



דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026



אשדוד
קבלנות

אשדוד
תעשיות

אשדוד
נכסים

אשדוד
מגורים

אשדוד
מגורים/שליטה

אשדוד
זכינות

אשדוד
אנרגיה מתחדשת

אשדוד
אינטרנשיונל



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



כ-5.1 מיליארד ₪
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות 30.06.2026

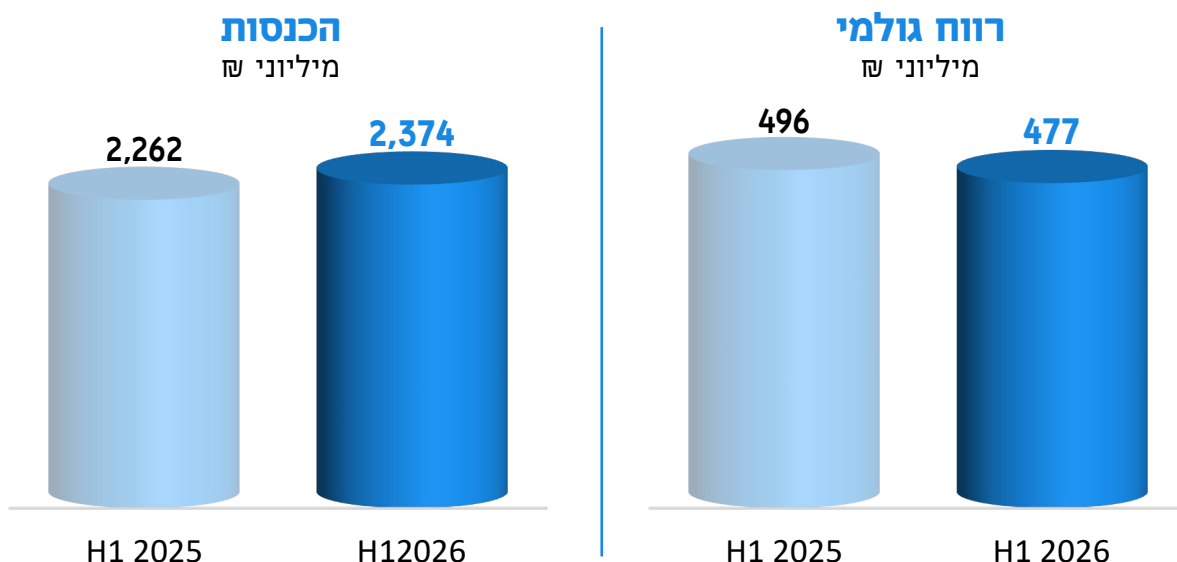


בדירוג A
עם אופק יציב
דירוג אגרות החוב
ע"י S&P מעלות



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

תמצית נתונים למחצית הראשונה של שנת 2026



נתונים לפי מגזרי פעילות

מחצית ראשונה 2026

(במיליוני ש"ח)

תעשיות



קבלנות בנייה ותשתיות



זכיינות



מגורים להשכרה



אנרגיה מתחדשת



אשטרום אינטרנשיונל



אשטרום מגורים



אשטרום נכסים



תוכן עניינים

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

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 30 ביוני, 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 אשטרום 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 אשטרום 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 אשטרום 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, הכוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. בנוסף, הקבוצה עוסקת בעיקר בארה"ב ובפורטוגל בתחום הייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. יתר על כן, החברה מבצעת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בין היתר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ו. **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 אשטרום אנרגיה מתחדשת והחברות המוחזקות על ידה.

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	סעיף
4,652,436	1,109,198	1,251,856	2,262,205	2,374,284	הכנסות
1,021,038	246,389	253,606	495,653	477,041	רווח גולמי
904,133	273,682	148,917	427,936	199,451	רווח תפעולי
283,902	97,669	(74,007)	98,426	(120,316)	רווח (הפסד) לפני מיסים
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
270,655	93,018	(77,830)	95,823	(114,900)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
23,138,918	22,408,748	24,261,719	22,408,748	24,261,719	סך מאזן
5,545,780	5,509,282	5,104,234	5,509,282	5,104,234	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,972,029	5,957,435	5,502,091	5,957,435	5,502,091	סה"כ הון עצמי
462,298	72,142	166,911	(22,961)	50,852	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
285,130	4,307	129,040	(117,241)	(388,352)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לאחר רכישת קרקעות
671,029	157,157	160,747	313,180	298,250	EBITDA

2. צבר הזמנות

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

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

מיליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
קבלנות בניה ותשתיות בישראל (*)	8,242	8,036	8,294
תעשיות (**)	1,247	1,260	1,207
סה"כ	9,489	9,296	9,501

(*) לא כולל הזמנות מחברות הקבוצה בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח אשר אינן עולות להגדרת צבר ולהערכת החברה צפויות להתקבל במהלך השנים 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: Whitethorn; Soles Rest; Larrea של החברה והכל בסכומים שאינם מהותיים לחברה ומנגד תמסור החברה המוחזקת את זכויותיה בפרויקט Rolling Sun. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1ב. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 01-002670-2025), וכן דיווח מידי מיום 7 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 01-002670-2026) (אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

ב. ביום 5 בפברואר 2026 קיבלה אשטרום מגורים פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי חיפה, שקיבל את ערריה נגד מנהלי המיסוי במחוזות חיפה ומרכז. ועדת הערר קבעה כי זכייתה במרכזי "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 ויישם, צפויה אשטרום מגורים לקבל

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

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

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

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

ד. ביום 11 במרס 2026 השלימה חברה בת של אשטרום אנרגיה את הסגירה הפיננסית לפרויקט הסולארי El Patrimonio בטקסס, ארה"ב, בהספק מתוכנן של כ-MWdc195. במסגרת זו נחתמו הסכם מימון לתקופת ההקמה בהיקף של כ-190-200 מיליון דולר ארה"ב והסכם למכירת זיכויי מס (PTC) בסכום כולל מוערך של כ-135-140 מיליון דולר ארה"ב לאורך 10 שנים. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט מוערך בכ-250-255 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 01-2026-021952) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ה. ביום 24 במרס 2026, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 100 מיליון 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': 01-2026-026784) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

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

ח. ביום 29 ביוני 2026, ובהמשך לכוונתה של החברה להקטין את המינוף ולהגדיל את בסיס ההון שלה, חתמה החברה עם גופים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל") על מזכר הבנות מחייב ולאחר תאריך המאזן ביום 11 באוגוסט 2026 נחתם הסכם מחייב (להלן: "ההסכם"), לפיו תרכוש מגדל מהחברה 20% מהזכויות באשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת אשר בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "השותפות") ואשר באמצעותה פועלת החברה בתחום הדיור להשכרה, בתמורה לסך מוערך של כ-451 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להתאמת התמורה במועד ההשלמה, המתבסס על שווי מאזני של השותפות במועד ההשלמה, אשר יתקיים 7 ימים ממועד התקיימותם של התנאים המתלים בהסכם. על פי הוראות ההסכם, על הצדדים להשלים את התנאים המתלים בתוך תקופה של 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך תקופה זו ב-30 ימים נוספים. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 30 ביוני 2026 (אסמכתא מס': 01-061256-2026) ומיום 12 באוגוסט 2026 (אסמכתא מס': 01-075455-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). בהמשך לאמור לעיל, החברה ממשיכה לפעול להכנסת שותף נוסף לפעילות המגורים להשכרה.

ט. לאחר תאריך המאזן, ביום 8 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 350,000,000 ש"ח ע.ג., אשר הונפקו בדרך של הרחבת סדרה של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) הקיימים של החברה ואינם רשומים למסחר בבורסה (לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 8 ביולי 2026, אסמכתא מס' 01-064895-2026 ובאור מס' 5' י' לדוחות הכספיים ביניים).

י. לאחר תאריך המאזן, ביום 8 ביולי 2026, נחתם הסכם כשרה בקשר להליך משפטי שתואר בביאור 28ג' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שפורסמו ביום 25 במרס 2026 (אסמכתא מס': 01-026780-2026). בהתאם להסכם, שילמו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה לקבלן המשנה סכומים שאינם מהותיים לחברה, ובכפוף להשלמת התחייבויות הצדדים יסתיימו ההליכים המשפטיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 ביולי 2026 (אסמכתא: 01-065066-2026).

4. הסביבה העסקית

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

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד מטרות ממשל באיראן. בתגובה פתחה איראן בירי לעבר ישראל ולעבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במזרח התיכון, וחיזבאללה שב לתקוף את שטח מדינת ישראל. עם פתיחת המבצע הוכרז מצב חירום במשק, הוטלו מגבלות על פעילותו והוכרז גיוס מילואים נרחב. ביום 8 באפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש זמנית, החל

גם על ישראל ונותר בתוקף נכון למועד הדוח, לצד הפסקת אש זמנית וחלקית גם מול חיזבאללה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן על הארכת הפסקת האש בזירות השונות ועל גיבוש הסכם קבע.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף 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 תאריך המאזן, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, ביום 6 ביולי 2026, להפחית את הריבית במשק בשיעור של 0.25% לרמה של 3.5%.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות המלחמה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק 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 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	553,744	868,930	945,552	(391,808)	(41.4%)	(36.3%)	
השקעות לזמן קצר	556,717	413,500	656,533	(99,816)	(15.2%)	34.6%	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,110,461	1,282,430	1,602,085	(491,624)	(30.7%)	(13.4%)	הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: - ירידה בסולו המורחב בסך של כ- 313 מליון ש"ח בעיקר עקב פירעון אג"ח בסך של כ- 101 מליון ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של 100 מליון ש"ח ופעילויות שוטפות אחרות בסך של כ-112 מליון ש"ח. - ירידה באשטרום נכסים בסך של כ- 79 מליון ש"ח בעיקר עקב פירעון אג"ח בסך של כ- 162 מליון ש"ח ומנגד תמורות ממימוש נדל"ן להשקעה, החזר הלוואות מחברות כלולות ופעילויות שוטפות אחרות בסך נטו של כ- 83 מליון ש"ח. - ירידה באשטרום מגורים בסך של כ-100 מליון ש"ח אשר שימשו להשקעות בפרויקטים.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
לקוחות והכנסות לקבל	1,415,742	1,194,911	1,139,496	276,246	24.2%	18.5%	העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: - עלייה במגזר הקבלנות בסך של כ- 187 מליון ש"ח. - עלייה במגזר התעשיות בסך של כ- 64 מליון ש"ח. - עלייה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 41 מליון ש"ח. - מנגד ירידה במגזרים אחרים בסך של כ- 16 מליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה	291,009	294,568	301,415	(10,406)	(3.5%)	(1.2%)	הירידה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: - פרעון הלוואת מוכר באשטרום נכסים בסך של כ- 32 מליון ש"ח בזמן קצר לרוכש מגרש בברקן. - ומנגד עלייה בסעיפים אחרים בסך של כ- 21 מליון ש"ח בעיקר עקב תשלומי מקדמות למס הכנסה בעיקר באשטרום מגורים.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	2,316,227	1,448,769	2,079,009	237,218	11.4%	59.9%	- העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר ממיונים מקרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה עקב קבלת היתר בפרויקט צריפין- באר יעקב על סך של כ- 255 מליון ש"ח, בפרויקט הרובע הבינלאומי- לוד בסך של כ- 177 מליון ש"ח ופרויקטים נוספים בסך 27 מליון ש"ח. - מנגד ירידה בסך של כ- 184 מליון ש"ח עקב מכירת מגרשים במדינה הכחולה. - ירידה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 21 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
מלאי	172,127	173,738	161,686	10,441	6.5%	(0.9%)	הגידול בסעיף לעומת 31.12.2025 הינו במגזר התעשיות.
סה"כ נכסים שוטפים	5,305,566	4,394,416	5,283,691	21,875	0.4%	20.7%	יחס ההון החוזר עומד על 0.89 לעומת 0.97 ליום 31.12.25

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,429,745	1,996,925	1,424,333	5,412	0.4%	(28.4%)	העלייה בסעיף לעומת 31.12.25 נובעת בעיקר מ: - נרשמו השקעות בקרקעות בסך של כ- 439 מליון ש"ח. ההשקעות כוללות בעיקר קרקע ביהוד מונסון בסך של כ- 240 מליון ש"ח על ידי אשטרום מגורים וסך של כ- 141 מליון ש"ח בשיכון הרופאים וכן השקעות בקרקעות קיימות בסך של כ- 58 מליון ש"ח. - הוצאות מימון שהונו בסך של כ- 30 מליון ש"ח. - מנגד היו מיונים מקרקעות לבניה למלאי בניינים למכירה בסך של כ- 459 מליון ש"ח. - כן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 5 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,129,206	725,177	900,206	229,000	25.4%	55.7%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: - השקעות נוספות בסך של כ- 156 מליון ש"ח. - הוצאות מימון שהונו בסך כולל של כ- 35 מליון ש"ח. - עלויות ערך של כ- 38 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	213,481	228,642	220,813	(7,332)	(3.3%)	(6.6%)	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכינות.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	119,608	495,361	494,993	(375,385)	(75.8%)	(75.9%)	■ היתרה ליום 31.12.2025 נבעה מפרויקט נווה איילון במגזר מגורים להשכרה. במהלך התקופה שולמה יתרת עלות הרכישה בסך של כ- 133 מליון ש"ח, נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 46 מליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 582 מליון ש"ח מויינה לסעיף נדל"ן להשקעה עקב קבלת החזקה בפרויקט והתחלת השכרת יחידות המגורים ושטחי המסחר. ■ היתרה ליום 30.6.2026 נובעת מפרויקט שיכון הרוכאים ברמת גן ומתייחסת לעלות הקרקע של יחידות הדיוור ושטחי המסחר להשכרה. העלות בגין החלק שמיועד למכירה מוצג בסעיף קרקעות לבנייה.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	9,930,287	8,872,759	9,147,162	783,125	8.6%	11.9%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: ■ מיון מסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 582 מליון ש"ח עקב קבלת חזקה והתחלת השכרה בפרויקט בשכונת נווה איילון במגורים להשכרה. ■ רכישת נכס מסחרי באנגליה על ידי אשטרום נכסים בסך של כ-435 מליון ש"ח. ■ השקעות בסך של כ- 117 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים. ■ מימון שהוון לנכסים בפיתוח בסך של כ- 11 מליון ש"ח. ■ מנגד נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 320 מליון ש"ח. ■ באשטרום נכסים מומש נכס בסך של כ- 32 מליון ש"ח. ■ נרשמה ירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-15 מליון ש"ח.
חברות כלולות	2,223,207	2,170,623	2,227,237	(4,030)	(0.2%)	2.4%	■ הירידה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת מירידה בהלוואות שניתנו לחברות הכלולות בסך של כ-28 מליון ש"ח. ■ הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 6 מליון ש"ח. ■ התקבל דיבידנד בסך של כ- 2 מליון ש"ח. ■ מנגד גידול בסך של כ-32 מליון ש"ח מרווחים בתקופה בעיקר בחברות כלולות באשטרום נכסים.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
חובות והשקעות אחרות	384,772	280,202	150,430	234,342	155.8%	37.3%	- העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר בגין השקעה שבוצעה בחברה בסך של כ- 200 מליון ש"ח. - כמו כן הגידול נובע מהלוואה שניתנה לרוכש מקרקעין במרינה הכחולה בסך של כ- 34 מליון ש"ח.
רכוש קבוע- מתקנים סולאריים	1,730,701	1,565,935	1,557,436	173,265	11.1%	10.5%	הסעיף מתייחס לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת בארה"ב. העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר מ: - השקעות בסך של כ- 301 מליון ש"ח הכולל סך של כ- 114 מליון ש"ח תשלום ליזם של הפרויקטים בארה"ב בעקבות הסכם הפשרה איתו. - מנגד נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 107 מליון ש"ח. - נרשם פחת בסך של כ- 23 מליון ש"ח.
רכוש קבוע אחר	1,643,695	1,538,942	1,586,602	57,093	3.6%	6.8%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 נובעת בעיקר: - השקעות ברכוש קבוע במגזרים השונים בסך של כ- 62 מליון ש"ח. - תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 60 מליון ש"ח בעיקר באנרגיה המתחדשת בגין הקרקעות של פרויקטים נוספים. - מנגד נרשם פחת בסך של כ- 51 מליון ש"ח. - הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 16 מליון ש"ח.
סה"כ רכוש קבוע	3,374,396	3,104,877	3,144,038	230,358	7.3%	8.7%	

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	הסברי החברה
נכסים לא שוטפים אחרים	151,451	139,766	146,015	5,436	3.7%	8.4%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	18,956,153	18,014,332	17,855,227	1,100,926	6.2%	5.2%	
סה"כ נכסים	24,261,719	22,408,748	23,138,918	1,122,801	4.9%	8.3%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	הסברי החברה
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	16,154,565	13,960,271	14,567,846	1,586,719	10.9%	15.7%	העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מעלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,632 מליון ש"ח, בנוסף עלייה בגופיים מוסדיים בסך של כ- 161 מליון ש"ח. מנגד מירידה ביתרות האג"ח בסך של כ-195 מליון ש"ח בעקבות פרעונות.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,601,757	797,071	1,007,998	593,759	58.9%	101%	- העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר מלקיחת הלוואות אונקול בקבוצת אשטרום בסך של כ- 515 מליון ש"ח. - מסיווג הלוואות בסך 196 מליון ש"ח לזמן קצר עקב קבלת היתרים בפרויקטים. - מנגד נפרעו הלוואות בסך של כ- 118 מליון ש"ח.
הלוואות מגופים מוסדיים	541,443	400,000	400,000	141,443	35.4%	35.4%	- הסעיף כולל בעיקר נע"מים בסך של 500 מליון ש"ח בקבוצת אשטרום, אשטרום נכסים ובאשטרום מגורים. הגידול נובע מהנפקת נע"מים באשטרום נכסים בסך של 100 מליון ש"ח. - כמו כן כולל הסעיף אשראים לזמן קצר בפרויקטים של אשטרום מגורים בסך של כ- 41 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,895,132	1,540,258	2,058,737	(163,605)	(7.9%)	23%	- היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 871 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 922 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 102 מליון ש"ח. - עיקר הירידה נרשמה באשטרום נכסים בסך של כ- 325 מליון ש"ח בעיקר ממחזור הלוואות נכס מניב באנגליה לזמן ארוך. מנגד עלייה שנרשמה באשטרום מגורים להשכרה בסך של כ- 119 מליון ש"ח ועליה בחברות אחרות בסך של כ- 42 מליון ש"ח.
קבלני משנה וספקים	1,051,182	980,021	1,052,408	(1,226)	(0.1%)	7.3%	אין שינוי מהותי לעומת 31.12.25
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	399,765	424,562	439,915	(40,150)	(9.1%)	(5.8%)	הירידה לעומת 31.12.2025 הינה בגין אשטרום מגורים בגין סגירת התחייבות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקטים השונים בעסקאות קומבינציה במסגרת תמ"א 38.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	116,289	86,345	90,714	25,575	28.2%	34.7%	העלייה בסעיף הינה בעיקר באשטרום מגורים.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (%) אשתקד	הסברי החברה
זכאים ויתרות זכות	376,218	376,310	392,177	(15,959)	(4.1%)	0.02%	הקיטון לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות למשרדי ממשלה ובהתחייבות לתשלום שכר. ומנגד גידול בהתחייבות לשלם באנרגיה מתחדשת.
סה"כ התחייבויות שוטפות	5,981,786	4,604,567	5,441,949	539,837	9.9%	29.9%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	5,110,978	4,144,848	3,896,167	1,214,811	31.2%	23.3%	- העלייה לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר: - באשטרום נכסים נרשמה עלייה בסך של כ- 608 מליון ש"ח בעיקר בעקבות מחזור הלוואה באנגליה ומנטילת מימון לראשונה על נכס מניב באנגליה אשר נרכש בשנת 2025. - באשטרום מגורים נרשמה עלייה של כ- 178 מליון ש"ח בעיקר בעקבות הלוואה בסך 180 מליון ש"ח לרכישת קרקע וניצול מסגרות אשראי, נטו בסך של כ-153 מליון ש"ח. מנגד, מיון לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 147 מליון ש"ח עקב קבלת היתרי בנייה בפרויקטים. - במגזר הקבלנות נרשמה עלייה של 170 מליון ש"ח בעקבות הלוואה שנלקחה למימון הלוואה שניתנה ליזם. - באשטרום אנרגיה מתחדשת נרשמה עלייה בסך של כ- 128 מליון ש"ח לצורך מימון המשך השקעות בפרויקטים. - באשטרום מגורים להשכרה נרשם גידול של כ- 114 מליון ש"ח לצורך מימון הפרויקטים ובעיקר שיכון הרופאים.
הלוואות מגופים מוסדיים	2,412,635	2,417,322	2,394,824	17,811	0.7%	(0.2%)	- באשטרום מגורים להשכרה נרשמה עליה בסך של כ- 43 מליון ש"ח בעיקר בעקבות קבלת הלוואות נוספות לפרויקטים שבהקמה. - מנגד ירידה של כ-26 מליון ש"ח עקב פרעון הלוואות באשטרום מגורים.

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אגרות חוב	4,525,358	4,583,992	4,731,226	(205,868)	(4.4%)	(1.3%)	- הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2,964 מליון ש"ח (כ-2,383 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,484 מליון ש"ח (כ-2,142 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). - במהלך התקופה היה קיטון עקב פרעונות בסך של כ-263 מליון ש"ח מתוכם כ-101 מליון ש"ח בחברה, וכ-162 מליון ש"ח באשטרום נכסים. מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ-68 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	379,599	297,191	349,188	30,411	8.7%	27.7%	היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. העלייה בסעיף לעומת 31.12.2025 הינה בעיקר גידול בכ-30 מליון ש"ח באשטרום אנרגיה מתחדשת, בעיקר עקב הסכמי חכירה בקרקעות בפרויקטים נוספים בארה"ב.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	349,272	403,393	353,535	(4,263)	(1.2%)	(13.4%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנדחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	12,777,842	11,846,746	11,724,940	1,052,902	9%	7.9%	
סה"כ התחייבויות	18,759,628	16,451,313	17,166,889	1,592,739	9.3%	14%	

1. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,104,234	5,509,282	5,545,780	(441,546)	(8%)	(7.4%)	הקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ- 115 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר של כ- 230 מליון ש"ח הכולל הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-239 מליון ש"ח, ומחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	397,857	448,153	426,249	(28,392)	(6.7%)	(11.2%)	הזכויות שאינן מקנות שליטה ירדו בעיקר בעקבות ההפסד והפרשי תרגום שליליים.
סה"כ הון עצמי	5,502,091	5,957,435	5,972,029	(469,938)	(7.9%)	(7.6%)	- הקיטון בהון העצמי לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מהפסד נקי בסך של כ-116 מליון ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-258 מליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מליון ש"ח. - יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 22.7% לעומת 25.8% ב- 31.12.2025.

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 30 ביוני 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	הערה	סעיף
4,652,436	1,109,198	1,251,856	2,262,205	2,374,284	א	הכנסות
3,631,398	862,809	998,250	1,766,552	1,897,243		עלות ההכנסות
1,021,038	246,389	253,606	495,653	477,041	א	רווח גולמי
301,072	127,690	22,820	139,953	(23,586)	ב	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,322,110	374,079	276,426	635,606	453,455		
125,085	30,443	30,129	57,491	60,095	ג	הוצאות מכירה ושיווק
416,453	106,924	113,490	209,356	216,038	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
116,362	29,396	23,991	47,046	32,333	ה	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,519	11,636	12,862	16,517	20,909	ו	הכנסות נטו מזיכויי מס
33,320	4,062	20,743	4,386	31,113		הוצאות אחרות נטו
904,133	273,682	148,917	427,936	199,451	ז	רווח תפעולי
(747,549)	(209,244)	(251,671)	(394,431)	(388,221)	ח	הוצאות מימון
127,318	33,231	28,747	64,921	68,454	ח	הכנסות מימון
283,902	97,669	(74,007)	98,426	(120,316)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,112)	3,794	1,949	248	(4,727)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	ט	רווח (הפסד) נקי
270,655	93,018	(77,830)	95,823	(114,900)		רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
16,359	857	1,874	2,355	(689)		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	1-6/26 הכנסות	1-6/26 עלויות	1-6/26 רווח גולמי	1-6/26 שיעור רווח גולמי	1-6/25 הכנסות	1-6/25 עלויות	1-6/25 רווח גולמי	1-6/25 שיעור רווח גולמי	1-12/25 הכנסות	1-12/25 עלויות	1-12/25 רווח גולמי	1-12/25 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	1,348,632	1,253,301	95,331	7.1%	1,284,317	1,159,226	125,091	9.7%	2,544,374	2,313,994	230,380	9.1%
תעשיות	606,752	510,702	96,050	15.8%	549,424	469,361	80,063	14.6%	1,114,242	955,131	159,111	14.3%
מגורים להשכרה	59,817	7,163	52,654	88%	62,529	13,030	49,499	79.2%	117,273	22,379	94,894	80.9%
זכיינות	9,940	8,957	983	9.9%	9,579	7,190	2,389	24.9%	19,446	15,318	4,128	21.2%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	143,650	92,157	51,493	35.8%	143,776	90,893	52,883	36.8%	320,314	204,117	116,197	36.3%
אנרגיה מתחדשת	30,421	15,950	14,471	47.6%	32,489	20,472	12,017	37.0%	71,488	37,688	33,800	47.3%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	288,008	89,642	198,366	68.9%	249,643	69,533	180,110	72.1%	522,151	152,446	369,705	70.8%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	434,069	374,118	59,951	13.8%	352,139	268,499	83,640	23.8%	839,856	649,062	190,794	22.7%
סה"כ לפני התאמות	2,921,289	2,351,990	569,299	19.5%	2,683,896	2,098,204	585,692	21.8%	5,549,144	4,350,135	1,199,009	21.6%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(332,178)	(317,519)	(14,659)	-	(232,225)	(220,356)	(11,869)	-	(491,793)	(480,403)	(11,390)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	2,589,111	2,034,471	554,640	21.4%	2,451,671	1,877,848	573,823	23.4%	5,057,351	3,869,732	1,187,619	23.5%
התאמות בגין איחוד יחסי	(214,827)	(137,228)	(77,599)	-	(189,466)	(111,296)	(78,170)	-	(404,915)	(238,334)	(166,581)	-
סה"כ	2,374,284	1,897,243	477,041	20.1%	2,262,205	1,766,552	495,653	21.9%	4,652,436	3,631,398	1,021,038	21.9%

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	4-6/26 הכנסות	4-6/26 עלויות	4-6/26 רווח גולמי	4-6/26 שיעור רווח גולמי	4-6/25 הכנסות	4-6/25 עלויות	4-6/25 רווח גולמי	4-6/25 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	726,551	677,737	48,814	6.7%	646,784	584,884	61,900	9.6%
תעשיות	320,417	266,351	54,066	16.9%	263,830	227,700	36,130	13.7%
מגורים להשכרה	31,409	3,926	27,483	87.5%	36,890	9,495	27,395	74.3%
זכיינות	4,962	4,355	607	12.2%	4,768	3,633	1,135	23.8%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	75,323	44,494	30,829	40.9%	74,280	43,815	30,465	41.0%
אנרגיה מתחדשת	14,347	7,069	7,278	50.7%	20,873	12,960	7,913	37.9%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	149,794	46,887	102,907	68.7%	128,006	38,404	89,602	70.0%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	215,160	185,884	29,276	13.6%	167,804	128,535	39,269	23.4%
סה"כ לפני התאמות	1,537,963	1,236,703	301,260	19.6%	1,343,235	1,049,426	293,809	21.9%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(179,789)	(173,607)	(6,182)	-	(130,379)	(123,563)	(6,816)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	1,358,174	1,063,096	295,078	21.7%	1,212,856	925,863	286,993	23.7%
התאמות בגין איחוד יחסי	(106,318)	(64,846)	(41,472)	-	(103,658)	(63,054)	(40,604)	-
סה"כ	1,251,856	998,250	253,606	20.3%	1,109,198	862,809	246,389	22.2%

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

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ- 2,374 מליון ש"ח לעומת כ- 2,262 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 5%) ולעומת כ- 4,652 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 477 מליון ש"ח לעומת כ- 496 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 3.8%) ולעומת כ- 1,021 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 20.1% לעומת 21.9% 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 ביחד עם סביבת הריבית הגבוהה התבטאו בין היתר בהאטת וצמצום הפעילות, ובתוך כך לירידה בהכנסות, לירידה ברווחיות ולירידה בהיקף הדירות שנמכרו.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,252 מליון ש"ח לעומת כ- 1,109 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 12.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 254 מליון ש"ח לעומת כ- 246 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 2.9%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 20.3% לעומת 22.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 1,349 מליון ש"ח לעומת כ- 1,284 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 5%), ולעומת כ- 2,544 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 95 מליון ש"ח לעומת כ- 125 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 23.8%) ולעומת כ- 230 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי הסתכם בכ- 7.1% לעומת 9.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 9.1% בשנת 2025. הירידה בהיקף הפעילות הקבלנית וברווחיותה נובעת בין היתר מתחילתם של מספר פרויקטים חדשים, זאת לעומת סיום של פרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד וכן מנושא המלחמה כפי שפורט לעיל, על כל המגבלות התפעוליות שנגזרו ממנה.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 727 מליון ש"ח לעומת כ- 647 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 12.3%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 49 מליון ש"ח לעומת כ- 62 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 21.1%) שיעור הרווח הגולמי עומד על 6.7% לעומת 9.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשיות בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 607 מליון ש"ח לעומת כ- 549 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 10.4%). בשנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,114 מליון ש"ח. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 96 מליון ש"ח לעומת כ- 80 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 20%) ולעומת כ- 159 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 15.8% לעומת 14.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 14.3% בשנת 2025.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 320 מליון ש"ח לעומת כ- 264 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 21.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 54 מליון ש"ח לעומת כ- 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 49.6%). הרווח הגולמי עומד על 16.9% לעומת 13.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתחום המגורים להשכרה ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 60 מליון ש"ח לעומת כ- 63 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4.3%) ולעומת כ- 117 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 53 מליון ש"ח לעומת כ- 49 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 6.4%) ולעומת כ- 95 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 88.0% לעומת 79.2% 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, אשר הושלם ברבעון השני. בחודש דצמבר 2025 זכתה החברה במכרז להקמתו והפעלתו של מגה פרויקט של מגורים להשכרה ומכירה של 1,189 יחידות דיור (מתוכם 190 יח"ד למכירה ו- 999 להשכרה) בסמוך לבית החולים תל השומר, פרויקט בהיקף של 2.2 מיליארד ש"ח אשר הקמתו אמורה להסתיים בשנים 2031-2032. עם השלמת הקמתו של הפרויקט יהיו לחברה בתחום הפעילות כ- 3,280 יחידות דיור להשכרה.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 31 מליון ש"ח לעומת כ- 37 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 14.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 27 מליון ש"ח הדומה לרווח הגולמי בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 87.5% לעומת 74.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בשלהי הרבעון השני של השנה ולאחר תאריך המאזן, וכחלק מהאסטרטגיה של החברה להגדיל את בסיס ההון שלה ולהקטין את רמת המינוף, חתמה החברה על הסכם עם חברות מקבוצת מגדל למימוש 20% מפעילות המגורים להשכרה שלה, לעניין זה ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים. יצוין כי, בהמשך לאמור, החברה ממשיכה לפעול להכנסת שותף נוסף לפעילות זו.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בכ- 10 מליון ש"ח בדומה להכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 19 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 1 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות ב- 144 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 320 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 51 מליון ש"ח לעומת כ- 53 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.6%) ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 35.8% לעומת 36.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 36.3% בשנת 2025.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 75 מליון ש"ח לעומת כ- 74 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 1.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 31 מליון ש"ח לעומת כ- 30 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 1.2%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 40.9% לעומת 41.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 30 מליון ש"ח לעומת 32 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ-6.4%) ולעומת כ- 71 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 14 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 20.4%) ולעומת כ- 34 מליון ש"ח בשנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 47.6% לעומת 37.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 14 מליון ש"ח לעומת 21 בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 7 מליון ש"ח לעומת 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 50.7% לעומת 37.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

ביום 11 במרס 2026 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט בהיקף של כ- 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 הראשון של שנת 2027.

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

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות בכ- 288 מליון ש"ח לעומת כ- 250 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 15.4%) ולעומת כ- 522 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 198 מליון ש"ח לעומת כ- 180 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 10%) ולעומת 370 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 68.9% לעומת 72.1% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70.8% בשנת 2025.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 150 מליון ש"ח לעומת כ- 128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 17%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 103 מליון ש"ח לעומת כ- 90 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 14.8%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 68.7% לעומת 70.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

במסגרת מדיניות החברה להרחבת הפרוטפוליו שלה בארץ ובעולם רכשה החברה ברבעון הראשון של החברה נכס בניוקאסל שבאנגליה בהיקף של כ- 102.5 מליון פאונד. החברה צפויה להמשיך ולהגדיל את הפרוטפוליו שלה לרבות השבחת נכסיה כשהכוונה שלה היא להגדיל את ה- NOI שלה מנכסיה המניבים ומנכסים שלה הנמצאים בתכנון וביצוע עד שנת 2032 בכ- 48%.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים הסתכמו ההכנסות בכ- 434 מליון ש"ח לעומת כ- 352 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 23.3%) ולעומת כ- 840 מליון ש"ח בכל שנת 2025. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 60 מליון ש"ח לעומת כ- 84 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 28%) ולעומת כ- 191 מליון ש"ח בכל שנת 2025. שיעור הרווח הגולמי עומד על 13.8% לעומת 23.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 22.7% בשנת 2025.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות בכ- 215 מליון ש"ח לעומת כ- 168 מליון ש"ח (עלייה של 28.3%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 29 מליון ש"ח לעומת כ- 39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 25.4%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 13.6% לעומת 23.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתקופת הדוח וברבעון השני של 2026 מכרה אשטרום מגורים 123 ו- 52 יחידות דיור (כולל שותפים) (כולל 9 דירות שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר מטרה), לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה מכרה אשטרום מגורים 112 ו- 63 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- 24 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 140 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 301 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
- ברבעון השני של שנת 2026 היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 23 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ג. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו בכ- 60 מליון ש"ח לעומת כ- 57 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 125 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
- ברבעון השני של שנת 2026 הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בסך של כ- 30 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
- ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 216 מליון ש"ח לעומת כ- 209 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 416 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
- ברבעון השני של שנת 2026 הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בסך של כ- 113 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 107 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה. חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 32 מליון ש"ח לעומת כ- 47 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 116 מליון ש"ח בכל שנת 2025.
- ברבעון השני של שנת 2026 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 24 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 29 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ו. הכנסות נטו מזיכויי מס: ההכנסות נטו מזיכויי מס מייצגים הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרויקט TIERRA BONITA של אנרגיה מתחדשת בארה"ב. ההכנסות נטו הסתכמו בכ- 21 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה ולעומת כ- 41 מליון ש"ח בכל שנת 2025. ההכנסות מוצגות לאחר ייחוס הוצאות בסך של כ- 17 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 25 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 43 מליון ש"ח בשנת 2025. ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו ההכנסות נטו מזיכויי מס בסך של כ- 13 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 199 מליון ש"ח לעומת כ- 428 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- 24 מליון ש"ח לעומת עליית ערך בתקופה המקבילה בסך של כ- 140 מליון ש"ח, מירידה ברווח הגולמי בסך של כ- 19 מליון ש"ח (בעיקר בשל המלחמה והשלכותיה כאמור לעיל על המגזרים השונים), מירידה בחלק החברה ברווחי

כלולות בסך של כ-15 מיליון ש"ח, שיעור הרווח התפעולי עומד על כ-8.4% לעומת כ-18.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-19.4% בשנת 2025.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-149 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-274 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ-388 מיליון ש"ח לעומת 394 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-748 מיליון ש"ח בכל שנת 2025. בתקופת הדוח ההוצאות הינן לאחר הצמדה של התחייבויות הקבוצה בסך של כ-81 מיליון ש"ח בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן, לעומת הוצאות בסך של כ-96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-152 מיליון ש"ח בשנת 2025.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-68 מיליון ש"ח לעומת כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-127 מיליון ש"ח בכל שנת 2025. הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ-11 מיליון ש"ח לעומת כ-10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-26 מיליון ש"ח בשנת 2025.

הכנסות המימון ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו בכ-29 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. רווח (הפסד) נקי: ההפסד הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-116 מיליון ש"ח (הפסד מיוחס לבעלי מניות בסך כ-115 מיליון ש"ח) לעומת רווח נקי בסך של כ-98 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ-96 מיליון ש"ח) ולעומת רווח נקי של כ-287 מיליון ש"ח בכל שנת 2025 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ-271 מיליון ש"ח). כאמור ההפסד הנקי נגרם בין היתר מהשלכות המלחמה על המגזרים השונים וכן מירידות הערך שנרשמו במגזרים להשכרה.

ההפסד הנקי ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-76 מיליון ש"ח (הפסד מיוחס לבעלי המניות כ-78 מיליון ש"ח) לעומת רווח בסך של כ-94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות כ-93 מיליון ש"ח).

י. רווח (הפסד) כולל: ההפסד הכולל הסתכם בכ-373 מיליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח של כ-87 מיליון ש"ח בכל שנת 2025. ההפסד הכולל בתקופת הדוח מורכב בעיקר מהפסד הנקי בסך כ-116 מיליון ש"ח, מהפרשי תרגום שליליים בסך של 271 מיליון ש"ח ובניכוי רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ-12 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ-98 מיליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של 16 מיליון ש"ח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ-19 מיליון ש"ח. בשנת 2025 הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ-287 מיליון ש"ח, בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ-195 מיליון ש"ח והפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

7. נזילות ומקורות מימון

ליום סעיף	30.6.2026 מליון ש"ח	30.6.2026 % מסך מאזן	30.6.2025 מליון ש"ח	30.6.2025 % מסך מאזן	31.12.2025 מליון ש"ח	31.12.2025 % מסך מאזן
הון	5,502	22.6%	5,957	26.6%	5,972	25.8%
התחייבויות לזמן ארוך	12,778	52.7%	11,847	52.9%	11,725	50.7%
התחייבויות לזמן קצר	5,982	24.7%	4,605	20.5%	5,442	23.5%
סה"כ	24,262	100%	22,409	100%	23,139	100%

נכון ליום 30 ביוני 2026 כ- 22.6% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2026 עומד על 0.89 לעומת יחס של 0.95 ביום 30 ביוני 2025 ולעומת יחס של 0.97 ביום 31 בדצמבר 2025. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 ביוני 2026 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ-676 מליון ש"ח ובדוח סולו קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 812 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- 714 מליון ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך,

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	סעיף
462	72	167	(23)	51	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
(177)	(68)	(38)	(94)	(439)	השקעה בקרקעות
285	4	129	(117)	(388)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(690)	66	(507)	(73)	(1,237)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
428	1	438	129	1,247	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(15)	(10)	(12)	(8)	(14)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
8	61	48	(69)	(392)	עליה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
938	808	506	938	946	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
946	869	554	869	554	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 51 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 23 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- 388 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 117 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות שהסתכמו לסך של כ- 285 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו בכ- 167 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 72 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר השקעה בקרקעות ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו בכ- 129 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,237 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 73 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 690 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 716 מליון ש"ח, מהשקעות ברכוש קבוע בסך 316 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת, בקבוצה ובתחום התעשיות ומהשקעות בתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 251 מליון ש"ח במגורים להשכרה (בעיקר בפרויקטים נווה איילון ושיכון הרופאים), מנגד מימושים בהשקעות לזמן קצר נטו בסך של כ- 111 מליון ש"ח, תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ- 64 מליון ש"ח והחזר הלוואות מחברות כלולות בסך של כ- 45 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו מפעילות השקעה בסך של כ- 507 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 66 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,247 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 129 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 428 מליון ש"ח בכל שנת 2025.

במהלך התקופה הקבוצה קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 2,396 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים נטו בסך של כ- 539 מליון ש"ח. פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 981 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 263 מליון ש"ח, ושילמה ריבית בסך כ- 318 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 438 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 1 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתיות בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשטרום אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדווח)	סה"כ (כולל תאגיד מדווח)	להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,996,646	237,772	352,586	2,806,330	210,533	1,089,201	68,975	2,122,916	10,884,959	16,154,565	5,269,606
מזומנים ושווי מזומנים	24,001	17,439	13,961	9,464	488	15,739	80,813	92,145	254,050	553,744	299,694
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	127,117	5,264	0	70,721	39,572	20,021	23,857	138,403	424,955	595,121	170,166
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,845,528	215,069	338,625	2,726,145	170,473	1,053,441	(35,695)	1,892,368	10,205,954	15,005,700	4,799,746
אשראי בין מגזרי	(3,735,411)	317,119	383,768	1,830,799	(26,954)	553,986	676,693	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2026	110,117	532,188	722,393	4,556,944	143,519	1,607,427	640,998	1,892,368	10,205,954	15,005,700	4,799,746
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2025	(150,726)	341,112	652,877	3,887,141	147,693	1,410,783	589,873	1,586,200	8,464,953	12,925,937	4,460,984

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
91,733	45,866	(917,325)	(45,866)	(91,733)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
40,421	20,210	(404,210)	(20,210)	(40,421)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
97,317	48,658	(973,165)	(48,658)	(97,317)	עודף התחייבויות בפאונד

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 1%	שווי הוגן ל- 30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(42,154)	(21,077)	(2,107,720)	21,077	42,154	הלוואות בריבית קבועה
115,585	57,793	(5,779,257)	(57,793)	(115,585)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(11,629)	(5,815)	(581,453)	5,815	11,629	הלוואות בריבית קבועה
1,373	686	(68,646)	(686)	(1,373)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
11,500	5,750	(574,984)	(5,750)	(11,500)	הלוואות בריבית קבועה
6,155	3,078	(307,757)	(3,078)	(6,155)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(21,201)	(10,600)	(1,060,037)	10,600	21,201	הלוואה בריבית קבועה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 5%	שווי הוגן ל- 30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
(28,561)	(14,280)	285,609	14,280	28,561	ניירות ערך סחירים

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ברידה של 1%	שווי בספרים ל - 30.6.2026	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
132,807	66,403	(6,640,334)	(66,403)	(132,807)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 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 30.6.2026	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2026	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2026	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע לאחר	האם זכות פדיון מוקדם
ג' 1-(8)(4)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	605,528,333	605,528	11,842	601,576	619,274	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה א')	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה א')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' 5-(8)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,308,115,150	1,524,165	-	1,461,106	1,468,883	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר') הערה ב')	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר') הערה ב')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.20 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	888,667	-	900,923	940,577	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	2,738,710,883	3,018,360	11,842	2,963,605	3,028,734							

- 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 (קרון) 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') עומדות לפירעון (קרון) 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') עומדות לפירעון (קרון) 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 30 ביוני 2026, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.5 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- 23.8%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 62%. בהתאם להגדרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') היחס הוא 61.8%.

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: 25 באוגוסט, 2026

נספח א'

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

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	292,570	0	68,828	88,302	101,693	2,351	0	553,744
השקעות לזמן קצר	494,737	0	33,032	17,517	11,431	0	0	556,717
לקוחות והכנסות לקבל	1,176,147	16,742	32,508	165,457	14,405	10,483	0	1,415,742
חייבים אחרים ויתרות חובה **	83,674	83,682	186	1,562	2,254	6,526	93,515	271,399
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	2,316,227	2,316,227
מלאי	0	0	0	0	0	0	172,127	172,127
השקעות וחובות לזמן ארוך								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,429,745	1,429,745
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	1,129,206	1,129,206
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	233,091	0	0	0	0	0	233,091
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	119,608	119,608
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	9,930,287	9,930,287
חברות כלולות ואחרות	597,182	173,952	0	21,130	0	0	1,430,943	2,223,207
חובות והשקעות אחרים	361,821	6,680	6,340	0	0	3,502	6,429	384,772
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,374,396	3,374,396
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	69,422	69,422
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	82,029	82,029
סה"כ נכסים	3,006,131	514,147	140,894	293,968	129,783	22,862	20,153,934	24,261,719

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<u>התחייבויות שוטפות</u>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(1,589,916)	0	(11,841)	0	0	0	0	(1,601,757)
אשראי מגופים מוסדיים *	(541,443)	0	0	0	0	0	0	(541,443)
קבלני משנה וספקים ***	(914,433)	(205)	(26,853)	(30,541)	(29,107)	(3,571)	0	(1,004,710)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(399,765)	(399,765)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(116,289)	0	0	0	0	0	0	(116,289)
זכאים ויתרות זכות	(290,662)	(17,413)	(144)	(7,553)	(27,421)	(4,553)	(28,472)	(376,218)
<u>התחייבויות ז"א</u>								
הלוואות מבנקים *	(3,371,959)	(62,364)	(855,316)	(645,606)	(1,046,420)	0	0	(5,981,665)
הלוואות מגופים מוסדיים *	(279,910)	(2,235,258)	0	0	0	0	0	(2,515,168)
אגרות חוב *	(903,615)	(4,543,655)	0	0	0	0	0	(5,447,270)
התחייבויות בגין חכירה ***	0	(295,586)	(130,485)	0	0	0	0	(426,071)
התחייבויות אחרות	(34,880)	0	(33,580)	(14,478)	0	0	0	(82,938)
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	(26,188)	0	0	0	0	0	0	(26,188)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(240,146)	(240,146)
סה"כ התחייבויות	(8,069,295)	(7,154,481)	(1,058,219)	(698,178)	(1,102,948)	(8,124)	(668,383)	(18,759,628)
נכסים פחות התחייבויות	(5,063,164)	(6,640,334)	(917,325)	(404,210)	(973,165)	14,738	19,485,551	5,502,091

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

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

(***) חלויות שוטפות של התחייבויות 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
סה"כ נכסים	2,886,026	480,011	399,121	245,215	65,906	24,320	19,038,319	23,138,918

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

(*) 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 בשיווק¹ נכון ליום 30 ביוני 2026:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 30/06/26	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 30/06/26	שווי חוזי של מכירות ליום 30/06/26 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי ²
גלי נתניה - בנין 1	נתניה	100%	96%	78	49 (**)	113,219	10/2026
גלי נתניה - בנין 2	נתניה	100%	87%	74	23	50,401	02/2027
קריניצי החדשה	רמת גן	33%	62%	56	38	199,464	05/2027
נאות אפקה	תל אביב	100%	95%	69	41	217,101	10/2026
השקד - שלב א'	קרית אונו	100%	18%	91	23	71,423	11/2028
אבן שפרוט	הרצליה	100%	97%	32	27	91,649	07/2026
רמז 36	תל אביב	100%	91%	9	5	27,786	10/2026
אנוכי 1	תל אביב	100%	90%	15	8	28,460	10/2026
צירלסון - בנין 1	תל אביב	100%	30%	25	4	20,434	05/2028
צירלסון - בנין 2	תל אביב	100%	30%	22	6	28,905	05/2028
זכרון יעקב 7	תל אביב	100%	80%	13	4	17,427	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	79%	68	59	109,773	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	81%	68	52	86,336	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	82%	68	62	112,212	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	85%	72	41	130,985	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	85%	71	32 (**)	97,297	02/2027
Tower Park (המבדיל)	רמת גן	50%	7%	126	23	77,479	12/2029
מתחם המאה - בנין 1	רעננה	100%	24%	43	12	41,376	03/2028
מתחם המאה - בנין 2	רעננה	100%	24%	42	7	22,414	03/2028
מתחם המאה - בנין 3	רעננה	100%	24%	26	-	-	03/2028
בורוכוב 24	רעננה	100%	55%	31	9	34,636	07/2027
בורוכוב 14	רעננה	100%	31%	32	-	-	11/2027
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 1	לוד	100%	22%	49	10	20,483	07/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 2	לוד	100%	21%	52	9	18,417	07/2028
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 בנין 3	לוד	100%	22%	49	16	31,116	07/2028
רמת הדר - בנין 1	גבעת שמואל	100%	27%	101	11	30,021	08/2028
רמת הדר - בנין 2	גבעת שמואל	100%	27%	21	9 (**)	33,559	08/2028
רחובות הנהר 13	רמת גן	100%	29%	36	14	53,239	05/2028
אלתרמן 2-4	תל אביב	100%	20%	26	1	4,616	03/2028
למדן 15	תל אביב	100%	14%	13	-	-	04/2028
אשטרום על הפארק - בנין 1	באר יעקב	50%	17%	101	51	70,716	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 2	באר יעקב	50%	17%	14	8	10,596	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 3	באר יעקב	50%	17%	14	8	11,147	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 4	באר יעקב	50%	17%	101	51	69,952	03/2029
אשטרום על הפארק - בנין 5	באר יעקב	50%	17%	30	15	22,625	03/2029
סה"כ	-	-	-	(חלק החברה 1,738) (1,334)	728 (חלק החברה 502)	1,955,264 (חלק החברה 1,422,730)	

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

^(**) מספר יח"ד כולל ביטולי יח"ד בפרויקטים גלי נתניה - בנין 1 (3 יח"ד), GO YAFO - TEL AVIV בנין 5 (יח"ד אחת) ורמת הדר - בנין 2 (יח"ד אחת).

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

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

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

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/12/25	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-6/26	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 30/06/26	יתרת יח"ד לשיווק ליום 30/06/26
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	35	34	-	34	1
טאגור בנין C - תל אביב	100%	53	52	-	52	1
סיידוף ירושלים - מסחר	50%	10	9	-	9	1
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	27	25	1	26	1
העצמאות 77 - הרצליה	100%	26	19	4	23	3
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	17	16	1	17	-
סה"כ	-	168	155	6	161	7

ג. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-6/2026:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ¹	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ¹
גלי נתניה - בנין 1	100%	4 (**)	458	9,426	20,581
גלי נתניה - בנין 2	100%	4	499	8,939	17,914
קרינצי החדשה - רמת גן	33%	4	506	16,446	32,502
נאות אפקה - תל אביב	100%	11	1,454	58,847	40,472
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	9	839	23,161	27,605
אבן שפרוט - הרצליה	100%	5	592	18,526	31,294
רמז 36 - תל אביב	100%	3	246	11,950	48,577
העצמאות 77 - הרצליה	100%	4	423	12,814	30,293
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,108	34,921
אנוכי 1 - תל אביב	100%	2	196	6,684	34,102
צירלסון - בנין 1 - תל אביב	100%	3	222	11,604	52,270
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	2	176	9,165	52,074
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	52	2,331	44,827
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	50%	2	213	7,837	36,793
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	6	687	21,485	31,274
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	11 (*)	1,288	37,029	28,749
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	7	666	21,043	31,596
מתחם המאה - בנין 1 - רעננה	100%	4	553	16,919	30,595
מתחם המאה - בנין 2 - רעננה	100%	2	268	7,169	26,750
בורוכוב 24 - רעננה	100%	3	297	7,827	26,354
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	5	604	15,830	26,209
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	7 (**)	780	22,174	28,428
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	8	780	28,171	36,117
אלתרמן 2-4 - תל אביב	100%	1	109	4,617	42,358
אשטרום על הפארק - בנין 1 - באר יעקב	50%	2	209	3,783	18,100
אשטרום על הפארק - בנין 2 - באר יעקב	50%	3	286	4,834	16,902
אשטרום על הפארק - בנין 3 - באר יעקב	50%	4	366	6,683	18,260
אשטרום על הפארק - בנין 4 - באר יעקב	50%	4	393	5,414	13,776
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	1	145	7,203	49,676
סה"כ		123	13,396	411,019	

בתקופה מיום 1 ביולי 2026 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 21 יחידות דיור (חלק החברה כ-17 יחידות דיור). מתוכן יחידת דיור אחת (חלק החברה - 0.5 יחידות דיור) במסגרת תכנית מחיר מטר. היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ-68 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-55 מיליון ש"ח) מתוכם סך של כ-1.4 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ-0.7 מיליון ש"ח) במסגרת תכנית מחיר מטר.

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

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

ד. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 4-6/2026:

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

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

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-28	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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5% וכ- 4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 53.5 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1 מליון ש"ח וכ- 0.3 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

תל-אביב,
25 באוגוסט, 2026

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
945,552	868,930	553,744	נכסים שוטפים
656,533	413,500	556,717	מזומנים ושווי מזומנים
1,139,496	1,194,911	1,415,742	השקעות לזמן קצר
301,415	294,568	291,009	לקוחות והכנסות לקבל
2,079,009	1,448,769	2,316,227	חייבים ויתרות חובה
161,686	173,738	172,127	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			מלאי
5,283,691	4,394,416	5,305,566	סה"כ נכסים שוטפים
1,424,333	1,996,925	1,429,745	נכסים לא שוטפים
900,206	725,177	1,129,206	קרקעות לבנייה
220,813	228,642	213,481	נדל"ן להשקעה בהקמה
494,993	495,361	119,608	חייבים בגין הסדרי זיכיון
9,147,162	8,872,759	9,930,287	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
2,227,237	2,170,623	2,223,207	נדל"ן להשקעה
150,430	280,202	384,772	חברות כלולות
3,144,038	3,104,877	3,374,396	חובות והשקעות אחרות
71,478	75,130	69,422	רכוש קבוע, נטו
74,537	64,636	82,029	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
			מסים נדחים
17,855,227	18,014,332	18,956,153	סה"כ נכסים לא שוטפים
23,138,918	22,408,748	24,261,719	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
1,007,998	797,071	1,601,757	התחייבויות שוטפות
400,000	400,000	541,443	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,058,737	1,540,258	1,895,132	הלוואות מגופים מוסדיים
1,052,408	980,021	1,051,182	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
439,915	424,562	399,765	קבלני משנה וספקים
90,714	86,345	116,289	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
392,177	376,310	376,218	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
			זכאים ויתרות זכות
5,441,949	4,604,567	5,981,786	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,896,167	4,144,848	5,110,978	התחייבויות לא שוטפות
2,394,824	2,417,322	2,412,635	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,731,226	4,583,992	4,525,358	הלוואות מגופים מוסדיים
349,188	297,191	379,599	אגרות חוב
66,041	65,820	82,938	התחייבויות בגין חכירה
23,436	23,187	26,188	התחייבויות אחרות
264,058	314,386	240,146	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
			מסים נדחים
11,724,940	11,846,746	12,777,842	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
17,166,889	16,451,313	18,759,628	סה"כ התחייבויות
57,259	57,259	57,259	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,937,580	1,935,156	1,937,580	הון מניות
3,751,363	3,551,219	3,536,463	פרמיה על מניות
(200,422)	(34,352)	(427,068)	יתרת רווח
			קרנות
5,545,780	5,509,282	5,104,234	סה"כ
426,249	448,153	397,857	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,972,029	5,957,435	5,502,091	סה"כ הון
23,138,918	22,408,748	24,261,719	סה"כ התחייבויות והון

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 הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 באוגוסט, 2026

**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,652,436	1,109,198	1,251,856	2,262,205	2,374,284	הכנסות
3,631,398	862,809	998,250	1,766,552	1,897,243	עלות ההכנסות
1,021,038	246,389	253,606	495,653	477,041	רווח גולמי
301,072	127,690	22,820	139,953	(23,586)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,322,110	374,079	276,426	635,606	453,455	
125,085	30,443	30,129	57,491	60,095	הוצאות מכירה ושיווק
416,453	106,924	113,490	209,356	216,038	הוצאות הנהלה וכלליות
116,362	29,396	23,991	47,046	32,333	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,519	11,636	12,862	16,517	20,909	הכנסות נטו מזיקי מס
33,320	4,062	20,743	4,386	31,113	הוצאות אחרות, נטו
904,133	273,682	148,917	427,936	199,451	רווח תפעולי
(747,549)	(209,244)	(251,671)	(394,431)	(388,221)	הוצאות מימון
127,318	33,231	28,747	64,921	68,454	הכנסות מימון
283,902	97,669	(74,007)	98,426	(120,316)	רווח (הפסד) לפני מיסים על
(3,112)	3,794	1,949	248	(4,727)	הכנסה (הטבת מס)
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
					רווח נקי (הפסד)
270,655	93,018	(77,830)	95,823	(114,900)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
16,359	857	1,874	2,355	(689)	בעלי מניות החברה
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס
					לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.43	0.83	(0.7)	0.86	(1.03)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	רווח נקי (הפסד) רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(10,944)	349	8,999	(18,844)	11,735	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(193,343)	(146,179)	(193,135)	(18,742)	(262,268)	
(1,834)	(236)	(5,519)	3,030	(8,405)	
(206,121)	(146,066)	(189,655)	(34,556)	(258,938)	
6,983	896	666	1,662	1,375	
(460)	-	-	-	-	
6,523	896	666	1,662	1,375	
(199,598)	(145,170)	(188,989)	(32,894)	(257,563)	סה"כ הפסד כולל אחר
87,416	(51,295)	(264,945)	65,284	(373,152)	סה"כ רווח (הפסד) כולל סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
90,151	(48,447)	(245,307)	55,312	(344,713)	
(2,735)	(2,848)	(19,638)	9,972	(28,439)	
87,416	(51,295)	(264,945)	65,284	(373,152)	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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	57,259	1,937,580	25,013	3,751,363	25,072	373,127	(582,203)	(23,761)	(17,670)	5,545,780	426,249	5,972,029
הפסד	-	-	-	(114,900)	-	-	-	-	-	(114,900)	(689)	(115,589)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	1,375	(239,365)	8,177	-	(229,813)	(27,750)	(257,563)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(114,900)	-	1,375	(239,365)	8,177	-	(344,713)	(28,439)	(373,152)
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(100,000)	-	-	-	-	-	(100,000)	-	(100,000)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	3,167	-	-	-	-	3,167	-	3,167
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	47
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	57,259	1,937,580	25,013	3,536,463	28,239	374,502	(821,568)	(15,584)	(17,670)	5,104,234	397,857	5,502,091

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	57,158	1,342,445	25,013	3,535,396	30,317	391,916	(408,390)	(10,547)	(58,419)	4,904,889	230,394	5,135,283
רווח נקי	-	-	-	95,823	-	-	-	-	-	95,823	2,355	98,178
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	1,662	(23,329)	(18,844)	-	(40,511)	7,617	(32,894)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	95,823	-	1,662	(23,329)	(18,844)	-	55,312	9,972	65,284
הנפקת מניות	100	583,811	-	-	-	-	-	-	-	583,911	-	583,911
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(80,000)	-	-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,694	-	-	-	-	2,694	-	2,694
מימוש אופציות למניות עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	1	8,900	-	-	(8,900)	-	-	-	-	1	-	1
	-	-	-	-	-	-	-	-	42,475	42,475	207,969	250,444
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	57,259	1,935,156	25,013	3,551,219	24,111	393,578	(431,719)	(29,391)	(15,944)	5,509,282	448,153	5,957,435

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות	קרן בגין קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	סה"כ זכויות לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2026	57,259	1,937,580	25,013	3,614,293	26,693	373,836	(21,931)	5,347,995	417,495	5,765,490
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	(77,830)	-	-	-	(77,830)	1,874	(75,956)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	666	6,347	(167,477)	(21,512)	(188,989)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(77,830)	-	666	6,347	(245,307)	(19,638)	(264,945)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,546	-	-	1,546	-	1,546
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	57,259	1,937,580	25,013	3,536,463	28,239	374,502	(15,584)	5,104,234	397,857	5,502,091

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2025	57,259	1,927,711	25,013	3,458,201	28,804	392,682	(29,740)	(58,419)	5,512,502	243,214	5,755,716
רווח נקי	-	-	-	93,018	-	-	-	-	93,018	857	93,875
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	896	349	-	(141,465)	(3,705)	(145,170)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	93,018	-	896	349	-	(48,447)	(2,848)	(51,295)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,752	-	-	-	2,752	-	2,752
מימוש אופציות למניות עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	7,445	-	-	(7,445)	-	-	-	-	-	-
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	42,475	42,475	207,969	250,444
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	57,259	1,935,156	25,013	3,551,219	24,111	393,578	(29,391)	(15,944)	5,509,282	448,153	5,957,435

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, מבוקר

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
287,014	93,875	(75,956)	98,178	(115,589)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(116,362)	(29,396)	(23,991)	(47,046)	(32,333)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(301,072)	(127,690)	(22,820)	(139,953)	23,586	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
389,107	91,090	131,226	170,444	223,650	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(25,743)	(6,280)	(718)	(10,064)	(11,408)	עלויות ריבית, נטו
139,800	38,237	38,116	71,325	75,960	רווח מניירות ערך סחירים
(85,490)	(30,523)	(5,466)	(56,425)	(5,812)	פחת והפחותות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
1,725	2,978	-	2,978	-	מסים נדחים, נטו
90,898	36,667	21,000	30,947	23,050	ירידת ערך קרקעות לבנייה
140,152	59,034	64,360	79,517	67,809	שערוך הלוואות לזמן ארוך
-	(1)	-	2	-	שערוך אגרות חוב
4,326	3,120	2,220	4,624	2,752	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
6,079	2,752	1,546	2,694	3,167	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(3,105)	(163)	(188)	(338)	(96)	עלות תשלום מבוסס מניות
16,633	(12,947)	306	19,887	(7,025)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(5,782)	(3,147)	(2,913)	(3,855)	(2,687)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
251,166	23,731	202,678	124,737	360,613	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
					סה"כ
(240,553)	(75,071)	(201,958)	(279,338)	(319,716)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
32,770	11,012	165,185	(27,371)	140,100	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
190,953	45,885	102,262	108,658	40,614	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
(16,830)	(18,174)	65,489	(198,051)	(139,002)	עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
					סה"כ
17,900	-	600	-	2,100	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
(80,594)	(27,964)	(25,900)	(48,791)	(58,569)	דיבידנד שהתקבל
3,642	674	-	966	1,299	מסים ששולמו
(59,052)	(27,290)	(25,300)	(47,825)	(55,170)	מסים שהתקבלו
					סה"כ
462,298	72,142	166,911	(22,961)	50,852	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעה בקרקעות לבניה
(177,168)	(67,835)	(37,871)	(94,280)	(439,204)	השקעה בקרקעות לבנייה
285,130	4,307	129,040	(117,241)	(388,352)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(420,685)	(32,547)	(74,167)	(69,405)	(559,642)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(152,479)	(39,246)	(92,862)	(54,431)	(156,462)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(232)	(595)	(102)	(600)	(251,061)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
(253,133)	77,239	(15,797)	(25,779)	110,711	מימוש (השקעה) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(252,106)	(43,018)	(152,039)	(100,511)	(315,594)	השקעות ברכוש קבוע
49,357	8,917	6,240	24,318	13,828	ריבית שהתקבלה
					החזר הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
14,647	6,173	9,612	34,680	44,734	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
17,876	4,413	4,732	8,737	9,385	השקעה בחברות כלולות ורכוש אחר
(400)	-	(17)	-	(17)	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
218,375	104,998	337	158,437	63,706	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, נטו
(44,135)	(22,449)	-	(49,855)	-	תמורה ממימוש השקעות אחרות
96,319	-	-	-	-	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(1,015)	(863)	(200,633)	(1,928)	(206,001)	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
37,350	3,307	8,099	3,424	9,057	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(690,261)	66,329	(506,597)	(72,913)	(1,237,356)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
959,714	156,154	-	156,154	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
583,911	-	-	583,911	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(871,732)	(174,767)	(21,272)	(410,517)	(262,608)	פרעון אגרות חוב
1,003,180	133,821	1,234,826	395,101	2,396,491	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(719,541)	(234,319)	(544,571)	(393,869)	(981,346)	בנקאיים ואחרים
(33,850)	110,943	61,324	(66,363)	539,300	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(41,103)	(10,680)	(13,622)	(21,366)	(25,534)	בנקאיים ואחרים
(604,190)	(141,836)	(179,401)	(275,992)	(318,447)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
1	-	-	1	-	פרעון התחייבויות בגין חכירה
269,916	262,957	-	262,957	-	ריבית ששולמה
(29,030)	(21,500)	-	(21,500)	-	תמורה ממימוש אופציות
(80,000)	(80,000)	(100,000)	(80,000)	(100,000)	הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,671)	-	-	-	-	רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					דיבידנד לבעלי המניות
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
427,605	773	437,284	128,517	1,247,856	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(15,243)	(9,980)	(11,801)	(7,754)	(13,956)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
7,231	61,429	47,926	(69,391)	(391,808)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
938,321	807,501	505,818	938,321	945,552	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
945,552	868,930	553,744	868,930	553,744	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
					הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
145,560	4,863	4,587	68,439	60,031	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. השלכות מלחמת חרבות ברזל

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

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למבצע שאגת הארי לא היתה השפעה מהותית על החברה, ואולם, אין ביכולתה של 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 30 ביוני 2026 לחברה קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ- 676 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- 0.7 מיליארד ש"ח. בנוסף לכך, החברה פועלת למחזור חלק מהאשראי שלה לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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 קבוצות 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 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2025 מבוקר	יתרה 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	יתרה 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
233,219	235,407	223,741	239,789	247,001	233,091	נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זיכיון (1) התחייבויות פיננסיות הלוואות בריבית קבועה (1) אגרות חוב (2)
4,074,537 5,706,449 9,780,986	3,982,939 5,239,428 9,222,367	4,324,194 5,531,380 9,855,574	4,194,153 5,670,806 9,864,959	4,151,592 5,274,027 9,425,619	4,484,373 5,471,373 9,955,746	

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

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

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

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

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	1,107,649	518,842	59,817	9,940	143,650	26,806	287,574	434,069	2,588,347	-	(214,063)	2,374,284
	240,983	87,910	-	-	-	3,615	434	-	332,942	(332,178)	(764)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	1,348,632	606,752	59,817	9,940	143,650	30,421	288,008	434,069	2,921,289	(332,178)	(214,827)	2,374,284
	1,253,301	510,702	7,163	8,957	92,157	15,950	89,642	374,118	2,351,990	(317,519)	(137,228)	1,897,243
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	95,331	96,050	52,654	983	51,493	14,471	198,366	59,951	569,299	(14,659)	(77,599)	477,041
	-	-	(48,875)	-	1,633	-	22,171	15	(25,056)	10,249	(8,779)	(23,586)
הוצאות תפעול *	42,016	64,833	11,137	4,128	17,406	5,547	50,909	36,640	232,616	438	(13,420)	219,634
הכנסות נטו מזיכוי מס	-	-	-	-	-	20,909	-	-	20,909	-	-	20,909
רווח (הפסד) מפעילות	53,315	31,217	(7,358)	(3,145)	35,720	29,833	169,628	23,326	332,536	(4,848)	(72,958)	254,730
הוצאות תפעול לא מיוחסות *												56,499
רווחי חברות כלולות												32,333
הוצאות אחרות												31,113
רווח תפעולי												199,451
הוצאות מימון, נטו												319,767
הפסד לפני מסים על ההכנסה												(120,316)

(*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	1,136,322	465,269	62,529	9,579	143,776	32,489	249,185	352,139	2,451,288	-	(189,083)	2,262,205
	147,995	84,155	-	-	-	-	458	-	232,608	(232,225)	(383)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	1,284,317	549,424	62,529	9,579	143,776	32,489	249,643	352,139	2,683,896	(232,225)	(189,466)	2,262,205
	1,159,226	469,361	13,030	7,190	90,893	20,472	69,533	268,499	2,098,204	(220,356)	(111,296)	1,766,552
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	125,091	80,063	49,499	2,389	52,883	12,017	180,110	83,640	585,692	(11,869)	(78,170)	495,653
הוצאות תפעול (*) הכנסות נטו מזיכוי מס	-	-	102,992	-	809	-	59,174	712	163,687	4,551	(28,285)	139,953
	38,002	62,095	7,296	3,828	20,432	8,425	51,367	33,957	225,402	621	(12,414)	213,609
	-	-	-	-	-	16,517	-	-	16,517	-	-	16,517
רווח (הפסד) מפעילות	87,089	17,968	145,195	(1,439)	33,260	20,109	187,917	50,395	540,494	(7,939)	(94,041)	438,514
הוצאות תפעול לא מיוחסות (*) רווחי חברות כלולות												53,238
הוצאות אחרות												47,046
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו												4,386
												427,936
												329,510
רווח לפני מסים לל ההכנסה												98,426

(*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	595,986	271,000	31,409	4,962	75,323	14,347	149,644	215,160	1,357,831	-	(105,975)	1,251,856
הכנסות בין מגזריות	130,565	49,417	-	-	-	-	150	-	180,132	(179,789)	(343)	-
סה"כ ההכנסות	726,551	320,417	31,409	4,962	75,323	14,347	149,794	215,160	1,537,963	(179,789)	(106,318)	1,251,856
עלות ההכנסות	677,737	266,351	3,926	4,355	44,494	7,069	46,887	185,884	1,236,703	(173,607)	(64,846)	998,250
רווח גולמי	48,814	54,066	27,483	607	30,829	7,278	102,907	29,276	301,260	(6,182)	(41,472)	253,606
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	-	1,294	-	1,224	-	25,468	15	28,001	3,545	(8,726)	22,820
הוצאות תפעול (*)	22,214	32,806	5,655	1,736	8,505	4,314	26,254	18,426	119,910	307	(6,078)	114,139
הכנסות נטו מזיכוי מס	-	-	-	-	-	12,862	-	-	12,862	-	-	12,862
רווח (הפסד) מפעילות	26,600	21,260	23,122	(1,129)	23,548	15,826	102,121	10,865	222,213	(2,944)	(44,120)	175,149
הוצאות תפעול לא מיוחסות (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,480
רווחי חברות כלולות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,991
הוצאות אחרות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,743
רווח תפעולי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148,917
הוצאות מימון, נטו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,924
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,007)

(*) ראה הערה בראש הבאור.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
אלפי ש"ח

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	ויזמות למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	555,535	224,686	36,890	4,768	74,280	20,873	127,764	167,804	1,212,600	-	(103,402)	1,109,198
	91,249	39,144	-	-	-	-	242	-	130,635	(130,379)	(256)	-
סה"כ ההכנסות	646,784	263,830	36,890	4,768	74,280	20,873	128,006	167,804	1,343,235	(130,379)	(103,658)	1,109,198
עלות ההכנסות	584,884	227,700	9,495	3,633	43,815	12,960	38,404	128,535	1,049,426	(123,563)	(63,054)	862,809
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	61,900	36,130	27,395	1,135	30,465	7,913	89,602	39,269	293,809	(6,816)	(40,604)	246,389
הוצאות תפעול (*)	-	-	106,681	-	195	-	36,470	712	144,058	3,364	(19,732)	127,690
הכנסות נטו מזיכוי מס	20,906	30,861	3,241	2,022	9,388	3,513	29,391	18,862	118,184	252	(8,193)	110,243
	-	-	-	-	-	11,636	-	-	11,636	-	-	11,636
רווח (הפסד) מפעילות הוצאות תפעול לא מיוחסות (*)	40,994	5,269	130,835	(887)	21,272	16,036	96,681	21,119	331,319	(3,704)	(52,143)	275,472
רווחי חברות כלולות												27,124
הוצאות אחרות												29,396
רווח תפעולי												4,062
הוצאות מימון, נטו												273,682
												176,013
רווח לפני מסים על ההכנסה												97,669

(*) ראה הערה בראש הבאור.

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

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

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

(*) ראה הערה בראש הבאור.

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 מיליון ש"ח. לצורך תשלום יתרת העלות התקבל סך נוסף של 86 מיליון 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 מיליון ש"ח, בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ולפיכך רשמה החברה בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד לרבעון הראשון של השנה ירידת ערך בסך של כ- 46 מיליון 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 מיליון 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 מיליון 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 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בעיקר באמצעות משיכה במסגרת ההסכם עם התאגיד הבנקאי. היתרה בסך של כ- 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם בחודש דצמבר 2027. בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 סך של כ- 143 מיליון ש"ח בגין החלק המיועד למכירה מוצג בסעיף קרקעות לבניה וסך של כ- 120 מיליון 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, חלק פנייה לעותרים ומתן אפשרות לממש את זכויותיהם הנטענות. משיבי המדינה לעתירה קיבלו בהסכמת החברה אורכות להגשת תשובות לעתירה ולדיון בנושא בבית המשפט עד לחודש ספטמבר 2026.

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 ובמקומה נלקחה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה, אשר מועד פרעונה הצפוי הינו בחודש אפריל 2029.

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

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

ה. כאמור בבאור 16' 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 ערביות, במתכונת של מימון פרויקטאלי (PROJECT FINANCE), ללא חזרה לחברה (NON-RECOURSE) לתקופת ההקמה (אשר צפויה להימשך עד לשנת 2027) ואשר תומר בסמוך להפעלה המסחרית של הפרויקט להלוואה לתקופה בת 2 שנים עם אפשרויות הארכה ל- 3 שנים נוספות בהתאם להחלטת המלווה. בנוסף, יעמיד המלווה מסגרת להעמדת ערבויות לטובת הפרויקט.

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

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

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

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

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

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

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

להלן עיקרי ההסכם:

1. העסקה

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

2. התמורה

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

3. כתבי אופציה

במועד ההשלמה, וכתנאי להשלמת העסקה, תנפיק החברה למגדל, ללא תמורה נוספת, בחלוקה שווה בין שתי חברות מגדל, כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה אשר תהווה יחדיו במועד ההשלמה 0.727% מהונה המונפק והנפרע של החברה, לא בדילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, במחיר מימוש המשקף פרמיה של 35% על מחיר מניית החברה בבורסה במועד חתימת מזכר הבנות קרי מחיר מימוש של 86.859 ש"ח לכל מניה, (לא צמוד). כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בכל עת עד לתום תקופה בת 4 שנים ממועד ההשלמה. החברה תפרסם דוח הקצאה פרטית לצורך הקצאת כתבי האופציה האמורים בסמוך למועד ההשלמה.

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

4. ניהול השותפות

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

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

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

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

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

5. תנאים מתלים להשלמת העסקה:

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

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

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

ג. העדר מניעה חוקית להשלמת העסקה;

ד. נכונות מצגי החברה ומגדל נכון למועד ההשלמה.

6. מועד ההשלמה

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

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

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

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

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 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	
20,464	30,608	51,820	נכסים שוטפים
1,790,214	1,703,504	1,814,218	נכסים לא שוטפים
11,697	14,903	15,564	התחייבויות שוטפות
651,405	638,047	660,451	התחייבויות לא שוטפות
1,147,576	1,081,162	1,190,023	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
580,790	547,583	602,014	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	
106,029	24,703	27,962	48,639	55,526	הכנסות
97,238	22,754	25,544	44,083	50,636	רווח גולמי
97,882	18,251	14,785	20,160	16,492	עליית ערך נדל"ן להשקעה
130,862	25,166	25,332	39,448	42,447	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
65,431	12,583	12,666	19,724	21,224	חלק החברה ברווחי 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 30 ביוני 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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- 876 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 15.7 מליון ש"ח וכ- 4.7 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 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 שניודע 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
158,720	23,432	23,490	נכסים שוטפים
161,221	31,333	120,723	מזומנים ושווי מזומנים
218,916	220,144	286,016	השקעות לזמן קצר
43,475	40,208	54,763	לקוחות והכנסות לקבל
357,458	281,751	404,730	חייבים ויתרות חובה
-	-	133,079	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
831	1,010	878	מלאי בניינים למכירה
940,621	597,878	1,023,679	מלאי
			סה"כ נכסים שוטפים
6,808,113	6,647,845	6,817,958	נכסים לא שוטפים
1,011,467	1,287,675	919,500	השקעה בחברות מוחזקות
123,833	109,194	-	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
43,289	48,065	38,480	קרקע לבנייה
73,172	72,084	273,264	חייבים בגין הסדרי זכיון
853,391	861,472	878,592	חובות והשקעות אחרות
8,913,265	9,026,335	8,927,794	רכוש קבוע
			סה"כ נכסים לא שוטפים
9,853,886	9,624,213	9,951,473	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			התחייבויות שוטפות
-	119,991	558,192	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
590,225	374,801	597,448	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
206,508	190,289	235,774	קבלני משנה וספקים
7,313	-	17,738	מקדמות ממזמיני עבודות
55,438	59,827	46,415	זכאים ויתרות זכות
250,137	131,361	179,660	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,309,621	1,076,269	1,835,227	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
311,596	323,721	459,731	הלוואות מתאגידים בנקאיים
38,308	41,330	35,304	הלוואות מגופים מוסדיים
2,450,427	2,383,370	2,382,873	אגרות חוב
46,597	48,283	49,882	התחייבויות בגין חכירה
120,000	200,000	50,000	הלוואות מחברות מוחזקות
19,738	18,687	21,411	התחייבויות אחרות
11,631	12,797	12,778	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
188	10,474	33	מסים נידחים
2,998,485	3,038,662	3,012,012	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
57,259	57,259	57,259	הון המניות
1,937,580	1,935,156	1,937,580	פרמיה על מניות
3,751,363	3,551,219	3,536,463	יתרת רווח
(200,422)	(34,352)	(427,068)	קרנות הון
5,545,780	5,509,282	5,104,234	סה"כ הון
9,853,886	9,624,213	9,951,473	סה"כ התחייבויות והון

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 באוגוסט, 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
715,111	189,289	299,693	343,436	539,445	הכנסות
631,938	164,103	275,171	292,352	492,626	עלות ההכנסות
83,173	25,186	24,522	51,084	46,819	רווח גולמי
95,373	24,135	31,152	46,829	56,488	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(8,789)	(1,660)	131	(1,802)	(7,599)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(20,989)	(609)	(6,499)	2,453	(17,268)	רווח (הפסד) תפעולי
71,830	15,778	12,925	37,269	35,497	הכנסות מימון
(203,080)	(62,866)	(73,557)	(103,506)	(107,111)	הוצאות מימון
425,291	149,089	(10,699)	158,310	(25,670)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
273,052	101,392	(77,830)	94,526	(114,552)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,397	8,374	-	(1,297)	348	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
270,655	93,018	(77,830)	95,823	(114,900)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(114,900)	95,823	(77,830)	93,018	270,655
רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	8,177	(18,844)	6,347	349	(13,214)
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות	(239,365)	(23,329)	(174,490)	(142,710)	(173,813)
	(231,188)	(42,173)	(168,143)	(142,361)	(187,027)
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:					
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	-	-	-	268
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות	1,375	1,662	666	896	6,255
	1,375	1,662	666	896	6,523
סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה	(229,813)	(40,511)	(167,477)	(141,465)	(180,504)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	(344,713)	55,312	(245,307)	(48,447)	90,151

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
270,655	93,018	(77,830)	95,823	(114,900)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
					חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
(425,291)	(149,089)	10,699	(158,310)	25,670	עלויות ריבית
101,753	23,727	38,179	43,327	55,743	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
(3,977)	1,075	2,229	(163)	(5,710)	שערון הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(25,406)	(6,540)	(6,524)	(12,973)	(13,482)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
3,857	1,508	1,183	2,041	1,094	שערון אגרות חוב
84,609	33,342	36,489	47,534	41,396	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון
(1,371)	(748)	(624)	(915)	(575)	ירידת (עליית) ערך חובות לזמן ארוך
(1,533)	168	701	(415)	533	הפסד מירידת ערך השקעות
2	-	-	2	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
45	45	-	45	-	פחת והפחתות
21,096	5,241	5,333	10,587	10,442	מיסים נידחים, נטו
2,397	8,374	-	(1,297)	348	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,872	3,175	757	4,690	1,147	עלות תשלום מבוסס מניות
3,672	1,017	710	1,959	1,495	
(236,275)	(78,705)	89,132	(63,888)	118,101	סה"כ
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(63,072)	(22,518)	(60,816)	(64,300)	(67,100)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(17,362)	15,797	(97,784)	(37,593)	(198,653)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
4,747	-	(3,873)	(2,555)	4,607	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
(18,428)	(16,852)	30,697	(35,071)	28,909	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(1,854)	3,655	(19,874)	2,500	(7,301)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
106	(28)	(67)	(73)	(47)	ירידה (עלייה) במלאי
(95,863)	(19,946)	(151,717)	(137,092)	(239,585)	סה"כ
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
30,000	30,000	36,690	30,000	76,690	דיבידנד שהתקבל
(450)	(18)	(15)	(415)	(49)	מיסים ששולמו
29,550	29,982	36,675	29,585	76,641	סה"כ
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני השקעה בקרקעות לבניה
(31,933)	24,349	(103,740)	(75,572)	(159,743)	השקעה בקרקעות לבניה
(16,381)	(4,839)	-	(5,116)	(2,160)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(48,314)	19,510	(103,740)	(80,688)	(161,903)	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	-	(2,529)	-	השקעה בחברות מוחזקות פרעון (מתן) שטר הון מחברה מוחזקת
12,570	-	-	-	-	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
9,373	2,311	2,524	4,559	4,989	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(61,373)	(92,136)	(94,592)	(227,253)	(235,400)	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	-	(200,000)	-	(200,000)	רכישת רכוש קבוע
(5,027)	(289)	(17,033)	(2,764)	(29,135)	תמורה מממוש רכוש קבוע
739	98	-	98	-	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(793)	-	(685)	-	(685)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(149,268)	57	(5,170)	(23,194)	46,208	גביית פקדונות לזמן ארוך
-	(802)	-	(823)	60	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(193,779)	(90,761)	(314,956)	(251,906)	(413,963)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
583,911	-	-	583,911	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1	-	-	1	-	תמורה מממוש אופציות
564,919	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
(580,367)	(159,684)	-	(260,605)	(100,921)	פרעון אגרות חוב
129,843	65,750	169,900	65,750	209,900	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים
(153,573)	(70,005)	(2,890)	(74,214)	(17,463)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים
(8,000)	119,991	359,599	111,991	509,599	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(6,547)	(1,476)	(1,487)	(3,234)	(3,350)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(108,208)	(25,324)	(38,268)	(46,408)	(57,129)	ריבית ששולמה
(80,000)	(80,000)	(100,000)	(80,000)	(100,000)	דיבידנד לבעלי המניות
341,979	(150,748)	386,854	297,192	440,636	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
99,886	(221,999)	(31,842)	(35,402)	(135,230)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
58,834	245,431	55,332	58,834	158,720	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
158,720	23,432	23,490	23,432	23,490	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' 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

ב. ליום 30 ביוני, 2026 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 812 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. ביום 30 באפריל, 2026 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו עודכן הדירוג של החברה ל- ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

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

25 באוגוסט, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.ב.,

**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 25 באוגוסט, 2026 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של
החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט, 2026 על המידע הכספי הנפרד של
החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30
ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 השני 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.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 השני 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, להערכת, 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.