קבוצת אשטרום

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2026



אשטרום קבלנות

אשטרום תעשיות

אשטרום נכסים

אשטרום מגורים

אשטרום מגורים בישראל

אשטרום זכיינות

אשטרום אנרגיה מתחדשת

אשטרום אינטרנשיונל

קבוצת אשטרום

כרטיס ביקור



קבוצת אשטרום, מחברות הבנייה והנדל"ן המובילות בישראל, יצקה באבני היסוד שלה את המחויבות להעניק פתרונות מקצועיים ומקיפים לכל לקוחותיה, מהמסד ועד הטפחות.

אשטרום דואגת להפעיל בסינרגיה מיטבית את מכלול החברות שלה, באופן שמעניק מעטפת פתרונות מושלמת לכל פרויקט ופרויקט בארץ ובעולם.

ת"א 90
ת"א 125, ת"א נדל"ן
מניית החברה נסחרת במדדים המובילים

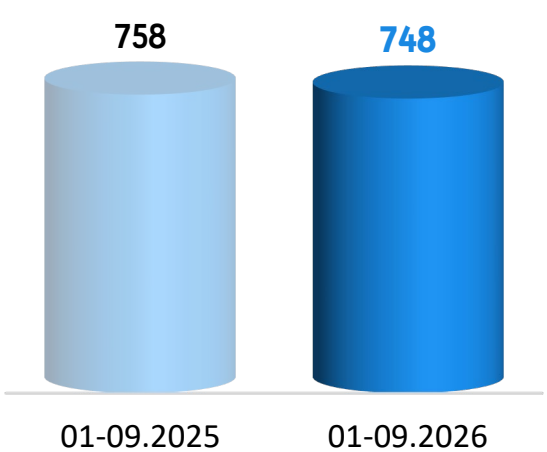
בדירוג A
עם אופק יציב
דירוג אגרות החוב ע"י S&P מעלות

כ-5.2
מיליארד ₪
הון המיוחס לבעלי המניות
30.09.2026

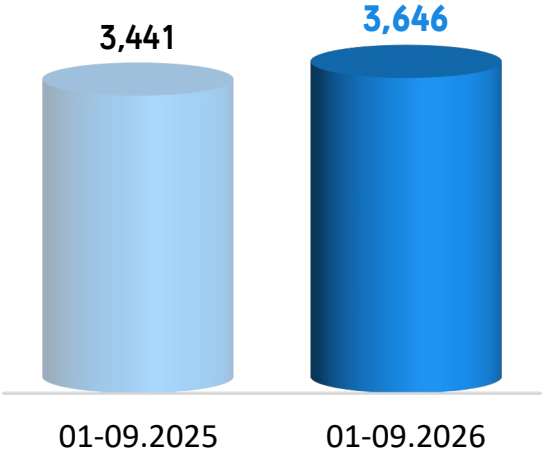
תמצית נתונים לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

3,646	748	357	(134)
מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪
הכנסות	רווח גולמי	רווח תפעולי	הפסד נקי המיוחס לבעלי המניות

רווח גולמי
מיליוני ₪



הכנסות
מיליוני ₪



קבוצת אשטרום

נתונים לפי מגזרי פעילות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

(במיליוני ₪)

קבלנות בנייה ותשתיות



תעשיות



מגורים להשכרה



זכיינות



אשטרום אינטרנשיונל



אנרגיה מתחדשת



אשטרום נכסים



אשטרום מגורים



קבוצת אשטרום

תוכן עניינים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד- על נספחיו
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026
מכתב הסכמה להכללת דוח רואה חשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ מחודש מאי 2024
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

קבוצת אשטרום בע"מ
(להלן: "החברה" ו/או "הקבוצה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד ("**הדוח**" ו-"**תקופת הדוח**" בהתאמה). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל- 1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני IFRS.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 25 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026780) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2025**"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. **<u>קבלנות בניה ותשתיות בישראל</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה מתמקדת בעבודות בניה ותשתיות בישראל כגון: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים, הפונה למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ב. **<u>תעשיות</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בישראל על ידי אשטרום תעשיות והחברות המוחזקות על ידה.

ג. **<u>מגורים להשכרה</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום של מתחמי דיור, השכרת הנכסים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בישראל על ידי שותפות אשטרום מגורים להשכרה וחברה ושותפויות המוחזקות על ידה.

ד. **<u>זכיינות</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת זכיינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והאנרגיה. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי שותפויות המוחזקות על ידה.

ה. **<u>אינטרנשיונל</u>** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתיות בחו"ל, הכוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. בנוסף, הקבוצה עוסקת בעיקר בארה"ב ובפורטוגל בתחום הייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. יתר על כן, החברה מבצעת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בין היתר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ו. **<u>אנרגיה מתחדשת</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעות בייזום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת (סולארים) בארה"ב וישראל. החברה מחזיקה ברישיון הספקת חשמל בישראל. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי אשטרום אנרגיה מתחדשת והחברות המוחזקות על ידה.

ז. **<u>נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים</u>** - פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן מניב להשקעה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים לתעשייה ולמשרדים, למלונאות ולמסחר בישראל בגרמניה ובאנגליה. אשטרום נכסים פועלת בנוסף בתחום יזמות נדל"ן (מסחר, משרדים, מגורים) וכן בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה. תחומי הפעילות לעיל מבוצעים על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה.

ח. **<u>יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית ומבוצעת על ידי אשטרום מגורים יזמות בע"מ (להלן: "**אשטרום מגורים**") והישויות המוחזקות שלה.

להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים (במאוחד) (באלפי ש"ח):

סעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
הכנסות	3,646,045	3,440,848	1,271,761	1,178,643	4,652,436
רווח גולמי	747,888	757,979	270,847	262,326	1,021,038
רווח תפעולי	356,956	630,068	157,505	202,132	904,133
רווח (הפסד) לפני מיסים	(129,205)	99,417	(8,889)	991	283,902
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(131,783)	134,916	(16,194)	36,738	287,014
רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(133,954)	129,523	(19,054)	33,700	270,655
סך מאזן	25,391,040	22,961,421	25,391,040	22,961,421	23,138,918
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,169,674	5,486,458	5,169,674	5,486,458	5,545,780
סה"כ הון	5,588,639	5,921,884	5,588,639	5,921,884	5,972,029
תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות	87,818	106,560	36,966	129,521	462,298
תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לאחר השקעה בקרקעות	(376,113)	(26,594)	12,239	90,647	285,130
EBITDA	473,989	497,724	175,739	184,554	671,029

2. צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות (במליוני ש"ח):

("**צבר הזמנות**" - משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים)

מליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
קבלנות בניה ותשתיות בישראל (*)	8,132	8,332	8,294
תעשיות (**)	1,247	1,268	1,207
סה"כ	**9,379**	**9,600**	**9,501**

(*) לא כולל הזמנות מחברות הקבוצה בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח אשר אינן עולות להגדרת צבר ולהערכת החברה צפויות להתקבל במהלך השנים 2027 - 2026.

(**) כולל 50% בחברות כלולות.

עיקר צבר ההזמנות של החברה בתחום הקבלנות לבניה למגורים, לבניה לא למגורים וכן בניה לתשתיות (כמפורט בסעיף 4.14 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025) הינו במסגרת חוזים פאושליים. עיקר צבר ההזמנות בתחום התעשיות הינו בתחום הבטון ובנוסף צבר מוצרי ריצוף, חיפוי שיש וכלים באמצעות י. זהבי (כמפורט בסעיף 5.14 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025).

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 6 בינואר 2026, חתמו חברה מוחזקת של אשטרום אנרגיה מתחדשת ושותף הפיתוח המקומי, כהגדרתם בדיווחים המיידים הקודמים של החברה, על הסכם פשרה מחייב אשר במסגרתו תשלם החברה המוחזקת לשותף הפיתוח המקומי בהתאם לתנאי ההתקשרות המקוריים בהסכם ההשקעה ושיתוף הפעולה את התחייבויותיה בקשר עם פרויקט El Patrimonio וכן תבצע הקדמת תשלומים להם יהיה זכאי שותף הפיתוח המקומי בהתאם להסכם בקשר עם הפרויקטים: Whitethorn; Soles Rest; Larrea של החברה והכל בסכומים שאינם מהותיים לחברה ומנגד תמסור החברה המוחזקת לשותף הפיתוח המקומי את זכויותיה בפרויקט Rolling Sun. לפרטים נוספים ראו סעיף 3יב. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-064060), וכן דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-002670) (אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

ב. ביום 5 בפברואר 2026 קיבלה אשטרום מגורים פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי חיפה, שקיבל את עררה נגד מנהלי המיסוי במחוזות חיפה ומרכז. ועדת הערר קבעה כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" אינה מהווה רכישת "זכות במקרקעין" כהגדרתה בחוק, וכי מבחינה משפטית התקשרותה עם המדינה היא כשל קבלן מבצע הפועל מטעמה. בהתאם, נקבע כי אשטרום מגורים אינה חייבת במס רכישה על מרכיב הקרקע ביחידות "מחיר למשתכן", וכי על מנהלי המיסוי לבטל את השומות ולהשיב את המס ששולם. להערכת החברה, אם פסק הדין ייוותר על כנו וייושם, צפויה אשטרום מגורים לקבל

השבת מס רכישה ולהכיר ברווח של כ-38 מליון ש"ח (בגין פרויקטים שנזקפו לדוח רווח והפסד). מועד ההשבה, היקפה הסופי והשלכותיה החשבונאיות תלויים בהליכים נוספים אפשריים ובהחלטות רשות המסים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-013145) (מידע זה מהווה הכללה, על דרך ההפניה).

ביום 11 ביוני 2026 הגישו מנהלי מיסוי מקרקעין של מחוזות חיפה ומרכז (לעיל ולהלן: "**המערערים**"), ערעור על פסק הדין, לבית המשפט העליון.

נכון למועד זה, החברה בוחנת את הערעור ואין בידיה להעריך את תוצאותיו או את השלכותיו הסופיות. כמו כן החברה בוחנת את השלכות הגשת הערעור ובכלל זה את השפעתו האפשרית על מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 ביוני 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-056047) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. ביום 9 בפברואר 2026 התקבלה בחברה הודעת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו על צירופה כמשיבה לעתירה מנהלית שהוגשה נגד רשות מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון בקשר למקרקעין נשוא מכרז שיכון רופאים (להלן: "**המכרז**"). בעתירה נטען, בין היתר, לזכויות היסטוריות של העותרים במקרקעין ולפגמים בשיווקם במסגרת המכרז. החברה בוחנת את הטענות ואת השלכותיהן האפשריות על הפרויקט, ובשלב זה אינה יכולה להעריך את סיכויי העתירה. החברה אינה צד למחלוקת נשוא העתירה, וצורפה להליך נוכח היותה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בפברואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-013771) (מידע זה מהווה הכללה, על דרך ההפניה).

ד. ביום 11 במרס 2026 השלימה חברה בת של אשטרום אנרגיה את הסגירה הפיננסית לפרויקט הסולארי El Patrimonio בטקסס, ארה"ב, בהספק מתוכנן של כ-195MWdc. במסגרת זו נחתמו הסכם מימון לתקופת ההקמה בהיקף של כ-190-200 מליון דולר ארה"ב והסכם למכירת זיכויי מס (PTC) בסכום כולל מוערך של כ-135-140 מליון דולר ארה"ב לאורך 10 שנים. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט מוערך בכ-250-255 מליון דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-021952) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ה. ביום 24 במרס 2026, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 100 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 15 באפריל 2026. ההחלטה על חלוקת הדיבידנד הינה במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 25 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026784) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ו. ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**") דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל- ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של מעלות מיום 30 באפריל 2026 (אסמכתא מס': 2026-15-039747).

ז. ביום 24 במאי, 2026, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה עד ליום 27 במאי 2027.

ח. ביום 29 ביוני 2026, ובהמשך לכוונתה של החברה להקטין את המינוף ולהגדיל את בסיס ההון שלה, חתמה החברה עם גופים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**מגדל**") על מזכר הבנות מחייב. ביום 11 באוגוסט 2026 נחתם הסכם מחייב (להלן: "**ההסכם**"), לפיו תרכוש מגדל מהחברה 20% מהזכויות באשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת אשר בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "**השותפות**") ואשר באמצעותה פועלת החברה בתחום הדיור להשכרה, בתמורה לסך מוערך של כ-451 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להתאמת התמורה במועד ההשלמה, המתבסס על שווי מאזני של השותפות במועד ההשלמה, אשר יתקיים 7 ימי עסקים ממועד התקיימותם של התנאים המתלים בהסכם. על פי הוראות ההסכם, על הצדדים להשלים את התנאים המתלים בתוך תקופה של 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך תקופה זו ב- 30 ימים נוספים. הצדדים להסכם פועלים בהסכמה להשלמת העסקה ולאחר תאריך המאזן הסכימו להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים להשלמת ההסכם ב- 30 ימים נוספים (קרי עד ליום 11 בדצמבר 2026).

ביום 23 בנובמבר 2026 חתמו החברה, אשטרום טכנולוגיות בע"מ (השותף הכללי של השותפות) והשותפות עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**כלל**") על הסכם מחייב בקשר להצטרפותה של כלל להסכם עם מגדל, באופן שכלל תרכוש 20% נוספים מהזכויות בשותפות, אשר משקף לשותפות שווי של כ-2.3 מיליארד ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2026). לאחר השלמת העסקה, מבנה ההחזקות בשותפות יהיה כדלקמן: החברה – 60%, מגדל – 20% וכלל – 20%. לאור חתימת כלל על ההסכם ובכפוף להשלמתו, התמורה הכוללת לחברה תעמוד על סך של כ-902 מליון ש"ח (כ-451 מליון ש"ח מכל גוף מוסדי), אשר תשולם בהתאם לקבוע בהסכם. תנאי ההסכם עם מגדל יחולו גם ביחס להתקשרות עם כלל, למעט התאמות לא מהותיות שיחולו הן ביחס למגדל והן ביחס לכלל, ובכלל זאת עדכון מחיר המימוש של האופציות הלא סחירות שתנפיק החברה במסגרת העסקה ל-68 ש"ח לכל אופציה. להערכת החברה, מועד ההשלמה של העסקה (מגדל וכלל) צפוי להתקיים עד לסוף שנת 2026, כאשר במועד האמור, בהתאם להוראות ההסכמים, החברה צפויה לקבל כ-451 מליון ש"ח, ויתרת התמורה תתקבל בהתאם להוראות ההסכם.

לפרטים ראו דיווחים מיידים מיום 30 ביוני 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-061256), מיום 12 באוגוסט 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-075455) ומיום 11 בנובמבר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-100392) ומיום 24 בנובמבר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-104129) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ט. ביום 8 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 350 מליון ש"ח ע.נ., אשר הונפקו בדרך של הרחבת סדרה של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) הקיימים של החברה ואינם רשומים למסחר בבורסה (לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 8 ביולי 2026, אסמכתא מס' 2026-01-064895 ובאור מס' 5' לדוחות הכספיים ביניים).

י. ביום 8 ביולי 2026, נחתם הסכם פשרה בקשר להליך משפטי שתואר בביאור 28ג' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שפורסמו ביום 25 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026780). בהתאם להסכם, שילמו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה לקבלן המשנה סכומים שאינם מהותיים לחברה, ובכפוף להשלמת התחייבויות הצדדים יסתיימו

ההליכים המשפטיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 ביולי 2026 (אסמכתא: 2026-01-065066).

יא. ביום 28 באוגוסט 2026, ניתן פסק דין בקשר להליך משפטי שתואר בביאור 28ג' (1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שפורסמו ביום 25 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026780). בהתאם לפסק הדין, נדחו התביעה שהגיש קבלן המשנה נגד חברה בת בבעלות מלאה של החברה ונגד שותפתה בפרויקט, וכן התביעה שכנגד שהגישו החברה הבת של החברה ושותפתה בפרויקט, למעט ביחס לסכומים זניחים לחברה. לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בנובמבר 2026 הוגש לבית המשפט העליון ערעור על פסק הדין על ידי קבלן המשנה. החברה לומדת את הערעור. בהתאם להערכת החברה ויועציה המשפטיים, ועל סמך הבדיקה הראשונה של הודעת הערעור ונימוקיה, סביר יותר שהערעור שהוגש יידחה מאשר כי יתקבל ולפיכך ביטלה החברה את ההפרשה שהיתה כלולה בדוחותיה הכספיים בסך של כ- 29 מליון ש"ח בקשר עם התביעה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 31 באוגוסט 2026 (אסמכתא: 2026-01-081661) ומיום 12 בנובמבר 2026 (אסמכתא: 2026-01-100909).

יב. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 באוקטובר 2026, התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי מניות החברה שבמסגרתה אושרו מינויים מחדש של דירקטורים בחברה ורואה החשבון המבקר. לפרטים נוספים ראו דוח זימון וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה (אסמכתאות מס': 2026-01-080027 ו- 2026-01-090779, בהתאמה).

4. הסביבה העסקית

המתקפה המשולבת של חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 הובילה למלחמת חרבות ברזל (להלן – "**המלחמה**"), שהסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025 עם חתימת הסכם בין מדינת ישראל לחמאס, במסגרתו שוחררו כל החטופים החיים והושבו החטופים החללים. המלחמה הובילה גם להסלמה מול איראן וגורמים מטעמה, וביוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" נגד יעדים צבאיים באיראן, שהסתיים בהפסקת אש מיום 24 ביוני 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד מטרות ממשל באיראן. בתגובה פתחה איראן בירי לעבר ישראל ולעבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במזרח התיכון, וחיזבאללה שב לתקוף את שטח מדינת ישראל. עם פתיחת המבצע הוכרז מצב חירום במשק, הוטלו מגבלות על פעילותו והוכרז גיוס מילואים נרחב. ביום 8 באפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש זמנית, החל גם על ישראל ונותר בתוקף נכון למועד הדוח, לצד הפסקת אש זמנית וחלקית גם מול חיזבאללה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן על הארכת הפסקת האש בזירות השונות ועל גיבוש הסכם קבע.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעות העתידיות של המלחמה, ככל שתהיינה, התחדשות של הלחימה, או הסלמה בחזיתות השונות, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה על פעילות החברה והמשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה, וכן אי הוודאות בקשר להרכבת הממשלה הבאה נוכח תוצאות הבחירות הכלליות לכנסת שנערכו ביום 27 באוקטובר 2026. יחד עם זאת, להערכת החברה, איתנותה הפיננסית מאפשרת לה להתמודד עם תנאי השוק הקיימים תוך עמידה בהתחייבויותיה. מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, והיא עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

בתקופת הדוח החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל, להפחית את הריבית במשק בשיעור מצטבר של 1.0% לרמה של 3.25%.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות המלחמה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, אי הוודאות הפוליטית לרבות בקשר

להרכבת ממשלה לאחר הבחירות לכנסת, שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים וריבית בנק ישראל בפועל.

5. המצב הכספי:

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה (באלפי ש"ח):

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	535,537	829,147	945,552	(410,015)	(43.4%)	(35.4%)	
השקעות לזמן קצר	903,672	816,401	656,533	247,139	37.6%	10.7%	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	**1,439,209**	**1,645,548**	**1,602,085**	**(162,876)**	**(10.2%)**	**(12.5%)**	הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ▪ ירידה בסולו המורחב בסך של כ- 209 מליון ש"ח בעיקר עקב פירעון אג"ח בסך של כ- 202 מליון ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של 100 מליון ש"ח ומנגד גידול עקב פעילויות שוטפות אחרות בסך של כ-93 מליון ש"ח. ▪ ירידה באשטרום מגורים בסך של כ-122 מליון ש"ח אשר שימשו להשקעות בפרויקטים. ▪ עלייה באשטרום נכסים בסך של כ- 168 מליון ש"ח בעיקר עקב הנפקת סדרת אגרות חוב בסך של כ- 388 מליון ש"ח ותמורות ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 78 מליון ש"ח. מנגד פירעון אג"ח בסך של כ- 180 מליון ש"ח ופעילויות שוטפות אחרות בסך נטו של כ- 118 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
לקוחות והכנסות לקבל	1,446,953	1,179,576	1,139,496	307,457	27%	22.7%	העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ▪ עלייה במגזר הקבלנות בסך של כ-256 מליון ש"ח, עלייה במגזר התעשיות בסך של כ-70 מליון ש"ח ועלייה באשטרום אינטרנשיונל בסך של 60 מליון ש"ח. ▪ מנגד ירידה באשטרום מגורים בסך של כ-65 מליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה	324,568	340,688	301,415	23,153	7.7%	(4.7%)	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 14 מליון ש"ח בתשלומי מקדמות למס הכנסה. כמו כן, עלייה בסעיף הוצאות מראש בסך של כ- 13 מליון ש"ח.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	2,499,219	1,682,576	2,079,009	420,210	20.2%	48.5%	▪ העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר ממיונים מקרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה עקב קבלת היתר בפרויקט צריפין- באר יעקב על סך של כ- 255 מליון ש"ח, בפרויקט הרובע הבינלאומי- לוד בסך של כ-271 מליון ש"ח ופרויקטים נוספים בסך 64 מליון ש"ח. ▪ מנגד ירידה בסך של כ-172 מליון ש"ח עקב מכירת מגרשים במרינה הכחולה.
מלאי	175,318	164,295	161,686	13,632	8.4%	6.7%	הגידול בסעיף לעומת 31.12.2025 הינו במגזר התעשיות.
נכסים מוחזקים למכירה	-	37,375	-	-	-	ל.ר	היתרה ליום 30 בספטמבר 2025 כללה קרקע של אשטרום תעשיות בעטרות שנחתם בגינה הסכם מכירה, והתנאים להכרה במכירה הבשילו בהמשך.
סה"כ נכסים שוטפים	**5,885,267**	**5,050,058**	**5,283,691**	**601,576**	**11.4%**	**16.5%**	**▪ יחס ההון החוזר עומד על 0.98 לעומת 0.97 ליום 31.12.25**

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,336,879	1,836,824	1,424,333	(87,454)	(6.1%)	(27.2%)	הירידה בסעיף לעומת 31.12.25 נובעת בעיקר מ: ▪ מיונים מקרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה בסך של כ- 590 מליון ש"ח. כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-3 מליון ש"ח. ▪ מנגד נרשמו השקעות בקרקעות בסך של כ- 464 מליון ש"ח. ההשקעות כוללות בעיקר קרקע ביהוד מונסון בסך של כ- 240 מליון ש"ח על ידי אשטרום מגורים וסך של כ- 141 מליון ש"ח בשיכון הרופאים וכן השקעות בקרקעות קיימות בסך של כ- 83 מליון ש"ח. ▪ הוצאות מימון שהוונו בסך של כ- 42 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,253,383	814,697	900,206	353,177	39.2%	53.8%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ▪ השקעות בפרויקטים בסך של כ-258 מליון ש"ח. ▪ הוצאות מימון שהוונו בסך כולל של כ- 53 מליון ש"ח. ▪ עליות ערך של כ- 42 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	211,035	226,953	220,813	(9,778)	(4.4%)	(7%)	▪ הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	121,345	494,963	494,993	(373,648)	(75.5%)	(75.5%)	▪ היתרה ליום 31.12.2025 נבעה מפרויקט נווה איילון במגזר מגורים להשכרה. במהלך התקופה שולמה יתרת עלות הרכישה בסך של כ- 133 מליון ש"ח, נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 46 מליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 582 מליון ש"ח מוינה לסעיף נדל"ן להשקעה עקב קבלת החזקה בפרויקט והתחלת השכרת יחידות המגורים ושטחי המסחר. ▪ היתרה ליום 30.9.2026 נובעת מפרויקט שיכון הרופאים ברמת גן ומתייחסת לעלות הקרקע של יחידות הדיור ושטחי המסחר להשכרה. העלות בגין החלק שמיועד למכירה מוצגת בסעיף קרקעות לבנייה.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	10,124,810	8,950,978	9,147,162	977,648	10.7%	13.1%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ▪ מיון מסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 582 מליון ש"ח עקב קבלת חזקה והתחלת השכרה בפרויקט בשכונת נווה איילון במגורים להשכרה. ▪ רכישת נכס מסחרי באנגליה על ידי אשטרום נכסים בסך של כ-443 מליון ש"ח. ושיפוץ בניין משרדים באנגליה בסך של כ- 79 מליון ש"ח. ▪ בנוסף, השקעות בסך של כ- 117 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים והסכם חכירה לקרקע בסך של כ-13 מליון ש"ח. ▪ מימון שהוון לנכסים בפיתוח בסך של כ- 16 מליון ש"ח. ▪ מנגד נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 225 מליון ש"ח. ▪ באשטרום נכסים מומשו נכסים בסך של כ- 46 מליון ש"ח. ▪ נרשמה ירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-4 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
חברות כלולות	2,278,641	2,189,591	2,227,237	51,404	2.3%	4.1%	▪ העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת מגידול בסך של כ-45 מליון ש"ח מרווחים בתקופה בעיקר בחברות כלולות באשטרום נכסים. ▪ בנוסף, מגידול בהלוואות שניתנו לחברות הכלולות נטו בסך של כ-12 מליון ש"ח. ▪ מנגד ירידה בסעיף עקב, הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 4 מליון ש"ח. ▪ בנוסף, התקבל דיבידנד בסך של כ- 2 מליון ש"ח.
חובות והשקעות אחרות	411,490	184,465	150,430	261,060	173.5%	123.1%	▪ העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר בגין השקעה שבוצעה בחברה בסך של כ- 203 מליון ש"ח. ▪ כמו כן הגידול נובע מהלוואה שניתנה לרוכש מקרקעין במרינה הכחולה בסך של כ- 35 מליון ש"ח. ▪ בנוסף, גידול בנכסים פיננסים בגין גידור הלוואות באשטרום נכסים ואשטרום אנרגיה מתחדשת בסך של כ- 25 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
רכוש קבוע- מתקנים סולאריים	1,950,224	1,548,791	1,557,436	392,788	25.2%	25.9%	הסעיף מתייחס בעיקר לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת בארה"ב. העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ▪ השקעות בסך של כ- 475 מליון ש"ח הכולל סך של כ- 114 מליון ש"ח תשלום ליזם של הפרויקטים בארה"ב בעקבות הסכם הפשרה איתו. ▪ בנוסף, נרשמו היווני מימון בסך של כ- 8 מליון ש"ח. ▪ מנגד נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-56 מליון ש"ח. ▪ נרשם פחת בסך של כ-33 מליון ש"ח.
רכוש קבוע אחר	1,664,139	1,512,156	1,586,602	77,537	4.9%	10.1%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר: ▪ השקעות ברכוש קבוע במגזרים השונים בסך של כ- 90 מליון ש"ח. ▪ תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 72 מליון ש"ח בעיקר באנרגיה המתחדשת בגין הקרקעות של פרויקטים נוספים ובאשטרום תעשיות בעיקר עקב תוספת שטחים ועלייה בדמי שכירות. ▪ מנגד נרשם פחת בסך של כ- 77 מליון ש"ח. ▪ הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 9 מליון ש"ח.
סה"כ רכוש קבוע	**3,614,363**	**3,060,947**	**3,144,038**	**470,325**	**15%**	**18.1%**	
נכסים לא שוטפים אחרים	153,827	151,945	146,015	7,812	5.4%	1.2%	▪ הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
סה"כ נכסים לא שוטפים	19,505,773	17,911,363	17,855,227	1,650,546	9.2%	8.9%	
סה"כ נכסים	25,391,040	22,961,421	23,138,918	2,252,122	9.7%	10.6%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	17,135,267	14,593,646	14,567,846	2,567,421	17.6%	17.4%	▪ העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מעלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,858 מליון ש"ח, מעלייה בהלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 571 מליון ש"ח ועלייה ביתרות האג"ח בסך של כ-125 מליון ש"ח בעיקר עקב הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה באשטרום נכסים בקיזוז פרעונות.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,492,851	837,503	1,007,998	484,853	48.1%	78.3%	▪ העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מלקיחת הלוואות אונקול בקבוצת אשטרום בסך של כ- 460 מליון ש"ח ומסיווגים של הלוואות לזמן קצר עקב התחלת פיתוח פרויקטים.
הלוואות מגופים מוסדיים	903,467	400,000	400,000	503,467	125.9%	125.9%	▪ הסעיף כולל בעיקר נע"מים בסך של 850 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום, אשטרום נכסים ובאשטרום מגורים. בתקופת הדוח קבוצת אשטרום גייסה נע"מים בסך של 350 מליון ש"ח ואשטרום נכסים גייסה נע"מים בסך של 100 מליון ש"ח. ▪ כמו כן הסעיף כולל אשראי לזמן קצר בפרויקטים של אשטרום מגורים בסך של כ- 53 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,603,074	1,856,121	2,058,737	(455,663)	(22.1%)	(13.6%)	▪ היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 550 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 947 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 106 מליון ש"ח. ▪ עיקר הירידה נרשמה באשטרום נכסים בסך של כ- 499 מליון ש"ח בעיקר ממחזור הלוואת נכס מניב באנגליה לזמן ארוך ומחזור הלוואות נוספות. מנגד עליה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 33 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
קבלני משנה וספקים	1,079,194	938,042	1,052,408	26,786	2.5%	15%	▪ אין שינוי מהותי לעומת 31.12.25
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	393,376	468,951	439,915	(46,539)	(10.6%)	(16.1%)	▪ הירידה לעומת 31.12.2025 הינה בגין אשטרום מגורים בגין סגירת התחייבות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקטים השונים בעסקאות קומבינציה במסגרת תמ"א 38.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	114,432	95,373	90,714	23,718	26.1%	20%	▪ העלייה בסעיף הינה בעיקר באשטרום מגורים.
זכאים ויתרות זכות	435,701	376,834	392,177	43,524	11.1%	15.6%	▪ העלייה לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מגידול בהתחייבות לשלם באנרגיה מתחדשת בסך של כ- 24 מליון ש"ח, מעלייה בריבית לשלם בסך של כ- 13 מליון ש"ח ומשינויים בסעיפים אחרים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**6,022,095**	**4,972,824**	**5,441,949**	**580,146**	**10.7%**	**21.1%**	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	5,766,333	3,937,349	3,896,167	1,870,166	48%	46.5%	▪ העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר: ▪ באשטרום נכסים נרשמה עלייה בסך של כ- 857 מליון ש"ח בעיקר בעקבות מחזור הלוואה באנגליה ומנטילת מימון לראשונה על נכס מניב באנגליה אשר נרכש בשנת 2026. ▪ באשטרום מגורים נרשמה עלייה של כ- 245 מליון ש"ח בעיקר בעקבות הלוואה בסך 180 מליון ש"ח לרכישת קרקע ,ניצול מסגרות אשראי, נטו בסך של כ-170 מליון ש"ח וקבלת הלוואות למימון פרויקטים נוספים בסך של כ-82 מליון ש"ח. מנגד, מיון לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 187 מליון ש"ח עקב קבלת היתרי בנייה בפרויקטים. ▪ במגזר הקבלנות נרשמה עלייה של 170 מליון ש"ח בעקבות הלוואה שנלקחה למימון הלוואה שניתנה ליזם. ▪ באשטרום אנרגיה מתחדשת נרשמה עלייה בסך של כ- 321 מליון ש"ח לצורך מימון המשך השקעות בפרויקטים. ▪ באשטרום מגורים להשכרה נרשם גידול של כ- 265 מליון ש"ח לצורך מימון הפרויקטים ובעיקר שיכון הרופאים ובני ברק.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מגופים מוסדיים	2,457,214	2,412,934	2,394,824	62,390	2.6%	1.8%	▪ באשטרום מגורים להשכרה נרשמה עליה בסך של כ- 116 מליון ש"ח בעיקר בעקבות קבלת הלוואות נוספות לפרויקטים שבהקמה ובתפעול. ▪ מנגד ירידה של כ-52 מליון ש"ח באשטרום מגורים עקב פרעון הלוואות.
אגרות חוב	4,820,011	5,067,069	4,731,226	88,785	1.9%	(4.9%)	▪ הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2,893 מליון ש"ח (כ- 2,308 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,874 מליון ש"ח (כ-2,512 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). ▪ במהלך התקופה היה גידול עקב הנפקת סדרת אג"ח באשטרום נכסים בסך של כ- 388 מליון ש"ח. ▪ בנוסף, היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ-119 מליון ש"ח. ▪ מנגד, היה קיטון עקב פרעונות בסך של כ- 382 מליון ש"ח מתוכם כ-202 מליון ש"ח בחברה, וכ- 180 מליון ש"ח באשטרום נכסים.
התחייבויות בגין חכירה	397,956	294,083	349,188	48,768	14%	35.3%	היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר גידול בכ- 35 מליון ש"ח באשטרום אנרגיה מתחדשת, בעיקר עקב הסכמי חכירה בקרקעות בפרויקטים נוספים בארה"ב. בנוסף גידול בכ-11 מליון ש"ח באשטרום נכסים בעיקר עקב חתימה על הסכם חכירה לקרקע.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
התחייבויות לא שוטפות אחרות	338,792	355,278	353,535	(14,743)	(4.2%)	(4.6%)	▪ הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**13,780,306**	**12,066,713**	**11,724,940**	**2,055,366**	**17.5%**	**14.2%**	
סה"כ התחייבויות	**19,802,401**	**17,039,537**	**17,166,889**	**2,635,512**	**15.4%**	**16.2%**	

1. הון

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,169,674	5,486,458	5,545,780	(376,106)	(6.8%)	(5.8%)	▪ הקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ-134 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר של כ-146 מליון ש"ח הכולל הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-173 מליון ש"ח בניכוי רווח מגידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 25 מליון ש"ח, ומחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	418,965	435,426	426,249	(7,284)	(1.7%)	(3.8%)	▪ הזכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בעיקר בעקבות הפרשי תרגום שליליים.
סה"כ הון	**5,588,639**	**5,921,884**	**5,972,029**	**(383,390)**	**(6.4%)**	**(5.6%)**	▪ **הקיטון בהון לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מהפסד נקי בסך של כ-132 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-156 מליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח.** ▪ **יחס ההון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22% לעומת 25.8% ב-31.12.2025.**

6. תוצאות הפעילות

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	הערה	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
הכנסות	א	3,646,045	3,440,848	1,271,761	1,178,643	4,652,436
עלות ההכנסות		2,898,157	2,682,869	1,000,914	916,317	3,631,398
רווח גולמי	א	**747,888**	**757,979**	**270,847**	**262,326**	**1,021,038**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	ב	(8,466)	176,417	15,120	36,464	301,072
		739,422	**934,396**	**285,967**	**298,790**	**1,322,110**
הוצאות מכירה ושיווק	ג	90,510	88,429	30,415	30,938	125,085
הוצאות הנהלה וכלליות	ד	331,638	304,658	115,600	95,302	416,453
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	ה	45,450	68,996	13,117	21,950	116,362
הכנסות נטו מזיכויי מס	ו	35,549	31,241	14,640	14,724	40,519
הוצאות אחרות נטו		41,317	11,478	10,204	7,092	33,320
רווח תפעולי	ז	**356,956**	**630,068**	**157,505**	**202,132**	**904,133**
הוצאות מימון	ח	(605,769)	(633,244)	(217,548)	(238,813)	(747,549)
הכנסות מימון	ח	119,608	102,593	51,154	37,672	127,318
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)		**(129,205)**	**99,417**	**(8,889)**	**991**	**283,902**
מיסים על הכנסה (הטבת מס)		2,578	(35,499)	7,305	(35,747)	(3,112)
רווח (הפסד) נקי	ט	**(131,783)**	**134,916**	**(16,194)**	**36,738**	**287,014**
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		(133,954)	129,523	(19,054)	33,700	270,655
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		2,171	5,393	2,860	3,038	16,359

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים (באלפי ש"ח): (כולל חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות)

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	1-9/26 הכנסות	1-9/26 עלויות	1-9/26 רווח גולמי	1-9/26 שיעור רווח גולמי	1-9/25 הכנסות	1-9/25 עלויות	1-9/25 רווח גולמי	1-9/25 שיעור רווח גולמי	1-12/25 הכנסות	1-12/25 עלויות	1-12/25 רווח גולמי	1-12/25 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	2,098,436	1,934,293	164,143	7.8%	1,897,984	1,714,679	183,305	9.7%	2,544,374	2,313,994	230,380	9.1%
תעשיות	917,480	770,549	146,931	16.0%	834,790	711,432	123,358	14.8%	1,114,242	955,131	159,111	14.3%
מגורים להשכרה	92,233	12,846	79,387	86.1%	88,940	16,909	72,031	81.0%	117,273	22,379	94,894	80.9%
זכיינות	14,956	13,945	1,011	6.8%	14,449	10,956	3,493	24.2%	19,446	15,318	4,128	21.2%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	241,016	155,111	85,905	35.6%	217,016	135,306	81,710	37.7%	320,314	204,117	116,197	36.3%
אנרגיה מתחדשת	52,961	23,908	29,053	54.9%	58,499	31,649	26,850	45.9%	71,488	37,688	33,800	47.3%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	442,052	143,178	298,874	67.6%	382,277	112,785	269,492	70.5%	522,151	152,446	369,705	70.8%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	629,085	544,244	84,841	13.5%	595,570	458,269	137,301	23.1%	839,856	649,062	190,794	22.7%
סה"כ לפני התאמות	**4,488,219**	**3,598,074**	**890,145**	**19.8%**	**4,089,525**	**3,191,985**	**897,540**	**21.9%**	**5,549,144**	**4,350,135**	**1,199,009**	**21.6%**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(526,040)	(502,160)	(23,880)	-	(347,081)	(332,116)	(14,965)	-	(491,793)	(480,403)	(11,390)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**3,962,179**	**3,095,914**	**866,265**	**21.9%**	**3,742,444**	**2,859,869**	**882,575**	**23.6%**	**5,057,351**	**3,869,732**	**1,187,619**	**23.5%**
התאמות בגין איחוד יחסי	(316,134)	(197,757)	(118,377)	-	(301,596)	(177,000)	(124,596)	-	(404,915)	(238,334)	(166,581)	-
סה"כ	**3,646,045**	**2,898,157**	**747,888**	**20.5%**	**3,440,848**	**2,682,869**	**757,979**	**22.0%**	**4,652,436**	**3,631,398**	**1,021,038**	**21.9%**

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	7-9/26 הכנסות	7-9/26 עלויות	7-9/26 רווח גולמי	7-9/26 שיעור רווח גולמי	7-9/25 הכנסות	7-9/25 עלויות	7-9/25 רווח גולמי	7-9/25 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	749,804	680,992	68,812	9.2%	613,667	555,453	58,214	9.5%
תעשיות	310,728	259,847	50,881	16.4%	285,366	242,071	43,295	15.2%
מגורים להשכרה	32,416	5,683	26,733	82.5%	26,411	3,879	22,532	85.3%
זכיינות	5,016	4,988	28	0.6%	4,870	3,766	1,104	22.7%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	97,366	62,954	34,412	35.3%	73,240	44,413	28,827	39.4%
אנרגיה מתחדשת	22,540	7,958	14,582	64.7%	26,010	11,177	14,833	57.0%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	154,044	53,536	100,508	65.2%	132,634	43,252	89,382	67.4%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	195,016	170,126	24,890	12.8%	243,431	189,770	53,661	22.0%
סה"כ לפני התאמות	**1,566,930**	**1,246,084**	**320,846**	**20.5%**	**1,405,629**	**1,093,781**	**311,848**	**22.2%**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(193,862)	(184,641)	(9,221)	-	(114,856)	(111,760)	(3,096)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**1,373,068**	**1,061,443**	**311,625**	**22.7%**	**1,290,773**	**982,021**	**308,752**	**23.9%**
התאמות בגין איחוד יחסי	(101,307)	(60,529)	(40,778)	-	(112,130)	(65,704)	(46,426)	-
סה"כ	**1,271,761**	**1,000,914**	**270,847**	**21.3%**	**1,178,643**	**916,317**	**262,326**	**22.3%**

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות, של נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים ושל יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. יובהר כי החברה מתייחסת להוצאות שכר כהוצאות לא קבועות מאחר שהחברה מתאימה את היקף עלויות השכר שלה בהתאם להיקפי הפרויקטים והפעילויות.

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. <u>הכנסות ורווח גולמי</u>:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ-3,646 מליון ש"ח לעומת כ-3,441 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 6%) ולעומת כ- 4,652 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 748 מליון ש"ח לעומת כ- 758 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.3%) ולעומת כ- 1,021 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 20.5% לעומת כ- 22.0% בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 21.9% בשנת 2025. הרווח הגולמי לרבעון השלישי של שנת 2026 כולל בין היתר את השלכות פסיקת בית המשפט ביחס לתביעת החברה הסינית אשר שמשה כקבלן משנה בפרויקט מנהרות הכרמל, ראה סעיף 3יא' לדוח הדירקטוריון וביאור 5יב לדוחות הכספיים ביניים.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,272 מליון ש"ח לעומת כ- 1,179 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 7.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 271 מליון ש"ח לעומת כ- 262 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 3.2%). שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 21.3% לעומת כ- 22.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

למלחמה בה פתחו ישראל וארה"ב ביום 28 בפברואר 2026 (ראה סעיף 4 לעיל), היו ברבעון הראשון של השנה השלכות שונות על מגזריה השונים של החברה, אשר ביחד עם סביבת הריבית הגבוהה התבטאו בין היתר בהאטת וצמצום הפעילות, ובתוך כך לירידה בהכנסות, לירידה ברווחיות ולירידה בהיקף הדירות שנמכרו. ברבעונים השני והשלישי של השנה ניכרה התאוששות בפעילות מגזרי הקבלנות והתעשיה, בעוד שבמגזר היזמות למגורים בישראל עדיין ניכרת השפעת המצב הביטחוני, במצב הכלכלי וחוסר הוודאות בשוק.

בתחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 2,098 מליון ש"ח לעומת כ- 1,898 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 10.6%), ולעומת כ- 2,544 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 164 מליון ש"ח לעומת כ- 183 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 10.5%) ולעומת כ- 230 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי הסתכם בכ- 7.8% לעומת כ- 9.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 9.1% בשנת 2025. הירידה ברווחיות הפעילות הקבלנית נובעת בין היתר מתחילתם של מספר פרויקטים חדשים, זאת לעומת סיום של פרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד וכן מנושא המלחמה כפי שפורט לעיל, על כל המגבלות התפעוליות שנגזרו ממנה. כאמור, ברבעונים השני והשלישי של השנה ניכרה התאוששות בפעילות המגזר.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 750 מליון ש"ח לעומת כ- 614 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 22.2%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 69 מליון ש"ח לעומת כ- 58 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 18.2%) שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 9.2% לעומת כ- 9.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשיות בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 917 מליון ש"ח לעומת כ- 835 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 9.9%). בשנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,114 מליון ש"ח. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 147 מליון ש"ח לעומת כ- 123 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 19.1%) ולעומת כ- 159 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 16.0% לעומת כ- 14.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 14.3% בשנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 311 מליון ש"ח לעומת כ- 285 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 8.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 51 מליון ש"ח לעומת כ- 43 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 17.5%). שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 16.4% לעומת כ- 15.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

למרות הפגיעה שחווה המגזר בשל המלחמה כאמור, חלה עליה בהיקף ההכנסות וברווחיות, עלייה אשר משקפת את אסטרטגיית החברה וכוונתה להגדיל את פעילותה בתחום, ולהופכו לאחד ממנועי הצמיחה שלה, אסטרטגיה אשר בעטיה ביצעה ומבצעת החברה השקעות בין היתר בפתיחת מפעלי בטון נוספים, הקמת מפעל אבקות וקווי ייצור לצבע ושליכט בבי ג'י, השקעה במחצבות ועוד.

בתחום המגורים להשכרה ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 92 מליון ש"ח לעומת כ- 89 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 3.7%) ולעומת כ- 117 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 79 מליון ש"ח לעומת כ- 72 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 10.2%) ולעומת כ- 95 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 86.1% לעומת כ- 81.0% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 80.9% בשנת 2025.

במהלך שנת 2025 החלה הקמתם של ארבעה פרויקטים נוספים בתחום אשר אמורים להסתיים בין השנים 2028-2029. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 הושלם פרויקט חמישי של מגורים להשכרה בנווה איילון ואכלוסו הושלם ברבעון השני. בחודש דצמבר 2025 זכתה החברה במכרז להקמתו והפעלתו של מגה פרויקט של מגורים להשכרה ומכירה של 1,189 יחידות דיור (מתוכם 190 יח"ד למכירה ו- 999 יח"ד להשכרה) בסמוך לבית החולים תל השומר, פרויקט בהיקף של 2.2 מיליארד ש"ח אשר הקמתו אמורה להסתיים בשנים 2031-2032. עם השלמת הקמתו של הפרויקט יהיו לחברה בתחום הפעילות כ- 3,280 יחידות דיור להשכרה.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 32 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 22.7%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 27 מליון ש"ח לעומת כ-23 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 82.5% לעומת כ- 85.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

יצוין כי תוצאות התקופות המקבילות אשתקד כללו את מכירת יתרת הדירות בפרויקט קריית היובל בירושלים (בחלק הפרויקט שיועד למכירה).

בשלהי הרבעון השני והשלישי של השנה, וכחלק מהאסטרטגיה של החברה להגדיל את בסיס ההון שלה ולהקטין את רמת המינוף, חתמה החברה על הסכם עם חברות מקבוצת מגדל למימוש 20% מפעילות המגורים להשכרה שלה. יצוין כי, כמו כן לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם עם חברות בקבוצת כלל למימוש 20% נוספים מפעילות המגורים להשכרה. לעניין זה ראה ביאורים 5ט' ו- 5יד' לדוחות הכספיים.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בכ- 15 מליון ש"ח לעומת כ- 14 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 3.5%) ולעומת כ- 19 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 1 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות בכ- 241 מליון ש"ח לעומת כ- 217 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 11.1%) ולעומת כ- 320 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 86 מליון ש"ח לעומת כ- 82 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 5.1%) ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 35.6% לעומת כ- 37.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 36.3% בשנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 97 מליון ש"ח לעומת כ- 73 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 32.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 34 מליון ש"ח לעומת כ- 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 19.4%). שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 35.3% לעומת כ- 39.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה ממשיכה לפעול לטובת הרחבת פעילות היזמות למגורים שלה בעיקר בפורטוגל, ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, פועלת להרחיב את הפעילות בתחום זה גם לסרביה.

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 53 מליון ש"ח לעומת כ- 58 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 9.5%) ולעומת כ- 71 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 29 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 8.2%) ולעומת כ- 34 מליון ש"ח בשנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 54.9% לעומת כ- 45.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 23 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 13.3%). הרווח הגולמי הסתכם בכ- 15 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 64.7% לעומת כ- 57.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך החציון השני של שנת 2025, החלה החברה בפיתוח פרויקט אנרגיה נוסף EL-PATRIMONIO בהספק מתוכנן של כ- 195 MWdc בטקסס, ארה"ב.

ביום 11 במרס 2026 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט בהיקף של כ- 190-200 מליון דולר ארה"ב. באותו יום התקשרה החברה עם גוף מוסדי אמריקאי בהסכם

למכירת זיכויי המס של הפרויקט לתקופה של כ- 10 שנים ממועד הפעלת הפרויקט ובסכום כולל של כ- 135-140 מליון דולר ארה"ב. הקמת הפרויקט החלה ברבעון הראשון של שנת 2026 והיא אמורה להסתיים בחציון הראשון של שנת 2027.

בנוסף לשני הפרויקטים כאמור, החברה מקדמת מספר פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב ובישראל, לרבות פרויקטים בתחום האגירה. כמו כן החברה בוחנת רכישת פרויקטים סולאריים נוספים בהיקף של כ- 1,000 MWdc.

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות בכ- 442 מליון ש"ח לעומת כ- 382 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 15.6%) ולעומת כ- 522 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 299 מליון ש"ח לעומת כ- 269 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 10.9%) ולעומת כ- 370 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 67.6% לעומת כ- 70.5% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 70.8% בשנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 154 מליון ש"ח לעומת כ- 133 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 16.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 101 מליון ש"ח לעומת כ- 89 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 12.4%). שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 65.2% לעומת כ- 67.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

במסגרת מדיניות החברה להרחבת הפורטפוליו שלה בארץ ובעולם רכשה החברה ברבעון הראשון של החברה נכס בניוקאסל שבאנגליה בהיקף של כ- 102.5 מליון פאונד. החברה צפויה להמשיך ולהגדיל את הפורטפוליו שלה לרבות השבחת נכסיה כשהכוונה שלה היא להגדיל את ה- NOI שלה מנכסים שלה הנמצאים בתכנון וביצוע עד שנת 2032 בכ- 46%.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים הסתכמו ההכנסות בכ- 629 מליון ש"ח לעומת כ- 596 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 5.6%) ולעומת כ- 840 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 85 מליון ש"ח לעומת כ- 137 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 38.2%) ולעומת כ- 191 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 13.5% לעומת כ- 23.1% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 22.7% בשנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 195 מליון ש"ח לעומת כ- 243 מליון ש"ח (ירידה של כ- 19.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 25 מליון ש"ח לעומת כ- 54 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 53.6%). שיעור הרווח הגולמי עומד על כ- 12.8% לעומת כ- 22.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה ברווחיות מקורה בעיקר בירידה שחלה במכירת הדירות בישראל, בדגש על אזורי ביקוש בהם פעילה החברה, זאת על רקע הריבית הגבוהה והמלחמה הארוכה. להערכת החברה, הפחתות נוספות בריבית ורגיעה ביטחונית ופוליטית עשויות לשפר את התנאים בשוק ולהגדיל את היכולת למכור דירות לרבות באזורי ביקוש.

בתקופת הדוח וברבעון השלישי של 2026 מכרה אשטרום מגורים 163 ו- 40 יחידות דיור (כולל שותפים), בהתאמה (כולל 10 יחידות דיור שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר מטרה), לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה מכרה אשטרום מגורים 176 ו-64 יחידות דיור (כולל שותפים), (כולל יחידת דיור אחת שנמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן). בשנת 2025 נמכרו 350 יחידות דיור (כולל שותפים) (כולל 121 יחידות דיור שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן).

ב. <u>עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו</u>: בתקופת הדוח הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 8 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 176 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 301 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 15 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ירידת הערך נובעת בעיקרה מירידת ערך שבוצעה ברבעון הראשון של השנה שמקורה בעיקר משינוי הסטטוס של פרויקט נווה איילון והשכרת יחידות הדיור במלואן.

ג. <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>: ההוצאות הסתכמו בכ- 91 מליון ש"ח לעומת כ- 88 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 125 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בסך של כ- 30 מליון ש"ח לעומת כ- 31 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>: ההוצאות הסתכמו בכ- 332 מליון ש"ח לעומת כ- 305 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 416 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בסך של כ- 116 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 95 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. <u>חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו</u>: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 45 מליון ש"ח לעומת כ- 69 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 13 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות כלולות נובע בעיקר מקיטון בעליות הערך של נדל"ן להשקעה שנרשמו בחברות הכלולות ביחס לאשתקד.

ו. <u>הכנסות נטו מזיכויי מס</u>: ההכנסות נטו מזיכויי מס מייצגות הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרויקט TIERRA BONITA של אנרגיה מתחדשת בארה"ב. ההכנסות נטו הסתכמו בכ- 36 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 31 מליון ש"ח בתקופה המקבילה ולעומת כ- 41 מליון ש"ח בכל שנת 2025. ההכנסות מוצגות לאחר ייחוס הוצאות בסך של כ- 26 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 35 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 43 מליון ש"ח בשנת 2025.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות נטו מזיכויי מס בסך של כ- 15 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן.

בהמשך לאמור לעיל. החל מסוף החציון הראשון של שנת 2027, עם הפעלתו של פרויקט EL PATRIMONIO תחל החברה לרשום הכנסות מזיכויי מס גם בגין פרויקט זה.

ז. <u>רווח תפעולי</u>: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 357 מליון ש"ח לעומת כ- 630 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 904 מליון ש"ח בכל שנת 2025. עיקר הירידה ברווח נבעה מירידת ערך נדל"ן להשקעה בתקופת המאזן בסך של כ- 8 מליון ש"ח לעומת עליית ערך בתקופה המקבילה בסך של כ- 176 מליון ש"ח, מירידה ברווח הגולמי בסך של כ- 10 מליון ש"ח (בעיקר בשל המלחמה והשלכותיה כאמור לעיל על המגזרים השונים), מירידה בחלק החברה ברווחי כלולות בסך של כ- 24 מליון ש"ח, שיעור הרווח התפעולי עומד על כ- 9.8% לעומת כ- 18.3% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 19.4% בשנת 2025.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם בכ- 158 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 202 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ח. <u>הוצאות והכנסות מימון</u>: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ- 606 מליון ש"ח לעומת כ- 633 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 748 מליון ש"ח בכל שנת 2025. בתקופת הדוח ההוצאות הינן לאחר הצמדה של התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 146 מליון ש"ח בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן, לעומת הוצאות בסך של כ- 190 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 152 מליון ש"ח בשנת 2025.

הוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו בכ- 218 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 239 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 120 מליון ש"ח לעומת כ- 103 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 127 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 16 מליון ש"ח לעומת כ- 20 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 26 מליון ש"ח בשנת 2025.

הכנסות המימון ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו בכ- 51 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. <u>רווח (הפסד) נקי:</u> ההפסד הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 132 מליון ש"ח (הפסד מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 134 מליון ש"ח) לעומת רווח נקי בסך של כ- 135 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 130 מליון ש"ח) ולעומת רווח נקי של כ- 287 מליון ש"ח בכל שנת 2025 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 271 מליון ש"ח). כאמור ההפסד הנקי נגרם בין היתר מהשלכות המלחמה והשוק בעיקר על מגזר היזמות למגורים בישראל וכן מירידות הערך שנרשמו במגורים להשכרה ובחברות הכלולות.

ההפסד הנקי ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם בכ- 16 מליון ש"ח (הפסד מיוחס לבעלי המניות כ- 19 מליון ש"ח) לעומת רווח בסך של כ- 37 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 34 מליון ש"ח).

י. <u>רווח (הפסד) כולל</u>: ההפסד הכולל הסתכם בכ- 287 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ- 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח של כ- 87 מליון ש"ח בכל שנת 2025. ההפסד הכולל בתקופת הדוח מורכב בעיקר מהפסד הנקי בסך כ- 132 מליון ש"ח, מהפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 196 מליון ש"ח בניכוי רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 38 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 135 מליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 83 מליון ש"ח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 19 מליון ש"ח. בשנת 2025 הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 287 מליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 195 מליון ש"ח והפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 11 מליון ש"ח.

7. נזילות ומקורות מימון

יום סעיף	30.9.2026 מליון ש"ח	30.9.2026 % מסך מאזן	30.9.2025 מליון ש"ח	30.9.2025 % מסך מאזן	31.12.2025 מליון ש"ח	31.12.2025 % מסך מאזן
הון	5,589	22.01%	5,922	25.8%	5,972	25.8%
התחייבויות לזמן ארוך	13,780	54.27%	12,066	52.5%	11,725	50.7%
התחייבויות לזמן קצר	6,022	23.72%	4,973	21.7%	5,442	23.5%
סה"כ	**25,391**	**100%**	**22,961**	**100%**	**23,139**	**100%**

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 כ- 22% מנכסי החברה מומנו בהון.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2026 עומד על 0.98 לעומת יחס של 1.02 ביום 30 בספטמבר 2025 ולעומת יחס של 0.97 ביום 31 בדצמבר 2025. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ 137 מליון ש"ח ובדוח סולו קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,054 מליון ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה, היכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות האשראי הלא מנוצלות שלה בסך של כ- 800 מליון ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך.

יחד עם פרסום דוח זה, מפרסמת החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970.

להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה (במליוני ש"ח)

סעיף	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	88	107	37	130	462
השקעה בקרקעות	(464)	(133)	(25)	(39)	(177)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(376)**	**(26)**	**12**	**91**	**285**
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,928)	(594)	(691)	(521)	(690)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	1,895	520	648	391	428
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1)	(9)	13	(1)	(15)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(410)**	**(109)**	**(18)**	**(40)**	**8**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	946	938	554	869	938
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**536**	**829**	**536**	**829**	**946**

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 88 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 107 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 462 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 376 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 285 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו בכ- 37 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 130 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו בכ- 12 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 91 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,928 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 594 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 690 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 878 מליון ש"ח, מהשקעות ברכוש קבוע בסך 516 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת, בקבוצה ובתחום התעשיות ,מהשקעות בתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ 251 מליון ש"ח במגורים להשכרה (בעיקר בפרויקטים נווה איילון ושיכון הרופאים) ומהשקעות לזמן קצר נטו בסך של כ-231 מליון ש"ח. מנגד תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ- 81 מליון ש"ח והחזר הלוואות מחברות כלולות בסך של כ- 13 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 691 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 521 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,895 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 520 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 428 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

במהלך התקופה הקבוצה קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 2,859 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים נטו בסך של כ- 733 מליון ש"ח והונפקה סדרת אגרות חוב באשטרום נכסים בסך של כ-388 מליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה. מנגד הקבוצה פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 1,106 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 382 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך כ- 459 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 648 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 391 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשטרום אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדווח)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	סה"כ (כולל תאגיד מדווח)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,219,629	251,012	336,503	2,906,459	207,409	1,298,497	76,955	2,145,327	**11,441,791**	5,693,476	**17,135,267**
מזומנים ושווי מזומנים	18,083	21,167	13,377	82,034	838	18,879	70,719	80,691	**305,788**	229,749	**535,537**
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	130,536	9,287	0	50,188	39,927	44,420	51,747	127,584	**453,689**	487,463	**941,152**
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	**4,071,010**	**220,558**	**323,126**	**2,774,237**	**166,644**	**1,235,198**	**(45,511)**	**1,937,052**	**10,682,314**	**4,976,264**	**15,658,578**
אשראי בין מגזרי	(3,876,419)	311,620	417,750	1,916,406	(24,346)	574,066	680,923	0	**0**	0	**0**
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2026	**194,591**	**532,178**	**740,876**	**4,690,643**	**142,298**	**1,809,264**	**635,412**	**1,937,052**	**10,682,314**	**4,976,264**	**15,658,578**
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2025	(150,726)	341,112	652,877	3,887,141	147,693	1,410,783	589,873	1,586,200	**8,464,953**	4,460,984	**12,925,937**

8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2026 (באלפי ש"ח):

1. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%
עודף התחייבויות בדולר ארה"ב	(106,335)	(53,168)	**(1,063,351)**	53,168	106,335

2. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%
עודף התחייבויות באירו	(38,300)	(19,150)	**(383,001)**	19,150	38,300

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%
עודף התחייבויות בפאונד	(105,039)	(52,520)	**(1,050,392)**	52,520	105,039

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	שווי הוגן ל- 30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 2%
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית					
הלוואות בריבית קבועה	40,559	20,280	**(2,027,960)**	(20,280)	(40,559)
הלוואות בריבית משתנה	(122,638)	(61,319)	**(6,131,903)**	61,319	122,638
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו					
הלוואות בריבית קבועה	12,354	6,177	**(617,710)**	(6,177)	(12,354)
הלוואות בריבית משתנה	(1,534)	(767)	**(76,690)**	767	1,534
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית					
הלוואות בריבית קבועה	(11,521)	(5,761)	**(576,057)**	5,761	11,521
הלוואות בריבית משתנה	(9,988)	(4,994)	**(499,387)**	4,994	9,988
מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד					
הלוואה בריבית קבועה	21,592	10,796	**(1,079,621)**	(10,796)	(21,592)

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי הוגן ל- 30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%
ניירות ערך סחירים	60,628	30,314	**606,278**	(30,314)	(60,628)

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	שווי בספרים ל - 30.9.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 2%
יתרות צמודות למדד המחירים:					
עודף התחייבויות צמודות	(133,148)	(66,574)	**(6,657,421)**	66,574	133,148

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2026, וליום 31 בדצמבר, 2025, ראו <u>נספח א'</u> לדוח זה.

לגילוי רבעוני בדבר פרויקטי יזמות נדל"ן אשר מבצעת אשטרום מגורים יזמות, ראו <u>נספח ב'</u> לדוח זה.

9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לשנת הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח:

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.9.2026	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2026	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2026	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לניי"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
ג' (1-5)(9)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	504,606,947	504,607	501,323	510,158	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה א')**	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה א')**	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (6-9)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,308,115,150	1,538,708	2,909	1,482,623	1,488,635	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 31.12.24 ועד 31.12.29 (כולל) **(ר' הערה ב')**	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) **(ר' הערה ב')**	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.20 21 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
ה' (10-11)	כן	07.09.23 01.07.25	868,492,000	825,067,400	897,147	9,226	908,970	948,993	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	-	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) **(ר' הערה ג')**	בכל שישה חודשים החל מיום 31.12.23 ועד 31.12.32 (כולל) **(ר' הערה ג')**	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.08.20 23 בגין חודש יולי 2023	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')
סה"כ			**4,185,007,000**	**2,637,789,497**	**2,940,462**	**16,712**	**2,892,916**	**2,947,786**							

א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 15 ביולי, 2019. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).

ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון (קרן) ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר בשנת 2024 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר בשנת 2029. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-115027).

ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תעמוד על שיעור של 2.04%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר בשנת 2025 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר בשנת 2032. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 7 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-085102).

<u>הערות</u>:

(1) במסגרת הצעה לציבור מיום 16 בפברואר, 2017 הקצתה החברה 263,563 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 263,563 אלפי ש"ח.

(2) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.

(3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.

(4) במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.

(5) במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.

(6) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בדצמבר, 2021 הקצתה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 308,400 אלפי ש"ח.

(7) במסגרת הצעה לציבור מיום 29 ביוני, 2022 הקצתה החברה 550,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 504,350 אלפי ש"ח.

(8) במסגרת הצעה לציבור מיום 6 בדצמבר, 2022 הקצתה החברה 488,600 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 450,001 אלפי ש"ח.

(9) במסגרת הצעה לציבור מיום 3 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 286,157 אלפי ש"ח. וכן 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 186,588 אלפי ש"ח.

(10) במסגרת הצעה לציבור מיום 7 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350,000 אלפי ש"ח.

(11) במסגרת הצעה לציבור מיום 1 ביולי, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 518,492 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 569,823 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
ג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ד'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ה'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	שם החברה המדרגת
ג'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ד'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ה'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ

(*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי של מעלות מיום 30 באפריל 2026 (אסמכתא מס': 2026-15-039747).

ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו- ה') של החברה

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') של החברה:

א. ליום 30 בספטמבר 2026, ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.6 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ- 23.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 61.8% בהתאם להגדרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') היחס הוא 61.7%.

נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), לאגרות החוב (סדרה ד') ולאגרות החוב (סדרה ה'). יצוין, כי לא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או (סדרה ד') ו/או (סדרה ה') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') ו/או (סדרה ד') ו/או (סדרה ה') לפירעון מיידי.

10. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו סעיף 6 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

אברהם נוסבאום,	**גיל גירון,**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל ודירקטור**

היום: 24 בנובמבר, 2026

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	319,466	0	72,478	75,112	64,820	3,661	0	535,537
השקעות לזמן קצר	780,579	0	64,065	46,604	12,424	0	0	903,672
לקוחות והכנסות לקבל	1,183,743	17,157	38,503	186,319	11,689	9,542	0	1,446,953
חייבים אחרים ויתרות חובה **	96,844	93,399	124	1,844	(544)	6,407	107,088	305,162
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	2,499,219	2,499,219
מלאי	0	0	0	0	0	0	175,318	175,318
<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,336,879	1,336,879
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	1,253,383	1,253,383
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	230,441	0	0	0	0	0	230,441
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	121,345	121,345
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	10,124,810	10,124,810
חברות כלולות ואחרות	611,346	178,129	0	43,167	0	0	1,445,999	2,278,641
חובות והשקעות אחרים	326,760	52,053	22,256	0	0	3,565	6,856	411,490
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,614,363	3,614,363
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	68,378	68,378
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	85,449	85,449
סה"כ נכסים	**3,318,738**	**571,179**	**197,426**	**353,046**	**88,389**	**23,175**	**20,839,087**	**25,391,040**

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(1,465,358)	0	(27,493)	0	0	0	0	(1,492,851)
אשראי מגופים מוסדיים *	(903,467)	0	0	0	0	0	0	(903,467)
קבלני משנה וספקים ***	(939,841)	0	(24,602)	(27,457)	(34,114)	(4,138)	0	(1,030,152)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(393,376)	(393,376)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(114,432)	0	0	0	0	0	0	(114,432)
זכאים ויתרות זכות	(321,548)	(26,312)	(49)	(7,710)	(42,701)	(6,127)	(31,254)	(435,701)
התחייבויות ז"א								
הלוואות מבנקים *	(3,455,089)	(62,204)	(1,049,225)	(688,173)	(1,061,966)	0	0	(6,316,657)
הלוואות מגופים מוסדיים*	(310,981)	(2,251,886)	0	0	0	0	0	(2,562,867)
אגרות חוב *	(1,191,004)	(4,576,104)	0	0	0	0	0	(5,767,108)
התחייבות בגין חכירה ***	0	(312,094)	(134,904)	0	0	0	0	(446,998)
התחייבויות אחרות	(24,907)	0	(24,504)	(12,707)	0	0	0	(62,118)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(26,839)	0	0	0	0	0	0	(26,839)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(249,835)	(249,835)
סה"כ התחייבויות	**(8,753,466)**	**(7,228,600)**	**(1,260,777)**	**(736,047)**	**(1,138,781)**	**(10,265)**	**(674,465)**	**(19,802,401)**
נכסים פחות התחייבויות	**(5,434,728)**	**(6,657,421)**	**(1,063,351)**	**(383,001)**	**(1,050,392)**	**12,910**	**20,164,622**	**5,588,639**

(*) חלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

(***) חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה חוברו להתחייבויות בגין חכירה.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	681,666	0	123,519	92,837	44,705	2,825	0	**945,552**
השקעות לזמן קצר	412,130	0	240,843	3,560	0	0	0	**656,533**
לקוחות והכנסות לקבל	948,335	12,451	26,275	125,040	16,456	10,939	0	**1,139,496**
חייבים אחרים ויתרות חובה **	96,027	49,758	132	234	4,745	6,843	124,700	**282,439**
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	2,079,009	**2,079,009**
מלאי	0	0	0	0	0	0	161,686	**161,686**
השקעות וחובות לזמן ארוך								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,424,333	**1,424,333**
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	900,206	**900,206**
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	239,789	0	0	0	0	0	**239,789**
תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	494,993	**494,993**
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	9,147,162	**9,147,162**
חברות כלולות ואחרות	621,674	175,260	0	23,544	0	0	1,406,759	**2,227,237**
חובות והשקעות אחרים	126,194	2,753	8,352	0	0	3,713	9,418	**150,430**
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,144,038	**3,144,038**
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	71,478	**71,478**
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	74,537	**74,537**
סה"כ נכסים	**2,886,026**	**480,011**	**399,121**	**245,215**	**65,906**	**24,320**	**19,038,319**	**23,138,918**

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<u>התחייבויות שוטפות</u>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(976,098)	0	(31,900)	0	0	0	0	**(1,007,998)**
אשראי מגופים מוסדיים *	(400,000)	0	0	0	0	0	0	**(400,000)**
קבלני משנה וספקים	(907,714)	(205)	(37,350)	(38,959)	(20,021)	(3,161)	0	**(1,007,410)**
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(439,915)	**(439,915)**
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(88,976)	0	(1,738)	0	0	0	0	**(90,714)**
זכאים ויתרות זכות	(285,794)	(28,907)	(149)	(12,327)	(33,948)	(6,729)	(24,323)	**(392,177)**
<u>התחייבויות ז"א</u>								
הלוואות מבנקים *	(2,696,032)	(63,829)	(806,342)	(646,507)	(730,537)	0	0	**(4,943,247)**
הלוואות מגופים מוסדיים*	(308,977)	(2,186,661)	0	0	0	0	0	**(2,495,638)**
אגרות חוב *	(1,003,065)	(4,639,004)	0	0	0	0	0	**(5,642,069)**
התחייבויות בגין חכירה *	0	(295,595)	(98,591)	0	0	0	0	**(394,186)**
התחייבויות אחרות	(32,653)	0	(21,491)	(11,897)	0	0	0	**(66,041)**
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(23,436)	0	0	0	0	0	0	**(23,436)**
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(264,058)	**(264,058)**
סה"כ התחייבויות	**(6,722,745)**	**(7,214,201)**	**(997,561)**	**(709,690)**	**(784,506)**	**(9,890)**	**(728,296)**	**(17,166,889)**
נכסים פחות התחייבויות	**(3,836,719)**	**(6,734,190)**	**(598,440)**	**(464,475)**	**(718,600)**	**14,430**	**18,310,023**	**5,972,029**

(*) חלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

נספח ב'

פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק* -

א. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק[1] נכון ליום 30 בספטמבר 2026:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 30/09/26	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 30/09/26	שווי חוזי של מכירות ליום 30/09/26 באלפי ש"ח לא כולל מע"מ	מועד סיום בניה צפוי[2]
גלי נתניה - בנין 1	נתניה	100%	98%	78	50 (**)	115,595	11/2026
גלי נתניה - בנין 2	נתניה	100%	92%	74	23	50,368	02/2027
קריניצי החדשה	רמת גן	33%	72%	56	40	207,974	05/2027
נאות אפקה	תל אביב	100%	97%	69	45	235,863	11/2026
השקד - שלב א'	קרית אונו	100%	23%	91	25	75,672	11/2028
רמז 36	תל אביב	100%	95%	9	5	27,786	11/2026
צירלסון - בנין 1	תל אביב	100%	35%	25	5	24,759	05/2028
צירלסון - בנין 2	תל אביב	100%	35%	22	8	37,509	05/2028
זכרון יעקב 7	תל אביב	100%	90%	13	4	17,400	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	87%	68	59	109,773	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	87%	68	52	86,336	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	88%	68	62	112,212	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	89%	72	42	133,782	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	88%	71	34 (**)	102,879	02/2027
Park Tower (המבדיל)	רמת גן	50%	9%	126	27	87,423	12/2029
מתחם המאה - בנין 1	רעננה	100%	38%	43	13	44,075	03/2028
מתחם המאה - בנין 2	רעננה	100%	37%	42	8	26,385	03/2028
מתחם המאה - בנין 3	רעננה	100%	37%	26	-	-	03/2028
בורוכוב 24	רעננה	100%	72%	31	10	36,962	07/2027
בורוכוב 14	רעננה	100%	45%	32	-	-	11/2027
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 1	לוד	100%	29%	49	10	20,483	09/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 2	לוד	100%	28%	52	9	18,417	09/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 3	לוד	100%	29%	49	16	31,116	09/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 212 בנין 1	לוד	100%	26%	32	-	-	06/2029
הרובע הבינלאומי - מגרש 212 בנין 2	לוד	100%	25%	32	-	-	06/2029
רמת הדר - בנין 1	גבעת שמואל	100%	32%	101	15	42,710	09/2028
רמת הדר - בנין 2	גבעת שמואל	100%	32%	21	10 (**)	36,341	09/2028
רחובות הנהר 13	רמת גן	100%	44%	36	17	62,562	01/2028
אלתרמן 4-2	תל אביב	100%	32%	26	1	4,571	03/2028
למדן 15	תל אביב	100%	27%	13	1	5,246	04/2028
אשטרום על הפארק - בנין 1	באר יעקב	50%	23%	101	51	70,700	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 2	באר יעקב	50%	22%	14	8	10,575	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 3	באר יעקב	50%	22%	14	9	12,398	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 4	באר יעקב	50%	23%	101	52	72,296	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 5	באר יעקב	50%	23%	30	15	22,625	03/2029
הדר 22-18	הרצליה	100%	3%	27	-	-	05/2029
סה"כ	-	-	-	1,782 (חלק החברה 1,378)	726 (חלק החברה 494)	1,942,793 (חלק החברה 1,393,644)	

(*) כולל חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.

(**) מספר יח"ד כולל ביטולי יח"ד בפרויקטים גלי נתניה - בנין 1 (3 יח"ד שנמכרו בשנים קודמות), GO YAFO - TEL AVIV בנין 5 (יח"ד אחת שנמכרה ברבעון ראשון, 2026) ורמת הדר - בנין 2 (יח"ד אחת שנמכרה בשנים קודמות).

[1] לא כולל יחידות דיור שבשיווק בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס המפורטים בסעיף ב'. מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי, תמ"א 38, בעסקאות שירותי בניה ואת הדירות המיועדות למסירה ללא תמורה למדינת ישראל בפרויקט GO YAFO TEL AVIV.

[2] המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועדים המצוינים בטבלה זו.

ב. **להלן פירוט לגבי מכירת יח"ד בפרויקטים שביצועם הסתיים עד ליום 30 בספטמבר 2026:**

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/12/25	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-9/26	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 30/09/26	יתרת יח"ד לשיווק ליום 30/09/26
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	35	34	-	34	1
טאגור בנין C - תל אביב	100%	53	52	1	53	-
סיידוף ירושלים - מסחר	50%	10	9	-	9	1
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	27	25	1	26	1
העצמאות 77 - הרצליה	100%	26	19	5	24	2
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	17	16	1	17	-
אבן שפרוט - הרצליה	100%	32	22	9	31	1
אנוכי 1 - תל אביב	100%	15	6	3	9	6
סה"כ	-	**215**	**183**	**20**	**203**	**12**

ג. <u>להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-9/2026:</u>

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח לא כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לא כולל מע"מ
גלי נתניה - בנין 1	100%	5 (***)	583	11,808	20,254
גלי נתניה - בנין 2	100%	4	499	8,933	17,902
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	6	759	24,956	32,880
נאות אפקה - תל אביב	100%	15	1,941	77,621	39,990
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	11	1,000	27,636	27,636
אבן שפרוט - הרצליה	100%	9	1,028	31,367	30,513
רמז 36 - תל אביב	100%	3	246	11,950	48,577
העצמאות 77 - הרצליה	100%	5	471	14,424	30,624
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,108	34,921
אנוכי 1 - תל אביב	100%	3	297	10,019	33,734
צירלסון - בנין 1 - תל אביב	100%	4	311	15,011	48,267
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	4	353	17,837	50,530
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	52	2,328	44,769
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	50%	2	213	7,837	36,793
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	7	788	24,282	30,815
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	13 (**)	1,441	42,611	29,570
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	11	986	31,165	31,608
מתחם המאה - בנין 1 - רעננה	100%	5	650	19,936	30,671
מתחם המאה - בנין 2 - רעננה	100%	3	411	11,156	27,144
בורוכוב 24 - רעננה	100%	4	384	10,294	26,807
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	9	1,009	26,981	26,740
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	8 (***)	886	25,374	28,639
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	11	1,049	37,530	35,777
אלתרמן 4-2 - תל אביב	100%	1	109	4,584	42,055
אשטרום על הפארק - בנין 1 - באר יעקב	50%	2	209	3,783	18,100
אשטרום על הפארק - בנין 2 - באר יעקב	50%	3	286	4,813	16,829
אשטרום על הפארק - בנין 3 - באר יעקב	50%	5	470	8,096	17,226
אשטרום על הפארק - בנין 4 - באר יעקב	50%	5	498	7,756	15,574
אינשטיין 67-63 - תל אביב	100%	1	145	7,203	49,676
טאגור בנין C - תל אביב	100%	1	82	3,220	39,268
למדן 15 - תל אביב	100%	1	130	5,246	40,354
סה"כ		**163**	**17,375**	**538,865**	

(*) כולל חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה.

בתקופה מיום 1 באוקטובר 2026 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 17 יחידות דיור (חלק החברה כ-13.5 יחידות דיור), היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ-61 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-50 מיליון ש"ח)

(**) מספר יח"ד כולל ביטול יח"ד אחת בפרויקט GO YAFO TEL AVIV - בנין 5 שנמכרה ברבעון הראשון של שנת 2026.

(***) לא כולל ביטול מכירת יח"ד בגין יח"ד שנמכרו בשנים קודמות: 3 יח"ד בפרויקט גלי נתניה - בנין 1 ויח"ד אחת ברמת הדר - בנין 2.

ד. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 7-9/2026:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח לא כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לא כולל מע"מ
גלי נתניה - בנין 1	100%	1	125	2,384	19,072
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	2	253	8,509	33,632
נאות אפקה - תל אביב	100%	4	487	18,774	38,550
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	2	161	4,474	27,789
אבן שפרוט - הרצליה	100%	4	436	12,841	29,452
העצמאות 77 - הרצליה	100%	1	48	1,611	33,563
אנוכי 1 - תל אביב	100%	1	101	3,335	33,020
צירלסון - בנין 1 - תל אביב	100%	1	89	3,406	38,270
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	2	177	8,672	48,994
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	1	101	2,797	27,693
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	2	153	5,583	36,490
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	4	320	10,121	31,628
מתחם המאה - בנין 1 - רעננה	100%	1	97	3,017	31,103
מתחם המאה - בנין 2 - רעננה	100%	1	143	3,988	27,888
בורוכוב 24 - רעננה	100%	1	87	2,466	28,345
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	4	405	11,151	27,533
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	1	106	3,200	30,189
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	3	269	9,359	34,792
אשטרום על הפארק - בנין 3 - באר יעקב	50%	1	104	1,413	13,587
אשטרום על הפארק - בנין 4 - באר יעקב	50%	1	105	2,342	22,305
טאגור בנין C - תל אביב	100%	1	82	3,220	39,268
למדן 15 - תל אביב	100%	1	130	5,246	40,354
		40	**3,979**	**127,909**	

ה. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-4/2026:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח לא כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לא כולל מע"מ
גלי נתניה - בנין 2	100%	2	250	4,272	17,088
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	3	379	12,253	32,330
נאות אפקה - תל אביב	100%	6	835	37,005	44,317
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	3	280	7,432	26,543
אבן שפרוט - הרצליה	100%	5	592	18,526	31,294
רמז 36 - תל אביב	100%	2	196	9,000	45,918
העצמאות 77 - הרצליה	100%	1	101	3,517	34,822
אנוכי 1 - תל אביב	100%	1	98	3,183	32,480
צירלסון - בנין 1 - תל אביב	100%	1	88	4,397	49,966
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	50%	1	112	4,624	41,286
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	3	329	9,935	30,198
מתחם המאה - בנין 1 - רעננה	100%	3	426	13,627	31,988
בורוכוב 24 - רעננה	100%	2	197	5,331	27,061
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	2	251	6,034	24,040
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	3	337	9,542	28,315
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	1	80	2,765	34,563
אשטרום על הפארק - בנין 1 - באר יעקב	50%	1	105	1,444	13,752
אשטרום על הפארק - בנין 2 - באר יעקב	50%	3	286	4,834	16,902
אשטרום על הפארק - בנין 3 - באר יעקב	50%	4	366	6,683	18,260
אשטרום על הפארק - בנין 4 - באר יעקב	50%	4	393	5,414	13,776
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	1	145	7,203	49,676
		52	**5,846**	**177,021**	

1. **להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-3/2026:**

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח לא כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לא כולל מע"מ
גלי נתניה - בנין 1	100%	4	458	9,429	20,587
גלי נתניה - בנין 2	100%	2	249	4,667	18,743
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	1	127	4,193	33,016
נאות אפקה - תל אביב	100%	5	619	21,842	35,286
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	6	559	15,730	28,140
רמז 36 - תל אביב	100%	1	50	2,950	59,000
העצמאות 77 - הרצליה	100%	3	322	9,297	28,873
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,108	34,921
אנוכי 1 - תל אביב	100%	1	98	3,500	35,714
צירלסון - בנין 1 - תל אביב	100%	2	134	7,207	53,784
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	2	176	9,201	52,278
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	52	2,340	45,000
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	50%	1	101	3,213	31,812
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	6	687	21,485	31,274
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	9	1,063	30,108	28,324
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	7	666	21,043	31,596
מתחם המאה - בנין 1 - רעננה	100%	1	127	3,291	25,913
מתחם המאה - בנין 2 - רעננה	100%	2	268	7,169	26,750
בורוכוב 24 - רעננה	100%	1	100	2,497	24,970
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	3	353	9,796	27,751
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	4	443	12,632	28,515
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	7	700	25,406	36,294
אלתרמן 4-2 - תל אביב	100%	1	109	4,619	42,376
אשטרום על הפארק - בנין 1 - באר יעקב	50%	1	104	2,338	22,481
סה"כ		**72**	**7,654**	**237,061**	

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2026

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	15-31

- - - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
קבוצת אשטרום בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 52 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1.5 מליון ש"ח וכ- 2.5 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על המצב הכספי	ליום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	535,537	829,147	945,552
השקעות לזמן קצר	903,672	816,401	656,533
לקוחות והכנסות לקבל	1,446,953	1,179,576	1,139,496
חייבים ויתרות חובה	324,568	340,688	301,415
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	2,499,219	1,682,576	2,079,009
מלאי	175,318	164,295	161,686
סה"כ	**5,885,267**	**5,012,683**	**5,283,691**
נכסים מוחזקים למכירה	-	37,375	-
סה"כ נכסים שוטפים	**5,885,267**	**5,050,058**	**5,283,691**
נכסים לא שוטפים			
קרקעות לבנייה	1,336,879	1,836,824	1,424,333
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,253,383	814,697	900,206
חייבים בגין הסדרי זיכיון	211,035	226,953	220,813
תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	121,345	494,963	494,993
נדל"ן להשקעה	10,124,810	8,950,978	9,147,162
חברות כלולות	2,278,641	2,189,591	2,227,237
חובות והשקעות אחרות	411,490	184,465	150,430
רכוש קבוע, נטו	3,614,363	3,060,947	3,144,038
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין	68,378	73,299	71,478
מסים נדחים	85,449	78,646	74,537
סה"כ נכסים לא שוטפים	**19,505,773**	**17,911,363**	**17,855,227**
סה"כ נכסים	**25,391,040**	**22,961,421**	**23,138,918**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על המצב הכספי	ליום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,492,851	837,503	1,007,998
הלוואות מגופים מוסדיים	903,467	400,000	400,000
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,603,074	1,856,121	2,058,737
קבלני משנה וספקים	1,079,194	938,042	1,052,408
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	393,376	468,951	439,915
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	114,432	95,373	90,714
זכאים ויתרות זכות	435,701	376,834	392,177
סה"כ התחייבויות שוטפות	**6,022,095**	**4,972,824**	**5,441,949**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	5,766,333	3,937,349	3,896,167
הלוואות מגופים מוסדיים	2,457,214	2,412,934	2,394,824
אגרות חוב	4,820,011	5,067,069	4,731,226
התחייבויות בגין חכירה	397,956	294,083	349,188
התחייבויות אחרות	62,118	66,190	66,041
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	26,839	23,381	23,436
מסים נדחים	249,835	265,707	264,058
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**13,780,306**	**12,066,713**	**11,724,940**
סה"כ התחייבויות	**19,802,401**	**17,039,537**	**17,166,889**
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	57,259	57,259	57,259
פרמיה על מניות	1,937,580	1,937,580	1,937,580
יתרת רווח	3,517,409	3,584,919	3,751,363
קרנות	(342,574)	(93,300)	(200,422)
סה"כ	**5,169,674**	**5,486,458**	**5,545,780**
זכויות שאינן מקנות שליטה	418,965	435,426	426,249
סה"כ הון	**5,588,639**	**5,921,884**	**5,972,029**
סה"כ התחייבויות והון	**25,391,040**	**22,961,421**	**23,138,918**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

אברהם נוסבאום	גיל גירון	גל עומר	ישעיהו אברמוביץ
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים	חשבונאי ראשי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 בנובמבר, 2026

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	3,646,045	3,440,848	1,271,761	1,178,643	4,652,436
עלות ההכנסות	2,898,157	2,682,869	1,000,914	916,317	3,631,398
רווח גולמי	**747,888**	**757,979**	**270,847**	**262,326**	**1,021,038**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(8,466)	176,417	15,120	36,464	301,072
	739,422	**934,396**	**285,967**	**298,790**	**1,322,110**
הוצאות מכירה ושיווק	90,510	88,429	30,415	30,938	125,085
הוצאות הנהלה וכלליות	331,638	304,658	115,600	95,302	416,453
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	45,450	68,996	13,117	21,950	116,362
הכנסות נטו מזיכויי מס	35,549	31,241	14,640	14,724	40,519
הוצאות אחרות, נטו	41,317	11,478	10,204	7,092	33,320
רווח תפעולי	**356,956**	**630,068**	**157,505**	**202,132**	**904,133**
הוצאות מימון	(605,769)	(633,244)	(217,548)	(238,813)	(747,549)
הכנסות מימון	119,608	102,593	51,154	37,672	127,318
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)	**(129,205)**	**99,417**	**(8,889)**	**991**	**283,902**
מסים על הכנסה (הטבת מס)	2,578	(35,499)	7,305	(35,747)	(3,112)
רווח נקי (הפסד)	**(131,783)**	**134,916**	**(16,194)**	**36,738**	**287,014**
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(133,954)	129,523	(19,054)	33,700	270,655
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,171	5,393	2,860	3,038	16,359
	(131,783)	**134,916**	**(16,194)**	**36,738**	**287,014**
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל	(1.20)	1.16	(0.17)	0.30	2.43

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
רווח נקי (הפסד)	(131,783)	134,916	(16,194)	36,738	287,014
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	38,472	(18,620)	26,737	224	(10,944)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(190,060)	(84,082)	72,208	(65,340)	(193,343)
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(6,160)	1,154	2,245	(1,876)	(1,834)
	(157,748)	**(101,548)**	**101,190**	**(66,992)**	**(206,121)**
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)	2,058	2,449	683	787	6,983
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	–	–	–	–	(460)
	2,058	**2,449**	**683**	**787**	**6,523**
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	**(155,690)**	**(99,099)**	**101,873**	**(66,205)**	**(199,598)**
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**(287,473)**	**35,817**	**85,679**	**(29,467)**	**87,416**
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(280,142)	30,724	64,571	(24,588)	90,151
זכויות שאינן מקנות שליטה	(7,331)	5,093	21,108	(4,879)	(2,735)
סה"כ	**(287,473)**	**35,817**	**85,679**	**(29,467)**	**87,416**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, בלתי מבוקר

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,751,363**	**25,072**	**373,127**	**(582,203)**	**(23,761)**	**(17,670)**	**5,545,780**	**426,249**	**5,972,029**
הפסד	–	–	–	(133,954)	–	–	–	–	–	(133,954)	2,171	(131,783)
רווח (הפסד) כולל אחר	–	–	–	–	–	2,058	(173,281)	25,035	–	(146,188)	(9,502)	(155,690)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**–**	**–**	**–**	**(133,954)**	**–**	**2,058**	**(173,281)**	**25,035**	**–**	**(280,142)**	**(7,331)**	**(287,473)**
עלות תשלום מבוסס מניות	–	–	–	–	4,036	–	–	–	–	4,036	–	4,036
דיבידנד לבעלי המניות	–	–	–	(100,000)	–	–	–	–	–	(100,000)	–	(100,000)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	47	47
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,517,409**	**29,108**	**375,185**	**(755,484)**	**1,274**	**(17,670)**	**5,169,674**	**418,965**	**5,588,639**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, בלתי מבוקר

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	**57,158**	**1,342,445**	**25,013**	**3,535,396**	**30,317**	**391,916**	**(408,390)**	**(10,547)**	**(58,419)**	**4,904,889**	**230,394**	**5,135,283**
רווח נקי	–	–	–	129,523	–	–	–	–	–	129,523	5,393	134,916
רווח (הפסד) כולל אחר	–	–	–	–	–	2,449	(82,547)	(18,701)	–	(98,799)	(300)	(99,099)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**–**	**–**	**–**	**129,523**	**–**	**2,449**	**(82,547)**	**(18,701)**	**–**	**30,724**	**5,093**	**35,817**
הנפקת מניות	100	583,811	–	–	–	–	–	–	–	583,911	–	583,911
דיבידנד לבעלי המניות	–	–	–	(80,000)	–	–	–	–	–	(80,000)	–	(80,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(7,497)	(7,497)
עלות תשלום מבוסס מניות	–	–	–	–	4,458	–	–	–	–	4,458	–	4,458
מימוש אופציות למניות	1	11,324	–	–	(11,324)	–	–	–	–	1	–	1
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	42,475	42,475	207,969	250,444
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(533)	(533)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,584,919**	**23,451**	**394,365**	**(490,937)**	**(29,248)**	**(15,944)**	**5,486,458**	**435,426**	**5,921,884**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

אלפי ש"ח, בלתי מבוקר

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,536,463**	**28,239**	**374,502**	**(821,568)**	**(15,584)**	**(17,670)**	**5,104,234**	**397,857**	**5,502,091**
רווח נקי (הפסד)	–	–	–	(19,054)	–	–	–	–	–	(19,054)	2,860	(16,194)
רווח (הפסד) כולל אחר	–	–	–	–	–	683	66,084	16,858	–	83,625	18,248	101,873
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**–**	**–**	**–**	**(19,054)**	**–**	**683**	**66,084**	**16,858**	**–**	**64,571**	**21,108**	**85,679**
עלות תשלום מבוסס מניות	–	–	–	–	869	–	–	–	–	869	–	869
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,517,409**	**29,108**	**375,185**	**(755,484)**	**1,274**	**(17,670)**	**5,169,674**	**418,965**	**5,588,639**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, בלתי מבוקר

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	**57,259**	**1,935,156**	**25,013**	**3,551,219**	**24,111**	**393,578**	**(431,719)**	**(29,391)**	**(15,944)**	**5,509,282**	**448,153**	**5,957,435**
רווח נקי	–	–	–	33,700	–	–	–	–	–	33,700	3,038	36,738
רווח (הפסד) כולל אחר	–	–	–	–	–	787	(59,218)	143	–	(58,288)	(7,917)	(66,205)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	–	–	–	33,700	–	787	(59,218)	143	–	(24,588)	(4,879)	(29,467)
עלות תשלום מבוסס מניות	–	–	–	–	1,764	–	–	–	–	1,764	–	1,764
מימוש אופציות למניות	–	2,424	–	–	(2,424)	–	–	–	–	–	–	–
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(7,497)	(7,497)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(351)	(351)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,584,919**	**23,451**	**394,365**	**(490,937)**	**(29,248)**	**(15,944)**	**5,486,458**	**435,426**	**5,921,884**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, מבוקר

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	**57,158**	**1,342,445**	**25,013**	**3,535,396**	**30,317**	**391,916**	**(408,390)**	**(10,547)**	**(58,419)**	**4,904,889**	**230,394**	**5,135,283**
רווח נקי	–	–	–	270,655	–	–	–	–	–	270,655	16,359	287,014
רווח (הפסד) כולל אחר	–	–	–	(460)	–	6,983	(173,813)	(13,214)	–	(180,504)	(19,094)	(199,598)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**–**	**–**	**–**	**270,195**	**–**	**6,983**	**(173,813)**	**(13,214)**	**–**	**90,151**	**(2,735)**	**87,416**
הנפקת מניות	100	583,811	–	–	–	–	–	–	–	583,911	–	583,911
עלות תשלום מבוסס מניות	–	–	–	–	6,079					6,079	–	6,079
מימוש אופציות למניות	1	11,324	–	–	(11,324)	–	–	–	–	1	–	1
דיבידנד לבעלי המניות	–	–	–	(80,000)	–	–	–	–	–	(80,000)	–	(80,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(9,671)	(9,671)
העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע	–	–	–	25,772	–	(25,772)	–	–	–	–	–	–
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	54,988	54,988	214,928	269,916
רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	(14,239)	(14,239)	(5,804)	(20,043)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(863)	(863)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**57,259**	**1,937,580**	**25,013**	**3,751,363**	**25,072**	**373,127**	**(582,203)**	**(23,761)**	**(17,670)**	**5,545,780**	**426,249**	**5,972,029**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד)	(131,783)	134,916	(16,194)	36,738	287,014
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	(45,450)	(68,996)	(13,117)	(21,950)	(116,362)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	8,466	(176,417)	(15,120)	(36,464)	(301,072)
עלויות ריבית, נטו	317,535	276,495	93,885	106,051	389,107
רווח מניירות ערך סחירים	(16,233)	(20,045)	(4,825)	(9,981)	(25,743)
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	113,054	106,675	37,094	35,350	139,800
מסים נדחים, נטו	(2,113)	(112,519)	3,699	(56,094)	(85,490)
ירידת ערך קרקעות לבנייה	–	2,978	–	–	1,725
שערוך הלוואות לזמן ארוך	46,945	86,258	23,895	55,309	90,898
שערוך אגרות חוב	119,389	153,144	51,580	73,627	140,152
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,403	4,818	651	194	4,326
עלות תשלום מבוסס מניות	4,036	4,458	869	1,764	6,079
רווח ממימוש רכוש קבוע	(1,550)	(457)	(1,454)	(119)	(3,105)
שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך	(18,881)	18,385	(11,856)	(1,502)	16,633
רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון	(4,887)	(7,183)	(2,200)	(3,328)	(5,782)
סה"כ	**523,714**	**267,594**	**163,101**	**142,857**	**251,166**
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(420,674)	(307,387)	(100,958)	(28,049)	(240,553)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי	86,062	(3,731)	(54,038)	23,640	32,770
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות	104,661	93,329	64,047	(15,329)	190,953
סה"כ	**(229,951)**	**(217,789)**	**(90,949)**	**(19,738)**	**(16,830)**
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	2,100	–	–	–	17,900
מסים ששולמו	(77,563)	(79,136)	(18,994)	(30,345)	(80,594)
מסים שהתקבלו	1,301	975	2	9	3,642
סה"כ	**(74,162)**	**(78,161)**	**(18,992)**	**(30,336)**	**(59,052)**
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות לבניה	**87,818**	**106,560**	**36,966**	**129,521**	**462,298**
השקעה בקרקעות לבנייה	(463,931)	(133,154)	(24,727)	(38,874)	(177,168)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(376,113)**	**(26,594)**	**12,239**	**90,647**	**285,130**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(620,394)	(233,785)	(60,752)	(164,380)	(420,685)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(258,064)	(99,403)	(101,602)	(44,972)	(152,479)
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	(251,074)	(202)	(13)	398	(232)
השקעה בהשקעות לזמן קצר, נטו	(230,586)	(418,699)	(341,297)	(392,920)	(253,133)
השקעות ברכוש קבוע	(515,914)	(154,446)	(200,320)	(53,935)	(252,106)
ריבית שהתקבלה	17,750	40,608	3,922	16,290	49,357
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו	13,092	26,265	(31,642)	(8,415)	14,647
גביית חייבים בגין הסדרי זכיון	14,235	13,268	4,850	4,531	17,876
השקעה בחברות כלולות ורכוש אחר	(17)	–	–	–	(400)
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	80,979	183,441	17,273	25,004	218,375
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, נטו	–	(49,855)	–	–	(44,135)
תמורה ממימוש השקעות אחרות	–	96,319	–	96,319	96,319
מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך	(206,035)	(2,815)	(34)	(887)	(1,015)
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך	27,677	4,930	18,620	1,506	37,350
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(1,928,351)**	**(594,374)**	**(690,995)**	**(521,461)**	**(690,261)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	387,592	721,073	387,592	564,919	959,714
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	–	583,911	–	–	583,911
פרעון אגרות חוב	(381,942)	(529,496)	(119,334)	(118,979)	(871,732)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,859,015	712,132	462,524	317,031	1,003,180
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(1,105,509)	(480,254)	(124,163)	(86,385)	(719,541)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	733,296	(171,233)	193,996	(104,870)	(33,850)
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(37,678)	(30,971)	(12,144)	(9,605)	(41,103)
ריבית ששולמה	(459,312)	(438,765)	(140,865)	(162,773)	(604,190)
תמורה ממימוש אופציות	–	1	–	–	1
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	262,957	–	–	269,916
רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	(21,500)	–	–	(29,030)
דיבידנד לבעלי המניות	(100,000)	(80,000)	–	–	(80,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	–	(7,497)	–	(7,497)	(9,671)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**1,895,462**	**520,358**	**647,606**	**391,841**	**427,605**
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,013)	(8,564)	12,943	(810)	(15,243)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	**(410,015)**	**(109,174)**	**(18,207)**	**(39,783)**	**7,231**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	945,552	938,321	553,744	868,930	938,321
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**535,537**	**829,147**	**535,537**	**829,147**	**945,552**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
פעילויות מהותיות שלא במזומן					
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	72,389	73,286	12,358	4,847	145,560

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות מלחמת חרבות ברזל

המתקפה המשולבת של חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 הובילה למלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), שהסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025 עם חתימת הסכם בין מדינת ישראל לחמאס, במסגרתו שוחררו כל החטופים החיים והושבו החטופים החללים. המלחמה הובילה גם להסלמה מול איראן וגורמים מטעמה, וביוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" נגד יעדים צבאיים באיראן, שהסתיים בהפסקת אש מיום 24 ביוני 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד מטרות ממשל באיראן. בתגובה פתחה איראן בירי לעבר ישראל ולעבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במזרח התיכון, וחיזבאללה שב לתקוף את שטח מדינת ישראל. עם פתיחת המבצע הוכרז מצב חירום במשק, הוטלו מגבלות על פעילותו והוכרז גיוס מילואים נרחב. ביום 8 באפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש זמנית, החל גם על ישראל ונותר בתוקף נכון למועד הדוח, לצד הפסקת אש זמנית וחלקית גם מול חיזבאללה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן על הארכת הפסקת האש בזירות השונות ועל גיבוש הסכם קבע.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעות העתידיות של המלחמה, ככל שתהיינה, התחדשות של הלחימה, או הסלמה בחזיתות השונות, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה על פעילות החברה והמשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה, וכן אי הוודאות בקשר להרכבת הממשלה הבאה נוכח תוצאות הבחירות הכלליות לכנסת שנערכו ביום 27 באוקטובר 2026. יחד עם זאת, להערכת החברה, איתנותה הפיננסית מאפשרת לה להתמודד עם תנאי השוק הקיימים תוך עמידה בהתחייבויותיה. מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד והיא עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

ג. ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ- 137 מליון ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות שלה בסך של כ- 800 מליון ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

השפעות לפני יישום לראשונה, תקן דיווח כספי בינלאומי 18, "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים"

בהמשך למפורט בביאור 2כט' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגורית תפעול.

2. השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות - כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה.

הכנסות ריבית - הכנסות ריבית ורווחים או הפסדים משינויים בשווי ההוגן בגין מזומנים ושווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר יסווגו במסגרת קטגוריית ההשקעה ברווח או הפסד.

נכסים בגין חוזים עם לקוחות - כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון מנכסים בגין חוזים עם לקוחות בעסקאות שבהם קיים רכיב מימון משמעותי ללקוח בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור יסווגו בקטגוריית התפעול.

הכנסות מימון בקשר לחייבים בגין הסדרי זיכיון - כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון מחייבים בגין הסדרי זיכיון בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור יסווגו בקטגוריית התפעול.

רווחים/הפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לניהול סיכונים - החברה מתקשרת בעסקאות גידור כלכלי לצורך ניהול סיכונים הנובעים מפעילותה העסקית ופיננסית ומסווגת טרם יישום התקן החדש רווחים והפסדים משערוך נגזרים אלה בסעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, רווחים או הפסדים משערוך מכשירים נגזרים אלו יסווגו בקטגוריית התפעול.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

סיכומי ביניים - כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את סיכומי הביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים

כיום, החברה מסווגת תזרימי מזומנים מדיבידנד שהתקבל בפעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים מדיבידנד שהתקבל יסווגו במסגרת פעילות השקעה.

4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

להערכת החברה, המדד אשר צפוי להוות מדד ביצוע המוגדר על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש הוא Adjusted EBITDA.

החברה בוחנת את השלכות יישומו של תקן דיווח כספי בינלאומי 18 על מדדי הביצוע המוצגים על ידה, ובכלל זה את אופן סיווגם. למועד אישור דוחות כספיים אלה, בחינת השפעות התקן בהקשר זה טרם הושלמה, ולפיכך ייתכנו שינויים בגילויים שיינתנו עם יישומו לראשונה.

5. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה

אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן, ולהערכתה, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה.

תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על מנגנוני התגמול כאמור.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן (אלפי ש"ח)

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן או שערכם הפנקסני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן, באלפי ש"ח:

שווי הוגן וערך פנקסני	יתרה בספרים 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	יתרה בספרים 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	יתרה בספרים 31 בדצמבר 2025 מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים פיננסיים						
חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)	230,441	245,798	239,789	217,936	234,454	233,219
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות בריבית קבועה (1)	4,567,862	4,249,693	4,194,153	4,301,348	3,988,360	3,964,563
אגרות חוב (2)	5,806,536	5,803,895	5,670,806	5,836,729	5,772,695	5,706,449
	10,374,398	**10,053,588**	**9,864,959**	**10,138,077**	**9,761,055**	**9,671,012**

(1) השווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו וחייבים בגין הסדרי זיכיון הנושאים ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) לתאריך הדיווח.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות מאחרים בריבית משתנה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגזרי הפעילות הבאים: קבלנות בניה ותשתיות בישראל, תעשיות, מגורים להשכרה, זכיינות, פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל, אנרגיה מתחדשת, נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים.

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות, של נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים ושל יזמות נדל"ן למגורים בישראל כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.

בתקופת הדוח בחנה החברה מחדש את אופן הקצאת עלויות התפעול למגזרים השונים. לפני ביצוע הבחינה כאמור, יוחסו עלויות תפעול המטה ברמת החברה למגזרי הפעילות השונים לפי הערכה כללית ובהתאם לחיוב פנימי של המגזרים וזאת בנוסף לעלויות תפעול ישירות הכלולות בכל מגזר פעילות. לאחר השינוי שבוצע, עלויות המטה של החברה לא מיוחסות למגזרים ונכללות בהוצאות תפעול שאינן מיוחסות. מספרי ההשוואה לתקופות קודמות הותאמו בהתאם.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,719,132	775,984	92,233	14,956	241,016	47,213	441,320	629,085	3,960,939	–	(314,894)	3,646,045
הכנסות בין מגזריות	379,304	141,496	–	–	–	5,748	732	–	527,280	(526,040)	(1,240)	–
סה"כ ההכנסות	**2,098,436**	**917,480**	**92,233**	**14,956**	**241,016**	**52,961**	**442,052**	**629,085**	**4,488,219**	**(526,040)**	**(316,134)**	**3,646,045**
עלות ההכנסות	1,934,293	770,549	12,846	13,945	155,111	23,908	143,178	544,244	3,598,074	(502,160)	(197,757)	2,898,157
רווח גולמי	**164,143**	**146,931**	**79,387**	**1,011**	**85,905**	**29,053**	**298,874**	**84,841**	**890,145**	**(23,880)**	**(118,377)**	**747,888**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	–	–	(52,188)	–	2,352	–	33,967	15	(15,854)	17,995	(10,607)	(8,466)
הוצאות תפעול *)	64,489	97,725	15,551	5,352	27,019	12,158	77,098	54,647	354,039	530	(20,060)	334,509
הכנסות נטו מזיכוי מס	–	–	–	–	–	35,549	–	–	**35,549**	–	–	35,549
רווח (הפסד) מפעילות	**99,654**	**49,206**	**11,648**	**(4,341)**	**61,238**	**52,444**	**255,743**	**30,209**	**555,801**	**(6,415)**	**(108,924)**	**440,462**
הוצאות תפעול לא מיוחסות *)												87,639
רווחי חברות כלולות												45,450
הוצאות אחרות												41,317
רווח תפעולי												**356,956**
הוצאות מימון, נטו												486,161
הפסד לפני מסים על ההכנסה												**(129,205)**

*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,667,792	717,795	88,940	14,449	217,016	58,499	381,575	595,570	3,741,636	-	(300,788)	3,440,848
הכנסות בין מגזריות	230,192	116,995	-	-	-	-	702	-	347,889	(347,081)	(808)	-
סה"כ ההכנסות	**1,897,984**	**834,790**	**88,940**	**14,449**	**217,016**	**58,499**	**382,277**	**595,570**	**4,089,525**	**(347,081)**	**(301,596)**	**3,440,848**
עלות ההכנסות	1,714,679	711,432	16,909	10,956	135,306	31,649	112,785	458,269	3,191,985	(332,116)	(177,000)	2,682,869
רווח גולמי	**183,305**	**123,358**	**72,031**	**3,493**	**81,710**	**26,850**	**269,492**	**137,301**	**897,540**	**(14,965)**	**(124,596)**	**757,979**
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	129,478	-	1,295	-	77,301	712	208,786	6,787	(39,156)	176,417
הוצאות תפעול	58,440	91,498	10,513	5,362	30,027	11,791	75,267	55,017	337,915	866	(22,311)	316,470
הכנסות נטו מזיכויי מס	-	-	-	-	-	31,241	-	-	31,241	-	-	31,241
רווח (הפסד) מפעילות	**124,865**	**31,860**	**190,996**	**(1,869)**	**52,978**	**46,300**	**271,526**	**82,996**	**799,652**	**(9,044)**	**(141,441)**	**649,167**
הוצאות תפעול לא מיוחסות *)												76,617
רווחי חברות כלולות												68,996
הוצאות אחרות												11,478
רווח תפעולי												**630,068**
הוצאות מימון, נטו												530,651
רווח לפני מסים על ההכנסה												**99,417**

*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	611,483	257,142	32,416	5,016	97,366	20,407	153,746	195,016	1,372,592		(100,831)	1,271,761
הכנסות בין מגזריות	138,321	53,586	-	-	-	2,133	298	-	194,338	(193,862)	(476)	-
סה"כ ההכנסות	**749,804**	**310,728**	**32,416**	**5,016**	**97,366**	**22,540**	**154,044**	**195,016**	**1,566,930**	**(193,862)**	**(101,307)**	**1,271,761**
עלות ההכנסות	680,992	259,847	5,683	4,988	62,954	7,958	53,536	170,126	1,246,084	(184,641)	(60,529)	1,000,914
רווח גולמי	**68,812**	**50,881**	**26,733**	**28**	**34,412**	**14,582**	**100,508**	**24,890**	**320,846**	**(9,221)**	**(40,778)**	**270,847**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	-	(3,313)	-	719	-	11,796	-	9,202	7,746	(1,828)	15,120
הוצאות תפעול *)	22,473	32,892	4,414	1,224	9,613	6,611	26,189	18,007	121,423	92	(6,640)	114,875
הכנסות נטו מזיכוי מס	-	-	-	-	-	14,640	-	-	14,640	-	-	14,640
רווח (הפסד) מפעילות	**46,339**	**17,989**	**19,006**	**(1,196)**	**25,518**	**22,611**	**86,115**	**6,883**	**223,265**	**(1,567)**	**(35,966)**	**185,732**
הוצאות תפעול לא מיוחסות *)												31,140
רווחי חברות כלולות												13,117
הוצאות אחרות												10,204
רווח תפעולי												**157,505**
הוצאות מימון, נטו												166,394
הפסד לפני מסים על ההכנסה												**(8,889)**

*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	531,470	252,526	26,411	4,870	73,240	26,010	132,390	243,431	1,290,348		(111,705)	1,178,643
הכנסות בין מגזריות	82,197	32,840	-	-	-	-	244	-	115,281	(114,856)	(425)	-
סה"כ ההכנסות	**613,667**	**285,366**	**26,411**	**4,870**	**73,240**	**26,010**	**132,634**	**243,431**	**1,405,629**	**(114,856)**	**(112,130)**	**1,178,643**
עלות ההכנסות	555,453	242,071	3,879	3,766	44,413	11,177	43,252	189,770	1,093,781	(111,760)	(65,704)	916,317
רווח גולמי	**58,214**	**43,295**	**22,532**	**1,104**	**28,827**	**14,833**	**89,382**	**53,661**	**311,848**	**(3,096)**	**(46,426)**	**262,326**
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	26,486	-	486	-	18,127	-	45,099	2,236	(10,871)	36,464
הוצאות תפעול *)	20,438	29,403	3,217	1,534	9,595	3,366	23,900	21,060	112,513	245	(9,897)	102,861
הכנסות נטו מזיכוי מס	-	-	-	-	-	14,724	-	-	14,724	-	-	14,724
רווח (הפסד) מפעילות	**37,776**	**13,892**	**45,801**	**(430)**	**19,718**	**26,191**	**83,609**	**32,601**	**259,158**	**(1,105)**	**(47,400)**	**210,653**
הוצאות תפעול לא מיוחסות *)												23,379
רווחי חברות כלולות												21,950
הוצאות אחרות												7,092
רווח תפעולי												**202,132**
הוצאות מימון, נטו												201,141
רווח לפני מסים על ההכנסה												**991**

*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	2,204,557	964,579	117,273	19,446	320,314	69,034	521,197	839,856	5,056,256		(403,820)	4,652,436
הכנסות בין מגזריות	339,817	149,663	–	–	–	2,454	954	–	492,888	(491,793)	(1,095)	–
סה"כ ההכנסות	**2,544,374**	**1,114,242**	**117,273**	**19,446**	**320,314**	**71,488**	**522,151**	**839,856**	**5,549,144**	**(491,793)**	**(404,915)**	**4,652,436**
עלות ההכנסות	2,313,994	955,131	22,379	15,318	204,117	37,688	152,446	649,062	4,350,135	(480,403)	(238,334)	3,631,398
רווח גולמי	**230,380**	**159,111**	**94,894**	**4,128**	**116,197**	**33,800**	**369,705**	**190,794**	**1,199,009**	**(11,390)**	**(166,581)**	**1,021,038**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	–	–	159,607	–	2,548	–	207,979	712	370,846	14,582	(84,356)	301,072
הוצאות תפעול *)	79,586	124,965	14,123	7,284	40,014	6,424	105,402	80,638	458,436	1,162	(28,152)	431,446
הכנסות נטו מזיכויי מס	–	–	–	–	–	40,519	–	–	40,519	–	–	40,519
רווח (הפסד) מפעילות	**150,794**	**34,146**	**240,378**	**(3,156)**	**78,731**	**67,895**	**472,282**	**110,868**	**1,151,938**	**2,030**	**(222,785)**	**931,183**
הוצאות תפעול לא מיוחסות *)												110,092
רווחי חברות כלולות												116,362
הוצאות אחרות												33,320
רווח תפעולי												**904,133**
הוצאות מימון, נטו												620,231
רווח לפני מסים על ההכנסה												**283,902**

*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 5: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. כאמור בבאור 12א'(1) לדוחות הכספיים השנתיים לגבי הפרויקט בנווה איילון אור יהודה, עבודות ההקמה של הפרויקט הסתיימו במהלך הרבעון הראשון של השנה, והשותפות שילמה למוכר את יתרת העלות בסך של כ- 131 מליון ש"ח. לצורך תשלום יתרת העלות התקבל סך נוסף של כ- 40 מליון ש"ח מהגוף המוסדי שממנן את הפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו חוזים להשכרת כל יחידות הדיור והחלה השכרתן. לאור זאת יתרת עלות הפרויקט מוינה מסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה בשווי של כ- 582 מליון ש"ח, בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ולפיכך רשמה החברה בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד לרבעון הראשון של השנה ירידת ערך בסך של כ- 46 מליון ש"ח.

ב. כאמור בבאור 12א'(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש דצמבר 2025 זכתה שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה במכרז של דירה להשכיר ורמ"י לחכירת קרקע בתל השומר, רמת גן (מתחם "שיכון רופאים") למטרת תכנון, הקמה, מכירה והפעלה של פרויקט מגורים הכולל 1,189 יחידות דיור וכ- 23,000 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה והכל בשטח כולל של כ- 202,000 מ"ר. מתוך יחידות הדיור בפרויקט 190 יחידות דיור מיועדות למכירה, 399 יחידות דיור מיועדות להשכרה ארוכת טווח ל- 20 שנה (כאשר 25% מיחידות הדיור הללו יושכרו לזכאים במחיר מפוקח) ו- 600 יחידות דיור מיועדות להשכרה ל- 40 שנה לסגל הרפואי בשכ"ד מופחת בהתאם לתנאי המכרז.

בהתאם לתנאי הצעתה של השותפות במכרז, תחכור השותפות את הקרקע (כולל הוצאות פיתוח) תמורת סך של כ- 394 מליון ש"ח (ללא מע"מ). להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרויקט צפוי להסתכם לסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח וימומן ממקורותיה העצמאיים של החברה ובאמצעות מימון חיצוני.

ביום 22 במרס 2026 נחתם הסכם מסגרת בין השותפות לבין תאגיד בנקאי למימון רכישת הקרקע לפרויקט בהיקף של כ- 366 מליון ש"ח (כולל ערבויות ומסגרת למס ערך מוסף). המסגרת תועמד לשותפות עד לחודש אפריל 2029. החברה נתנה ערבות לתאגיד הבנקאי בגין המסגרת. במסגרת ההסכם ישועבדו זכויות השותפות בפרויקט לתאגיד הבנקאי.

ברבעון הראשון של השנה שילמה השותפות סך של 244 מליון ש"ח בתוספת מע"מ בעיקר באמצעות משיכה במסגרת ההסכם עם התאגיד הבנקאי. היתרה בסך של כ- 150 מליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם בחודש דצמבר 2027. בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026 סך של כ- 144 מליון ש"ח בגין החלק המיועד למכירה מוצג בסעיף קרקעות לבניה וסך של כ- 121 מליון ש"ח מוצג בסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה.

ביום 9 בפברואר 2026 התקבלה בחברה הודעת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, במסגרתה הורה בית המשפט על צירוף החברה כמשיבה לעתירה מנהלית שהוגשה ע"י צד ג' נגד מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון וזאת בין היתר בקשר עם המקרקעין נשוא מכרז שיכון רופאים.

לפי הנטען בעתירה, העותרים, יורשי בעלי זכויות היסטוריות במקרקעין, טוענים כי המקרקעין ניטלו בעבר לצרכים ציבוריים, וכי עם שינוי ייעודם לייעודים סחירים וזניחת המטרה הציבורית קמה להם זכות להשבה ו/או זכות קדימה לרכישה, ולמצער לסעד כספי חלופי. עוד נטען כי שיווק המקרקעין במסגרת המכרז לצדדים שלישיים נעשה שלא כדין, חלף פנייה לעותרים ומתן אפשרות לממש את זכויותיהם הנטענות. משיבי המדינה לעתירה קיבלו בהסכמת החברה אורכות להגשת תשובות לעתירה ולדיון בנושא בבית המשפט בסוף חודש נובמבר 2026. ביום 24 בנובמבר 2026 נערך דיון בבית המשפט והצדדים ממתינים לקבלת ההחלטה בנושא.

בשלב זה, בטרם התקבלה החלטת בית המשפט, אין באפשרות החברה ויועציה המשפטיים להעריך את סיכויי העתירה. יובהר כי החברה אינה צד למחלוקת נשוא העתירה, וצירופה להליך נעשה לבקשת בית המשפט נוכח היותה הזוכה במכרז.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ג. במהלך חודש פברואר 2026 חתמה חברה בת אנגלית בבעלות מלאה של אשטרום נכסים על רכישת נכס מסחרי הממוקם באזור ניוקאסל, אנגליה בתמורה לסך של כ- 102.5 מליון פאונד (כ- 435 מליון ש"ח), כולל הוצאות עסקה. שטח הנכס כ- 36 אלף מ"ר וכולל כ- 1,061 חניות. הנכס מושכר בתפוסה של 97% לכ-31 שוכרים. רכישת הנכס מומנה מהון עצמי ומהלוואת ביניים בגובה 65% משווי הרכישה אשר נפרעה ובמקומה נלקחה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה, אשר מועד פרעונה הצפוי הינו בחודש אפריל 2029.

ד. ביום 5 בפברואר 2026, קיבלה אשטרום מגורים פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי חיפה, אשר קיבל את העררים שהגישה אשטרום מגורים כנגד מנהלי המיסוי של מחוזות חיפה ומרכז וקבע כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" והחתימה על המערכת ההסכמית הנלווית אינם מהווים רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין וכי הלכה למעשה המהות המשפטית האמיתית של ההתקשרות בין המדינה לבין אשטרום מגורים, בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן", היא התקשרות עם קבלן מבצע, הפועל בשמה ומטעמה של המדינה לצורך מימוש מדיניותה במסגרת פרויקטים של "מחיר למשתכן" והוצאתם לפועל. במסגרת פסק הדין נקבע כי אשטרום מגורים אינה חייבת במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בגין יחידות הדיור שיועדו ל"מחיר למשתכן" בפרויקטים הרלוונטיים וכי על המשיבים לבטל את שומות מס הרכישה ולהשיב לאשטרום מגורים את מס הרכישה ששולם על ידה בגין יח"ד מחיר למשתכן בקשר עם המכרזים נשוא העררים.

להערכת החברה, ובהתבסס על פסק הדין, ככל שהחלטת ועדת הערר תעמוד בעינה ותבוצע, צפויה החברה לקבל השבה של מס הרכישה ששולם על ידה בקשר עם המכרזים נשוא העררים ולהכיר ברווח (בגין פרויקטים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד) בהיקף כספי של כ- 38 מליון ש"ח. ביום 11 ביוני 2026 הגישה רשות המיסים ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. כתב תשובה מטעם אשטרום מגורים יוגש עד לחודש אפריל 2027. יודגש כי מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחות החברה יושפעו, בין היתר, מההליכים הנוספים כאמור, ולאור זאת החברה טרם הכירה ברווח בגין ההשבה הצפויה.

ה. כאמור בבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים לגבי פרויקט של האנרגיה המתחדשת EL PATRIMONIO בארה"ב, ביום 11 במרס 2026 התקשרה חברה בת של אשטרום אנרגיה בהסכם עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט בהיקף של כ- 200-190 מליון דולר ארה"ב. בהתאם להסכם המימון המלווה יעמיד לחברה הבת הלוואה ומסגרת ערבויות, במתכונת של מימון פרויקטאלי (PROJECT FINANCE), ללא חזרה לחברה (NON-RECOURSE) לתקופת ההקמה (אשר צפויה להימשך עד לשנת 2027) ואשר תומר בסמוך להפעלה המסחרית של הפרויקט להלוואה לתקופה בת 2 שנים עם אפשרויות הארכה ל- 3 שנים נוספות בהתאם להחלטת המלווה. בנוסף, יעמיד המלווה מסגרת להעמדת ערבויות לטובת הפרויקט.

באותו יום התקשרה אשטרום אנרגיה עם גוף מוסדי אמריקאי בהסכם למכירת זיכויי המס של הפרויקט לתקופה של כ- 10 שנים ממועד הפעלת הפרויקט ובסכום כולל של כ- 135-140 מליון דולר ארה"ב.

ו. ביום 24 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 100 מליון ש"ח, המשקף סכום דיבידנד למניה של כ- 0.89663 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל, 2026.

ז. ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל-ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ח. בהמשך לאמור בביאור 28ג'(2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הגשת תביעה על ידי קבלן משנה של חברה בת, בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בו שימשה החברה כקבלן מבצע, נגד החברה, החברה הבת ומזמין העבודה, וכן בדבר תביעה שכנגד שהוגשה על ידי החברה והחברה הבת, ביום 8 ביולי 2026 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה.

בהתאם להסכם הפשרה ולסילוק סופי, מלא ובלתי חוזר של כלל המחלוקות, הטענות והתביעות בין הצדדים בקשר עם הפרויקט וההליכים המשפטיים, שילמה החברה והחברה הבת לקבלן המשנה סכומים שאינם מהותיים לחברה. עם השלמת התחייבויות הצדדים לפי הסכם הפשרה, הוגשה הודעה לבית המשפט בדבר סיום ההליכים, ודחיית התביעה והתביעה שכנגד ללא צו להוצאות. הסכם הפשרה נחתם ללא הודאה בטענות מי מהצדדים, וכולל ויתור הדדי, סופי ומוחלט על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם הפרויקט וההליכים המשפטיים.

ט. בהמשך למזכר הבנות מחייב שנחתם ביום 29 ביוני 2026, ביום 11 באוגוסט 2026 חתמו החברה, אשטרום טכנולוגיות בע"מ - השותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (להלן יחד: "מגדל"), על הסכם מחייב בקשר לרכישת 20% מהזכויות בשותפות על ידי מגדל (להלן: "ההסכם" ו-"העסקה", לפי העניין).

להלן עיקרי ההסכם:

1. <u>העסקה</u>

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, במועד השלמת העסקה, החברה תמכור, תעביר ותמחה למגדל 20% מהזכויות בשותפות, כשותף מוגבל, על בסיס דילול מלא, הכוללות בין היתר את הזכות לקבלת 20% מרווחי השותפות החל מיום 1 בינואר 2026 ואילך. בנוסף, החברה תמחה למגדל את זכויותיה ביחס ל-20% מהשקעות ההון שהעמידה ותעמיד לשותפות עד למועד ההשלמה, והחברה תקצה למגדל כתבי אופציה לא סחירים למניות החברה, הכל כמפורט להלן.

2. <u>התמורה</u>

בתמורה לרכישת הזכויות הנרכשות, להמחאת הזכויות בהשקעות ההון, תשלם מגדל לחברה סך של כ- 451 מיליוני ש"ח (ללא מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם בהתאם ללוח תשלומים שנקבע בהסכם, כאשר התשלום הראשון ישולם במועד השלמת העסקה והיתרה תשולם במועדים ובסכומים שנקבעו בהסכם והינם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.1.2026. במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להתאמת התמורה במועד ההשלמה, המתבסס על שווי מאזני של השותפות במועד ההשלמה.

3. <u>כתבי אופציה</u>

במועד ההשלמה, וכתנאי להשלמת העסקה, תנפיק החברה למגדל, ללא תמורה נוספת, בחלוקה שווה בין שתי חברות מגדל, כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה אשר תהוונה יחדיו במועד ההשלמה 0.727% מהונה המונפק והנפרע של החברה, לא בדילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, במחיר מימוש המשקף פרמיה של 35% על מחיר מניית החברה בבורסה במועד חתימת מזכר ההבנות. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בכל עת עד לתום תקופה בת 4 שנים ממועד ההשלמה. החברה תפרסם דוח הקצאה פרטית לצורך הקצאת כתבי האופציה האמורים בסמוך למועד ההשלמה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

4. ניהול השותפות

במסגרת העסקה הוסדרו, בין היתר, מערכת היחסים בין החברה לבין מגדל, אופן ניהול השותפות (ובכלל זאת בקשר עם מינוי דירקטורים/משקיף לדירקטוריון השותף הכללי), מימונה, מגבלות על העברת החזקותיהם בשותפות וכן זכויות הצטרפות למכירה של שותף אחר בתנאים שנקבעו בהסכם, וכן זכותם של השותפים המוגבלים, שאינם החברה, להחליף את השותף הכללי בנסיבות ובמועדים שנקבעו בהסכם השותפות החדש שיחתם.

במסגרת זו הוסכם כי החל ממועד ההשלמה יעמידו הצדדים את ההון העצמי הנדרש לצורך הפרויקטים השונים של השותפות בהתאם לחלקם היחסי בשותפות, כפי שיהיה מעת לעת בסכום שלא יפחת מ-600 מליון ש"ח (לפרויקטים קיימים ועתידיים) וכי החברה תשוחרר מערבויות אותן העמידה בעבר לשותפות.

בנוסף, התחייבה החברה כי החל ממועד ההשלמה, כל הפעילות של החברה ותאגידים בשליטתה בתחום הפעילות של השותפות (דיור להשכרה) תמשיך להתבצע בשותפות, וכי החברה תמשיך לשמש כקבלן המבצע של הפרויקטים הקיימים והעתידיים של השותפות, בתנאים שנקבעו בהסכם.

בהתאם להסכם, למגדל תהיה זכות ראשונה להעמדת הלוואות בתנאי שוק לשותפות ו/או לתאגידים מוחזקים שלה שישמשו את השותפות לליווי הבנייה לפרויקטים ולהלוואות ארוכות טווח לנכסים מניבים של השותפות.

בנוסף, הוסכם כי השותפות תפעל, בכפוף לתנאי השוק ובהתאם להוראות ההסכם והסכם השותפות החדש, להנפקת אגרות חוב לציבור בהיקף של כ-500 מליון ש"ח עד לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה וכי השותפות תפעל להנפקתה בבורסה לניירות ערך במועד שיקבע אולם לא יאוחר מ-10 שנים.

5. תנאים מתלים להשלמת העסקה:

השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, ובכלל זה:

א. קבלת אישור רגולטורי, ככל שנדרש, לרבות אישור הממונה על התחרות, בלתי מסויג ובלתי מותנה בתנאים;

ב. קבלת אישורי כל הצדדים השלישיים המפורטים בהסכם בקשר להתקשרות בהסכם ולהשלמת העסקה, לרבות להעברת הזכויות הנרכשות למגדל;

ג. העדר מניעה חוקית להשלמת העסקה;

ד. נכונות מצגי החברה ומגדל נכון למועד ההשלמה.

6. מועד ההשלמה

בהתאם להסכם, מועד ההשלמה יהיה 7 ימי עסקים לאחר התקיימות התנאים המתלים (אלא אם יסכימו הצדדים על מועד מאוחר יותר) ואשר לפי הקבוע בהסכם יתקיימו לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך תקופה זו ב-30 ימים נוספים, אם סמוך לתום התקופה יש יסוד סביר להניח כי התנאים המתלים צפויים להתקיים בזמן סמוך לאחר מכן. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד למועד האמור, ולא תוסכם הארכה נוספת בכתב בין כלל הצדדים, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם, הכל בהתאם לתנאים שנקבעו בו.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

הצדדים להסכם פועלים בהסכמה להשלמת העסקה ולאחר תאריך המאזן הסכימו להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים להשלמה ההסכם ב- 30 ימים נוספים (קרי עד ליום 11 בדצמבר 2026).

י. ביום 8 ביולי 2026 גייסה החברה הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים בסכום של 350 מליון ש"ח בשיעור ריבית של בנק ישראל בתוספת 0.25%.

יא. בהמשך לאמור בבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם PPA שנחתם עם חברת החשמל העירונית של סאן אנטוניו בפרויקט EL PATRIMONIO, ביום 13 באוגוסט 2026 נחתם תיקון להסכם ה-PPA לפיו במהלך עשר השנים הראשונות, היקף רכישת החשמל על ידי חברת החשמל יגדל מ-70% ל-100% מתפוקת הפרויקט וכמו כן, יעודכן כלפי מעלה מחיר הרכישה עבור כלל התפוקה.

יב. בהמשך לאמור בביאור 28ג'(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תביעה שהוגשה ביום 3 בדצמבר 2012 על ידי חברה סינית, אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט מנהרות הכרמל לצורך ביצוע מרבית עבודות כריית המנהרות, בסך של כ-100 מליון ש"ח (נכון למועד הגשתה), נגד חברה בת בבעלות מלאה של החברה ונגד שותפתה בפרויקט האמור (בחלקים שווים) (להלן: "השותפים"), אשר שימשו כקבלן ההקמה של הפרויקט, וכן בדבר כתב הגנה ותביעה שכנגד בסך של כ-61 מליון ש"ח, שהוגשה על ידי השותפים, ביום 28 באוגוסט 2026 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בהליך, לפיו נדחו התביעה והתביעה שכנגד למעט ביחס לסכומים זניחים לחברה. לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בנובמבר 2026 הוגש לבית המשפט העליון ערעור על פסק הדין על ידי קבלן המשנה. החברה לומדת את הערעור. בהתאם להערכת החברה ויועציה המשפטיים, ועל סמך הבדיקה הראשונה של הודעת הערעור ונימוקיה, סביר יותר שהערעור שהוגש יידחה מאשר כי יתקבל ולפיכך ביטלה החברה את ההפרשה שהיתה כלולה בדוחותיה הכספיים בסך של כ- 29 מליון ש"ח בקשר עם התביעה.

יג. במסגרת מכרז לציבור שנערך ביום 15 בספטמבר, 2026 הנפיקה אשטרום נכסים 391,550 אלפי ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה 15) בתמורה ברוטו של 391,550 אלפי ש"ח (כ- 388 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) בשיעור ריבית שנתית נקובה של 4.8%. אגרות החוב אינן צמודות והן תעמודנה לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר שלושת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2029, כל אחד בשיעור של 5% מהקרן, שניים מהתשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031, כל אחד בשיעור של 7.5% מהקרן, שניים מהתשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2033, בשיעור של 12.50% מהקרן ויתרת שלושת התשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר 2034 עד 2036, כל אחד בשיעור של 15% מהקרן (כאשר התשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2036).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

יד. בהמשך לאמור בסעיף ט' לעיל, לאחר תאריך המאזן, ביום 23 בנובמבר 2026 חתמו החברה, השותף הכללי והשותפות על הסכם מחייב עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן - כלל) בקשר להצטרפותה של כלל להסכם מגדל באופן שכלל תרכוש 20% נוספים מהזכויות בשותפות על בסיס ההון של השותפות שהינו בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2026). לאחר השלמת העסקה מבנה ההחזקות בשותפות תהיה: החברה 60%, מגדל - 20% וכלל - 20%. לאור חתימת כלל על ההסכם ובכפוף להשלמתו התמורה הכוללת לחברה תעמוד על סך של כ- 902 מליון ש"ח (כ- 451 מליון ש"ח מכל גוף מוסדי). התמורה תשולם לחברה בהתאם לקבוע בהסכם. להערכות החברה, מועד ההשלמה של העסקה (מגדל וכלל), צפוי להתקיים עד לסוף שנת 2026, כאשר במועד האמור בהתאם להוראות ההסכמים החברה צפויה לקבל כ- 451 מליון ש"ח כאשר יתרת התמורה תתקבל בהתאם להוראות ההסכם. במסגרת ההסכם יחול שינוי במחיר המימוש של האופציות הלא סחירות שתנפיק החברה במסגרת העסקה למחיר מימוש של 68 ש"ח לכל אופציה ואשר כאמור תחול הן על מגדל והן על כלל.

במסגרת ההסכם נחתם גם הסכם ניהול השותפות הכולל, בין היתר, החלטות מיוחדות הכפופות לרוב נדרש בקשר לאישור תקציב שנתי או אישור חריגה מהותית ממנו, החלטה בקשר להפסקת כהונתו של השותף הכללי, החלטה בקשר למינוי שותף כללי נוסף או שותף כללי חדש חלף השותף הכללי והחלטה על נטילת אשראי.

לאור הרוב הנדרש לאישור ההחלטות שנקבעו בהסכם ניהול השותפות, צפויה החברה לאבד את השליטה בשותפות ולפיכך, במועד ההשלמה של העסקה, צפויה החברה להפסיק לאחד את הדוחות הכספיים של השותפות.

באור 6: - <u>צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</u>

מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי ודוח על רווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ, באלפי ש"ח:

	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים	59,794	39,840	20,464
נכסים לא שוטפים	1,827,816	1,721,216	1,790,214
התחייבויות שוטפות	9,651	10,997	11,697
התחייבויות לא שוטפות	666,185	645,312	651,405
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,211,774	1,104,747	1,147,576
שיעור החזקה בחברה הכלולה	50%	50%	50%
עודף עלות	7,002	7,002	7,002
יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה	612,889	559,376	580,790

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	84,131	78,057	28,605	29,418	106,029
רווח גולמי	76,887	71,747	26,251	27,664	97,238
עליית ערך נדל"ן להשקעה	25,202	31,347	8,710	11,187	97,882
רווח נקי	64,198	63,033	21,751	23,585	130,862
שיעור החזקה בחברה הכלולה	50%	50%	50%	50%	50%
חלק החברה ברווחי החברה הכלולה	32,099	31,517	10,876	11,793	65,431

החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של חוצות המפרץ בע"מ כיוון שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

- -

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2026

בלתי מבוקרים

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרדלפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 736 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 27 מליון ש"ח וכ- 11 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי ביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	19,940	237,636	158,720
השקעות לזמן קצר	128,151	344,426	161,221
לקוחות והכנסות לקבל	307,101	196,475	218,916
חייבים ויתרות חובה	48,052	41,684	43,475
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	431,795	398,199	357,458
מלאי בניינים למכירה	136,060	-	-
מלאי	774	764	831
סה"כ נכסים שוטפים	**1,071,873**	**1,219,184**	**940,621**
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות מוחזקות	6,985,257	6,686,386	6,808,113
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות	962,116	932,815	1,011,467
קרקעות לבנייה	-	114,143	123,833
חייבים בגין הסדרי זכיון	36,701	46,149	43,289
חובות והשקעות אחרות	272,627	72,647	73,172
רכוש קבוע	890,763	857,647	853,391
סה"כ נכסים לא שוטפים	**9,147,464**	**8,709,787**	**8,913,265**
סה"כ נכסים	**10,219,337**	**9,928,971**	**9,853,886**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	503,125	–	–
הלוואות מגופים מוסדיים	550,000	200,000	200,000
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	600,669	408,403	590,225
קבלני משנה וספקים	260,660	175,542	206,508
מקדמות ממזמיני עבודות	29,370	–	7,313
זכאים ויתרות זכות	58,363	46,512	55,438
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	123,931	111,114	250,137
סה"כ התחייבויות שוטפות	**2,126,118**	**941,571**	**1,309,621**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	458,253	320,991	311,596
הלוואות מגופים מוסדיים	33,873	40,220	38,308
אגרות חוב	2,308,118	2,857,423	2,450,427
התחייבויות בגין חכירה	48,981	47,696	46,597
הלוואות מחברות מוחזקות	50,000	200,000	120,000
התחייבויות אחרות	11,155	18,943	19,738
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	13,132	13,402	11,631
מסים נידחים	33	2,267	188
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**2,923,545**	**3,500,942**	**2,998,485**
הון			
הון המניות	57,259	57,259	57,259
פרמיה על מניות	1,937,580	1,937,580	1,937,580
יתרת רווח	3,517,409	3,584,919	3,751,363
קרנות הון	(342,574)	(93,300)	(200,422)
סה"כ הון	**5,169,674**	**5,486,458**	**5,545,780**
סה"כ התחייבויות והון	**10,219,337**	**9,928,971**	**9,853,886**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

אברהם נוסבאום	גיל גירון	גל עומר	ישעיהו אברמוביץ
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים	חשבונאי ראשי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 בנובמבר, 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	877,755	507,802	338,310	164,366	715,111
עלות ההכנסות	805,992	441,301	313,366	148,949	631,938
רווח גולמי	**71,763**	**66,501**	**24,944**	**15,417**	**83,173**
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	89,402	67,762	32,914	20,933	95,373
הוצאות אחרות, נטו	12,278	3,368	4,679	1,566	8,789
הפסד תפעולי	**(29,917)**	**(4,629)**	**(12,649)**	**(7,082)**	**(20,989)**
הוצאות מימון	(174,187)	(179,709)	(67,076)	(76,203)	(203,080)
הכנסות מימון	56,474	59,051	20,977	21,782	71,830
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	14,024	245,306	39,694	86,996	425,291
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)	**(133,606)**	**120,019**	**(19,054)**	**25,493**	**273,052**
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	348	(9,504)	-	(8,207)	2,397
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	**(133,954)**	**129,523**	**(19,054)**	**33,700**	**270,655**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(133,954)	129,523	(19,054)	33,700	270,655
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	25,035	(18,701)	16,858	143	(13,214)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות	(173,281)	(82,547)	66,084	(59,218)	(173,813)
	(148,246)	**(101,248)**	**82,942**	**(59,075)**	**(187,027)**
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	-	-	-	268
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות	2,058	2,449	683	787	6,255
	2,058	**2,449**	**683**	**787**	**6,523**
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	**(146,188)**	**(98,799)**	**83,625**	**(58,288)**	**(180,504)**
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	**(280,142)**	**30,724**	**64,571**	**(24,588)**	**90,151**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(133,954)	129,523	(19,054)	33,700	270,655
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:					
רווח בגין חברות מוחזקות	(14,024)	(245,306)	(39,694)	(86,996)	(425,291)
עלויות ריבית	88,110	73,718	32,367	30,391	101,753
רווח מניירות ערך סחירים	(9,245)	(4,288)	(3,535)	(4,125)	(3,977)
שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות	(19,941)	(17,510)	(6,459)	(4,537)	(25,406)
שחיקת הלוואות לזמן ארוך	1,977	3,612	883	1,569	3,859
שערוך אגרות חוב	71,629	91,004	30,233	43,470	84,609
רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון	(1,034)	(1,688)	(459)	(773)	(1,371)
עליית ערך חובות לזמן ארוך	(3,574)	(1,008)	(4,107)	(593)	(1,533)
הפסד ממימוש רכוש קבוע	–	45	–	–	45
פחת והפחתות	16,174	15,728	5,732	5,141	21,096
מסים נידחים	348	(9,504)	–	(8,207)	2,397
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	1,501	5,295	354	605	3,872
עלות תשלום מבוסס מניות	1,962	2,887	467	928	3,672
סה"כ	**133,883**	**(87,015)**	**15,782**	**(23,127)**	**(236,275)**
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	(88,185)	(40,631)	(21,085)	23,669	(63,072)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(133,344)	(115,461)	65,309	(77,868)	(17,362)
(ירידה) עלייה במקדמות ממזמיני עבודות	13,258	(2,555)	8,651	–	4,747
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים	53,654	(49,923)	24,745	(14,852)	(18,428)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(73,786)	(10,798)	(66,485)	(13,298)	(1,854)
ירידה במלאי	57	173	104	246	106
סה"כ	**(228,346)**	**(219,195)**	**11,239**	**(82,103)**	**(95,863)**
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	76,690	30,000	–	–	30,000
מסים ששולמו	(3,288)	(432)	(3,239)	(17)	(450)
סה"כ	**73,402**	**29,568**	**(3,239)**	**(17)**	**29,550**
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה	**(155,015)**	**(147,119)**	**4,728**	**(71,547)**	**(31,933)**
השקעה בקרקעות	(2,160)	(8,350)	–	(3,234)	(16,381)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(157,175)**	**(155,469)**	**4,728**	**(74,781)**	**(48,314)**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

אלפי ש"ח

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
השקעה בחברות מוחזקות	(8)	–	(8)	–	–
פרעון שטר הון מחברה מוחזקת	–	12,569	–	15,098	12,570
גביית חובות בגין הסדרי זיכיון	7,587	6,945	2,598	2,386	9,373
החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(385,463)	48,049	(150,063)	275,302	(61,373)
מתן הלוואות לזמן ארוך	(200,000)	–	–	–	–
רכישת רכוש קבוע	(45,763)	(3,442)	(16,628)	(678)	(5,027)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	–	98	–	–	739
מימוש (השקעה) בפקדונות וחובות לזמן ארוך	4,119	(793)	4,744	30	(793)
שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו	42,315	(332,162)	(3,893)	(308,968)	(149,268)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	**(577,213)**	**(268,736)**	**(163,250)**	**(16,830)**	**(193,779)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	–	583,911	–	–	583,911
תמורה ממימוש אופציות	–	1	–	–	1
הנפקת אגרות חוב	–	564,919	–	564,919	564,919
פרעון אגרות חוב	(201,843)	(361,526)	(100,922)	(100,921)	(580,367)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	209,900	65,750	–	–	129,843
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(21,603)	(78,495)	(4,140)	(4,281)	(153,573)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	804,532	(8,000)	294,933	(119,991)	(8,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(5,203)	(5,039)	(1,853)	(1,805)	(6,547)
ריבית ששולמה	(90,175)	(78,514)	(33,046)	(32,106)	(108,208)
דיבידנד לבעלי המניות	(100,000)	(80,000)	–	–	(80,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	**595,608**	**603,007**	**154,972**	**305,815**	**341,979**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(138,780)	178,802	(3,550)	214,204	99,886
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	158,720	58,834	23,490	23,432	58,834
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**19,940**	**237,636**	**19,940**	**237,636**	**158,720**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. ליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 1,054 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות. ביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 24 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 100 מליון ש"ח, המשקף סכום דיבידנד למניה של כ- 0.89663 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל, 2026.

ב. ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל- **ILA/STABLE** לחברה ודירוג **ILA** לאגרות החוב.

ג. ביום 8 ביולי 2026 גייסה החברה הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים בסכום של 350 מליון ש"ח בשיעור ריבית של בנק ישראל בתוספת 0.25%.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

24 בנובמבר, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של

קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: **מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן – החברה) מחודש מאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2024:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2026 על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל גירון, מנכ"ל;
2. גל עומר, סמנכ"ל כספים.
3. ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24.11.2026
תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

אני, גל עומר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24.11.2026
תאריך

גל עומר, סמנכ"ל כספים

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24.11.2026
תאריך

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי