

# קבוצת אשטרום

## דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2026



אשטרום  
קבלנות

אשטרום  
תעשיות

אשטרום  
בכסים

אשטרום  
מגורים

אשטרום  
מגורים/כס-כנף

אשטרום  
זכינות

אשטרום  
אנרגיה מתחדשת

אשטרום  
אינטרנשיונל



קבוצת אשטרם, מחברות הבנייה והנדל"ן המובילות בישראל, יצקה באבני היסוד שלה את המחויבות להעניק פתרונות מקצועיים ומקיפים לכל לקוחותיה, מהמסד ועד הטפחות. אשטרם דואגת להפעיל בסינרגיה מיטבית את מכלול החברות שלה, באופן שמעניק מעטפת פתרונות מושלמת לכל פרויקט ופרויקט בארץ ובעולם.



כ-5.3 מיליארד ש"ח  
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות 31.03.2026

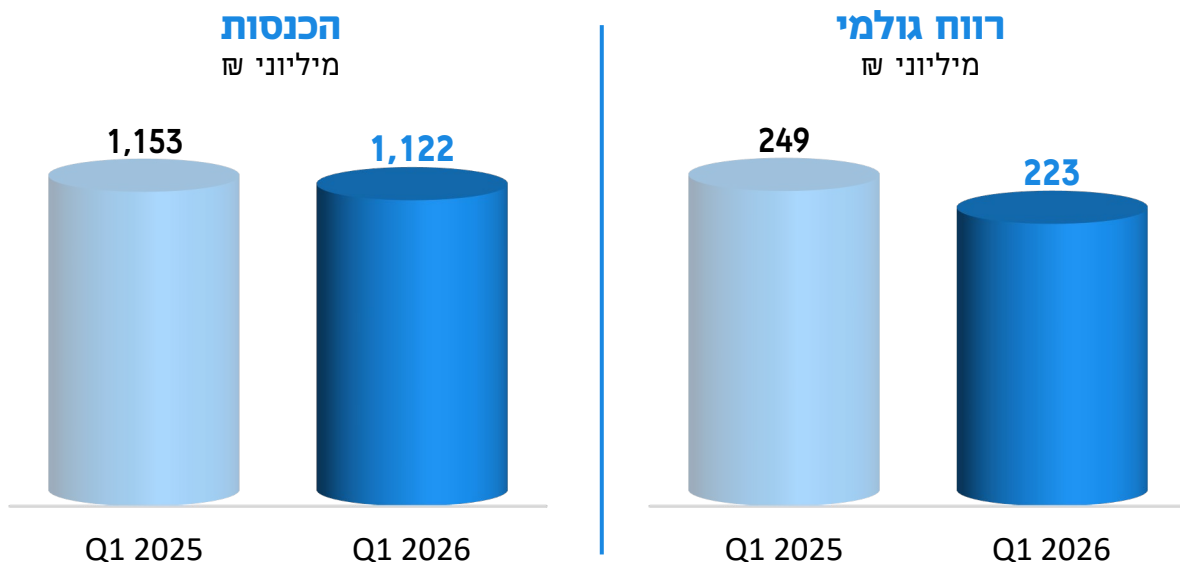


בדירוג A עם אופק יציב  
דירוג אגרות החוב ע"י S&P מעלות



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

### תמצית נתונים לרבעון הראשון של שנת 2026



# נתונים לפי מגזרי פעילות

## רבעון ראשון 2026

(במיליוני ש"ח)

### תעשיות



### קבלנות בנייה ותשתיות



### זכינות



### מגורים להשכרה



### אנרגיה מתחדשת



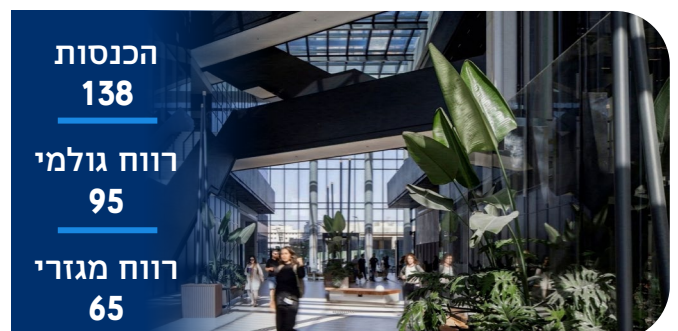
### אשטרום אינטרנשיונל



### אשטרום מגורים



### אשטרום נכסים



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

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס, 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 ("תקופת הדוח"). 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 31 במרס 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. **קבלנות בניה ותשתיות בישראל** - 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 אשדוד קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ב. **תעשיות** - 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 אשדוד תעשיות והחברות המוחזקות על ידה.

ג. **מגורים להשכרה** - 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 אשדוד מגורים להשכרה וחברה ושותפויות המוחזקות על ידה.

ד. **זכיינות** - 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. **אינטרנשיונל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתיות בחו"ל, בין היתר בג'מייקה. העבודות כוללות: 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 אשטרם אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.
- ו. **אנרגיה מתחדשת** - 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 אשטרם אנרגיה מתחדשת והחברות המוחזקות על ידה.
- ז. **נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים** - פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם נכסים בע"מ (להלן: "אשטרם נכסים") כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים לתעשייה ולמשרדים, למלונאות ולמסחר בישראל בגרמניה ובאנגליה. אשטרם נכסים פועלת בנוסף בתחום יזמות נדל"ן (מסחר, משרדים, מגורים) וכן בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה. תחומי הפעילות לעיל מבוצעים על ידי אשטרם נכסים והחברות המוחזקות שלה.
- ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם מגורים** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשטרם מגורים יזמות בע"מ (להלן: "אשטרם מגורים") והישויות המוחזקות שלה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2025	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2026	סעיף
4,652,436	1,153,007	1,122,428	הכנסות
1,021,038	249,264	223,435	רווח גולמי
904,133	154,254	50,534	רווח תפעולי
283,902	757	(46,309)	רווח (הפסד) לפני מיסים
287,014	4,303	(39,633)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
270,655	2,805	(37,070)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
23,138,918	22,391,955	23,920,043	סך מאזן
5,545,780	5,512,502	5,347,995	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,972,029	5,755,716	5,765,490	סה"כ הון עצמי
462,298	(95,103)	(116,059)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
285,130	(121,548)	(517,392)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לאחר רכישת קרקעות
671,029	156,023	137,503	EBITDA

## 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 31 במרס 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
קבלנות בניה ותשתיות בישראל (*)	8,128	8,321	8,294
תעשיות (**)	1,151	1,151	1,207
<b>סה"כ</b>	<b>9,279</b>	<b>9,472</b>	<b>9,501</b>

(\*) צבר ההזמנות אינו כולל עבודות מחברות בקבוצת אשטרום בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח שעתידות להתקבל במהלך השנים 2026 - 2027.

(\*\*) 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 החברה המוחזקת 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 שותף הפיתוח המקומי יהיה זכאי בהתאם להסכם בקשר עם הפרויקטים: (1) Larrea Larrea; (2) Soles Rest; (3) Whitethorn של החברה והכל בסכומים שאינם מהותיים לחברה ומנגד תמסור החברה המוחזקת את זכויותיה בפרויקט Rolling Sun. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.יב. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 064060-01-2025), וכן דיווח מידי מיום 7 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 002670-01-2026) (אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

ב. ביום 5 בפברואר 2026 קיבלה אשטרום מגורים (לשעבר: אשדר חברה לבניה בע"מ), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי חיפה, שקיבל את ערריה 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 שנוקפו לדוח רווח והפסד). מועד ההשבה, היקפה הסופי והשלכותיה החשבונאיות תלויים בהליכים נוספים אפשריים ובהחלטות רשות המסים. רשות המיסים רשאית להגיש ערעור לבית המשפט העליון עד לקראת אמצע חודש יוני 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2026 (אסמכתא מס': 01-013145-2026) (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': 01-013771-2026) (מידע זה מהווה הכללה, על דרך ההפניה).

ד. ביום 11 במרס 2026 השלימה חברת הפרויקט של החברה את הסגירה הפיננסית לפרויקט הסולארי El Patrimonio בטקסס, ארה"ב, בהספק מתוכנן של כ-MWdc195. 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': 01-021952-2026) (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': 01-026784-2026) (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': 15-039747-2026).

#### 4. הסביבה העסקית

המתקפה המשולבת של חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 על מדינת ישראל, הביאה לפרוץ מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה") אשר הסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025, עם חתימת הסכם בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס, בחסות ארה"ב וכחלק מתוכנית אזורית עליה הכריז נשיא ארה"ב. במסגרת ההסכם, שוחררו כל החטופים החיים והושבו החטופים החללים. המלחמה הביאה להסלמה ביחסים עם אירן וגורמים מטעמה, ובחודש יוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" נגד איראן, שהיה מבצע צבאי נרחב כנגד מתקנים צבאיים ואיראניים,

ובכלל זה מתקני גרעין וטילים בליסטיים באיראן. המבצע התאפיין בהיקף משמעותי של תקיפות אוויריות ותקיפות בסייבר, תוך חילופי תקיפות וטילים בין ישראל, איראן, וגורמים נוספים באזור, הפסקת אש נחתמה ביום 24 ביוני 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית, כנגד מטרות ממשל באיראן. בתגובה לכך החלה איראן בירי אל עבר ישראל ואל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במזרח התיכון. כמו כן, בעקבות המבצע כאמור, חיזבאללה שב לתקוף בירי של טילים ואמצעים נוספים את שטח מדינת ישראל. יצוין כי מיד עם פתיחת המבצע כאמור לעיל, הוכרז מצב חירום במשק, הוצאו צווי חירום והוטלו מגבלות על פעילות המשק, לרבות מוסדות חינוך ומקומות עבודה, וכן הוכרז על גיוס מילואים נרחב. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 באפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש זמנית, אשר חלה גם על ישראל, אשר נכון למועד הדוח עדיין בתוקף. יצוין כי גם במערכה מול חיזבאללה, אשר החלה במקביל לזו שעם איראן, הוכרזה הפסקת אש זמנית, הפסקת אש אשר מתקיימת באופן חלקי בלבד. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתנהל משא ומתן בין הצדדים על הארכת הפסקת האש בזירות השונות ועל חתירה להסכם קבע בין הצדדים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית 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. 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.

לאחר מועד הדוח, בסמוך למועד פרסומו, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, ביום 25 במאי 2026, להפחית את הריבית במשק בשיעור של 0.25% לרמה של 3.75%.

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 כן היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק והעורך, 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 31 במרס 2026	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב-%	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד (%))	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	505,818	807,501	945,552	(439,734)	(46.5%)	(37.4%)	
השקעות לזמן קצר	540,715	484,459	656,533	(115,818)	(17.6%)	11.6%	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,046,533	1,291,960	1,602,085	(555,552)	(34.7%)	(19%)	<p>הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ירידה בסולו המורחב בסך של כ- 272 מליון ש"ח בעיקר עקב פירעון אג"ח בסך של כ- 101 מליון ש"ח ופעילויות שוטפות אחרות בסך של כ- 171 מליון ש"ח.</li> <li>ירידה באשטרום נכסים בסך של כ- 202 מליון ש"ח בעיקר עקב פירעון אג"ח בסך של כ- 140 מליון ש"ח והשקעות בפרוייקטים ופעילויות שוטפות אחרות בסך של כ- 62 מליון ש"ח.</li> <li>ירידה באשטרום מגורים בסך של כ- 82 מליון ש"ח אשר שימשו להשקעות בפרוייקטים.</li> </ul>

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<p>העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>עלייה במגזר הקבלנות בסך של כ- 33 מליון ש"ח.</li> <li>עלייה במגזר התעשיות בסך של כ-22 מליון ש"ח.</li> <li>עלייה באשטרום מגורים בסך של כ- 12 מליון ש"ח.</li> <li>עלייה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 16 מליון ש"ח.</li> </ul>	6.2%	7.3%	83,329	1,139,496	1,151,133	1,222,825	לקוחות והכנסות לקבל
<p>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פרעון הלוואת מוכר באשטרום נכסים בסך של כ-31.5 מליון ש"ח בזמן קצר לרוכש מגרש בברקן.</li> <li>ומנגד עלייה בסעיפים אחרים בסך של כ- 22 מליון ש"ח בעיקר עקב תשלומי מקדמות למס הכנסה בעיקר באשטרום מגורים.</li> </ul>	(1.6%)	(3%)	(9,158)	301,415	296,860	292,257	חייבים ויתרות חובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר ממיונים מקרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה עקב קבלת היתר בפדוייקט צריפין- באר יעקב על סך של כ- 255 מליון ש"ח ובפדוייקט הרובע הבינלאומי- לוד בסך של כ- 177 מליון ש"ח.</li> </ul>	63.5%	19.3%	400,298	2,079,009	1,516,781	2,479,307	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגידול בסעיף לעומת 31.12.2025 הינו במגזר התעשיות.</li> </ul>	2.4%	13%	21,036	161,686	178,385	182,722	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס ההון החוזר עומד על 0.83 לעומת 0.97 ליום 31.12.25</li> </ul>	17.8%	(1.1%)	(60,047)	5,283,691	4,435,119	5,223,644	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<p>הירידה בסעיף לעומת 31.12.25 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מיונים מקרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה בסך נטו של כ- 431 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשמו השקעות בקרקעות בסך של כ- 401 מליון ש"ח. ההשקעות כוללות בעיקר קרקע ביהוד מונסון בסך של כ- 239 מליון ש"ח על ידי אשטרום מגורים וסך של כ- 141 מליון ש"ח בשיכון הרופאים.</li> <li>הוצאות מימון שהווננו בסך של כ- 15 מליון ש"ח.</li> </ul>	(24.6%)	(1.2%)	(16,564)	1,424,333	1,867,587	1,407,769	קרקעות לבניה
<p>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>השקעות נוספות בסך של כ- 64 מליון ש"ח.</li> <li>הוצאות מימון שהווננו בסך כולל של כ- 16 מליון ש"ח.</li> <li>עליות ערך של כ- 2 מליון ש"ח.</li> </ul>	57.8%	9.1%	81,772	900,206	622,194	981,978	נדל"ן להשקעה בהקמה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.</li> </ul>	(6.4%)	(2.3%)	(5,102)	220,813	230,368	215,711	חייבים בגין הסדרי זיכיון
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה ליום 31.12.2025 נבעה מפרויקט נווה איילון במגזר מגורים להשכרה. במהלך הרבעון 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 מויינה לסעיף נדל"ן להשקעה עקב קבלת החזקה בפרוייקט והתחלת השכרת</li> </ul>	(76.2%)	(76.2%)	(377,009)	494,993	494,766	117,984	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<p>יחידות המגורים ושטחי המסחר.</p> <p>■ היתרה ליום 31.3.2026 נובעת מפרויקט שיכון הרופאים ברמת גן ומתייחסת לעלות הקרקע של יחידות הדיור ושטחי המסחר להשכרה. העלות בגין החלק שמיועד למכירה מוצג בסעיף קרקעות לבנייה.</p>							
<p>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:</p> <p>■ מיון מסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 582 מליון ש"ח עקב קבלת חזקה והתחלת השכרה בפרוייקט בשכונת נווה איילון במגורים להשכרה.</p> <p>■ רכישת נכס מסחרי באנגליה על ידי אשטרום נכסים בסך של כ-435 מליון ש"ח.</p> <p>■ השקעות בנכסים בסך של כ- 50 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים.</p> <p>■ היוון מימון לנכסים בפיתוח בסך של כ- 5 מליון ש"ח.</p> <p>■ נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 92 מליון ש"ח.</p> <p>■ מימוש נכס באשטרום נכסים בסך של כ- 32 מליון ש"ח.</p> <p>ירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-2 מליון ש"ח.</p>	12.9%	10.3%	946,667	9,147,162	8,941,111	10,093,829	נדל"ן להשקעה

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת מירידה בהלוואות שניתנו לחברות הכלולות בסך של כ-28 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד גידול בסך של כ-8 מליון ש"ח מרווחים בתקופה בעיקר באשטרום נכסים.</li> </ul>	3.3%	(1%)	(22,804)	2,227,237	2,134,891	2,204,433	חברות כלולות
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת מעלויות ערך בסך של כ-7 מליון ש"ח ומהשקעות בסך של כ-5 מליון ש"ח.</li> </ul>	(40.1%)	7.7%	11,552	150,430	270,239	161,982	חובות והשקעות אחרות
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מתייחס בעיקר לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת בארה"ב.</li> <li>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>השקעות בסך של כ-187 מליון ש"ח המורכב בעיקר מסך של כ-114 מליון ש"ח תשלום ליום הפרוייקטים בארה"ב בעקבות הסכם הפשרה איתו.</li> <li>מנגד נרשם פחת בסך של כ-11 מליון ש"ח.</li> <li>הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-9 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	(0.3%)	10.8%	167,995	1,557,436	1,729,997	1,725,431	רכוש קבוע- מתקנים סולאריים
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ-55 מליון ש"ח בעיקר באנרגיה המתחדשת בגין הקרקעות של פרויקטים נוספים.</li> </ul> </li> </ul>	7.4%	3.4%	53,871	1,586,602	1,527,319	1,640,473	רכוש קבוע אחר

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>השקעות בסך כ- 26 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשם פחת בסך של כ- 25 מליון ש"ח.</li> </ul>							
	3.3%	7.1%	221,866	3,144,038	3,257,316	3,365,904	סה"כ רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.</li> </ul>	6.1%	0.5%	794	146,015	138,364	146,809	נכסים לא שוטפים אחרים
	4.1%	4.7%	841,172	17,855,227	17,956,836	18,696,399	סה"כ נכסים לא שוטפים
	6.8%	3.4%	781,125	23,138,918	22,391,955	23,920,043	סה"כ נכסים

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מעלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,111 מליון ש"ח מנגד מירידה ביתרות האג"ח בסך של כ- 238 מליון ש"ח בעקבות פרעונות.</li> </ul>	10.8%	6.4%	929,018	14,567,846	13,984,694	15,496,864	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחורים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

סעיף	ליום 31 במרס 2026	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב-%	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,682,213	676,128	1,007,998	674,215	66.9%	148.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מלקיחת מימון ביניים בסך של כ-291 מליון ש"ח לרכישת נכס באנגליה באשטרום נכסים.</li> <li>מסיווג הלוואות בסך 196 מליון ש"ח לזמן קצר עקב קבלת היתרים בכרווייקטים.</li> <li>בנוסף, לקיחת הלוואות אונקול בקבוצת אשטרום בסך של כ-150 מליון ש"ח.</li> <li>גידול באשראים אחרים בסך של כ-37 מליון ש"ח.</li> </ul>
הלוואות מגופים מוסדיים	400,000	400,000	400,000	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל נע"מים בסך של 400 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום ובאשטרום מגורים.</li> </ul>
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	2,246,932	1,668,118	2,058,737	188,195	9.1%	34.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,185 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ-911 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ-151 מליון ש"ח.</li> <li>עיקר העלייה נרשמה במגזר מגורים להשכרה בסך של כ-207 מליון ש"ח.</li> </ul>

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<p>■ הירידה לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר באשטרום אנרגיה מתחדשת בסך של כ- 24 מליון ש"ח, באשטרום נכסים בסך של כ- 20 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 17 מליון ש"ח.</p>	3.1%	(6.2%)	(65,734)	1,052,408	957,411	986,674	קבלני משנה וספקים
<p>■ הירידה לעומת 31.12.2025 הינה בגין אשטרום מגורים בגין סגירת התחייבות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבנייה בפרוייקטים השונים בעסקאות קומבינציה במסגרת תמ"א 38.</p>	0.1%	(7.1%)	(31,117)	439,915	408,200	408,798	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
<p>■ אין שינוי מהותי לעומת 31.12.2025.</p>	4.6%	0.3%	276	90,714	87,020	90,990	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
<p>■ היתרה מייצגת דיבידנד לבעלי מניות החברה שאושר לתשלום ביום 24 במרס 2026 ושולם ביום 15 באפריל 2026.</p>	7.7%	7.7%	100,000	-	80,000	100,000	דיבידנד לשלם
<p>■ הקיטון לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות למשרדי ממשלה ומנגד גידול בהוצאות לשלם ובהתחייבות לתשלום שכר.</p>	(13%)	(1.3%)	(5,105)	392,177	444,896	387,072	זכאים ויתרות זכות
	<b>33.5%</b>	<b>15.8%</b>	<b>860,730</b>	<b>5,441,949</b>	<b>4,721,773</b>	<b>6,302,679</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>

**ה. התחייבויות לא שוטפות**

סעיף	ליום 31 במרס 2026	ליום 31 במרס 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)	4,195,034	4,360,794	3,896,167	298,867	7.7%	(3.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר: <ul style="list-style-type: none"> <li>באשטרום מגורים נרשמה עלייה של כ- 126 מליון ש"ח בעיקר בעקבות הלוואה בסך 180 מליון ש"ח לרכישת קרקע ו-132 מליון ש"ח עבור פעילות שוטפת. מנגד, מיון לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 147 מליון ש"ח עקב קבלת היתרי בנייה בפרוייקטים ופרעונות סך של כ- 38 מליון ש"ח.</li> <li>באשטרום אנרגיה מתחדשת נרשמה עלייה בסך של כ- 88 מליון ש"ח.</li> <li>באשטרום נכסים נרשמה עלייה בסך של כ- 46 מליון ש"ח לפרוייקטים שונים.</li> <li>באשטרום מגורים להשכרה נרשמה עלייה של כ- 54 מליון ש"ח בעיקר עקב נטילת הלוואות בסך של כ- 210 מליון ש"ח בעיקר לפרוייקט חדש במתחם שיכון הרופאים, ומנגד קיטון עקב סיווג הלוואות מזמן ארוך לחלויות שוטפות בסך של כ- 154 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>
הלוואות מגופים מוסדיים	2,395,321	2,400,814	2,394,824	497	0.02%	(0.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>באשטרום מגורים להשכרה נרשמה עליה בסך של כ- 28 מליון ש"ח בעיקר בעקבות קבלת הלוואות נוספות לפרוייקטים שבהקמה ומנגד סיווג הלוואות לחלויות שוטפות.</li> <li>מנגד ירידה של כ-28 מליון ש"ח עקב פרעון הלוואות באשטרום מגורים.</li> </ul>

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2026	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2,927 מליון ש"ח (כ-2,354 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,477 מליון ש"ח (כ-2,139 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות).</li> <li>במהלך התקופה היה קיטון עקב פרעונות בסך של כ-241 מליון ש"ח מתוכם כ-101 מליון ש"ח בחברה, וכ-140 מליון ש"ח באשטרום נכסים. מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ-3 מליון ש"ח.</li> </ul>	2.1%	(5%)	(237,766)	4,731,226	4,400,453	4,493,460	אגרות חוב
<p>היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר גידול בכ-39 מליון ש"ח באשטרום אנרגיה מתחדשת, עקב הסכמי חכירה בקרקעות בפרוייקטים נוספים בארה"ב. כן נרשם גידול בסך של כ-16 מליון ש"ח עקב הסכמי חכירה נוספים באשטרום תעשיות ובקבוצת אשטרום. מנגד היו פרעונות בסך של כ-12 מליון ש"ח.</p>	28.5%	12.5%	43,756	349,188	305,721	392,944	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</li> </ul>	(16%)	6.1%	21,580	353,535	446,684	375,115	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	(0.5%)	1.1%	126,934	11,724,940	11,914,466	11,851,874	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	9.1%	5.8%	987,664	17,166,889	16,636,239	18,154,553	סה"כ התחייבויות

1. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס 2026	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשינוי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,347,995	5,512,502	5,545,780	(197,785)	(3.6%)	(3.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח, הפסד לתקופה בסך של כ- 37 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר של כ-62 מליון ש"ח הכולל הפרשי תרגום שלילים בסך של כ-65 מליון ש"ח.</li> </ul>
זכויות שאינן מקנות שליטה	417,495	243,214	426,249	(8,754)	(2.1%)	71.7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הזכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בעיקר בעקבות ההפסד והפרשי תרגום שלילים.</li> </ul>
סה"כ הון עצמי	5,765,490	5,755,716	5,972,029	(206,539)	(3.5%)	0.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הקיטון בהון העצמי לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח, הפסד נקי בסך של כ-39 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-69 מליון ש"ח.</li> <li>יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 24.1% לעומת 25.8% ב- 31.12.2025</li> </ul>

## 6. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026	הערה	סעיף
4,652,436	1,153,007	1,122,428	א	הכנסות
3,631,398	903,743	898,993		עלות ההכנסות
<b>1,021,038</b>	<b>249,264</b>	<b>223,435</b>	א	רווח גולמי
301,072	12,263	(46,406)	ב	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>1,322,110</b>	<b>261,527</b>	<b>177,029</b>		
125,085	27,048	29,966	ג	הוצאות מכירה ושיווק
416,453	102,432	102,548	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
116,362	17,650	8,342	ה	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,519	4,881	8,047	ו	הכנסות נטו מזיכויי מס
33,320	324	10,370		הוצאות אחרות נטו
<b>904,133</b>	<b>154,254</b>	<b>50,534</b>	ז	רווח תפעולי
(747,549)	(185,187)	(136,550)	ח	הוצאות מימון
127,318	31,690	39,707	ח	הכנסות מימון
<b>283,902</b>	<b>757</b>	<b>(46,309)</b>		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,112)	(3,546)	(6,676)		הטבת מס
<b>287,014</b>	<b>4,303</b>	<b>(39,633)</b>	ט	רווח (הפסד) נקי
270,655	2,805	(37,070)		רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
16,359	1,498	(2,563)		רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	1-3/26 הכנסות	1-3/26 עלויות	רווח גולמי 1-3/26	שיעור רווח גולמי 1-3/26	1-12/25 הכנסות	1-12/25 עלויות	רווח גולמי 1-12/25	שיעור רווח גולמי 1-12/25
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	622,081	575,564	46,517	7.5%	2,544,374	2,313,994	230,380	9.1%
תעשיות	286,335	244,351	41,984	14.7%	1,114,242	955,131	159,111	14.3%
מגורים להשכרה	28,408	3,237	25,171	88.6%	117,273	22,379	94,894	80.9%
זכיינות	4,978	4,602	376	7.6%	19,446	15,318	4,128	21.2%
פעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרנשיונל	68,327	47,663	20,664	30.2%	320,314	204,117	116,197	36.3%
אנרגיה מתחדשת	16,074	8,881	7,193	44.7%	71,488	37,688	33,800	47.3%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשדוד נכסים	138,214	42,755	95,459	69.1%	522,151	152,446	369,705	70.8%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד מגורים	218,909	188,234	30,675	14.0%	839,856	649,062	190,794	22.7%
<b>סה"כ לפני התאמות</b>	<b>1,383,326</b>	<b>1,115,287</b>	<b>268,039</b>	<b>19.4%</b>	<b>5,549,144</b>	<b>4,350,135</b>	<b>1,199,009</b>	<b>21.6%</b>
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(152,389)	(143,912)	(8,477)	-	(491,793)	(480,403)	(11,390)	-
<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>	<b>1,230,937</b>	<b>971,375</b>	<b>259,562</b>	<b>21.1%</b>	<b>5,057,351</b>	<b>3,869,732</b>	<b>1,187,619</b>	<b>23.5%</b>
התאמות בגין איחוד יחסי	(108,509)	(72,382)	(36,127)	-	(404,915)	(238,334)	(166,581)	-
<b>סה"כ</b>	<b>1,122,428</b>	<b>898,993</b>	<b>223,435</b>	<b>19.9%</b>	<b>4,652,436</b>	<b>3,631,398</b>	<b>1,021,038</b>	<b>21.9%</b>

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות, של נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים ושל יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד 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 הפרוייקטים והפעילויות.

## ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

### א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ-1,122 מליון ש"ח לעומת כ-1,153 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.7%) ולעומת כ-4,652 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-223 מליון ש"ח לעומת כ-249 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 10.4%) ולעומת כ-1,021 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי עומד על 19.9% לעומת 21.6% בתקופה המקבילה אשתקד ו-21.9% בשנת 2025.

המלחמה בה פתחו ישראל וארה"ב ביום 28 בפברואר 2026 (ראה סעיף 4 לעיל), גרמה להשלכות שונות על מגזריה השונים של החברה, אשר התבטאו בין היתר בהאטת וצמצום הפעילות, ובתוך כך לירידה בהכנסות, לירידה ברווחיות ולירידה בהיקף הדירות שנמכרו.

**בתחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל** הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ-622 מליון ש"ח לעומת כ-638 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.4%), ולעומת כ-2,554 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-47 מליון ש"ח לעומת כ-63 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-230 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי הסתכם בכ-7.5% לעומת 9.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 9.1% בשנת 2025. הירידה בהיקף הפעילות הקבלנית וברווחיותה נפגעה בין היתר מנושא המלחמה כפי שפורט לעיל, על כל המגבלות התפעוליות שנגזרו ממנה, וכן מתחילתם של מספר פרויקטים חדשים, זאת לעומת סיום של פרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום התעשיית בתקופת הדוח** הסתכמו ההכנסות בכ-286 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ-1,114 מליון ש"ח. הרווח הגולמי הסתכם בכ-42 מליון ש"ח לעומת כ-44 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-159 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי עומד על 14.7% לעומת 15.4% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 14.3% בשנת 2025. הירידה בהיקף הפעילות במגזר התעשייה וברווחיותו נפגעה בין היתר מנושא המלחמה כפי שפורט לעיל, אשר בעטיו הצטמצמה הפעילות הקבלנית במשק וכפועל יוצא מכך קטנה כמות הביקוש למוצרי התעשייה ובעקבותיה גם הייצור.

**בתחום המגורים להשכרה** ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-28 מליון ש"ח לעומת כ-26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 10.8%) ולעומת כ-117 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ-25 מליון ש"ח לעומת כ-22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-95 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי עומד על 88.6% לעומת 86.2% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 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 והחל אכלוסו, אכלוס אשר הושלם לאחר תאריך המאזן. 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 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.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות בכ- 5 מליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 19 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 0.4 מליון ש"ח לעומת סך של כ-1.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

**בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרנשיונל** הסתכמו ההכנסות ב- 68 מליון ש"ח לעומת 69 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.7%) ולעומת כ- 320 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 21 מליון ש"ח לעומת כ- 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי עומד על 30.2% לעומת 32.3% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 36.3% בשנת 2025.

**בתחום האנרגיה המתחדשת** הסתכמו ההכנסות בכ- 16 מליון ש"ח לעומת 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-38.4%) ולעומת כ- 71 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 7 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-34 מליון ש"ח בשנת 2025.

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- 200-190 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- 140-135 מליון דולר ארה"ב. הקמת הפרויקט החלה ברבעון הראשון של שנת 2026 והיא אמורה להסתיים בחציון השני של שנת 2027.

בנוסף לשני הפרוייקטים כאמור, החברה מקדמת מספר פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב ובישראל, לרבות פרויקטים בתחום האגירה.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים** הסתכמו ההכנסות בכ- 138 מליון ש"ח לעומת כ- 122 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 13.6%) ולעומת כ- 522 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 95 מליון ש"ח לעומת כ- 91 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 370 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שעור הרווח הגולמי עומד על 69.1% לעומת 74.4% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70.8% בשנת 2025. עיקר הגידול בהכנסות נובע מהכללת נכס מניב בגרמניה שרכישתו הושלמה ברבעון השלישי של

שנת 2025, מנכס באנגליה שרכישתו הושלמה ברבעון הרביעי של שנת 2025 ונכס באנגליה שנרכש ברבעון הראשון של שנת 2026.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם מגורים** הסתכמו ההכנסות בכ- 219 מליון ש"ח לעומת כ- 184 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 18.8%) ולעומת כ- 840 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 31 מליון ש"ח לעומת כ- 44 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 191 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 14.0% לעומת 24.1% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 22.7% בשנת 2025. הירידה ברווחיות מקורה בעיקר בירידה שחלה במכירת הדירות בישראל, בדגש על אזורי ביקוש, זאת על רקע הריבית הגבוהה והמלחמה הארוכה. יצויין כי אופי המלחמה עם איראן ומבצע שאגת הארי, הביא לקיטון בכמות המכירות ברבעון הראשון, וזאת לאחר גידול במכירות שהתרחש במהלך החודשיים הראשונים של הרבעון.

בתקופת הדוח מכרה אשטרם מגורים 72 יחידות דיור (כולל שותפים) בשוק החופשי לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה מכרה אשטרם מגורים 49 יחידות דיור (כולל שותפים), (כולל דירה אחת שנמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן). בשנת 2025 נמכרו 350 יחידות דיור (כולל שותפים) (כולל 121 יחידות דיור שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן).

ב. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 46 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 301 מליון ש"ח בכל שנת 2025. עיקר ירידת הערך הינה באשטרם מגורים להשכרה בסך של כ- 47 מליון ש"ח בגין פרויקט נווה איילון בשל שינוי הסיווג מתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה, סיווג אשר בעטיו הכירה החברה בירידת הערך האמורה, אשר נובעת מהשכרת הדירות לתקופות ארוכות ברבעון הראשון של השנה וכפועל יוצא מכך, אי זמינותן למכירה. כאמור, במהלך הרבעון הראשון ובתקופה שלאחר תאריך המאזן, עלה בידי החברה, למרות המלחמה, להשכיר את כל היחידות בפרויקט.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו בכ- 30 מליון ש"ח לעומת כ- 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 125 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 103 מליון ש"ח לעומת כ- 102 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 416 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

ה. חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 8 מליון ש"ח לעומת כ- 18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025. עיקר הרווח נבע מחוצות המפרץ בסך של כ- 9 מליון ש"ח.

ו. הכנסות נטו מזיכויי מס: ההכנסות נטו מזיכויי מס מייצגים הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרוייקט TIERRA BONITA של אנרגיה מתחדשת בארה"ב. ההכנסות נטו הסתכמו בכ- 8 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה ולעומת כ- 41 מליון ש"ח בכל

שנת 2025. ההכנסות מוצגות לאחר ייחוס הוצאות בסך של כ- 10 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-43 מליון ש"ח בשנת 2025. הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן.

ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 51 מליון ש"ח לעומת כ- 154 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 904 מליון ש"ח בכל שנת 2025. עיקר הירידה ברווח נבעה מירידת ערך נדל"ן להשקעה בתקופת המאזן בסך של כ-46 מליון ש"ח לעומת עליית ערך בתקופה המקבילה בסך של כ-12 מליון ש"ח, מירידה ברווח הגולמי בסך של כ- 26 מליון ש"ח (בעיקר בשל המלחמה והשלכותיה כאמור לעיל על המגזרים השונים), מירידה בחלק החברה ברווחי כלולות בסך של כ-9 מליון ש"ח, שיעור הרווח התפעולי עומד על כ- 4.5% לעומת כ- 13.4% ברבעון המקביל אשתקד ולעומת כ- 19.4% בשנת 2025.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ- 137 מליון ש"ח לעומת 185 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 748 מליון ש"ח בכל שנת 2025. בתקופת הדוח ההוצאות הינן לאחר הצמדה שלילית של התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 5 מליון ש"ח בעקבות ירידת מדד המחירים לצרכן, לעומת הוצאות בסך של כ- 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 152 מליון ש"ח בשנת 2025.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 40 מליון ש"ח לעומת כ- 32 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- 11 מליון ש"ח לעומת כ- 4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 26 מליון ש"ח בשנת 2025.

רווח (הפסד) נקי: ההפסד הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 40 מליון ש"ח (הפסד מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 37 מליון ש"ח) לעומת רווח נקי בסך של כ- 4.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 2.8 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 בעיקרו מהשלכות המלחמה על המגזרים השונים וכן ירידת הערך שביצעה החברה בפרויקט נווה איילון.

רווח (הפסד) כולל: ההפסד הכולל הסתכם בכ- 108 מליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ- 117 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- 40 מליון ש"ח, מהפרשי תרגום שליליים בסך של 72 מליון ש"ח ובניכוי רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 3 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 4 מליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך של 131 מליון ש"ח ובניכוי הפסד 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

31.12.2025 % מסך מאזן	31.12.2025 מליון ש"ח	31.3.2025 % מסך מאזן	31.3.2025 מליון ש"ח	31.3.2026 % מסך מאזן	31.3.2026 מליון ש"ח	ליום סעיף
25.8%	5,972	25.7%	5,756	24.1%	5,765	הון
50.7%	11,725	53.2%	11,914	49.5%	11,852	התחייבויות לזמן ארוך
23.5%	5,442	21.1%	4,722	26.4%	6,303	התחייבויות לזמן קצר
<b>100%</b>	<b>23,139</b>	<b>100%</b>	<b>22,392</b>	<b>100%</b>	<b>23,920</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 31 במרס 2026 כ- 24.1% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2026 עומד על 0.83 לעומת יחס של 0.94 ביום 31 במרס 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 31 במרס 2026 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ-1,079 מליון ש"ח ובדוח סולו קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 598 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- 1.1 מיליארד ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר מהלוואות לזמן ארוך, לרבות האשראי שמוחזר לאחר תאריך המאזן, בסך של כ- 289 מליון ש"ח, כמתואר בבאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026	סעיף
462	(95)	(116)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
(177)	(26)	(401)	השקעה בקרקעות
285	(121)	(517)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(690)	(139)	(731)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
428	128	810	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(15)	2	(2)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
8	(130)	(440)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
938	938	946	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
946	808	506	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 116 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 95 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 462 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 517 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 121 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 מפעילות שוטפת משקפים את העובדה כי ברבעון הראשון של השנה החלה החברה במספר פרויקטים חדשים זאת לעומת הרבעון המקביל אשתקד בו סיימה החברה מספר פרויקטים.

**תזרימי המזומנים מפעילות השקעה**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 731 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה שהסתכמו לסך של כ- 139 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה שהסתכמו לסך של כ- 690 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-251 מליון ש"ח במגורים להשכרה (בעיקר בפרוייקטים נווה איילון ושיכון הרופאים), מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-549 מליון ש"ח, מהשקעות ברכוש קבוע בסך 164 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת ובתחום התעשיות. מנגד מימושים בהשקעות לזמן קצר נטו בסך של כ-127 מליון ש"ח, תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ-63 מליון ש"ח והחזר חובות מחברות כלולות בסך של כ-35 מליון ש"ח.

### **תזרימי המזומנים מפעילות מימון**

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-810 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון שהסתכמו לסך של כ-128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון שהסתכמו לסך של כ-428 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

במהלך התקופה הקבוצה קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ-1,162 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים ואחרים נטו בסך של כ-478 מליון ש"ח. פרעה אגרות חוב בסך של כ-241 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ-437 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך כ-139 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדווח)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשדוד נכסים	סה"כ (כולל תאגיד מדווח)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,597,606	60,183	320,541	2,817,561	212,936	1,052,508	54,190	2,176,966	10,292,491	5,204,373	15,496,864
מזומנים ושווי מזומנים	51,784	18,143	16,439	12,286	839	28,682	80,701	101,699	310,573	195,245	505,818
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	117,748	0	0	69,860	38,354	15,386	40,850	146,509	428,707	152,143	580,850
<b>התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי</b>	<b>3,428,074</b>	<b>42,040</b>	<b>304,102</b>	<b>2,735,415</b>	<b>173,743</b>	<b>1,008,440</b>	<b>(67,361)</b>	<b>1,928,758</b>	<b>9,553,211</b>	<b>4,856,985</b>	<b>14,410,196</b>
אשראי בין מגזרי	(3,489,206)	239,299	402,114	1,634,243	(30,582)	573,784	670,348	0	0	0	0
<b>התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2026</b>	<b>(61,132)</b>	<b>281,339</b>	<b>706,216</b>	<b>4,369,658</b>	<b>143,161</b>	<b>1,582,224</b>	<b>602,987</b>	<b>1,928,758</b>	<b>9,553,211</b>	<b>4,856,985</b>	<b>14,410,196</b>
<b>התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2025</b>	<b>(150,726)</b>	<b>341,112</b>	<b>652,877</b>	<b>3,887,141</b>	<b>147,693</b>	<b>1,410,783</b>	<b>589,873</b>	<b>1,586,200</b>	<b>8,464,953</b>	<b>4,460,984</b>	<b>12,925,937</b>

## 8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2026 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2026	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
85,355	42,678	(853,552)	(42,678)	(85,355)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2026	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
44,394	22,197	(443,945)	(22,197)	(44,394)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2026	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
96,762	48,381	(967,616)	(48,381)	(96,762)	עודף התחייבויות בפאונד

## 4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 2%	רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 1%	שווי הוגן ל- 31.3.2026	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 1%	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 2%	
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית</b>
(42,524)	(21,262)	(2,126,195)	21,262	42,524	הלוואות בריבית קבועה
102,589	51,294	(5,129,427)	(51,294)	(102,589)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו</b>
(12,504)	(6,252)	(625,202)	6,252	12,504	הלוואות בריבית קבועה
1,075	538	(53,764)	(538)	(1,075)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית</b>
12,458	6,229	(622,885)	(6,229)	(12,458)	הלוואות בריבית קבועה
4,668	2,334	(233,384)	(2,334)	(4,668)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד</b>
(15,124)	(7,562)	(756,219)	7,562	15,124	הלוואה בריבית קבועה

## 5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 5%	שווי הוגן ל- 31.3.2026	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 10%	
(27,646)	(13,823)	276,457	13,823	27,646	ניירות ערך סחירים

## 6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 2%	רווח מהשינויים בבורס השוק ירידה של 1%	שווי בספרים ל - 31.3.2026	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 1%	רווח מהשינויים בבורס השוק עלייה של 2%	
					<b>יתרות צמודות למדד המחירים:</b>
132,665	66,332	(6,633,248)	(66,332)	(132,665)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2026, וליום 31 בדצמבר, 2025, ראו **נספח א'** לדוח זה.

לגילוי רבעוני בדבר פרויקטי יזמות נדל"ן אשר מבצעת אשטרום מגורים יזמות, ראו **נספח ב'** 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 31.3.2026	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2026	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2026	ערך בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	הצמדה תנאי	האם המירות האם לני"ע אחר	האם זכות פדיון מוקדם
ג' (1-8)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	605,528,336	605,528	5,350	600,901	606,013	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר')	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' (5-8)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,308,115,150	1,505,258	2,784	1,435,800	1,442,328	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר')	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר') הערה ב')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.20 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
ה' (9-10)	כן	07.09.23 01.07.25	868,492,000	825,067,400	877,643	8,829	890,414	925,808	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	-	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) (ר') הכרה 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 בגין חודש יולי 2023	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')
סה"כ			4,185,007,000	2,738,710,886	2,988,429	16,963	2,927,115	2,974,149							

- 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 יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 014359-01-2017).
- 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 יבוצע 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': 115027-01-2021).
- 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 יבוצע 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': 085102-01-2023).

הערות:

- (1) 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.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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 31 במרס 2026, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.8 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ- 25.2%

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 60.4%. בהתאם להגדרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') היחס הוא 60.2%.

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.

גיל גידון,	אברהם נוסבאום,
מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון

היום: 26 במאי, 2026

## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2026 (באלפי ש"ח):

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<b>רכוש שוטף</b>
505,818	0	2,999	71,136	79,887	105,354	0	246,442	מזומנים ושווי מזומנים
540,715	0	0	8,672	32,571	29,084	0	470,388	השקעות לזמן קצר
1,222,825	0	10,213	13,533	142,060	30,998	15,626	1,010,395	לקוחות והכנסות לקבל
273,058	98,820	3,588	9,107	3,132	162	79,404	78,845	חייבים אחרים ויתרות חובה **
2,479,307	2,479,307	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
182,722	182,722	0	0	0	0	0	0	מלאי
								<b>השקעות וחובות לזמן ארוך</b>
1,407,769	1,407,769	0	0	0	0	0	0	קרקעות
981,978	981,978	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
234,910	0	0	0	0	0	234,910	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
117,984	117,984	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
10,093,829	10,093,829	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
2,204,433	1,411,506	0	0	56,624	0	171,509	564,794	חברות כלולות ואחרות
161,982	13,125	3,713	0	0	8,279	10,541	126,324	חובות והשקעות אחרים
3,365,904	3,365,904	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
70,454	70,454	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
76,355	76,355	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>23,920,043</b>	<b>20,299,753</b>	<b>20,513</b>	<b>102,448</b>	<b>314,274</b>	<b>173,877</b>	<b>511,990</b>	<b>2,497,188</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(1,373,475)	0	(19,546)	0	(289,192)	0	0	(1,682,213)
אשראי מגופים מוסדיים *	(400,000)	0	0	0	0	0	0	(400,000)
קבלני משנה וספקים ***	(871,406)	(205)	(10,714)	(47,113)	(7,919)	(4,552)	0	(941,909)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(408,798)	(408,798)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(90,211)	0	(779)	0	0	0	0	(90,990)
דיבידנד לשלם	(100,000)	0	0	0	0	0	0	(100,000)
זכאים ויתרות זכות	(291,734)	(14,394)	(164)	(23,140)	(23,937)	(7,202)	(26,501)	(387,072)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים *	(3,080,616)	(62,320)	(815,232)	(672,862)	(749,016)	0	0	(5,380,046)
הלוואות מגופים מוסדיים *	(280,278)	(2,266,241)	0	0	0	0	0	(2,546,519)
אגרות חוב *	(902,894)	(4,501,288)	0	0	0	0	0	(5,404,182)
התחייבויות בגין חכירה ***	0	(300,790)	(136,919)	0	0	0	0	(437,709)
התחייבויות אחרות	(33,767)	0	(44,075)	(15,104)	0	0	0	(92,946)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(23,968)	0	0	0	0	0	0	(23,968)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(258,201)	(258,201)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(7,448,349)</b>	<b>(7,145,238)</b>	<b>(1,027,429)</b>	<b>(758,219)</b>	<b>(1,070,064)</b>	<b>(11,754)</b>	<b>(693,500)</b>	<b>(18,154,553)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(4,951,161)</b>	<b>(6,633,248)</b>	<b>(853,552)</b>	<b>(443,945)</b>	<b>(967,616)</b>	<b>8,759</b>	<b>19,606,253</b>	<b>5,765,490</b>

(\*) החלויות השוטפות 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
<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>								
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
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>2,886,026</b>	<b>480,011</b>	<b>399,121</b>	<b>245,215</b>	<b>65,906</b>	<b>24,320</b>	<b>19,038,319</b>	<b>23,138,918</b>

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)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(6,722,745)</b>	<b>(7,214,201)</b>	<b>(997,561)</b>	<b>(709,690)</b>	<b>(784,506)</b>	<b>(9,890)</b>	<b>(728,296)</b>	<b>(17,166,889)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(3,836,719)</b>	<b>(6,734,190)</b>	<b>(598,440)</b>	<b>(464,475)</b>	<b>(718,600)</b>	<b>14,430</b>	<b>18,310,023</b>	<b>5,972,029</b>

(\*) החלויות 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<sup>1</sup> נכון ליום 31 במרס 2026:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 31/03/26	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 31/03/26	שווי חוזי של מכירות ליום 31/03/26 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי <sup>2</sup>
גלי נתניה - בנין 1	נתניה	100%	92%	78	52	121,546	08/2026
גלי נתניה - בנין 2	נתניה	100%	80%	74	21	46,100	02/2027
קריניצי החדשה	רמת גן	33%	52%	56	35	187,211	05/2027
נאות אפקה	תל אביב	100%	92%	69	35	180,040	09/2026
השקד - שלב א'	קרית אונו	100%	13%	91	20	63,997	11/2028
אבן שפרוט	הרצליה	100%	95%	32	22	73,041	05/2026
רמז 36	תל אביב	100%	86%	9	3	18,684	08/2026
אנוכי 1	תל אביב	100%	82%	15	7	25,293	08/2026
צירלסון - בנין 1	תל אביב	100%	21%	25	3	16,209	05/2028
צירלסון - בנין 2	תל אביב	100%	21%	22	6	29,114	05/2028
זכרון יעקב 7	תל אביב	100%	70%	13	4	17,620	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	73%	68	59	109,773	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	74%	68	52	86,336	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	75%	68	61	107,466	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	80%	72	41	130,985	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	80%	71	30	90,185	02/2027
Park Tower (המבדיל)	רמת גן	50%	7%	126	23	77,696	12/2029
מתחם המאה - בנין 1	רעננה	100%	18%	43	9	27,554	03/2028
מתחם המאה - בנין 2	רעננה	100%	18%	42	7	22,424	03/2028
מתחם המאה - בנין 3	רעננה	100%	18%	26	-	-	03/2028
בורוכוב 24	רעננה	100%	38%	31	7	29,467	07/2027
בורוכוב 14	רעננה	100%	19%	32	-	-	11/2027
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 1	לוד	100%	15%	49	10	21,559	05/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 2	לוד	100%	15%	52	9	19,341	05/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 3	לוד	100%	15%	49	16	32,453	05/2028
רמת הדר - בנין 1	גבעת שמואל	100%	21%	101	9	25,055	05/2028
רמת הדר - בנין 2	גבעת שמואל	100%	21%	21	7	27,081	05/2028
רחובות הנהר 13	רמת גן	100%	20%	36	13	50,514	05/2028
אלתרמן 2-4	תל אביב	100%	9%	26	1	4,619	03/2028
למדן 15	תל אביב	100%	8%	13	-	-	04/2028
אשטרום על הפארק - בנין 1	באר יעקב	50%	13%	101	50	69,283	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 2	באר יעקב	50%	13%	14	5	5,728	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 3	באר יעקב	50%	13%	14	4	4,270	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 4	באר יעקב	50%	13%	101	47	64,543	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 5	באר יעקב	50%	13%	30	15	22,625	03/2029
סה"כ	-	-	-	1,738 (חלק החברה 1,334)	683 (חלק החברה 466)	1,807,812 (חלק החברה 1,298,560)	

<sup>1</sup> 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 הידירות המיועדות למסירה ללא תמורה למדינת ישראל בפרויקט GO YAFO TEL AVIV.  
<sup>2</sup> 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 31 במרס 2026:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק בפרויקט* מס' יח"ד לשיווק ליום 31/03/26	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/12/25	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-3/26	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/03/26	יתרת יח"ד לשיווק ליום 31/03/26
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	35	34	-	34	1
טאגור בנין C - תל אביב	100%	53	52	-	52	1
סיידוף ירושלים - מגדל שימור+מסחר (**)	50%	10	9	-	9	1
אינשטיין 63-67 תל אביב	100%	27	25	-	25	2
העצמאות 77 - הרצליה	100%	26	19	3	22	4
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	17	16	1	17	-
<b>סה"כ</b>	-	<b>168</b>	<b>155</b>	<b>4</b>	<b>159</b>	<b>9</b>

(\*) 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.

(\*\*) היתרה הינה יחידת מסחר בלבד.

ג. 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* <sup>1</sup>	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח <sup>3</sup>
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 - תל אביב	100%	3	353	9,796	27,751
רמת הדר - בנין 2 - תל אביב	100%	4	443	12,632	28,515
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	7	700	25,406	36,294
אלתרמן 2-4 - תל אביב	100%	1	109	4,619	42,376
אשטרום על הפארק - בנין 1 - באר יעקב	50%	1	104	2,338	22,481
<b>סה"כ</b>		<b>72</b>	<b>7,654</b>	<b>237,061</b>	

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

בתקופה מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 19 יחידות דיור (חלק החברה כ- 16 יחידות דיור), מתוכם 2 יחידות דיור (חלק החברה - יחידת דיור אחת) במסגרת תכנית מחיר מטר. היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ- 81 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 72 מיליון ש"ח) מתוכם סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ- 1.2 מיליון ש"ח) במסגרת תכנית מחיר מטר.

**קבוצת אשטרום בע"מ**  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 31 במרס 2026**  
**בלתי מבוקרים**

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 56.9 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2026, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 0.7 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 IAS 34.

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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורד גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 במאי, 2026

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
945,552	807,501	505,818	<b>נכסים שוטפים</b>
656,533	484,459	540,715	מזומנים ושווי מזומנים
1,139,496	1,151,133	1,222,825	השקעות לזמן קצר
301,415	296,860	292,257	לקוחות והכנסות לקבל
2,079,009	1,516,781	2,479,307	חייבים ויתרות חובה
161,686	178,385	182,722	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			מלאי
<b>5,283,691</b>	<b>4,435,119</b>	<b>5,223,644</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,424,333	1,867,587	1,407,769	קרקעות לבנייה
900,206	622,194	981,978	נדל"ן להשקעה בהקמה
220,813	230,368	215,711	חייבים בגין הסדרי זיכיון
494,993	494,766	117,984	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
9,147,162	8,941,111	10,093,829	נדל"ן להשקעה
2,227,237	2,134,891	2,204,433	חברות כלולות
150,430	270,239	161,982	חובות והשקעות אחרות
3,144,038	3,257,316	3,365,904	רכוש קבוע, נטו
71,478	77,083	70,454	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
74,537	61,281	76,355	מסים נדחים
<b>17,855,227</b>	<b>17,956,836</b>	<b>18,696,399</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>23,138,918</b>	<b>22,391,955</b>	<b>23,920,043</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,007,998	676,128	1,682,213	אשראי מתאגידי בנקאיים
400,000	400,000	400,000	הלוואות מגופים מוסדיים
2,058,737	1,668,118	2,246,932	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,052,408	957,411	986,674	קבלני משנה וספקים
439,915	408,200	408,798	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
90,714	87,020	90,990	מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
-	80,000	100,000	דיבידנד לשלם
392,177	444,896	387,072	זכאים ויתרות זכות
<b>5,441,949</b>	<b>4,721,773</b>	<b>6,302,679</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
3,896,167	4,360,794	4,195,034	הלוואות מתאגידי בנקאיים
2,394,824	2,400,814	2,395,321	הלוואות מגופים מוסדיים
4,731,226	4,400,453	4,493,460	אגרות חוב
349,188	305,721	392,944	התחייבויות בגין חכירה
66,041	79,754	92,946	התחייבויות אחרות
23,436	20,067	23,968	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
264,058	346,863	258,201	מסים נדחים
<b>11,724,940</b>	<b>11,914,466</b>	<b>11,851,874</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>17,166,889</b>	<b>16,636,239</b>	<b>18,154,553</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,259	57,259	57,259	הון מניות
1,937,580	1,927,711	1,937,580	פרמיה על מניות
3,751,363	3,458,201	3,614,293	יתרת רווח
(200,422)	69,331	(261,137)	קרנות
<b>5,545,780</b>	<b>5,512,502</b>	<b>5,347,995</b>	<b>סה"כ</b>
426,249	243,214	417,495	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>5,972,029</b>	<b>5,755,716</b>	<b>5,765,490</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>23,138,918</b>	<b>22,391,955</b>	<b>23,920,043</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ישעיהו אברמוביץ	גל עומר	גיל גירון	אברהם נוסבאום
חשבונאי ראשי	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וחבר	יו"ר הדירקטוריון
		הדירקטוריון	
			תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במאי, 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,652,436	1,153,007	1,122,428	הכנסות
3,631,398	903,743	898,993	עלות ההכנסות
<b>1,021,038</b>	<b>249,264</b>	<b>223,435</b>	<b>רווח גולמי</b>
301,072	12,263	(46,406)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>1,322,110</b>	<b>261,527</b>	<b>177,029</b>	
125,085	27,048	29,966	הוצאות מכירה ושיווק
416,453	102,432	102,548	הוצאות הנהלה וכלליות
116,362	17,650	8,342	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,519	4,881	8,047	הכנסות נטו מזיכויי מס
33,320	324	10,370	הוצאות אחרות, נטו
<b>904,133</b>	<b>154,254</b>	<b>50,534</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(747,549)	(185,187)	(136,550)	הוצאות מימון
127,318	31,690	39,707	הכנסות מימון
<b>283,902</b>	<b>757</b>	<b>(46,309)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני הטבת מס</b>
(3,112)	(3,546)	(6,676)	הטבת מס
<b>287,014</b>	<b>4,303</b>	<b>(39,633)</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>
270,655	2,805	(37,070)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
16,359	1,498	(2,563)	בעלי מניות החברה
<b>287,014</b>	<b>4,303</b>	<b>(39,633)</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.43	0.03	(0.33)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
			רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	
287,014	4,303	(39,633)	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
			רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(10,944)	(19,193)	2,736	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(193,343)	127,437	(69,133)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,834)	3,266	(2,886)	
<b>(206,121)</b>	<b>111,510</b>	<b>(69,283)</b>	
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
6,983	766	709	הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)
(460)	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
<b>6,523</b>	<b>766</b>	<b>709</b>	
<b>(199,598)</b>	<b>112,276</b>	<b>(68,574)</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>87,416</b>	<b>116,579</b>	<b>(108,207)</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
90,151	103,759	(99,406)	
(2,735)	12,820	(8,801)	
<b>87,416</b>	<b>116,579</b>	<b>(108,207)</b>	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,972,029	426,249	5,545,780	(17,670)	(23,761)	(582,203)	373,127	25,072	3,751,363	25,013	1,937,580	57,259	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
(39,633)	(2,563)	(37,070)	-	-	-	-	-	(37,070)	-	-	-	הפסד נקי
(68,574)	(6,238)	(62,336)	-	1,830	(64,875)	709	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(108,207)	(8,801)	(99,406)	-	1,830	(64,875)	709	-	(37,070)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	-	-	(100,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
1,621	-	1,621	-	-	-	-	1,621	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
47	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,765,490</u>	<u>417,495</u>	<u>5,347,995</u>	<u>(17,670)</u>	<u>(21,931)</u>	<u>(647,078)</u>	<u>373,836</u>	<u>26,693</u>	<u>3,614,293</u>	<u>25,013</u>	<u>1,937,580</u>	<u>57,259</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,135,283	230,394	4,904,889	(58,419)	(10,547)	(408,390)	391,916	30,317	3,535,396	25,013	1,342,445	57,158	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
4,303	1,498	2,805	-	-	-	-	-	2,805	-	-	-	רווח נקי
112,276	11,322	100,954	-	(19,193)	119,381	766	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
116,579	12,820	103,759	-	(19,193)	119,381	766	-	2,805	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
583,911	-	583,911	-	-	-	-	-	-	-	583,811	100	הנפקת מניות
(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	-	(80,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(58)	-	(58)	-	-	-	-	(58)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(1,455)	-	-	1,455	1	מימוש אופציות למניות
<u>5,755,716</u>	<u>243,214</u>	<u>5,512,502</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(29,740)</u>	<u>(289,009)</u>	<u>392,682</u>	<u>28,804</u>	<u>3,458,201</u>	<u>25,013</u>	<u>1,927,711</u>	<u>57,259</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
אלפי ש"ח, מבוקר

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
287,014	4,303	(39,633)	<b>רווח (הפסד) נקי</b> התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(116,362)	(17,650)	(8,342)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(301,072)	(12,263)	46,406	עלויות ריבית, נטו
389,107	79,354	92,424	רווח מניירות ערך סחירים
(25,743)	(3,784)	(10,690)	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
139,800	33,088	37,844	מסים נדחים, נטו
(85,490)	(25,902)	(346)	ירידת ערך קרקעות לבנייה
1,725	-	-	שערוך הלוואות לזמן ארוך
90,898	(5,720)	2,050	שערוך אגרות חוב
140,152	20,483	3,449	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות
-	3	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
4,326	1,504	532	עלות תשלום מבוסס מניות
6,079	(58)	1,621	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(3,105)	(175)	92	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
16,633	32,834	(7,331)	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
(5,782)	(708)	226	<b>סה"כ</b> שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
251,166	101,006	157,935	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
(240,553)	(204,267)	(117,758)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
32,770	(38,383)	(25,085)	<b>סה"כ</b> מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
190,953	62,773	(61,648)	דיבידנד שהתקבל
(16,830)	(179,877)	(204,491)	מסים ששולמו
17,900	-	1,500	מסים שהתקבלו
(80,594)	(20,827)	(35,550)	<b>סה"כ</b> מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעה בקרקעות לבניה
3,642	292	4,180	השקעה בקרקעות לבנייה
(59,052)	(20,535)	(29,870)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
462,298	(95,103)	(116,059)	
(177,168)	(26,445)	(401,333)	
285,130	(121,548)	(517,392)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(420,685)	(36,858)	(485,475)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(152,479)	(15,185)	(63,600)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(232)	(5)	(250,959)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
(253,133)	(103,018)	126,508	מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(252,106)	(57,493)	(163,555)	השקעות ברכוש קבוע
49,357	15,401	7,588	ריבית שהתקבלה
14,647	28,507	35,122	החזר הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
17,876	4,324	4,653	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(400)	-	-	השקעה בחברות כלולות ורכוש אחר
218,375	53,439	63,369	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(44,135)	(27,406)	-	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
96,319	-	-	תמורה ממימוש השקעות אחרות
(1,015)	(1,065)	(5,368)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
37,350	117	958	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
<b>(690,261)</b>	<b>(139,242)</b>	<b>(730,759)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
959,714	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
583,911	583,911	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(871,732)	(235,750)	(241,336)	פרעון אגרות חוב
1,003,180	262,547	1,161,665	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(719,541)	(160,817)	(436,775)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(33,850)	(177,306)	477,976	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(41,103)	(10,686)	(11,912)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(604,190)	(134,156)	(139,046)	ריבית ששולמה
1	1	-	תמורה ממימוש אופציות
269,916	-	-	הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(29,030)	-	-	רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(9,671)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>427,605</b>	<b>127,744</b>	<b>810,572</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(15,243)	2,226	(2,155)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
<b>7,231</b>	<b>(130,820)</b>	<b>(439,734)</b>	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
938,321	938,321	945,552	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<b>945,552</b>	<b>807,501</b>	<b>505,818</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
-	80,000	100,000	פעילויות מהותיות שלא במזומן
145,560	63,576	55,444	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
			הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 על מדינת ישראל, הביאה לפרוץ מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה") אשר הסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025, עם חתימת הסכם בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס, בחסות ארה"ב וכחלק מתוכנית אזווית עליה הכריז נשיא ארה"ב. במסגרת ההסכם, שוחררו כל החטופים החיים והושבו החטופים החללים. המלחמה הביאה להסלמה ביחסים עם איראן וגורמים מטעמה, ובחודש יוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" נגד איראן, שהיה מבצע צבאי נרחב כנגד מתקנים צבאיים ואיראניים, ובכלל זה מתקני גרעין וטילים בליסטיים באיראן. המבצע התאפיין בהיקף משמעותי של תקיפות אוויריות ותקיפות בסייבר, תוך חילופי תקיפות וטילים בין ישראל, איראן, וגורמים נוספים באזור, הפסקת אש נחתמה ביום 24 ביוני 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית, כנגד מטרות ממשל באיראן. בתגובה לכך החלה איראן בירי אל עבר ישראל ואל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במזרח התיכון. כמו כן, בעקבות המבצע כאמור, חיזבאללה שב לתקוף בירי של טילים ואמצעים נוספים את שטח מדינת ישראל. יצוין כי מיד עם פתיחת המבצע כאמור לעיל, הוכרז מצב חירום במשק, הוצאו צווי חירום והוטלו מגבלות על פעילות המשק, לרבות מוסדות חינוך ומקומות עבודה וכן הוכרז על גיוס מילואים נרחב. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 באפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש זמנית, אשר חלה גם על ישראל, אשר נכון למועד הדוח עדיין בתוקף. יצוין כי גם במערכה מול חיזבאללה, אשר החלה במקביל לזו שעם איראן, הוכרזה הפסקת אש זמנית, הפסקת אש אשר מתקיימת באופן חלקי בלבד. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתנהל משא ומתן בין הצדדים על הארכת הפסקת האש בזירות השונות ועל חתירה להסכם קבע בין הצדדים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית 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. 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.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. ליום 31 במרס 2026 לחברה קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ- 1,079 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- 1.1 מיליארד ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, לרבות האשראי שמוחזר לאחר תאריך המאזן, בסך של כ- 289 מליון ש"ח, כמתואר בבאור 5ג' להלן.

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.

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

שווי הוגן 31 בדצמבר 2025 מבוקר	שווי הוגן 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	יתרה בספרים 31 בדצמבר 2025 מבוקר	יתרה בספרים 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	יתרה בספרים 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
233,219	236,001	224,088	239,789	248,267	234,910	נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זיכיון (1) התחייבויות פיננסיות
4,074,537	4,016,919	4,130,501	4,194,153	4,244,647	4,303,011	הלוואות בריבית קבועה (1)
5,706,449	5,165,707	5,457,139	5,670,806	5,239,544	5,442,705	אגרות חוב (2)
<b>9,780,986</b>	<b>9,182,626</b>	<b>9,587,640</b>	<b>9,864,959</b>	<b>9,484,191</b>	<b>9,745,716</b>	

- (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.

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
אלפי ש"ח**

**קבוצת אשטרום בע"מ**

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,122,428	(108,088)	-	1,230,516	218,909	137,930	12,459	68,327	4,978	28,408	247,842	511,663	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(421)	(152,389)	152,810	-	284	3,615	-	-	-	38,493	110,418	הכנסות בין מגזריות
<b>1,122,428</b>	<b>(108,509)</b>	<b>(152,389)</b>	<b>1,383,326</b>	<b>218,909</b>	<b>138,214</b>	<b>16,074</b>	<b>68,327</b>	<b>4,978</b>	<b>28,408</b>	<b>286,335</b>	<b>622,081</b>	<b>סה"כ ההכנסות</b>
898,993	(72,382)	(143,912)	1,115,287	188,234	42,755	8,881	47,663	4,602	3,237	244,351	575,564	עלות ההכנסות
<b>223,435</b>	<b>(36,127)</b>	<b>(8,477)</b>	<b>268,039</b>	<b>30,675</b>	<b>95,459</b>	<b>7,193</b>	<b>20,664</b>	<b>376</b>	<b>25,171</b>	<b>41,984</b>	<b>46,517</b>	<b>רווח גולמי</b>
(46,406)	(53)	6,704	(53,057)	-	(3,297)	-	409	-	(50,169)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
29,966	(1,957)	-	31,923	7,750	-	-	1,021	-	2,548	19,098	1,506	הוצאות מכירה ושיווק
102,548	(5,385)	131	107,802	12,039	26,895	2,233	10,876	4,892	4,434	15,129	31,304	הוצאות הנהלה וכלליות
8,047	-	-	8,047	-	-	8,047	-	-	-	-	-	הכנסות נטו מזיכויי מס
<b>52,562</b>	<b>(28,838)</b>	<b>(1,904)</b>	<b>83,304</b>	<b>10,886</b>	<b>65,267</b>	<b>13,007</b>	<b>9,176</b>	<b>(4,516)</b>	<b>(31,980)</b>	<b>7,757</b>	<b>13,707</b>	<b>רווח (הפסד) מפעילות</b>
8,342												רווחי חברות כלולות
10,370												הוצאות אחרות
<b>50,534</b>												<b>רווח תפעולי</b>
96,843												הוצאות מימון, נטו
<b>(46,309)</b>												<b>הפסד לפני מסים על ההכנסה</b>

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,153,007	(85,681)	-	1,238,688	184,335	121,421	11,616	69,496	4,811	25,639	240,583	580,787	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(127)	(101,846)	101,973	-	216	-	-	-	-	45,011	56,746	הכנסות בין מגזריות
<b>1,153,007</b>	<b>(85,808)</b>	<b>(101,846)</b>	<b>1,340,661</b>	<b>184,335</b>	<b>121,637</b>	<b>11,616</b>	<b>69,496</b>	<b>4,811</b>	<b>25,639</b>	<b>285,594</b>	<b>637,533</b>	<b>סה"כ ההכנסות</b>
903,743	(48,242)	(96,793)	1,048,778	139,964	31,129	7,512	47,078	3,557	3,535	241,661	574,342	עלות ההכנסות
<b>249,264</b>	<b>(37,566)</b>	<b>(5,053)</b>	<b>291,883</b>	<b>44,371</b>	<b>90,508</b>	<b>4,104</b>	<b>22,418</b>	<b>1,254</b>	<b>22,104</b>	<b>43,933</b>	<b>63,191</b>	<b>רווח גולמי</b>
12,263	(8,553)	1,187	19,629	-	22,704	-	614	-	(3,689)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
27,048	(596)	-	27,644	4,484	186	-	941	-	914	18,030	3,089	הוצאות מכירה ושיווק
102,432	(3,625)	369	105,688	12,149	23,984	5,912	11,099	2,306	4,641	15,203	30,394	הוצאות הנהלה וכלליות
4,881	-	-	4,881	-	-	4,881	-	-	-	-	-	הכנסות נטו מזיכויי מס
<b>136,928</b>	<b>(41,898)</b>	<b>(4,235)</b>	<b>183,061</b>	<b>27,738</b>	<b>89,042</b>	<b>3,073</b>	<b>10,992</b>	<b>(1,052)</b>	<b>12,860</b>	<b>10,700</b>	<b>29,708</b>	<b>רווח (הפסד) מפעילות</b>
17,650												רווחי חברות כלולות
324												הוצאות אחרות
<b>154,254</b>												<b>רווח תפעולי</b>
153,497												הוצאות מימון, נטו
<b>757</b>												<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
אלפי ש"ח**

**קבוצת אשטרום בע"מ**

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
4,652,436	(403,820)		5,056,256	839,856	521,197	69,034	320,314	19,446	117,273	964,579	2,204,557	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(1,095)	(491,793)	492,888	-	954	2,454	-	-	-	149,663	339,817	הכנסות בין מגזריות
<b>4,652,436</b>	<b>(404,915)</b>	<b>(491,793)</b>	<b>5,549,144</b>	<b>839,856</b>	<b>522,151</b>	<b>71,488</b>	<b>320,314</b>	<b>19,446</b>	<b>117,273</b>	<b>1,114,242</b>	<b>2,544,374</b>	<b>סה"כ ההכנסות</b>
3,631,398	(238,334)	(480,403)	4,350,135	649,062	152,446	37,688	204,117	15,318	22,379	955,131	2,313,994	עלות ההכנסות
<b>1,021,038</b>	<b>(166,581)</b>	<b>(11,390)</b>	<b>1,199,009</b>	<b>190,794</b>	<b>369,705</b>	<b>33,800</b>	<b>116,197</b>	<b>4,128</b>	<b>94,894</b>	<b>159,111</b>	<b>230,380</b>	<b>רווח גולמי</b>
301,072	(84,356)	14,582	370,846	712	207,979	-	2,548	-	159,607	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
125,085	(2,847)	-	127,932	38,176	398	14	4,303	-	2,981	74,540	7,520	הוצאות מכירה ושיווק
416,453	(25,305)	1,162	440,596	48,700	113,885	12,410	41,695	12,084	21,042	58,039	132,741	הוצאות הנהלה וכלליות
40,519	-	-	40,519	-	-	40,519	-	-	-	-	-	הכנסות נטו מזיכויי מס
<b>821,091</b>	<b>(222,785)</b>	<b>2,030</b>	<b>1,041,846</b>	<b>104,630</b>	<b>463,401</b>	<b>61,895</b>	<b>72,747</b>	<b>(7,956)</b>	<b>230,478</b>	<b>26,532</b>	<b>90,119</b>	<b>רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות</b>
116,362												הוצאות אחרות
33,320												<b>רווח תפעולי</b>
<b>904,133</b>												הוצאות מימון, נטו
620,231												<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
<b>283,902</b>												

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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 86 מליון ש"ח מהגוף המוסדי שמממן 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 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. 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 החברה 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 31 במרס 2026 סך של כ- 142 מליון ש"ח בגין החלק המיועד למכירה מוצג בסעיף קרקעות לבניה וסך של כ- 118 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 אורכה להגשת תשובות לעתירה ולדיון בנושא בבית המשפט ובכוונתם לבקש אורכה נוספת.

החברה בוחנת את הנטען בעתירה ואת השלכותיה האפשריות על הפרויקט נשוא המכרז, אך בשלב זה, בטרם הוגש כתב התשובה, אין באפשרותה ובאפשרות יועציה 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 לאחר תאריך המאזן ובמקומה נלקחה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה, אשר מועד פרעונה הצפוי הינו בחודש מאי 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 הדיוור 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. יודגש כי מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחות החברה יושפעו, בין היתר, מהליכים נוספים אפשריים ומהחלטות רשות המסים בקשר עם יישום פסק הדין. רשות המיסים רשאית להגיש ערעור לבית המשפט העליון עד לקראת אמצע חודש יוני 2026. הואיל ולפי פרסומים בכוונת רשות המסים לערער על החלטה הנ"ל, 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל- ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

באור 6: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	
20,464	18,589	39,683	נכסים שוטפים
1,790,214	1,678,506	1,790,208	נכסים לא שוטפים
11,697	11,144	12,529	התחייבויות שוטפות
651,405	629,955	652,671	התחייבויות לא שוטפות
1,147,576	1,055,996	1,164,691	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
580,790	535,000	589,348	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	
106,029	23,936	27,564	הכנסות
97,238	21,329	25,092	רווח גולמי
97,882	1,909	1,707	עליית ערך נדל"ן להשקעה
130,862	14,282	17,115	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
65,431	7,141	8,558	חלק החברה בריווחי החברה הכלולה

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 31 במרס 2026**

**בלתי מבוקרים**

## לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

### הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך

1970-ל-התש"ל, (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 934 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 11 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מבידורים, 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 מחוויים 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורד גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 במאי, 2026

## **דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'**

### **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 31 במרס 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>נכסים שוטפים</b>
158,720	245,431	55,332	מזומנים ושווי מזומנים
161,221	32,465	117,782	השקעות לזמן קצר
218,916	197,626	225,200	לקוחות והכנסות לקבל
43,475	41,223	44,774	חייבים ויתרות חובה
357,458	276,642	412,321	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
-	-	127,896	מלאי בניינים למכירה
831	982	811	מלאי
<b>940,621</b>	<b>794,369</b>	<b>984,116</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
6,808,113	6,548,500	6,862,003	השקעה בחברות מוחזקות
1,011,467	1,266,520	988,369	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
123,833	102,758	-	קרקע לבנייה
43,289	49,914	40,610	חייבים בגין הסדרי זכיון
73,172	71,450	73,280	חובות והשקעות אחרות
853,391	865,928	866,207	רכוש קבוע
<b>8,913,265</b>	<b>8,905,070</b>	<b>8,830,469</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>9,853,886</b>	<b>9,699,439</b>	<b>9,814,585</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	-	198,593	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
590,225	631,075	589,376	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
206,508	207,053	204,916	קבלני משנה וספקים
7,313	-	16,428	מקדמות ממוזמיני עבודות
-	80,000	100,000	דיבידנד לשלם
55,438	56,190	67,139	זכאים ויתרות זכות
250,137	111,766	205,276	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,309,621</b>	<b>1,286,084</b>	<b>1,581,728</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
311,596	226,459	291,101	הלוואות מתאגידים בנקאיים
38,308	42,422	36,577	הלוואות מגופים מוסדיים
2,450,427	2,353,259	2,354,281	אגרות חוב
46,597	48,555	50,273	התחייבויות בגין חכירה
120,000	200,000	120,000	הלוואות מחברות מוחזקות
19,738	18,436	20,576	התחייבויות אחרות
11,631	9,622	12,021	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
188	2,100	33	מסים נידחים
<b>2,998,485</b>	<b>2,900,853</b>	<b>2,884,862</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,259	57,259	57,259	הון המניות
1,937,580	1,927,711	1,937,580	פרמיה על מניות
3,751,363	3,458,201	3,614,293	יתרת רווח
(200,422)	69,331	(261,137)	קרנות הון
<b>5,545,780</b>	<b>5,512,502</b>	<b>5,347,995</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>9,853,886</b>	<b>9,699,439</b>	<b>9,814,585</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במאי, 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
715,111	154,147	239,752	הכנסות
631,938	128,249	217,455	עלות ההכנסות
<b>83,173</b>	<b>25,898</b>	<b>22,297</b>	<b>רווח גולמי</b>
95,373	22,694	25,336	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
8,789	142	7,730	הוצאות אחרות, נטו
<b>(20,989)</b>	<b>3,062</b>	<b>(10,769)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
71,830	21,491	22,572	הכנסות מימון
(203,080)	(40,640)	(33,554)	הוצאות מימון
425,291	9,221	(14,971)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<b>273,052</b>	<b>(6,866)</b>	<b>(36,722)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)</b>
2,397	(9,671)	348	מסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>270,655</b>	<b>2,805</b>	<b>(37,070)</b>	<b>רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
270,655	2,805	(37,070)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
(13,214)	(19,193)	1,830	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(173,813)	119,381	(64,875)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
<b>(187,027)</b>	<b>100,188</b>	<b>(63,045)</b>	
			סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
268	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
6,255	766	709	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
<b>6,523</b>	<b>766</b>	<b>709</b>	
<b>(180,504)</b>	<b>100,954</b>	<b>(62,336)</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<b>90,151</b>	<b>103,759</b>	<b>(99,406)</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
270,655	2,805	(37,070)	רווח נקי(הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(425,291)	(9,221)	14,971	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
101,753	19,600	17,564	עלויות ריבית
(3,977)	(1,238)	(7,939)	רווח מניירות ערך סחירים
(25,406)	(6,433)	(6,958)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
3,857	533	(168)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
84,609	14,192	4,907	שערוך אגרות חוב
(1,371)	(167)	49	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
(1,533)	(583)	(89)	עליית ערך חובות לזמן ארוך
2	2	-	הפסד מירידת ערך השקעות
45	-	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
21,096	5,346	5,109	פחת והפחתות
2,397	(9,671)	348	מסים על הכנסה (הטבת מס)
3,872	1,515	390	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,672	942	785	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>(236,275)</b>	<b>14,817</b>	<b>28,969</b>	<b>סה"כ</b> שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(63,072)	(41,782)	(6,284)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(17,362)	(53,390)	(100,869)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
4,747	(2,555)	8,480	עליה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
(18,428)	(18,219)	(1,788)	ירידה בקבלני משנה וספקים
(1,854)	(1,155)	12,573	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
106	(45)	20	ירידה (עליה) במלאי
<b>(95,863)</b>	<b>(117,146)</b>	<b>(87,868)</b>	<b>סה"כ</b> מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
30,000	-	40,000	דיבידנד שהתקבל
(450)	(397)	(34)	מסים שהתקבלו (ששולמו)
<b>(31,933)</b>	<b>(99,921)</b>	<b>(56,003)</b>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה לפני השקעה בקרקעות לבניה
(16,381)	(277)	(2,160)	השקעה בקרקעות
<b>(48,314)</b>	<b>(100,198)</b>	<b>(58,163)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	(2,529)	-	השקעה בחברות מוחזקות
12,570	-	-	פרעון (מתן) שטר הון מחברה מוחזקת
9,373	2,248	2,465	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(61,373)	(135,117)	(140,808)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(5,027)	(2,475)	(12,102)	רכישת רכוש קבוע
739	-	-	תמורה ממימוש רכוש קובע
(793)	(21)	60	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(149,268)	(23,251)	51,378	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
<b>(193,779)</b>	<b>(161,145)</b>	<b>(99,007)</b>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
583,911	583,911	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1	1	-	תמורה ממימוש אוכציות
564,919	-	-	הנפקת אגרות חוב
(580,367)	(100,921)	(100,921)	פרעון אגרות חוב
129,843	-	40,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים
(153,573)	(4,209)	(14,573)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים
(8,000)	(8,000)	150,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(6,547)	(1,758)	(1,863)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(108,208)	(21,084)	(18,861)	ריבית ששולמה
(80,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
<b>341,979</b>	<b>447,940</b>	<b>53,782</b>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
99,886	186,597	(103,388)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
58,834	58,834	158,720	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<b>158,720</b>	<b>245,431</b>	<b>55,332</b>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
-	80,000	100,000	דיבידנד לשלם לבעלי המניות

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

## 1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 31 במרס, 2026 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 598 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן שביכולתה 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 הלא 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל- ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

26 במאי, 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 26 במאי 2026 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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, בקורות ונהלים שתוכנו 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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 הראשון 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.

26.05.2026

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים 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 הראשון 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.

26.05.2026

גל עומר, סמנכ"ל כספיים

תאריך

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים 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 הראשון 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, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

26.05.2026

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך