



קבוצת **אשטרום**

העוצמה שלנו, המציאות שלכם

מצגת לשוק ההון

מאי 2026

על בסיס דוחות כספיים 31 במרס 2026

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

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות עימם מתמודדת החברה יש לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 25 במרס 2026 ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2026 שפורסם ביום 27 במאי 2026.

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

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי

הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

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

המצגת עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מן האופן בו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באיפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחי החברה בעבר. המצגת מציגה מכלול של נתונים (ובכלל זה נתונים אשר הוצגו במצגת וטרם נכללו בדיווחי החברה או שטרם הוצגו באופן המוצג במצגת האמורה, ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם). לעניין זה ראו שקפים 10, 14, 15, 17, 19, 21, 25, 26, 28, 29, 36.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת וליום 31.03.2026, והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.



מחויבים לקידום ESG

דירוג A

עם אופק יציב ע"י S&P מעלות

ת"א 90

נסחרת במדד

1963

שנת היווסדות

138

מיליוני ₪
EBITDA
רבעון 1, 2026

223

מיליוני ₪
רווח גולמי
רבעון 1, 2026

1,122

מיליוני ₪
הכנסות
רבעון 1, 2026

9,472

מיליוני ₪
צבר הזמנות
קבלנות ותעשיות
* 31.03.2026

5,348

מיליוני ₪
הון עצמי המיוחס
לבעלי המניות
31.03.2026

(37)

מיליוני ₪
הפסד נקי המיוחס
לבעלי המניות
רבעון 1, 2026

* לא כולל עבודות מחברות הקבוצה בסך של כ-2 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל במהלך השנים 2026-2027

שמונה מגזרי פעילות המאפשרים גמישות עסקית, איתנות פיננסית ופיזור סיכונים



אשטרום מגורים

18,354 יח"ד

יזמות נדל"ן למגורים **



אשטרום נכסים

1,091 אלף מ"ר

נדל"ן מניב **



אשטרום תעשיות

1.2 מיליארד ₪

צבר הזמנות



אשטרום קבלנות

8.3 מיליארד ₪

צבר הזמנות *



אשטרום אינטרנשיונל

1,661 יח"ד / **66** אלף מ"ר

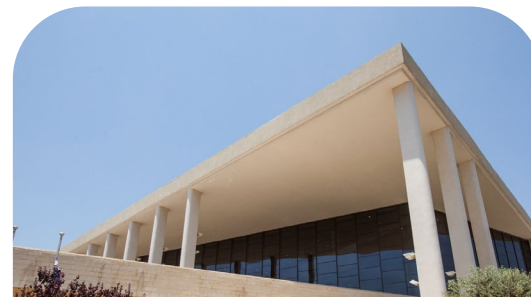
יזמות למגורים ** / נדל"ן מניב



אשטרום אנרגיה מתחדשת

1,175 MWh / **1,536** MWdc

אגירה ** / סולארי **



אשטרום זכיינות

6 פרויקטים

פרויקטים זכיינים פעילים



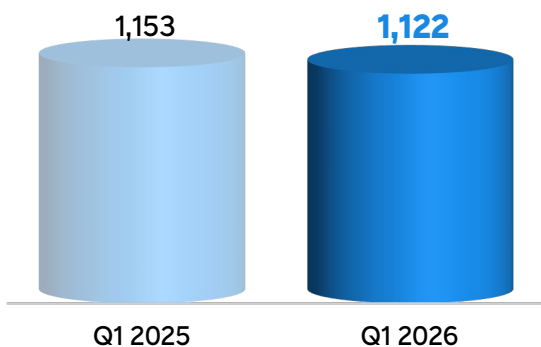
אשטרום מגורים להשכרה

3,280 יח"ד

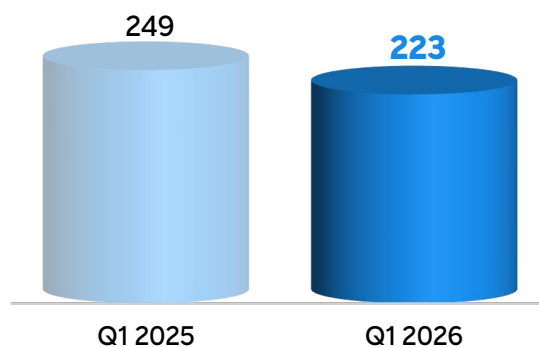
מגורים להשכרה **

* לא כולל עבודות מחברות הקבוצה בסך של כ-2 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל במהלך השנים 2026-2027
** כולל פרויקטים בהפעלה, ביצוע, תכנון, פיתוח ובקידום תב"ע (ביזמות למגורים נכללות יח"ד לשותפים ובעלי קרקע)

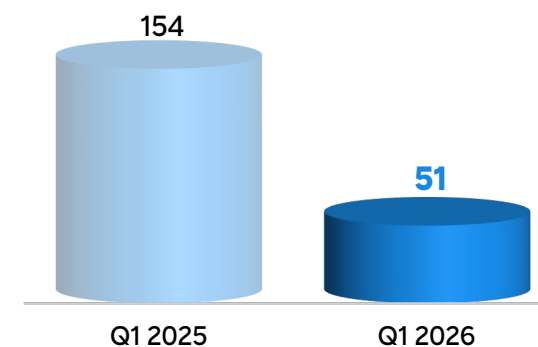
הכנסות



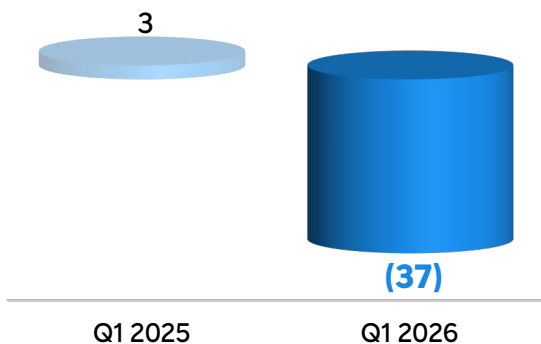
רווח גולמי



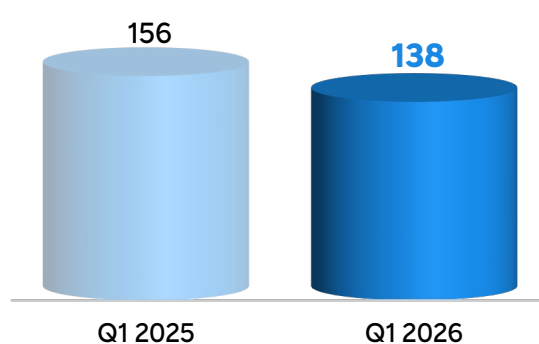
רווח תפעולי



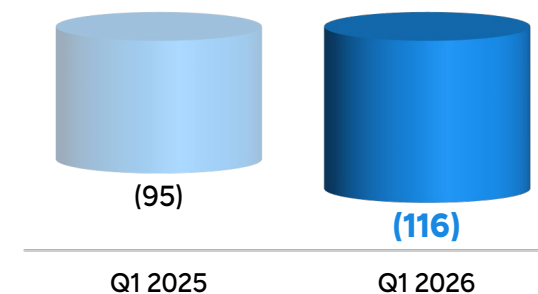
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות



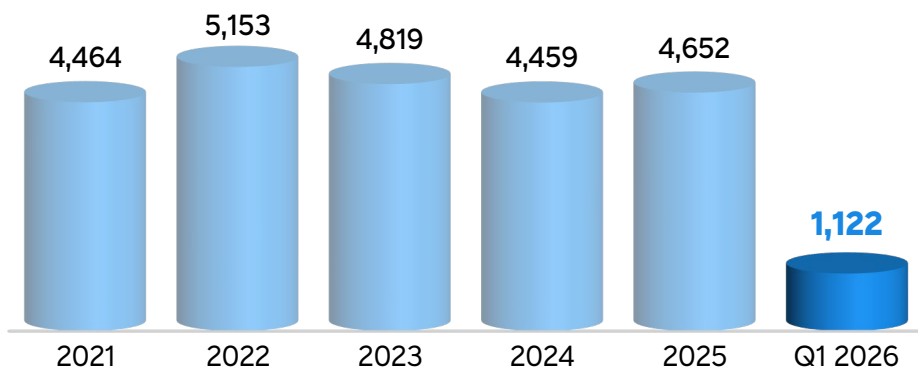
EBITDA



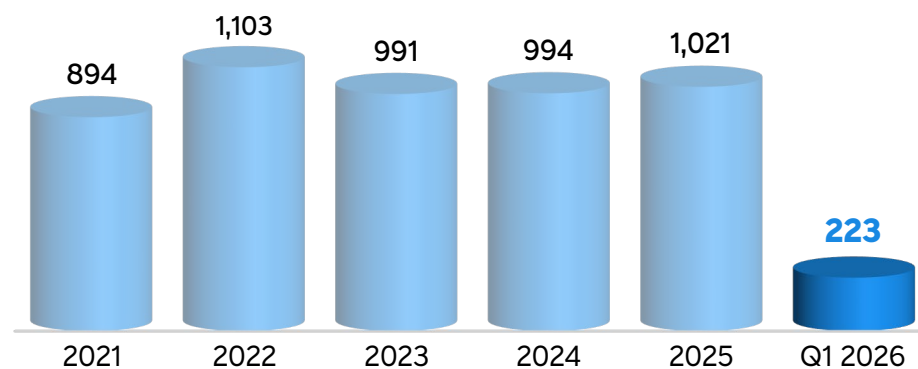
תורים מזומנים לפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות



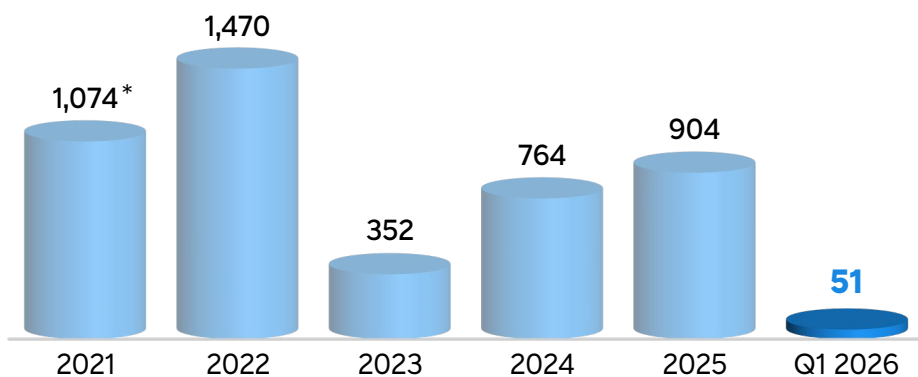
הכנסות



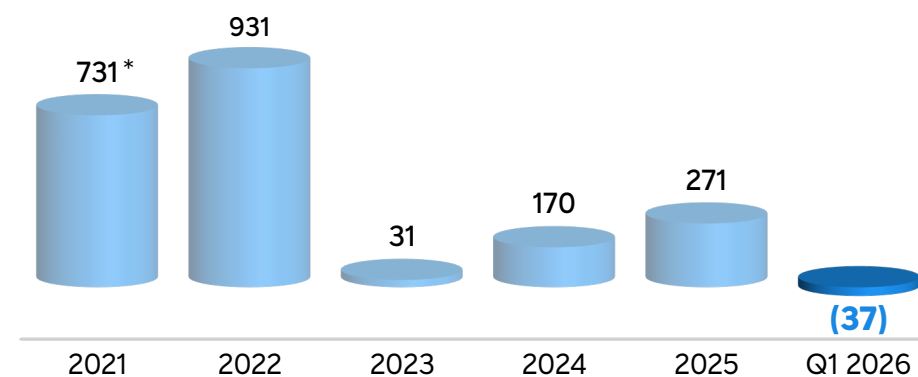
רווח גולמי



רווח תפעולי

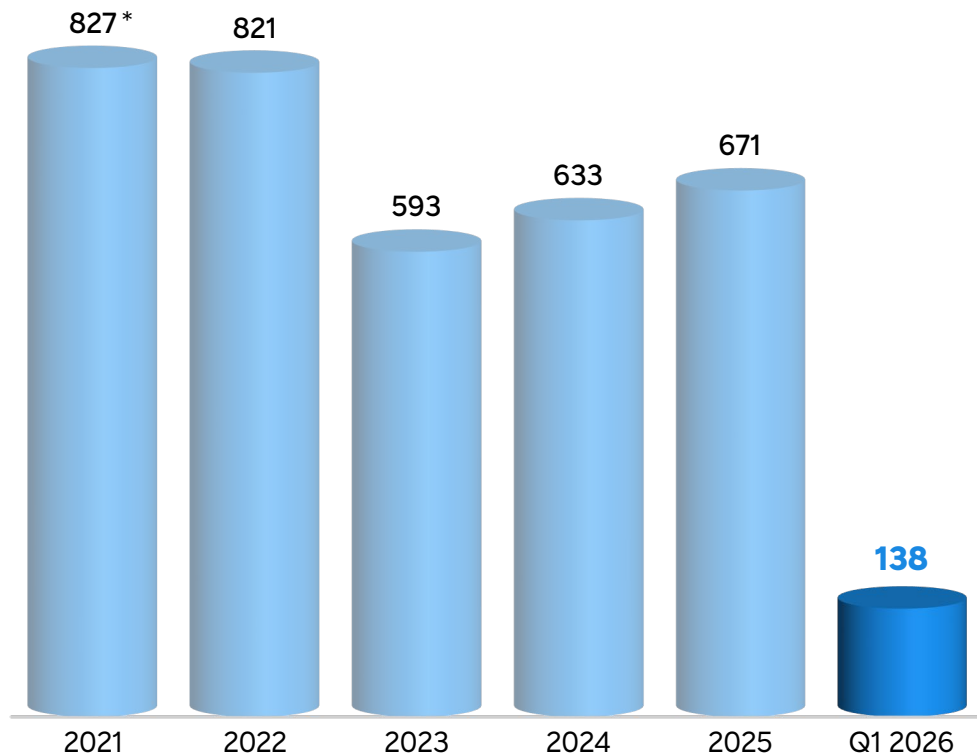


רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות

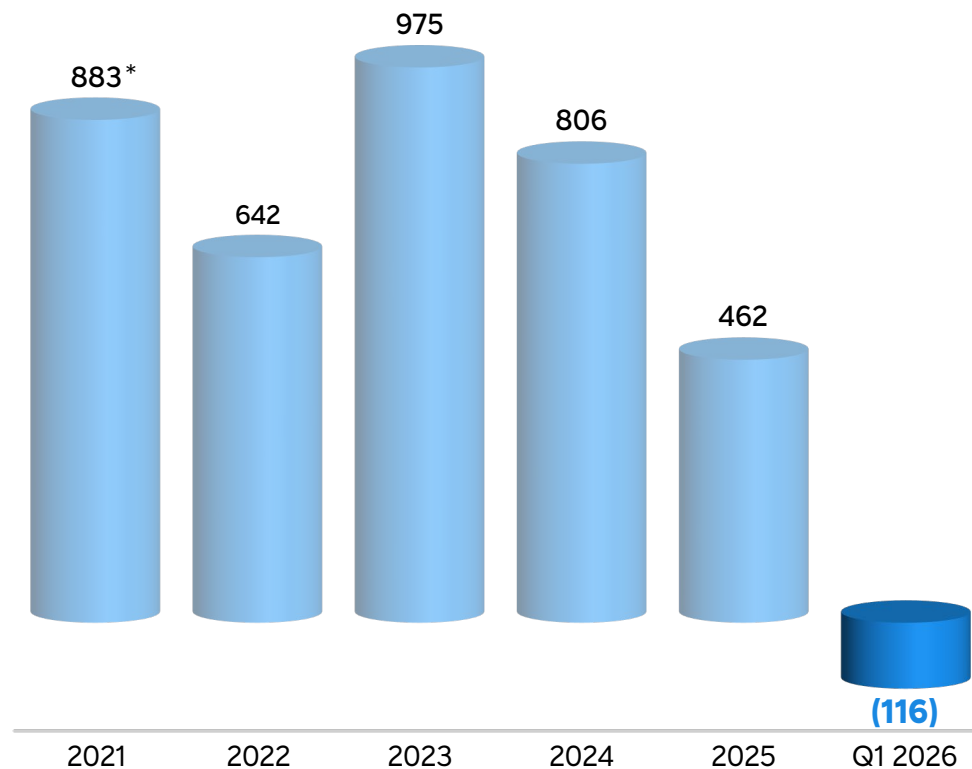


* הרווח התפעולי והרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בשנת 2021 הינם בניכוי רווח חד פעמי של כ-500 מיליוני ₪ בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים

EBITDA

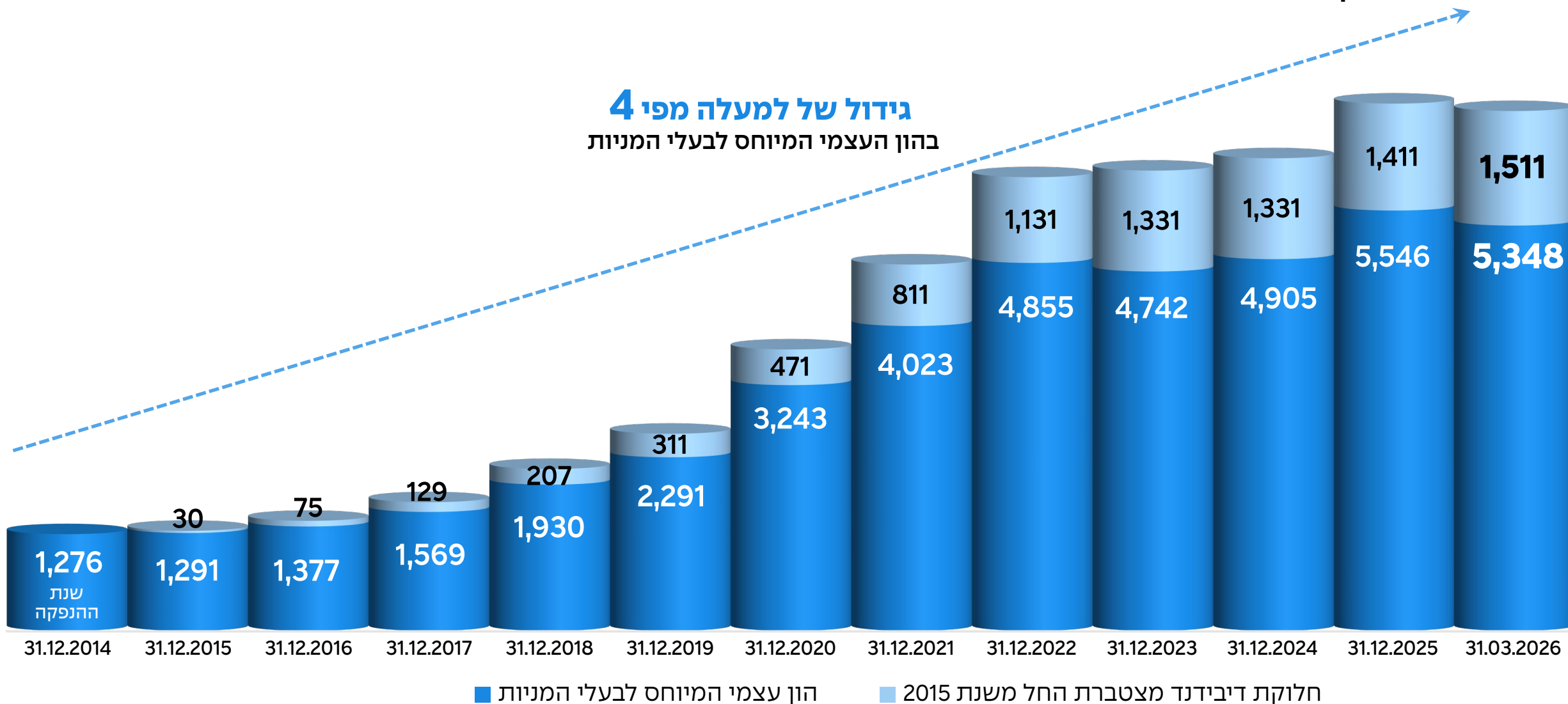


תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות



* EBITDA ותזרים המזומנים בשנת 2021 הינם בניכוי רווח ותקבולים חד פעמיים בגין ה-Buyback בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים (EBITDA כ-500 מיליוני ₪, תזרים מזומנים כ-895 מיליוני ₪)

גידול של למעלה מפי 4
בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות



■ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

■ חלוקת דיבידנד מצטברת החל משנת 2015



70-

פרוייקטים בביצוע

8.3

מיליארד ₪
צבר הזמנות
ליום 31.03.2026 *

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
90	30	14
3.5%	4.7%	2.2%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
230	63	47
9.1%	9.9%	7.5%

הכנסות

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
2,544	638	622

שמירה על רווחיות נאותה

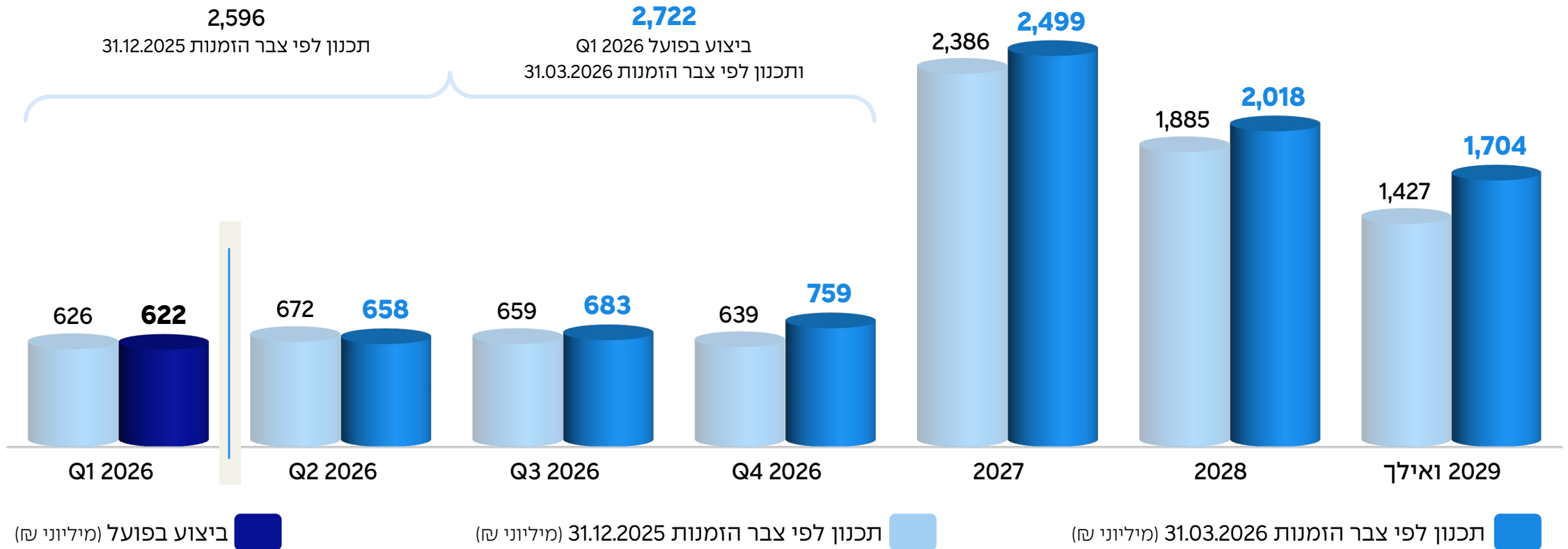
הגדלת צבר העבודות

עם הפנים קדימה

* לא כולל עבודות מחברות הקבוצה בסך של כ-2 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל במהלך השנים 2026-2027

אשטרום קבלנות | התפלגות צבר הזמנות

8,321 מיליוני ₪ צבר הזמנות ליום 31.03.2026 *



* לא כולל עבודות מחברות הקבוצה בסך של כ-2 מיליארד ₪ שעתידות להתקבל במהלך השנים 2026-2027

אשטרום קבלנות | פרויקטים נבחרים בהקמה ובתכנון



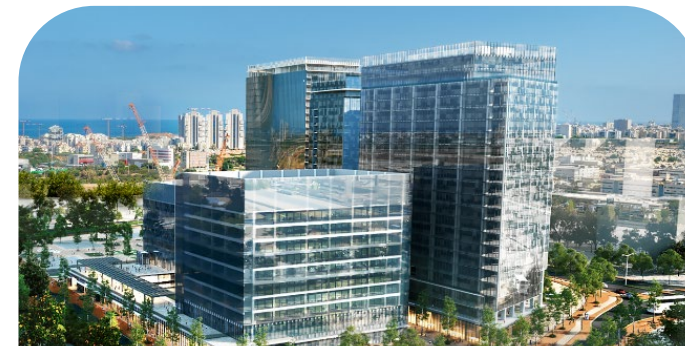
גינדי גליל ים

505 יח"ד | 455 מיליוני ש"ח היקף כספי



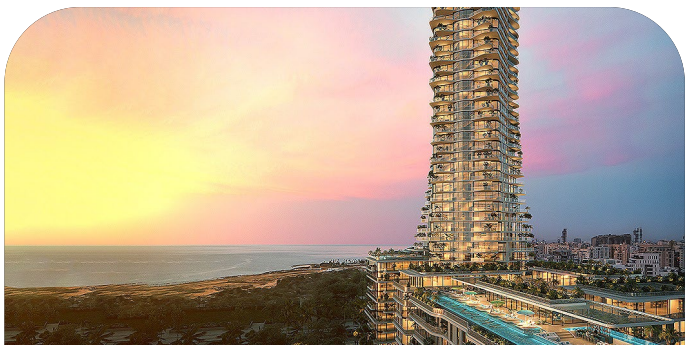
כיכר המדינה תל אביב

453 יח"ד | 554 מיליוני ש"ח היקף כספי (חלקנו)



RISHO מתחם האלף ראש"צ

190 אלף מ"ר | 850 מיליוני ש"ח היקף כספי



RAINBOW שדה דב תל אביב

459 יח"ד ומסחר | 736 מיליוני ש"ח היקף כספי



אקרו בשדרה תל אביב

388 יח"ד | 435 מיליוני ש"ח היקף כספי



מתחם ויצמן הרצליה

395 יח"ד | 550 מיליוני ש"ח היקף כספי

* אשטרום תעשיות

פיתוח, ייצור, ייבוא ושיווק של חומרי גלם ומוצרי גמר לתעשיות הבנייה



9

מפעלי בטון פעילים

8

חברות ייעודיות

1.2

מיליארד ₪
צבר הזמנות

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
27	11	8
2.4%	3.7%	2.7%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
159	44	42
14.3%	15.4%	14.7%

הכנסות

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
1,114	286	286

גידול בהיקף הפעילות
וברווחיות

הקמה והרחבה של
מפעלים נוספים

הקמת מתקני קבע
ל-2 מחצבות

עם הפנים קדימה

* כולל איחוד יחסי של חברות כלולות



עבודות איטום




בלוק גבס




בלוק לבן




בטון וטיט




חומרי גלם ואגרטים




מוצרים לבנייה בגבס




ריצוף, חיפוי וכלים סניטריים




מוצרי גמר, צבע ואיטום





מחצבת שורק

מחצבת חנתון

EBITDA מצטבר צפוי (20 שנה)

כ- **250** מיליון ₪ חלק החברה

כ- **18** מיליון טון עתודות חציבה

מחצבת שורק

EBITDA מצטבר צפוי (25 שנה)

כ- **400** מיליון ₪ חלק החברה

כ- **50** מיליון טון עתודות חציבה

קרקע פרטית, בבעלות 50%, לשימושים שונים

שיפור יכולת
הייצור והפריסה

העמקת הסינרגיה
במגזר ובקבוצה

הגדלת הכנסות
וגידול ברווחיות

עם הפנים קדימה



אשטרום נכסים*

ייזום, רכישה וניהול של נכסים מניבים בארץ ובעולם

94
מיליוני ₪
Q1 2026 NOI

2.7
מיליארד ₪
סך הון עצמי

8.3
מיליארד ₪
שווי נדל"ן

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
463	89	65

עליית (ירידת) ערך

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
208	23	(3)

רווח גולמי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
370	91	95

הכנסות

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
522	122	138

1,091 אלף מ"ר
סה"כ שטח מניב צפוי






337 אלף מ"ר
בקידום תב"ע וזכויות

160 אלף מ"ר
בתכנון וביצוע
סיום משוער עד 2031

594 אלף מ"ר
מניב 31.03.2026



אשטרם נכסים | התפלגות נכסי החברה *

	שיעור היוון משוקלל	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ₪	שווי מיוחס למניב מיליוני ₪	Q1 2026 NOI מיליוני ₪	שיעור תפוסה	שטח אלפי מ"ר	
	7.1%	182	1,835	30	92%	103	ישראל מסחר
	7.0%	753	679	8	86%	52	משרדים
	7.3%	87	742	13	97%	162	תעשייה ולוגיסטיקה
	-	428	177	2	-	-	עירוב שימושים ואחרים
	7.1%	1,450	3,433	53	94%	317	ישראל 
LTV 39% ריבית 3.7%	5.0%	-	1,744	18	90%	162	גרמניה 
LTV 56% ריבית 4.0%	8.5%	250	1,453	23	88%	115	אנגליה 
		1,700	6,630	94	92%	594	סה"כ

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

אשטרם נכסים | פרויקטים בביצוע ובתכנון *

177 מיליוני ₪
תוספת NOI שנתית צפויה



160 אלף מ"ר
בתכנון וביצוע



מגדלי הוד השרון
23,631 מ"ר | 42.3% בעלות

30

350

26

7.4%

2031



LYFE בניין C בני ברק
44,500 מ"ר | 50% בעלות

79

464

37

8.0%

2031



הייטק פארק יבנה - שלב א'
35,000 מ"ר | 100% בעלות

107

450

30

6.7%

2031



COLMORE ברמינגהם
22,300 מ"ר | 100% בעלות

235

625

54

8.7%

2027



RISHO ראשלי"צ⁽¹⁾
34,470 מ"ר | 26% בעלות

341

447

30

6.7%

2026-2031

מיליוני ₪
שווי
סך עלות משוערת
NOI שנתי צפוי
תשואה צפויה
סיום משוער

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

אשטרום נכסים | פרויקטים בקידום תב"ע וזכויות

337 אלף מ"ר
בקידום תב"ע וזכויות



פתח תקווה / גבעת שמואל
43 אלף מ"ר* | 50% בעלות



הייטק פארק יבנה - שלב ב'
61 אלף מ"ר* | 100% בעלות



נס ודגל נס ציונה
13 אלף מ"ר* | 33% בעלות



היצירה רמת גן
41 אלף מ"ר* | 80% בעלות



מתחם האורגים באר שבע
94 אלף מ"ר* | 100% בעלות

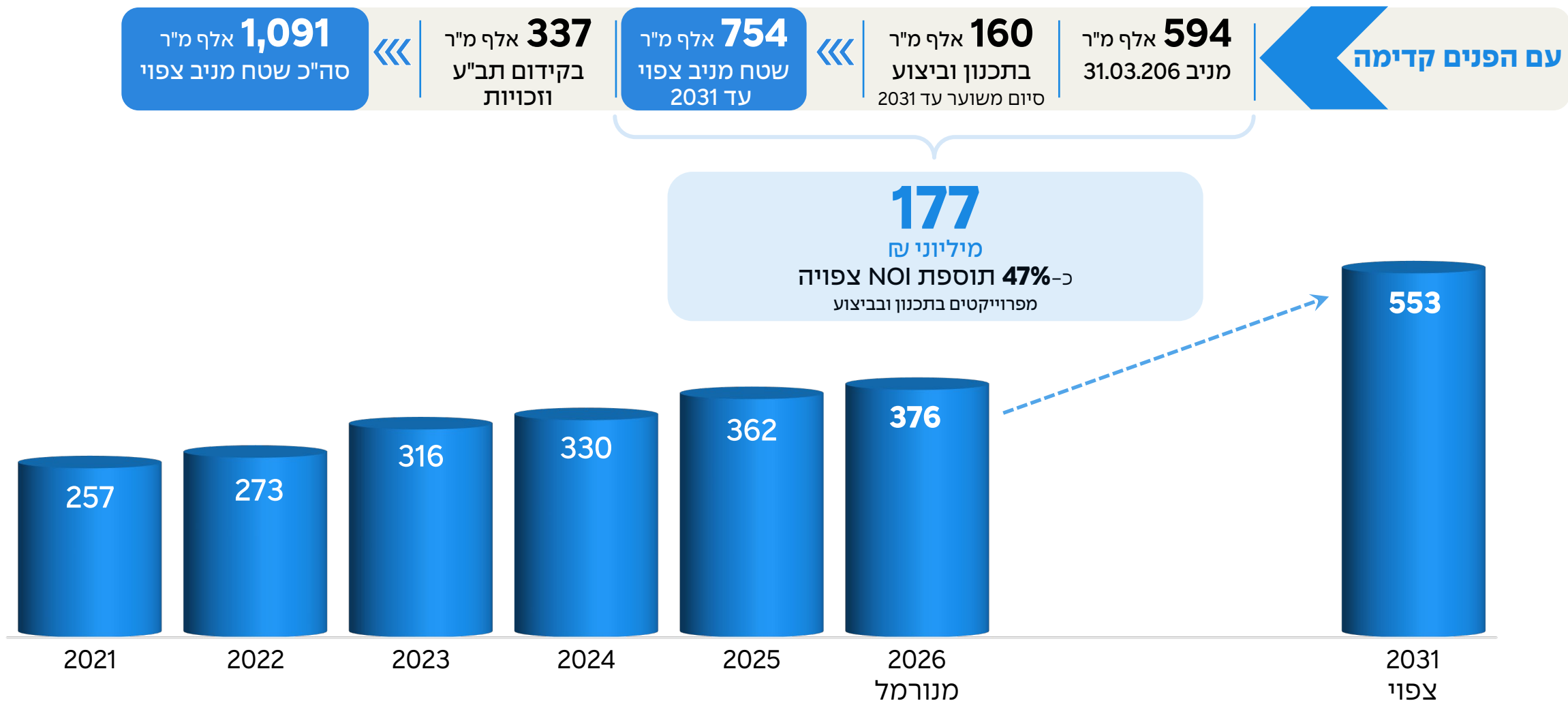


קריית המדע נס ציונה
29 אלף מ"ר* | 87% בעלות



גרשפלד באר שבע
56 אלף מ"ר* | 73% בעלות

* חלק החברה - שטח לשיווק עילי



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

תכנון, ייזום ושיווק של פרוייקטים בתחום הנדל"ן למגורים והתחדשות עירונית

903 יח"ד
הצפון

2,162 יח"ד
ירושלים

5,449 יח"ד
השרון

9,840 יח"ד
תל אביב והמרכז

18,354 יח"ד
בשלבם שונים**

1.2 מיליארד ₪
הון עצמי

מכירת יח"ד

יח"ד כולל שותפים

2025	Q1 2025	Q1 2026
350	49	72

רווח מגזרי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
105	28	11
12.5%	15.0%	5.0%

רווח גולמי

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
191	44	31
22.7%	24.1%	14.0%

הכנסות

מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
840	184	219

9,773 יח"ד

בשלבם אישור תב"ע**

6,383 יח"ד

עם תב"ע מאושרת**

2,198 יח"ד

בהקמה ו/או בשיווק**

עם הפנים קדימה

* כולל איחוד יחסי של ישויות כלולות

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

אשטרם מגורים | הכנסות ורווח גולמי שטרם הוכר

פרוייקטים בביצוע, פרוייקטים שהסתיימו ופרוייקטים שבנייתם צפויה להתחיל עד סוף 2029 חלקה של אשטרם מגורים, ללא שותפים ובעלי קרקע

2,686 מיליוני ₪
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

14,651 מיליוני ₪
הכנסות צפויות שטרם הוכרו

4,461
יחידות דיור לשיווק



שנים 2028-2029
תחילת בנייה משוערת

שנת 2027
תחילת בנייה משוערת

שנת 2026
תחילת בנייה משוערת

בבנייה ו/או שיווק

2031-2033
1,302 (12 נמכרו)
4,730
1,083

2029-2031
1,573
5,433
957

2029
178
776
159

2026-2029
1,408 (466 נמכרו)
3,712
487

סיום בנייה משוער
יח"ד לשיווק
הכנסות צפויות מיליוני ₪
רווח גולמי צפוי מיליוני ₪

5,652 יח"ד לשיווק
בתהליכי אישור תב"ע

805 יח"ד לשיווק
תב"ע מאושרת, בנייתם צפויה להתחיל מ-2030

עם הפנים קדימה
(לא נכלל בנתונים לעיל)

השקד | קריית אונו

אשטרם מגורים | פרויקטים נבחרים בשיווק*



אשטרם על הפארק באר יעקב**
260 יח"ד



הרובע הבינלאומי לוד
263 יח"ד (150 יח"ד בשיווק בשלב א')



GO YAFO TEL AVIV
350 יח"ד | חלק החברה 50%



מתחם המאה רעננה
111 יח"ד



HADAR גבעת שמואל
122 יח"ד



גלי נתניה
152 יח"ד

* כולל שותפים (לרבות בחברות ובשותפויות רשומות) ויח"ד לבעלי קרקע בעסקאות התחדשות עירונית
** מוחזק 50% על ידי אשטרם מגורים ו-50% במישרין על ידי קבוצת אשטרם

אשטרום מגורים להשכרה

ייזום, שיווק וניהול של מגורים להשכרה לטווח ארוך



קריית היובל | ירושלים

2.7
מיליארד ₪
חוב פיננסי נטו
(ללא הון עצמי)

5
מיליארד ₪
שווי נכסי המגזר

3,280
יחידות דיור להשכרה
בשלבם שונים

רווח (הפסד) מגזרי
מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
230	13	(32)

עליית (ירידת) ערך
מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
160	(4)	* (50)

רווח גולמי
מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
95	22	25

הכנסות
מיליוני ₪

2025	Q1 2025	Q1 2026
117	26	28

3,280 יח"ד סה"כ

999 יח"ד בתכנון

979 יח"ד בהקמה

176 יח"ד באכלוס

1,126 יח"ד בהפעלה

עם הפנים קדימה

* ירידת הערך נובעת בעיקרה משינוי הסיווג של פרויקט נווה איילון לנדל"ן להשקעה והשכרת הדירות לטווח ארוך

אשטרום מגורים להשכרה | פרויקטים בהפעלה

48%

מינוף ממוצע מגורים
ריבית ממוצעת: 2.77% צמוד

1,311 מיליוני ₪

עליית ערך מצטברת

1,833 מיליוני ₪

עלות

3,144 מיליוני ₪

שווי נכסים * 31.03.2026



1,126 יח"ד

25% לזכאים במחיר מפוקח
100% תפוסה



קריית היוכל ירושלים
396 יח"ד ותעסוקה

2024

718

56% | 400

1,118

10.2



המשתלה תל אביב
176 יח"ד ומסחר

2023

466

36% | 166

632

5.0



הגדני'ע תל אביב
370 יח"ד ותעסוקה ומשרדים

2021

485

111% | 536

1,021

7.2



נאות פרס חיפה
184 יח"ד

2018

164

127% | 209

373

2.8

מיליוני ₪

מועד אכלוס

עלות

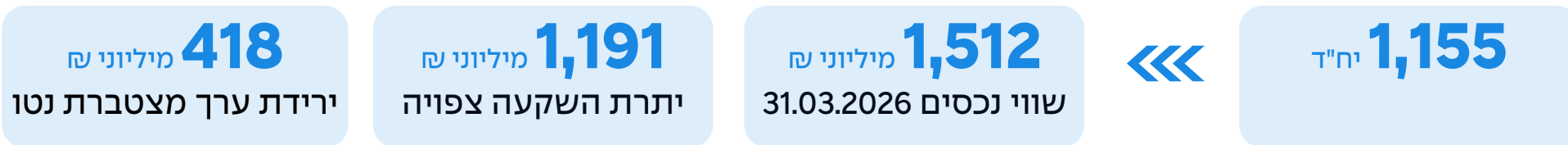
עליית ערך מצטברת

שווי 31.03.2026

Q1 2026 NOI

* ניכיון מגורים: 6% הנבה ו-5% תום הנבה

אשטרום מגורים להשכרה | פרויקטים בהקמה



באר יעקב
282 יח"ד

2028

188

390

תל השומר דרום
139 יח"ד ומסחר ותעסוקה

2028

229

183

לוד הרובע הבינלאומי
310 יח"ד ומסחר וציבורי

2028

207

413

בני ברק צפון
248 יח"ד ומסחר

2028

306

205

נווה איילון *
176 יח"ד ומסחר

הסתיים - באכלוס

582

-

מיליוני ₪

סיום משוער

שווי 31.03.2026

יתרת השקעה צפויה

* למועד פרסום מצגת זו נחתמו חוזים להשכרת כל יחידות הדיור

פרוייקט שיכון הרופאים תל השומר

כ- **23** אלף מ"ר
מסחר ותעסוקה

190 יח"ד
למכירה

999 יח"ד
להשכרה
600 יח"ד לסגל הרפואי
399 יח"ד במתווה "דירה להשכיר"

2031-2032
סיום משוער

1,921 מיליון ₪
יתרת השקעה צפויה

260 מיליון ₪
עלות 31.03.2026

בחודש מרס 2026 נחתם הסכם מימון לרכישת הקרקע עם תאגיד בנקאי

קרקע בתכנון בתל אביב

עם הפנים קדימה

שיכון הרופאים | תל השומר

אשטרום אנרגיה מתחדשת

ייזום, הקמה והפעלה של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בארץ ובעולם

1,175
MWh
אגירה

1,536
MWdc
סולארי

EBITDA		
מיליוני ₪		
2025*	Q1 2025*	Q1 2026
98	11	24

רווח מגזרי		
מיליוני ₪		
2025*	Q1 2025*	Q1 2026
62	3	13

רווח גולמי		
מיליוני ₪		
2025*	Q1 2025*	Q1 2026
34	4	7

הכנסות		
מיליוני ₪		
2025*	Q1 2025*	Q1 2026
71	12	16

1,175
MWh
אגירה

1,536
MWdc
סולארי



293
MWdc
בייזום

1,175
MWh אגירה
בפיתוח

642
MWdc
בפיתוח

199
MWdc
בהקמה

402
MWdc
בהפעלה

עם הפנים קדימה

אשטרום אנרגיה מתחדשת | פרויקטים בהפעלה ובהקמה

בהקמה

טקסס, ארה"ב | EL PATRIMONIO

צפי הפעלה מסחרית H2 2027

עלות הקמה צפויה
\$ 250–255 מיליון

הספק סולארי
195 MWdc

צפי הכנסה כוללת (40 שנה) | צפי EBITDA כולל (40 שנה)
כ-1.4 מיליארד \$ | כ-1.1 מיליארד \$

הסכם מכירת חשמל (PPA):* 70% מהיצור | 20 שנה

הסכם מכירת זיכוי מס (PTC):* 135–140 מיליון \$ | 10 שנים

ליווי פיננסי: 190–200 מיליון \$

בהפעלה

טקסס, ארה"ב | TIERRA BONITA

אגירה בפיתוח
300 MWh

עלות הקמה
\$ 435 מיליון

הספק סולארי
399 MWdc

צפי הכנסה כוללת (40 שנה) | צפי EBITDA כולל (40 שנה)
כ-2.5 מיליארד \$ | כ-2.1 מיליארד \$

הסכם מכירת חשמל (PPA):* 60% מהיצור | 20 שנה

הסכם מכירת זיכוי מס (PTC):* 300 מיליון \$ | 10 שנים

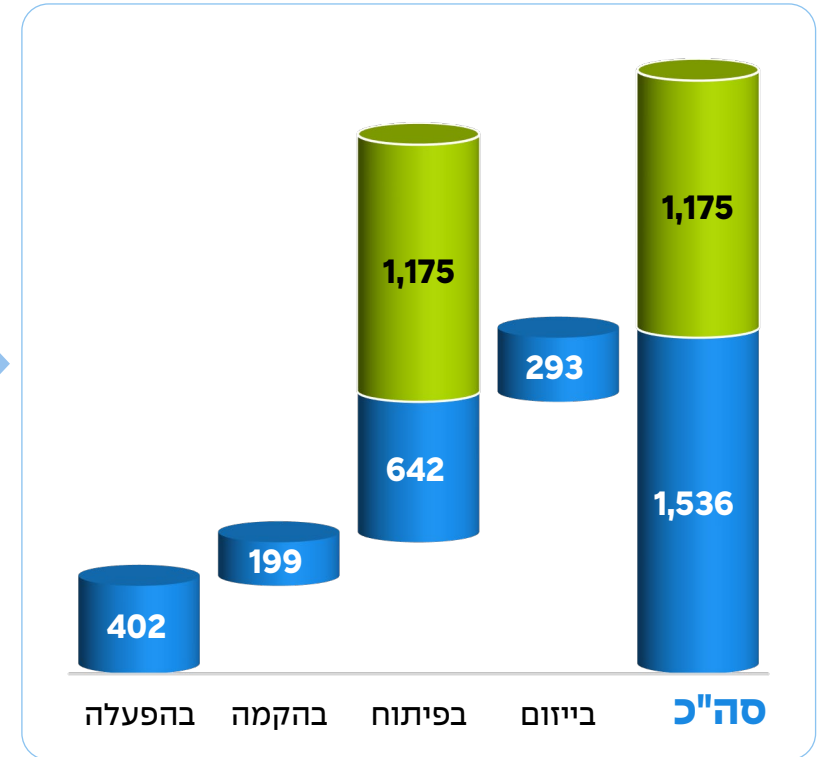
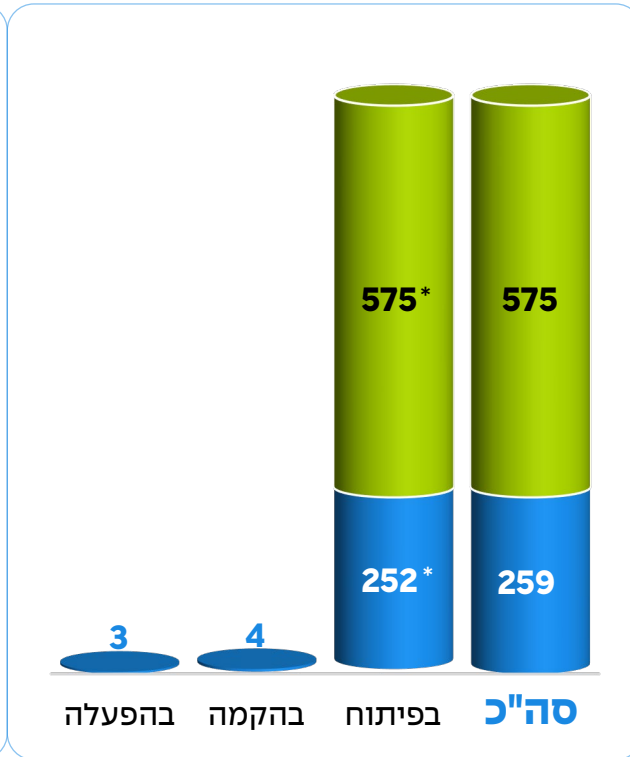
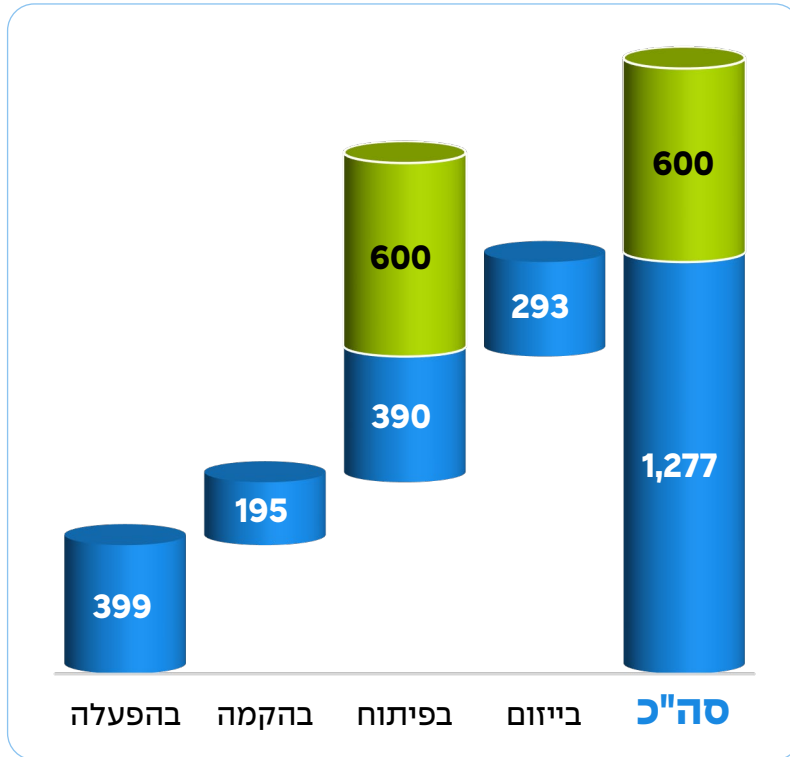
* PPA מול CPS, חברת החשמל של סן אנטוניו, דירוג Aa2 (מוד'ס) | PTC עם גוף מוסדי אמריקאי, דירוג Aa3 (מוד'ס)

אשטרום אנרגיה מתחדשת | פורטפוליו גלובלי

ארה"ב

ישראל

סה"כ



■ אגירה MWh
 ■ סולארי MWdc

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

* חלקנו 85 MWdc סולארי ו-242 MWh אגירה

אשטרם אינטרנשיונל

קבלנות, יזמות ונדל"ן מניב בחו"ל



פרויקט מגורים גאיה | פורטוגל

389
מיליוני ש"ח
שווי נכסי
נדל"ן מניב

384
מיליוני ש"ח
שווי קרקעות
ומלאי למכירה

1,661
יח"ד
פורטוגל, ארה"ב
וג'מייקה

רווח מגזרי
מיליוני ש"ח

2025	Q1 2025	Q1 2026
73	11	9
22.7%	15.8%	13.4%

רווח גולמי
מיליוני ש"ח

2025	Q1 2025	Q1 2026
116	22	21
36.3%	32.3%	30.2%

הכנסות
מיליוני ש"ח

2025	Q1 2025	Q1 2026
320	69	68

הרחבת הפעילות היזמית באירופה ובארה"ב **עם הפנים קדימה**

תמצית דוח רווח והפסד | מאוחד



מגדל EXCHANGE | רמת גן

2025	Q1 2025	Q1 2026	מיליוני ₪
4,652	1,153	1,122	הכנסות
1,021	249	223	רווח גולמי
21.9%	21.6%	19.9%	שיעור רווח גולמי
301	12	(46)	עלויות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
904	154	51	רווח תפעולי
620	153	97	עלויות מימון נטו
(3)	(3)	(6)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
287	4	(40)	רווח (הפסד) נקי
271	3	(37)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות
671	156	138	EBITDA

תמצית המאזן ותזרים המזומנים | מאוחד



מגדלי דה וינצ'י | תל אביב

31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	מיליוני ₪
17,167	16,636	18,155	התחייבויות
5,972	5,756	5,765	הון עצמי
23,139	22,392	23,920	סך מאזן
1,602	1,292	1,047	מזומנים והשקעות לזמן קצר
1,355	1,280	1,137	מסגרות אשראי לא מנוצלות
2025	Q1 2025	Q1 2026	
462	(95)	(116)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות, נטו
(177)	(26)	(401)	השקעה בקרקעות לבנייה
285	(121)	(517)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, נטו



3,500
מיליוני ש"ח
חוב פיננסי נטו

5,348
מיליוני ש"ח
הון עצמי

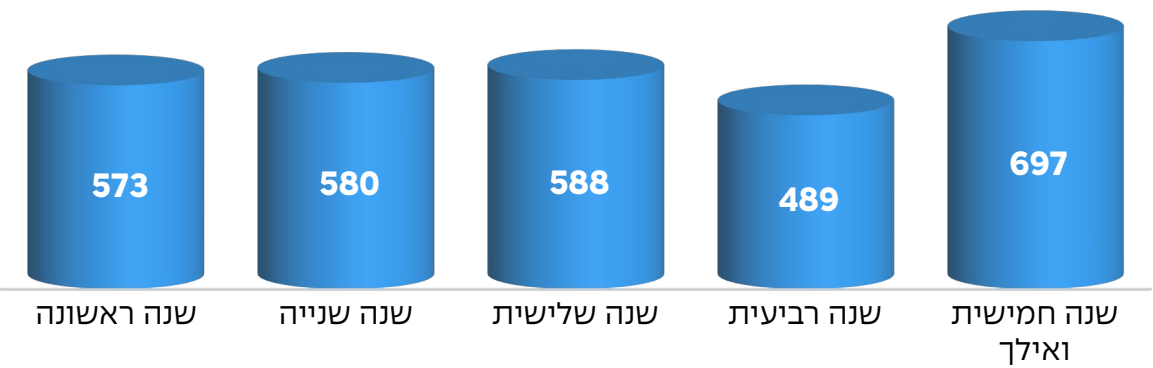
634
מיליוני ש"ח
יתרת מסגרות
אשראי לניצול

173
מיליוני ש"ח
יתרת מזומנים
והשקעות לזמן קצר

39.6%
יחס חוב נטו ל-CAP

54.5%
יחס הון עצמי למאזן

פריסת החזרי אג"ח לא כולל ריבית מיליוני ש"ח

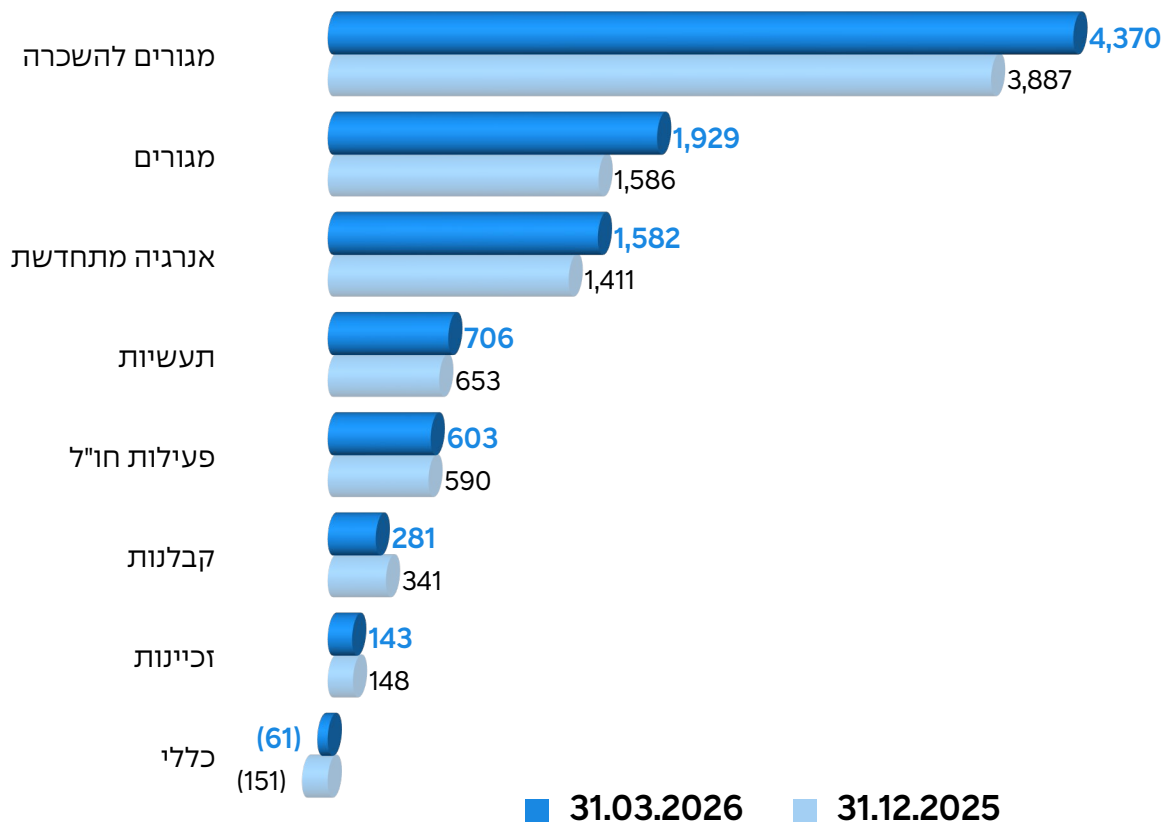


RISHO מתחם האלף | ראשלי"צ

חוב פיננסי נטו

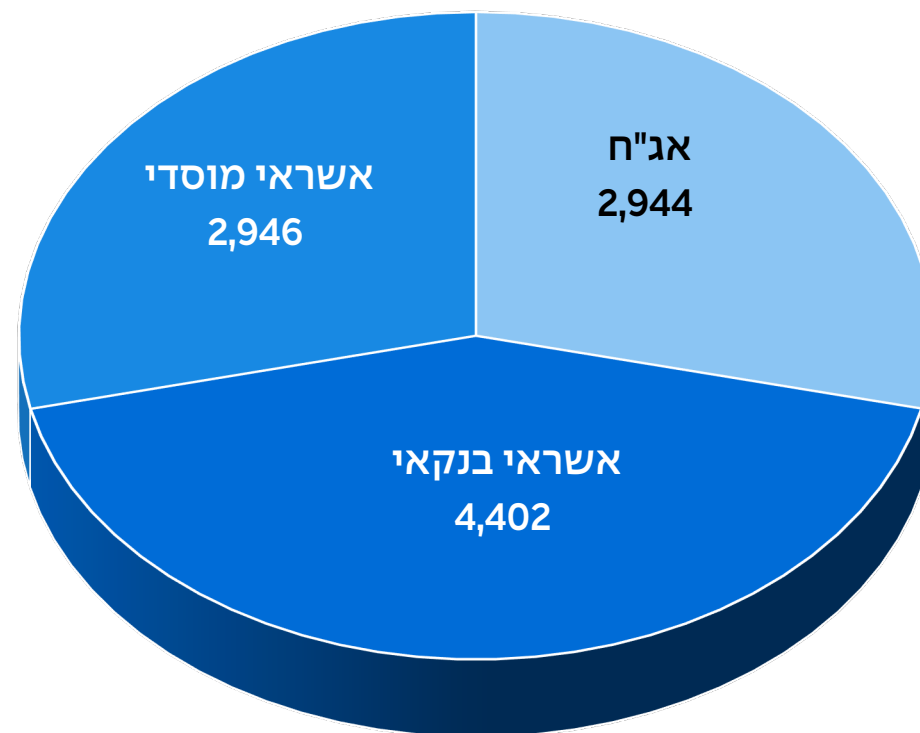
אשראי בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, השקעות לזמן קצר וארוך ואשראי בין מגזרי

8,465 מיליוני ₪ | 31.12.2025 9,553 מיליוני ₪ | 31.03.2026



חוב פיננסי ברוטו

10,292 מיליוני ₪ | 31.03.2026



לפרטים נוספים בדבר החוב הפיננסי של החברה, ראה טבלת חוב פיננסי בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון מיום 31 במרס 2026



**הקמת נכסים מניבים בארץ
ורכישת נכסים בחו"ל**



**פיתוח והרחבת
תחום התעשיות**



**הגדלת צבר עבודות הקבלנות
והיערכות למכרזי המטרו**



**השקעה בתחום האנרגיה
והתמודדות במכרזים זכייניים**



**הקמת פרוייקטים
בתחום המגורים להשכרה**



**הרחבת היזמות למגורים
בארץ ובחו"ל**

<p>עד 2050</p> <p>Net Zero</p> <p>ניטרליות פחמנית</p>	<p>עד 2050</p> <p>100%</p> <p>הסמכה ירוקה לנכסים ולמוצרים משמעותיים בארץ ובעולם</p>	<p>עד 2040</p> <p>75%</p> <p>אנרגיה מתחדשת בנכסים מניבים מהותיים אשר בשליטתנו ובניהולנו</p>	<p>עד 2040</p> <p>50%</p> <p>הפחתה בפליטות גזי חממה</p>
--	--	--	--

E סביבה בריאה

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

<p>עד 2030</p> <p>מדד TRIR בגובה 1</p> <p>Total Recordable Incident Rate</p>	<p>עד 2030</p> <p>0.5% לפחות</p> <p>תרומה לקהילה מהרווח הנקי לפני מס</p>	<p>עד 2030</p> <p>4% לפחות</p> <p>עובדים עם מוגבלות במטה קבוצת אשטרום</p>	<p>עד 2030</p> <p>30%</p> <p>נשים בדרגי ניהול (בכיר וביניים)</p>
---	---	--	---

S סביבה קהילתית בריאה ו בטוחה

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

<p>עד 2040</p> <p>90%</p> <p>הערכת ספקים משמעותיים ל-ESG</p>	<p>עד 2040</p> <p>100%</p> <p>הטמעת הקוד האתי בקרב ספקים ושותפים עסקיים מרכזיים</p>	<p>עד 2035</p> <p>0</p> <p>אירועים אתיים *</p>
---	--	---

G סביבה עסקית אתית

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

* אירועים מהותיים בסכום ובהיקף המשפעה על פעילות קבוצת אשטרום והמוניטין שלה



קבוצת אשדוד

העוצמה שלנו, המציאות שלכם

אשדוד
קבלנות

אשדוד
תעשיות

אשדוד
נכסים

אשדוד
מגורים

אשדוד
מגורים/כלכלה

אשדוד
זכינות

אשדוד
אנרגיה מתחדשת

אשדוד
אינטרנשיונל