחים והכנסתם לחניון, רישום לחוגים בחדר הכושר, ועד להזמנת חדרי ישיבות במתחמי ה-Port והזמנת אוכל מהמסעדות בקומת המסחר. האפליקציה משמשת גם לדיוור שוטף והפצת עדכונים בזמן אמת, ומידע מהותי כמו הפצת סרטוני בטיחות למצבי חירום להעלאת המוכנות בקרב הדיירים.

שירות הלקוחות של אשטרום נכסים מבוסס על מחויבות למתן מענה מקצועי, אישי ומהיר לכלל הדיירים לתקן והשוכרים. אנו שואפים להבטיח חוויית שירות מיטבית באמצעות הקשבה לצרכים, פתרון בעיות בזמן אמת ושיפור מתמיד של תהליכי השירות, כאשר החברה הציבה כיעד אסטרטגי את **ביצועם של סקרי שביעות רצון בקרב שוכרים ודיירים ב-100% מהנכסים המהותיים בישראל**. באמצעות מערכות מתקדמות וצוות מסור, אנו מקפידים לספק שירות ברמה הגבוהה ביותר, המותאם לציפיות הדיירים ושם דגש על בניית קשרי אמון ושקיפות ארוכי טווח.





Fourways House • Manchester, England

אנגליה



קהילה מחוברת (Equiem):

בנכס Fourways במנצ'סטר מוטמעת אפליקציית הקהילה Equiem כפיילוט ראשוני בפורטפוליו הנכסים באנגליה, כחלק ממהלך אסטרטגי לחיזוק הקשר עם הדיירים ויצירת "קהילה מחוברת". הפלטפורמה, המופעלת כיום במתכונת של פיילוט, משמשת כ-One Stop Shop דיגיטלי עבור הדייר ומנגישה מגוון רחב של שירותים: החל משירותי קונסיירז', הטבות מקומיות ועדכונים שוטפים, ועד למידע תפעולי חיוני הכולל נתוני צריכת אנרגיה ותשתיות, נהלי בטיחות, מדיניות הבניין והתראות חירום בזמן אמת.

גרמניה



פיילוט Red Rocks:

בשנת 2025 השיקה החברה פיילוט בנכס Red Rocks להפעלת אפליקציית דיירים ייעודית. האפליקציה מזמינה את הדיירים להיות "חלק מהקהילה", ומאפשרת דיווח על תקלות, העלאת רעיונות, הזמנת חללים משותפים, צפייה בלוח זמנים של אירועים וקבלת עדכונים שוטפים מהנהלת הנכס ישירות לנייד.

כל אלה, לצד מערכות משוב מתקדמות המאפשרות לדיירים להשפיע על נראות הנכס בזמן אמת (כגון מסכי מגע בשטחים הציבוריים המאפשרים דיווח על רמת שירות וניקיון) ואתר אינטרנט חדש המנגיש את פרטי הקשר הישירים של מנהלי הנכסים, כדי להבטיח מענה אנושי, ישיר ושקוף לכל פנייה, מסייעים לנו להעצים את חוויית השירות, לספק זמינות גבוהה ושקיפות מלאה בנוגע להתנהלות הנכס, ומאפשרים לנו להגיב ביעילות, לייעל תהליכים, ולחזק את תחושת הביטחון והאמון של הדיירים מולנו בישראל ובח"ל.

תמיכה בקהילה

אשטרום נכסים רואה בתרומה לקהילה חלק בלתי נפרד מהערכים המובילים אותה, וגאה להמשיך ולחזק את החוסן החברתי בישראל. במהלך שנת 2025, הרחבנו את מעגלי התמיכה שלנו במטרה לייצר השפעה חיובית ארוכת טווח. פעילותנו התמקדה במספר אפיקים מרכזיים, המקיפים את כלל גוני החברה הישראלית:



חינוך, ספורט וצמצום פערים

השקעה בדור העתיד דרך פרויקטים כמו "שער שוויון" (היוזמה החינוכית ספורטיבית), מרכז הטכנודע, עמותת נבט, מרכז דרכים למנהיגות, וארגונים התומכים בילדים ונוער כגון בית השנטי, ילדים בסיכוי ואור שבעת הימים. השנה בלט במיוחד אימוץ פנימיית הנערות "יעדים" על ידי מתחם חוצות המפרץ, המלווה את הנערות לאורך השנה בפעילויות רווחה, ימי כיף, מתנות בחגים וציוד לבית הספר.



חוסן לאומי וביטחון

חיזוק המערך המסייע ללוחמים ולמשרתים דרך המרכז לחיילים בודדים ע"ש מייקל ליון ועמותת "האחוה הכחולה". בצל מלחמת "חרבות ברזל", העמקנו את הסיוע לשיקום דרך אירוח מיום "פרח השכונות" לשיקום פצועי צה"ל במגדלי LYFE, והקמת עמדות למשלוח פינוקים לפצועים בבתי החולים. כמו כן, המשכנו בשיתוף הפעולה עם עמותת "אלבום שקוף" של ארגון בוגרי קורס חובלים, המסייעת ללוחמים המתמודדים עם פוסט-טראומה בשובם לשגרת חיים אזרחית.



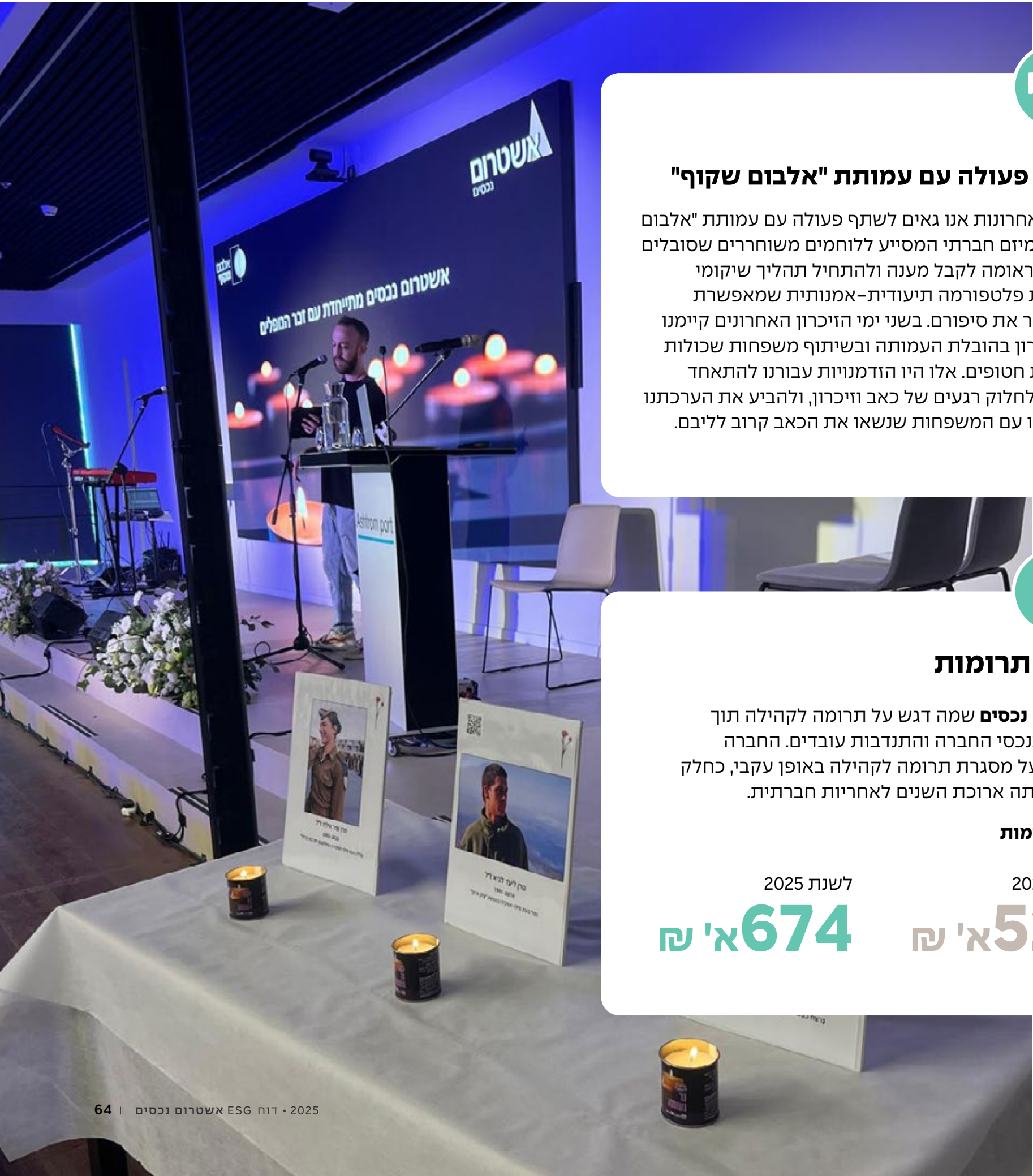
בריאות, מחקר ושיקום

תמיכה במערכת הבריאות ובחולים דרך ידדי המרכזים הרפואיים סורוקה והלל יפה, האגודה למלחמה בסרטן, הקרן לחקר הסרטן בישראל (קרן ECRF), ועמותות הסיוע משען למרפא, נותנים תקווה ויד לילד המיוחד. הפעילות השנה הורחבה עם שיתופי פעולה משמעותיים כגון ימי התרמת דם במגדלי LYFE והוד השרון בשיתוף מד"א, ציון ימי בריאות וסוכרת בקניון בבאר שבע בשיתוף קופ"ח מכבי, ופעילות ענפה עם עמותת "גדולים מהחיים" ועם עמותת "אחת מתשע" לציון יום האישה.



ערבות הדדית ושילוב חברתי

קידום שוויון הזדמנויות ושילוב בקהילה באמצעות "אלו"ט", עמותת "איתן - כל אחד יכול", עמותת "יד רפאל", ועמותת "עמיתי" וכן חיזוק הזהות והקשר לישראל דרך "תגלית", "בית מנחם", "יתד התשובה" ומוסדות "אור דוד". השנה שמנו דגש מיוחד על ביטחון תזונתי, כאשר עובדי אשטרום נכסים לקחו חלק בהתנדבות מיוחדת של עמותת "לתת" בבית שמש, במסגרתה ארוזו 1,600 מארזי מזון לנוקמים לקראת ראש השנה. בנוסף, קודם שילוב תעסוקתי עם חתימת הסכם להעסקת עובדת עם מוגבלות בקניון קריית הממשלה בבאר שבע, בליווי עמותת "יחדיו".

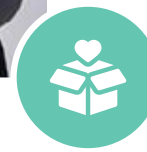


שיתוף פעולה עם עמותת "אלבום שקוף"

בשנים 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. 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.



אשטרום נכסים גרמניה מקדמת מחויבות חברתית עמוקה תוך התמקדות בפן החברתי-יהודי-ישראלי, שבאה לידי ביטוי בתמיכה ארוכת טווח בשני ארגונים מרכזיים. כבר למעלה משבע שנים שהחברה תורמת לארגון Seret, התומך בהצגת יצירות טלוויזיה וקולנוע ישראליות בגרמניה אחת לשנה, ובמקביל מעניקה תמיכה לפעילות תנועת צופי ברלין. תרומות אלו משקפות את רצון החברה לחזק את הרקמה החברתית של הקהילה הישראלית והיהודית בגרמניה, בין אם דרך שימור הזהות והמורשת בקרב דור העתיד ובין אם דרך הנגשת התרבות והיצירה הישראלית לקהל הרחב.



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.

סך התרומות



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.



מקדמים אתיקה ויחסי אמון

אשטרום קמפוס יבנה

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.

כל שנה - שאיפה ל:

0

אירועים אתיים²¹

עד 2035 - שאיפה ל:

100%

הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים ושותפים מרכזיים

90%

הערכת ספקים מהותיים ל-ESG

²¹ 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 מחוייבים 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 מחוייבת 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

קבוצת אשטרום מחוייבת לנהל את עסקיה ביושר, בהגינות ובהתנהלות אתית, ורואה בכך תנאי יסודי לביסוס אמון ארוך טווח עם לקוחותיה, שותפיה העסקיים, ספקיה, עובדיה ובעלי מניותיה. הקבוצה מאמינה כי מחוייבות עקבית ובלתי מתפשרת לערכים אלה היא מפתח להצלחתה המתמשכת.

מחוייבות זו מעוגנת בקוד האתי של הקבוצה, המגדיר את עקרונות ההתנהלות המחייבים אותה ומדגיש ערכים של יושרה, כבוד, אחריות ושקיפות. הקוד האתי מהווה תשתית לתרבות הארגונית ומבסס סטנדרטים ברורים להתנהלות מקצועית ואתית בכל דרגי הארגון ובכל ממשקי הפעילות שלו. הקוד אינו מתיימר לתת מענה לכל סיטואציה אפשרית, אך הוא משמש מצפן ערכי ומספק כלים לקבלת החלטות מושכלות בהתנהלות היומיומית. מעבר לעמידה בדרישות הדין, מצופה מכל נושא משרה ועובד בקבוצה לפעול בסטנדרטים גבוהים של יושרה והגינות, הן במישור האישי והן במישור המקצועי, בכל אינטראקציה עם עמיתים, לקוחות, ספקים, שותפים, בעלי מניות, רשויות והציבור.

אשטרום נכסים פועלת להתקשר ולעבוד עם קבלנים וספקים המנהלים את עסקיהם על-פי החוק, בהגינות ותוך הימנעות משחיתות והתנהלות בלתי אתית. הקבוצה מעודדת את עובדיה להיוועץ בגורמים המוסמכים במקרה של ספק באשר לדרך הפעולה הראויה, ומפעילה מנגנוני דיווח מגוונים, לרבות אפשרות לדיווח אנונימי. כל דיווח נבחן ברצינות, ובמידת הצורך ננקטים צעדים משמעותיים בהתאם.

הקוד האתי נבחן ומתעדכן אחת לשנתיים לשם שמירה על רלוונטיות ואפקטיביות. בשנת 2025 בוצע רענון נוסף לקוד. כלל עובדי אשטרום נכסים מחוייבים לקרוא את הקוד ולאשרו בחתימתם, כחלק מתהליך שנתי מתמשך, וכן להשתתף בהדרכות אתיקה פרונטליות או באמצעות לומדה ייעודית.



כ-100%

מהעובדים בישראל
חתמו על הקוד
האתי במהלך 2025

אנו מצויים בתהליך הטמעה של
הקוד באנגליה ובגרמניה.

Port LYFE · בני ברק

מניעת שוחד ושחיתות

החברה פועלת בהתאם ל**מדיניות 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 כלל, לא התקיימו שימועים או פיטורים על רקע שחיתות, ולא בוטלו חוזים עם שותפים עסקיים עקב הפרות מסוג זה.

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. בנוסף, החברה מבצעת תהליכי בדיקת נאותות טרם התקשרויות עסקיות מהותיות. אשטרום נכסים רואה בעקרונות אלה חלק בלתי נפרד מפעילותה העסקית, אשר מהווים בסיס ליחסי אמון ושקיפות מול לקוחות, שותפים עסקיים ועובדים.

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.

בני אוסמו משנה למנכ"ל ואחראי לתחום ייזום

בני אוסמו מכהן כמשנה למנכ"ל באשטרום נכסים מאז מאי 2026. את דרכו בחברה החל בשנת 2011 כעוזר מנכ"ל ובשנת 2018 מונה לסמנכ"ל הייזום בחברה.

מר אוסמו בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול ומוסמך M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון מטעם המכללה למינהל.

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.

מר חסון בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול מטעם המכללה למינהל.

רן מלכה סמנכ"ל הנדסה

רן מלכה משמש כסמנכ"ל הנדסה של אשטרום נכסים מאז מאי 2026. החל מחודש מאי 2025 שימש כממלא מקום סמנכ"ל הנדסה של אשטרום נכסים. לפני מינויו לתפקיד זה שימש כמהנדס ראשי בחברה החל מיולי 2023.

מר מלכה הוא בוגר תואר ראשון (B.Sc) בהנדסת בניין מהמכללה האקדמית להנדסה ע"ש סמי שמעון (SCE).

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.

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.

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.

אבי שוכמן סמנכ"ל נכסים

אבי שוכמן מכהן כסמנכ"ל הנכסים של החברה מאז אוגוסט 2020. מר שוכמן 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.


 Port LYFE • בני ברק

מדיניות תגמול

ביום 19 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של אשטרום נכסים, בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים. מדיניות זו מחליפה את מדיניות התגמול הקודמת, אשר אושרה בשנת 2022.

מדיניות התגמול גובשה בהתאם להוראות חוק החברות, ונועדה לקדם את מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה העסקית בראייה ארוכת טווח, תוך התאמה לאופי פעילותה, היקפה ומורכבותה.

החברה ולהשאת רווחיה, גודל החברה ואופי פעילותה, תנאי שוק מקובלים והצורך בגיוס ושימור מנהלים איכותיים, תוך שמירה על איזון בין תמרוץ לטווח קצר לבין שיקולים ארוכי טווח.

מדיניות התגמול כוללת מנגנון להשבת תגמול משתנה (Clawback), המאפשר לחברה לדרוש השבה של מענקים ששולמו על בסיס נתונים שהתבררו בדיעבד כבלתי נכונים, וזאת בהתאם לתנאים הקבועים במדיניות.

המדיניות חלה על כלל נושאי המשרה בחברה כהגדרתם בחוק החברות, אינה מקנה זכויות מוקנות, ויישומה בפועל כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ובהתאם להוראות הדין.

המדיניות מבוססת על עקרונות של קשר בין תגמול לביצועים, קביעת איזון ראוי בין רכיבי תגמול קבועים ומשתנים, והתאמה למדיניות ניהול הסיכונים של החברה. במסגרת זו, רכיבי התגמול המשתנה נקבעים, בין היתר, על בסיס יעדים מדידים הנגזרים מתוצאותיה העסקיות של החברה ומתוכניות העבודה שלה, תוך קביעת תקרות לרכיבי התגמול המשתנים.

בעת קביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה נשקלים, בין היתר, כישוריהם וניסיונם, תחומי אחריותם, תרומתם להשגת יעדי

דירקטוריון אשטרום נכסים

גיוון בדירקטוריון (GRI 405)



ועדת הביקורת מורכבת מדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. במסגרת עבודתה השוטפת במהלך שנת 2025, קיימה הוועדה ישיבה בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר וללא נוכחות נושאי משרה שאינם חברי הוועדה, שעסקה בליקויים אפשריים בניהול העסקי של החברה. בשנת 2025 פעילות הוועדה כללה גם ניטור רציף של ההסדרים לטיפול בתלונות, כחלק ממערך הפיקוח והבקרה של הדירקטוריון.

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 בדירקטוריון אשטרום נכסים הינם בעלי מומחיות פיננסית, והם גם מרכיבים את ועדת הביקורת של החברה.

פארק הייטק · הוד השרון

דירקטוריון אשטרום נכסים

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 קבוצה. בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.

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.

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 מאוניברסיטת D.S.I.R שבארה"ב.

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.
מר ברנר חדל לכהן כדירקטור חיצוני של אשטרום נכסים ב-4 במאי 2026.

אלכס ליפשיץ חבר דירקטוריון

מר ליפשיץ מכהן כדירקטור של אשטרום נכסים החל משנת 2011. 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.

רון קמחי דירקטור חיצוני

מר קמחי מכהן כדירקטור חיצוני של אשטרום נכסים החל ממאי 2026. בעבר היה שותף בכיר ב-EY ומשמש כיום כדירקטור בחברות נוספות. רואה חשבון בהכשרתו ובעל מומחיות פיננסית, עם תואר ראשון בכלכלה.



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 או של קבוצת אשטרום, מה שמבטיח ניטרליות מלאה ושמירה על אובייקטיביות בביצוע תפקידו. המבקר ממלא תפקיד מהותי בחיזוק מנגנוני הבקרה, באיתור סיכונים ובהבטחת עמידה בכללי הממשל התאגידי והציות.



מגדלי LYFE • בני ברק

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 המאושרת על ידי הדירקטוריון. התוכנית נבחנת ומעודכנת מדי שנה בהתאם לשינויים בתנאי השוק ולאסטרטגיה הכוללת של החברה.

הדירקטוריון מקיים דיונים שוטפים הכוללים בין היתר זיהוי מגמות שוק עתידיות, בחינת הזדמנויות השקעה אסטרטגיות וניתוח סיכונים.

במהלך השנה האחרונה דן הדירקטוריון בסקירות שוק והשוואות למתחרים, בסקירה ענפית ובהערכת סיכונים שוק, כחלק מהבטחת קבלת החלטות אסטרטגיות מבוססות נתונים והשוואתיות. במסגרת זו, הדירקטוריון מקבל דיווחים שוטפים על פעילות החברה, לרבות בתחומי ההתייעלות האנרגטית והתפעולית.

בנוסף, כחלק מקידום תפיסת החדשנות בחברה, הדירקטוריון עוסק באופן שוטף בבחינה 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.

דיוני קיימות בדירקטוריון

במהלך השנה, חברי הדירקטוריון השתתפו במפגש סקירה על פעילות השנתית של הקבוצה לקידום ESG. בנוסף, במסגרת דיוני הדירקטוריון בתוכניות העבודה, הוצגו לראשונה השנה יעדי ESG בתוכניות העבודה.

Port Hodash • פארק הייטק הוד השרון

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 של אשטרום נכסים.

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

אשטרום נכסים מכירה בכך ששינויי האקלים מייצרים סיכונים והזדמנויות בעלי פוטנציאל השפעה מהותי על פעילות נדל"ן מניב, על חוסן הנכסים ועל יצירת ערך בטווח הקצר, הבינוני והארוך. כחברה הפועלת בייזום, פיתוח, החזקה וניהול של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל, חשופה אשטרום נכסים הן לסיכונים פיזיים הנובעים מהחמרה בתנאי האקלים, והן לסיכונים מעבר הקשורים לשינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושוקיים במסגרת המעבר לכלכלה דלת פחמן.

בהתאם לכך, ובמסגרת יישום אסטרטגיית הקיימות וניהול הסיכונים של קבוצת אשטרום, בוצע בשנת 2023, סקר סיכוני אקלים ראשון, ובשנת 2025 בוצע סקר סיכוני אקלים מקיף לאשטרום נכסים בישראל ובחו"ל. הסקר נועד לשפר את בסיס קבלת ההחלטות האסטרטגיות, לחזק את חוסן הפורטפוליו ולהבטיח מוכנות להתמודדות עם מגמות אקלימיות עתידיות.

הסקר בוצע בהתאם להמלצות Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), ומשמש כלי תומך בהחלטות בתחומי תכנון, השקעות, ניהול נכסים, תפעול, ביטוח ודיווח.



זיהוי סיכונים אקלים והשפעתם על פעילות אשטרום נכסים

סקר סיכונים האקלים התמקד בנכסי אשטרום נכסים הפועלים בשלושה אזורי הפעילות: ישראל, אנגליה וגרמניה. לכל אזור מאפיינים אקלימיים, רגולטוריים ותפעוליים ייחודיים, המשפיעים על סוגי הסיכונים ורמת החשיפה.

במסגרת הסקר נבחנו שני סוגי סיכונים עיקריים:

- **סיכונים פיזיים** – הנובעים משינויים בתדירות ובעוצמה של תופעות אקלימיות, לרבות גלי חום, בצורת, משקעים קיצוניים, הצפות וסערות.
- **סיכונים מעבר** – הנובעים משינויים רגולטוריים, שוקיים וטכנולוגיים במסגרת המעבר לכלכלה דלת פחמן, ובהם החמרת תקני בנייה, שינויי ביקוש מצד שוכרים ומשקיעים, עלויות אנרגיה וביטוח, ודרישות גוברות לשקיפות ודיווח.

מבנה הממשל לניהול סיכונים אקלים באשטרום נכסים

ניהול סיכונים האקלים באשטרום נכסים מתבצע כחלק אינטגרלי ממערך הממשל התאגידי וניהול הסיכונים של החברה ושל קבוצת אשטרום. האחריות לנושא מחולקת בין הנהלת אשטרום נכסים, הנהלת הקבוצה והגורמים המקצועיים בתחום הקיימות והפיננסים.

מנהלת הקיימות והחדשנות של קבוצת אשטרום מובילה מקצועית את תהליך סקרי סיכונים האקלים באופן חוצה קבוצה, לרבות קביעת מתודולוגיה, בחירת תרחישים, ליווי מקצועי ויישור קו בין זרועות הפעילות. סמנכ"ל הכספים של הקבוצה מעורב בבחינת ההשלכות הפיננסיות של סיכונים האקלים ובהטמעתן בתכנון הפיננסי ובבחינת השקעות עתידיות.

תרחישי אקלים ומתודולוגיית הבחינה

- הסקר התבסס על תרחישי Shared Socioeconomic Pathways (SSP) בהתאם להנחיות ה-IPCC, הגוף המדעי המרכזי של האו"ם להערכת הסיכונים הכרוכים בשינויי אקלים הנגרמים על ידי בני האדם, תוך שימוש במודלי אקלים מתקדמים. נבחרו שלושה תרחישים מרכזיים:
- **SSP1 2.6 - תרחיש מתון:** תואם מסלול עולמי של הפחתת פליטות ואימוץ מהיר של טכנולוגיות ירוקות, ומייצג סביבה עתידית שבה ההתחממות העולמית מואטת לקראת עמידה ביעד התחממות של $1.5^{\circ}\text{C} - 2^{\circ}\text{C}$.
- **SSP2 4.5 - תרחיש ביניים:** תרחיש המניח המשך מגמות קיימות ללא האצה משמעותית או האטה בהפחתת פליטות. זהו תרחיש "עסקים כרגיל מתקדם", הנחשב נקודת ייחוס מקובלת לבחינת יציבות ועמידות ארגונית.
- **SSP3 7.0 - תרחיש פליטות גבוהות:** תרחיש המאופיין בשיתופי פעולה בינלאומיים נמוכים, התקדמות איטית בטכנולוגיות דלות פחמן ורמות פליטה גבוהות. תרחיש זה משמש לבחינת חשיפות קיצון ומייצר תמונת סיכון מחמירה עבור השפעות הנובעות משינויי אקלים.

הבחינה בוצעה עבור שלושה אופקי זמן: 2030, 2050 ו-2080, על מנת לזהות מגמות ארוכות טווח ולאפשר הערכת חוסן עתידי של הנכסים.

תהליך סקר סיכוני האקלים באשטרם נכסים:



גיבוש תוכנית פעולה

גיבוש צעדי צמצום סיכונים והסתגלות לשינויים מותאמים לזרוע ולפרויקטים



בחינת תרחישים אקלימיים

שימוש בשלושה תרחישי אקלים (SSP) עבור שלושה טווחי זמן 2030, 2050 ו-2080, לבחינת עלייה בטמפרטורות, שינויים במשקעים ותדירות אירועי קיצון



ניתוח עומק להשפעות הסיכונים

בחינת הסתברות, עוצמת השפעה, משך זמן (קצר/בינוני/ארוך טווח), רגישות תפעולית ופיננסית



דיון הנהלה

הצגת ממצאים להנהלות החברות, קבלת הערות, תיקוף הממצאים וגיבוש המלצות ליישום



זיהוי השפעות פיננסיות והזדמנויות

בחינה של השפעות פיננסיות אפשריות, לרבות עלויות תפעול, ביטוח, זמינות חומרים, לוחות זמנים, תשואות על נכסים מניבים, ושוי פרויקטים



מיפוי סיכונים

איסוף נתונים על סיכונים פיזיים וסיכוני מעבר



Central Square · Leeds, England

ממצאים עיקריים

סיכונים פיזיים

ממצאי הסקר מצביעים על כך שהסיכונים הפיזיים המרכזיים לפורטפוליו אשטרום נכסים קשורים בעיקר למגמות התחממות, אירועי חום קיצוניים ושינויים במשטרי משקעים.

- עומסי חום וגלי חום זוהו כסיכון פיזי הדומיננטי ביותר בכלל אזורי הפעילות, ובפרט בטווחי הזמן הבינוני והארוך. מגמה זו עשויה להשפיע על נוחות השהים בנכסים, על צריכת אנרגיה לקירור, על עומסי מערכות ועל הוצאות תפעול.
- בצורת ועקת מים זוהו בעיקר באזורים מסוימים, עם שונות בין ישראל לחו"ל. בישראל, על אף רמות סיכון גבוהות, קיימת תשתית התפלה וניהול מים מפותחת הממתנת את ההשפעה התפעולית הישירה.
- משקעים קיצוניים והצפות זוהו כסיכון נקודתי באתרים מסוימים, בעיקר בחו"ל, עם פוטנציאל לפגיעה בתשתיות, שטחי חניה ומפלסי קרקע.
- סערות ורוחות חזקות זוהו כסיכון אקוטי באזורים מסוימים, עם פוטנציאל לפגיעה במעטפת הבניין, בציוד חיצוני ובמערכות.

סיכוני מעבר

- בצד סיכוני המעבר, זוהו מספר סיכוני מעבר רלוונטיים לפעילות:
 - החמרת דרישות רגולטוריות בתחום בנייה ירוקה, יעילות אנרגטית ודירוגי ביצועים סביבתיים, העלולה להוביל לעלייה בעלויות תכנון, ביצוע ושדרוג נכסים קיימים.
 - שינויי ביקוש מצד שוכרים ומשקיעים, עם העדפה גוברת לנכסים עמידים, יעילים אנרגטית ומקיימים.
 - עלייה בעלויות אנרגיה והשפעתן על הוצאות תפעול ועל כדאיות כלכלית של נכסים.
 - שינויים בשוק הביטוח, לרבות ייקור פרמיות, העלאת השתתפויות עצמיות או צמצום כיסויים לאירועי קיצון.

השפעות פוטנציאליות על המודל העסקי

- הערכת ההשפעות הפיננסיות והתפעוליות העלתה כי, נכון למועד הסקר, מרבית הסיכונים שנבחנו אינם צפויים להיות מהותיים לפעילות בטווח הקצר. בטווח הבינוני והארוך, עלולים סיכונים מסוימים להשפיע על:
 - הוצאות תפעול ותחזוקה
 - השקעות הוניות (CAPEX) בהתאמות ושדרוגים
 - ערך נכסים ויכולת השיווק שלהם
 - זמינות וכדאיות כיסויי ביטוח

ניהול סיכוני מאקרו וביטוח מפני אירועי קיצון:

קבוצת אשטרום מבצעת ניתוח סיכוני מאקרו של סיכוני אקלים ואסונות טבע שעלולים לפגוע באתרי הקבוצה. הבולטים מבין אלה הינם נזקי מזג אוויר ורעידות אדמה אשר עלולים לגרום נזקים לנכסי ואתרי הקבוצה. חברות קבוצת אשטרום מבוטחות מפני סיכוני רעידות אדמה, נזקי טבע, סערות ושיטפונות, בהתאם לפוליסות הביטוח המקובלות בישראל. הכיסוי הביטוחי כפוף לתנאי הפוליסות ולהשתתפות עצמית בהתאם לנוהג ולתנאים החלים במקרה של נזקים מסוג זה.



ביטוח סייבר

לחברה פוליסת ביטוח סייבר המיועדת להעניק 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.

אבטחת מידע ופרטיות

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 הגנת הסייבר והגנת הפרטיות 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 2025 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 2025, קבוצת אשטרום המשיכה לחזק את מערך אבטחת המידע במגוון תחומים. במסגרת מאמציה, הקבוצה הרחיבה ועדכנה את תוכניות ההדרכה והמודעות של עובדיה, תוך שימת דגש 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 ל**מדיניות אבטחת מידע והגנת הסייבר והפרטיות**, כפי שגובשה בהובלת קבוצת אשטרום, ופועלת לקידום המודעות לנושא בקרב כלל העובדים.



מובילים חדשנות מקיימת

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 על-ידי מנהל תחום 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.

מיקודי פעילויות לקידום חדשנות כוללים:



זיהוי אסטרטגיות, הזדמנויות וטכנולוגיות חדשות



פיתוח מודלים עסקיים ומבנה ארגוני תומך לקידום ההזדמנויות



יצירת ערך חדש עבור עובדי הארגון ומנהליו

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



רכישה ומימוש

שימוש בכלי דאטה וניתוח מתקדמים לזיהוי מגמות שוק, איתור הזדמנויות עסקיות וניהול הצעות ועסקאות (Deal Flow), תוך קבלת החלטות השקעה המבוססות על מידע מדויק, תחזיות עתידיות והבנת צרכי הלקוחות.



תכנון ורישוי

ייעול תהליכי הייזום באמצעות מערכות שיתופיות לניהול פרויקטים, המאפשרות שקיפות מלאה, סנכרון בין המחלקות, בקרה על לוחות זמנים, משימות ותקציב, ופיתוח יכולת לבחינת חלופות תכנוניות למיקסום זכויות.



אפיון ושיווק

שילוב טכנולוגיות מתקדמות לשיווק חדשני ומותאם אישית, תוך ניתוח מגמות, זיהוי ביקושים ותמחור מדויק, לצד חיווק הקשר עם הלקוחות ומינוף האקו-סיסטם החיצוני למשיכת חברות מובילות וביסוס מיצוב החברה כמובילת שוק.



מימון ודיווח

אוטומציה של תהליכים פיננסיים ויצירת תשתית נתונים אחידה, לטובת שיפור הבקרה התקציבית וניהול התזרים, והנגשת נתונים בזמן אמת להנהלה לקבלת החלטות מהירה ואפקטיבית.



ביצוע ומסירה

הטמעת פתרונות טכנולוגיים לשיפור הבטיחות, האיכות והיעילות באתרי הבנייה, ניהול ותיעוד דיגיטלי רציף של הביצוע, ושילוב מערכות יעילות וחומרים ירוקים לצמצום פליטות וייעול הבנייה.



ניהול והשכרה

שיפור חווית הדייר, תהליכי השיווק וניהול הנכס באמצעות כלים דיגיטליים מתקדמים (כדוגמת HOST), וקידום התייעלות תפעולית במערכות המבנה התומכת ביעדי ה-ESG של החברה ותורמת לחסכון בצריכה ועלויות.

מערכות	הוטמעו השנה	בתהליך/ בבחינה	לבחינה בהמשך	נפסלו/ בוטלו
ניהול ותפעול	4	6	10	4
שיווק, שירות וכספים	2	2	5	4
תכנון וביצוע	3	-	17	1
סכום כולל	9	8	32	9

בשנת 2025 החברה התמקדה בשדרוג תהליכי הייזום והנגשת מידע להנהלה לקבלת החלטות מבוססות נתונים, עם אפיון מלא, הגדרת תהליכי עבודה והתחלת הטמעה של מערכת תומכת. במקביל קודמו שיתופי פעולה אסטרטגיים לבחינת טכנולוגיות והבאת ערך, והמשך קידום קיימות ויעילות אנרגטית.

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.

אורחים

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

דיירים

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

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.



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. המערכת נמצאת כיום בתהליכי התקנה בפרויקט Comm-u ובשלבי בחינה להתקנה בנכסים מניבים נוספים. התקבלה החלטה על הטמעתה בכל הנכסים הנמצאים בשלבי ייזום.

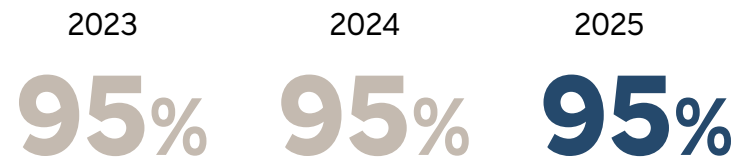
מערכות נוספות ביישום:

- **Visitt** – מערכת לניהול תחזוקת נכסים, הכוללת פתיחת קריאות שירות, ניהול מלאי ומסמכים, ושליחת התראות על חוסרים או ליקויים. המערכת הוטמעה באופן מלא בכל נכסי החברה המניבים בישראל.
- **AdTVI BuzzTech** – מערכות להעברת משוב 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 בשוהם, בבית הגביש, בקניון ראש פינה ומגדלי LYFE.
- **DPM** – מערכת לניהול ואופטימיזציה של מקומות חניה בחניון המבנה, המאפשרת חיסכון בזמן ועלויות עבור הדיירים באמצעות איתור מהיר של חניה פנויה ובאיתור רכב חוסם. המערכת הוטמעה באופן מלא במגדלי LYFE.
- **Genio** – מערכת מבוססת סנסורים לניטור מצב האשפה, המאפשרת ייעול של תהליכי הפינוי וצמצום תדירות האיסוף. המערכת הותקנה ב-3 דחסניות אשפה במגדלי LYFE.
- **Riskwise** – מערכת גלובלית לניהול סיכונים ובקרת בטיחות, המאפשרת מעקב דיגיטלי אחר עמידה בדרישות רגולטוריות, סקרי בטיחות וניהול פרוטוקולי אש. המערכת הוטמעה בנכסי החברה באנגליה.
- **Alasco** – פלטפורמה לריכוז נתונים, מעקב ודיווח מדדי קיימות וניטור אנרגיה לקבלת החלטות מבוססות נתונים. המערכת הוטמעה בנכסי החברה בגרמניה.
- **Leak 360** – מערכת משלימה לניטור ואיתור מוקדם של נזילות מים בנקודות קצה רגישות, המעניקה הגנה היקפית נוספת מפני נזקי צנרת ותורמת לחיסכון במשאבים אשר הוטמעה בנכסי החברה בגרמניה.
- **IBOS** – מערכת לניהול ובקרת מבנה חכמה המאחדת נתוני אנרגיה, תאורה ומיזוג אוויר לכדי דשבורד ניהולי אחד. המערכת פועלת כיום כפיילוט בנכס No 8 First Street באנגליה.
- **SafeCharging** – מערכת ארונות לאחסנה וטעינה של סוללות ליתיום של קורקינטים המגנים מפני הדף ונזקים במקרה של פיצוץ או שריפה. בתהליכי התקנה במגדלי הוד השרון.

שרשרת אספקה אחראית

קידום שרשרת אספקה אחראית (GRI 204)

רכש מספקים מקומיים



בקרב הספקים המשמעותיים של אשטרום נכסים נמצא כי הם בעלי מחויבות לקיימות ומדיניות סדורה בנושאים מהותיים. 72% מהספקים מחזיקים במדיניות סביבתית ו-91% מחזיקים במדיניות זכויות אדם ומקדמים תנאי עבודה הוגנים, 89% מחזיקים במדיניות בטיחות וגיהות ו-67% מהספקים המשמעותיים מדווחים על מחזור פסולת בחברתם.

כבוד האדם וזכויותיו ופועלת לקידום מודעות לנושא בקרב כלל עובדיה. במהלך שנת 2025 לא תועדו אירועים או תלונות הקשורים להפרת זכויות אדם בשרשרת האספקה של החברה. אנו מתעדפים רכש מקומי בפעילותנו וגאים על כך שכ-95% מהרכש שלנו נעשה מול ספקים מקומיים.

הערכת ספקים ושותפים עסקיים

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

אשטרום נכסים המשיכה גם השנה בביצוע הערכת ספקים לטובת הרחבת המודעות לחשיבות יישום ESG בקרב הספקים המשמעותיים של החברה. ההערכות התמקדו בהיבטים סביבתיים וחברתיים, לרבות תשתית אתית, ניהול סביבתי, בריאות ובריאות עובדים, זכויות אדם וניהול סיכונים. שיעור המענה בקרב הספקים המשמעותיים של אשטרום נכסים עמד השנה על 68% מסך כל הספקים המשמעותיים.

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 – צעד נוסף ביצירת סטנדרטים גבוהים של אתיקה ואחריות עסקית.

החברה פועלת בהתאם ל**מדיניות זכויות אדם והעסקה הוגנת**, כפי שגובשה בקבוצת אשטרום, המשקפת את מחויבותה לשמירה על

אודות הדוח

בהקשר לנתונים שלא שולבו בתהליך הבטחת מהימנות, ערכנו בדיקות מתאימות – פנימיות וכן של צדדים שלישיים – לצורך אימות ותקפות הנתונים המפורטים, ויש לנו אמון סביר בכל הנתונים ובפרקטיקות שפורסמו, אשר לשיטתנו משקפים נאמנה את פעילות החברה נכון למועד פרסום הדוח. עם זאת, כפי שנהוג במסמכים מסוג זה, ייתכנו 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, המתייחסים 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 2025 למאיה פיאר, 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 ממן, מנהלת תחום סביבה בקבוצת אשטרום, באמצעות מייל: noam@ashtrom.co.il

הדוח מתייחס לשנת 2025 והינו דוח ה-ESG השני של אשטרום נכסים ומציג את מחויבות החברה לקיימות, אחריות חברתית וניהול סביבתי, ומספק דיווח של פעולות החברה בתחום זה לאורך השנה, כולל יישויות 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 תאגידי ולחזק את הבסיס לתשואות ארוכות טווח.

על מנת לבחור באופן מדויק ויעיל את הנושאים האיכותיים והכמותיים שייכללו בדוח זה, ביצענו בשנת 2024 ניתוח בנצ'מרק מקיף ובחנו את הדרישות העיקריות העולות ממסגרות דיווח מובילות כמו SASB-IGRI. אנו סבורים כי הנושאים המובאים בדוח משקפים את מרבית ההיבטים המהותיים הקשורים במגזר העסקי שלנו. דוח זה, לרבות הנתונים המצוטטים באינדקס תוכן GRI, מתייחס לתקופה שבין 1 בינואר 2025 ל-31 בדצמבר 2025, בהתאם לסטנדרטים של GRI Standards 2021 ולהנחיות SASB - Real Estate Industry Standard. 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 – 'אריעוז בע"מ', איתן פוס מטעם חברת Green Rise. עיצוב והפקה גרפית של הדוח על-ידי i-visual. במהלך שנת הדיווח ביצעה הקבוצה תהליך הבטחת מהימנות (Assurance) לנתונים נבחרים בתחומי הסביבה, אשר בוצע על-ידי KPMG ישראל. הבדיקה כללה העמקה בבחינת מהימנות הנתונים, בהתאם למפרט המפורט במסמך האישור שהתקבל ממשרד רואי החשבון המבקר ומובא בהמשך הדוח.



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח בלתי תלוי להבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה (Limited Assurance) לקוראי/משתמשי דוח ה-ESG לשנת 2025 של אשטרום נכסים בע"מ

מסקנה

ביצענו תהליך הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה (Limited Assurance) לבחינת מידע ונתונים הנכללים בנושאים הספציפיים בדוח ה-ESG לשנת 2025 (להלן: "הדוח" או "דוח ה-ESG"), של אשטרום נכסים בע"מ ("להלן" "החברה" או "אשטרום"), בגין נתוני החברה בלבד.

בהתבסס על הנהלים שבוצעו ועל הראיות שהתקבלו, כמתואר בדוח זה, לא עלה בידינו דבר המעיד כי הנתונים הספציפיים, כמפורט בטבלה שלעיל, בדוח ה-ESG של החברה לשנת 2025 אינם מוצגים, מכל ההיבטים המהותיים, בהתאם לקריטריוני הדיווח של החברה.

להלן רשימת הנתונים הספציפיים בגינם בוצעה הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה:

נתון לדיווח	יחיד	נתון
מכלול 1: צריכת אנרגיה מדלקים והמרתה לפליטות גזי חממה	tCO ₂ eq	1,525
מכלול 2 (שיטת המיקום): צריכת אנרגיה מרכז חשמל והמרתה לפליטות גזי חממה	tCO ₂ eq	8,289

ביחס לנתוני הדיווח בגין מכלול 2 לפי "שיטת השוק" (Market-Based), החברה הציגה מסמכים מספקי אנרגיה המתייחסים לאספקת חשמל ממקורות מתחדשים. עם זאת, המסמכים שסופקו אינם מהווים, כשלעצמם, מכשירי שוק כשירים בהתאם להגדרת ה-GHG Protocol, ואינם כוללים הוכחה להעברת וביטול בלעדי של המאפיינים הסביבתיים. לפיכך, לא ניתן לספק הבטחת מהימנות ביחס לחישוב זה או לטענות בדבר שימוש בחשמל ירוק.

מידע ופירוט נוסף לרבות היקף, תכולה, הנחות ואומדנים שנקבעו על ידי החברה בנוגע לנתונים הספציפיים שנכללו בתהליך, ניתן למצוא בפרקים הרלוונטיים בדוח ה-ESG של החברה.

בסיס למסקנה

ביצענו את ההתקשרות בהתאם לתקן הבינלאומי International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (גרסה מתוקנת), שפורסם על ידי המועצה הבינלאומית לתקני ביקורת והבטחת מהימנות (IAASB). אחריותנו לפי תקן זה מתוארת בהרחבה בסעיף "תחומי האחריות של KPMG סומך חייקין" בדוח זה.

אנו נדרשים לעמוד בדרישות אי התלות ובדרישות האתיקות האחרות של הקוד האתי הבינלאומי לרואי חשבון מקצועיים (כולל תקני אי תלות בינלאומיים), כפי שפורסם על ידי ה-International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA).

המשרד שלנו מיישם את Quality Management (ISQM) 1, International Standard on Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements שפורסם על ידי ה-IAASB. תקן זה מחייב את הפירמה לתכנן, ליישם ולהפעיל מערכת לניהול איכות, הכוללת מדיניות ונהלים בנוגע לציות לדרישות אתיות, תקנים מקצועיים, ודרישות חוקיות ורגולטוריות. אנו סבורים כי הראיות שקיבלנו הן מספיקות ומתאימות כדי לשמש בסיס למסקנתנו.

תחומי האחריות של אשטרום נכסים

אחריות הנהלת אשטרום הינה (א) תכנון, יישום וקיום של בקרה פנימית הרלוונטית להכנת הדוח, כך שיהיה נקי מהצגה מוטעית מהותית, בין עקב הונאה ובין עקב טעות; (ב) בחירה או פיתוח של קריטריונים מתאימים לצורך הכנת הדוח, והתייחסות או תיאור נאות של הקריטריונים שנבחרו, לרבות מי פיתח אותם, כאשר הדבר אינו ברור מנסיבות ההתקשרות; (ג) הכנה/הצגה נאותה/חישוב נכון של הנתונים והמידע המדווחים בהתאם לקריטריונים הרלוונטיים.

תחומי האחריות של KPMG סומך חייקין

אחריותנו כוללת (א) תכנון וביצוע ההתקשרות לצורך השגת מידה מוגבלת של בטחון באשר לכך שהדוח נקי מהצגה מוטעית מהותית, בין עקב הונאה ובין עקב טעות; (ב) גיבוש מסקנה עצמאית, בהתבסס על הנהלים שביצענו והראיות שהשגנו; (ג) דיווח על מסקנתנו לקוראי/ משתמשי דוח ה-ESG של החברה.

סיכום העבודה שביצענו כבסיס למסקנתנו

הפעלנו שיקול דעת מקצועי ושמרנו על גישה ספקנית מקצועית לאורך כל תהליך העבודה. תכנונו וביצענו את הנהלים שלנו כדי לקבל ראיות לגבי הנתונים הספציפיים, שהן מספיקות ומתאימות לשמש בסיס למסקנתנו. הנהלים שנבחרו תלויים בהבנתנו את הנתונים הספציפיים ובנסיבות העבודה, וכן בהתייחסותנו לאזורים שבהם סביר שיתרחשו טעויות מהותיות. בביצוע עבודתנו, הנהלים שביצענו כללו בעיקר:

- בחינת נתונים ספציפיים בתכולת הדוח לצורך ביצוע תהליך הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה
- קיום ראיונות עם הגורמים המקצועיים בחברה, האחראים לספק את המידע הנדרש לצורך עריכת הדוח, על מנת לקבל הבנה בנוגע לנתונים הספציפיים
- ביצוע השוואה כי הנתונים הספציפיים המוצגים בדוח תואמים לאסמכתאות הקיימות במקורות המידע הרלוונטיים לעריכת הדוח, וזאת על מנת לקבוע האם כל המידע המהותי הקיים במקורות אלה נכלל בדוח
- בהתאם לרלוונטיות, קיום ראיונות בנוגע לאופן החישוב, החיבור והשיטות ששימשו לאיסוף המידע המהותי ודיווח הנתונים הספציפיים
- כחלק מתהליך ביצוע הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה סקרנו את הגרסה הסופית של הדוח על מנת להבטיח שהיא משקפת את ממצאינו.

הנהלים שבוצעו במסגרת תהליך הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה (Limited Assurance) שונים באופיים ובעיתוי שלהם, והיקפם קטן יותר בהשוואה לעבודת הבטחת מהימנות בהיקף סביר (Reasonable Assurance). לפיכך, ניתנת רמה נמוכה יותר של הבטחת מהימנות, בנוגע לדוח ה-ESG של החברה.

הבטחת המהימנות המוגבלת בהיקפה ניתנה אך ורק עבור אשטרום נכסים בע"מ והינה בהתאם לתנאי ההתקשרות ביננו לבין אשטרום נכסים בע"מ. עבודותינו נעשתה כדי שנוכל לבצע הבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה עבור אשטרום נכסים בע"מ על הנושאים אותם נתבקשנו לבחון במסגרת עבודתנו ולא לאף מטרה אחרת. אנו לא מקבלים או מניחים כי קיימת לנו אחריות כלפי גורם כלשהו מלבד אשטרום נכסים בע"מ, בהקשר לעבודה שבוצעה או מסקנות הבטחת המהימנות המוגבלת בהיקפה.

KPMG סומך חייקין

תל אביב

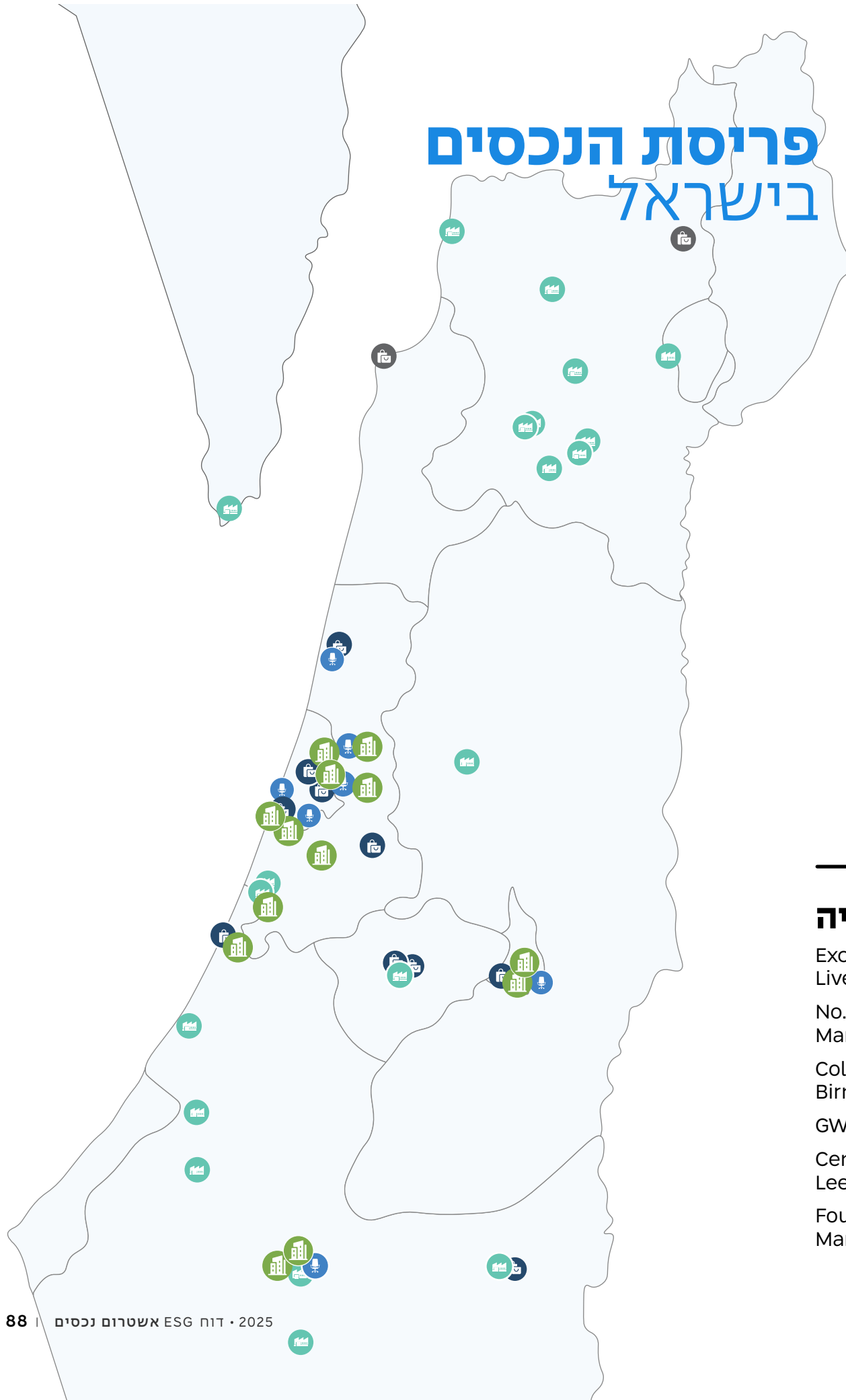
3 ביוני 2026



נספחים

Port LYFE • בני ברק

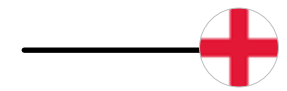
פריסת הנכסים בישראל



פריסת הנכסים בארץ ובעולם

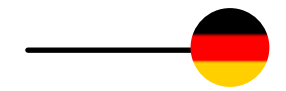
בהליכי ייזום והקמה

The Capital, ירושלים
 אשטרום קמפוס יבנה
 U-COMM שלב ב', ירושלים
 Olio, 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
 המרינה הכחולה, אשדוד



אנגליה

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



גרמניה

Euskirchen
 Dortmund
 Leipzig
 Essen
 Red Rocks, Dusseldorf
 Norderstedt
 Hamburg
 Wolfsburg
 Dus Fritz, Dusseldorf
 Boblingen
 Mannheim
 Meerbusch, Dusseldorf
 Leonberg
 Cologne office, Köln

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 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 גבריאל
 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 מסחרי שוהם
 קניון קריית הממשלה, ב"ש
 קניון ראש פינה
 היצירה, רמת גן (ת.דלק)
 מגדלי LYFE, בני ברק
 לינור, באר שבע
 דלגית, באר שבע

משרדים

פארק הייטק הוד השרון
 בית הגביש, נתניה
 א.מ הייטק בנגב, שדרות
 U-COMM, ירושלים
 PORT HaSharon
 PORT LYFE
 PORT TLV

פילוח פרוטפוליו אשטרום נכסים

שיעור תפוסה 

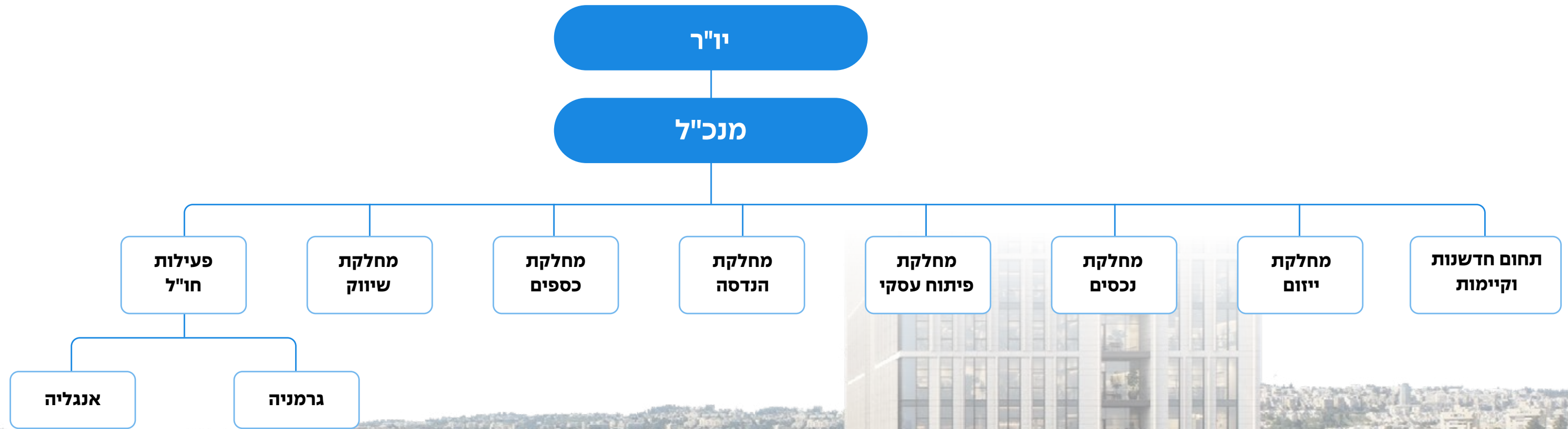
שטח (אלפי מ"ר) 

92%	103	מסחר
86%	52	משרדים
97%	168	תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	עירוב שימושים ואחרים
94%	323	סה"כ ישראל
91%	154	גרמניה ²²
84%	79	אנגליה
91%	556	סה"כ

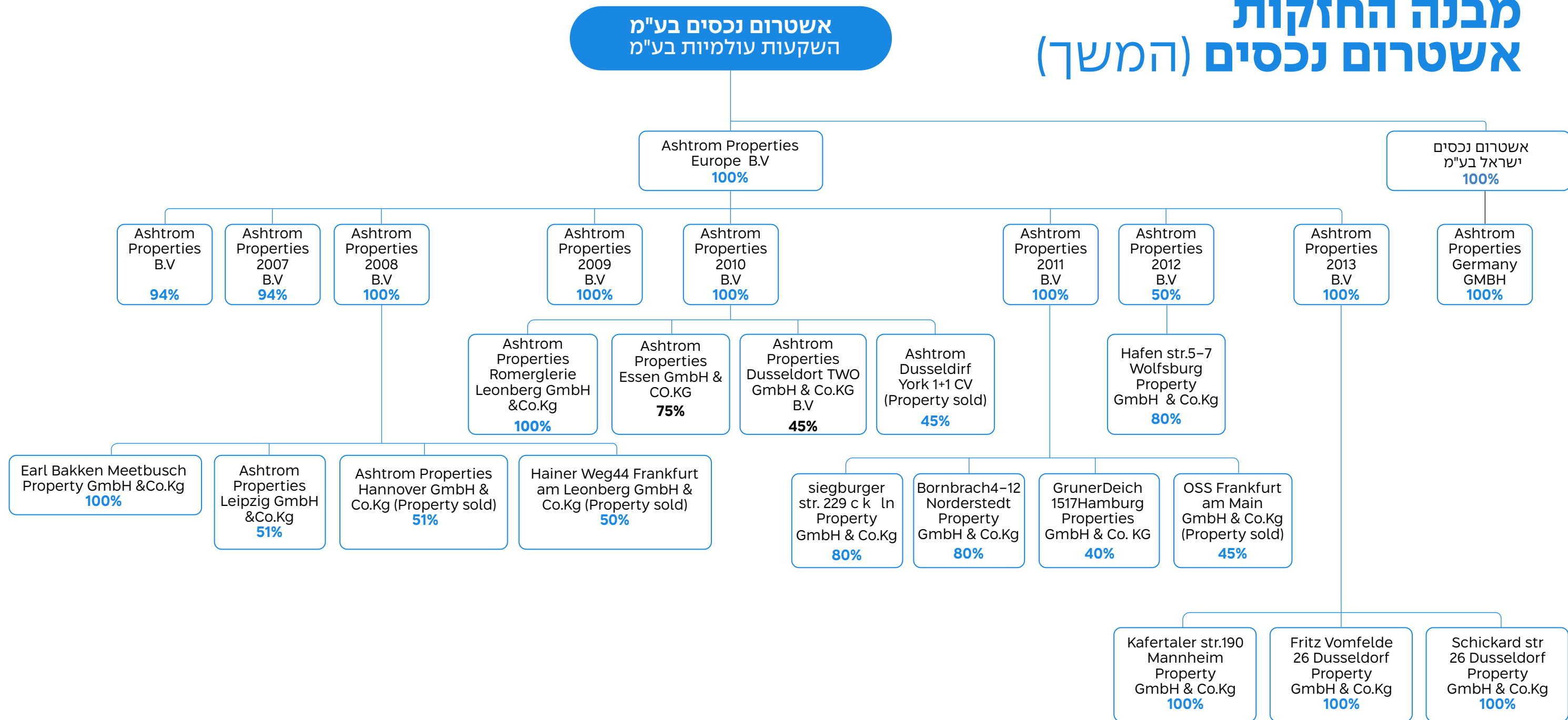
מגדלי LYFE • בני ברק

22. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה רכישת מרכז מסחרי בשטח של כ- 36 א' מ"ר (תפוסה של 98%)

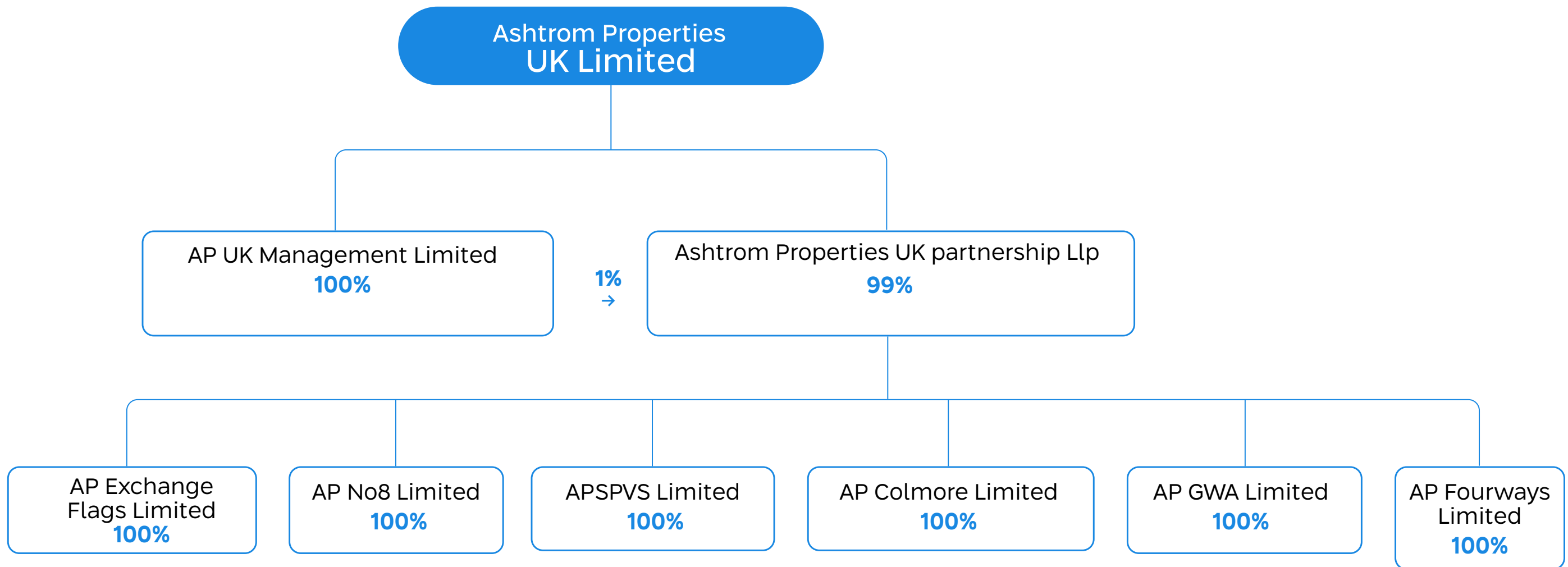
מבנה ארגוני אשטרום נכסים



מבנה החזקות אשטרם נכסים (המשך)



מבנה החזקות אשטרם נכסים (המשך)



שיח עם מחזיקי עניין

אנו מחוייבים 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.

קבוצת מחזיקי העניין

ערוצי שיח

נושאים במיקוד

עובדות ועובדים	שיחות אישיות	נושאים במיקוד
<ul style="list-style-type: none"> שיחות אישיות מפגשי תוכניות עבודה כנסים ואירועים הדרכות מנהלים 	<ul style="list-style-type: none"> תנאי העסקה, הזדמנויות קידום, פיתוח מקצועי ואיזון בית-עבודה בריאות, בטיחות ורווחת העובדים שיפור וייעול תהליכי העבודה והיערכות לסיכונים הקשורים בשינויי אקלים ואחרים מעורבות חברתית ותרומה לקהילה 	<ul style="list-style-type: none"> שיחות אישיות מפגשי תוכניות עבודה כנסים ואירועים הדרכות מנהלים
שוכרים / דיירים	אתר החברה	מצוינות תפעולית, התייעלות אנרגטית וניהול משאבים
<ul style="list-style-type: none"> אתר החברה פורטל שוכרים שיח מנהלי נכסים שיחות ומפגשים 	<ul style="list-style-type: none"> מצוינות תפעולית, התייעלות אנרגטית וניהול משאבים פתרונות טכנולוגיים ודיגיטציה לשיפור השירות והחוויה בנכס שיפור נגישות ופתרונות תחבורה ירוקה באתרי הנכסים עמידה בתקנים ירוקים לנכסים ובקריטריוני ESG בינלאומיים 	<ul style="list-style-type: none"> אתר החברה פורטל שוכרים שיח מנהלי נכסים שיחות ומפגשים
שותפים עסקיים	שיחות ומפגשים	אתיקה, שקיפות והתנהלות עסקית אחראית
<ul style="list-style-type: none"> שיחות ומפגשים 	<ul style="list-style-type: none"> אתיקה, שקיפות והתנהלות עסקית אחראית צמצום השפעות סביבתיות קידום חדשנות לשיפור תהליכי עבודה והגברת יעילות 	<ul style="list-style-type: none"> שיחות ומפגשים
ספקים	שיח שוטף	אתיקה, שקיפות והתנהלות עסקית אחראית
<ul style="list-style-type: none"> שיח שוטף שאלון שביעות רצון ספקים הערכות ESG תקופתיות 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> שיח שוטף שאלון שביעות רצון ספקים הערכות ESG תקופתיות

שיח עם מחזיקי עניין (המשך)

נושאים במיקוד

ערוצי שיח

קבוצת מחזיקי העניין

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
- שמירה על בטיחות מבנים
- תרומה לפיתוח כלכלי מקומי ויישום מדיניות ציבורית

טבלת GRI

Statement of use	Ashtrom Properties has reported the information cited in this GRI content index for the period January 1, 2025 to December 31, 2025 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
2-5 External assurance	ראו אודות הדוח ודוח בלתי תלוי להבטחת מהימנות מוגבלת בהיקפה (Limited Assurance) שבוצע ע"י חברת הייעוץ KPMG
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 102: Climate Change 2025	102-1 Transition plan for climate change mitigation	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-2 Climate change adaptation plan	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-4 GHG emissions reduction targets and progress	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-5 Scope 1 GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-6 Scope 2 GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-7 Scope 3 GHG emissions	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	102-8 GHG emissions intensity	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
GRI 103: Energy 2025	103-1 Energy policies and commitments	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	103-2 Energy consumption and self-generation within the organization	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	103-3 Upstream and downstream energy consumption	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	103-4 Energy intensity	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	103-5 Reduction in energy consumption	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא

GRI Standard	Disclosure	Location
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 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 101: Biodiversity 2024	101-1 Policies to halt and reverse biodiversity loss	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
	101-2 Management of biodiversity impacts	ראו פרק מנהלים סביבה בת-קיימא
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 מרבית צריכת המים בישראל, הנחשבת מדינה תחת לחץ מים. 52% מצריכת המים של אשטרום נכסים מיוחסת לפעילות בישראל.
(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

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



אשטרום נכסים

www.ashtromproperties.co.il