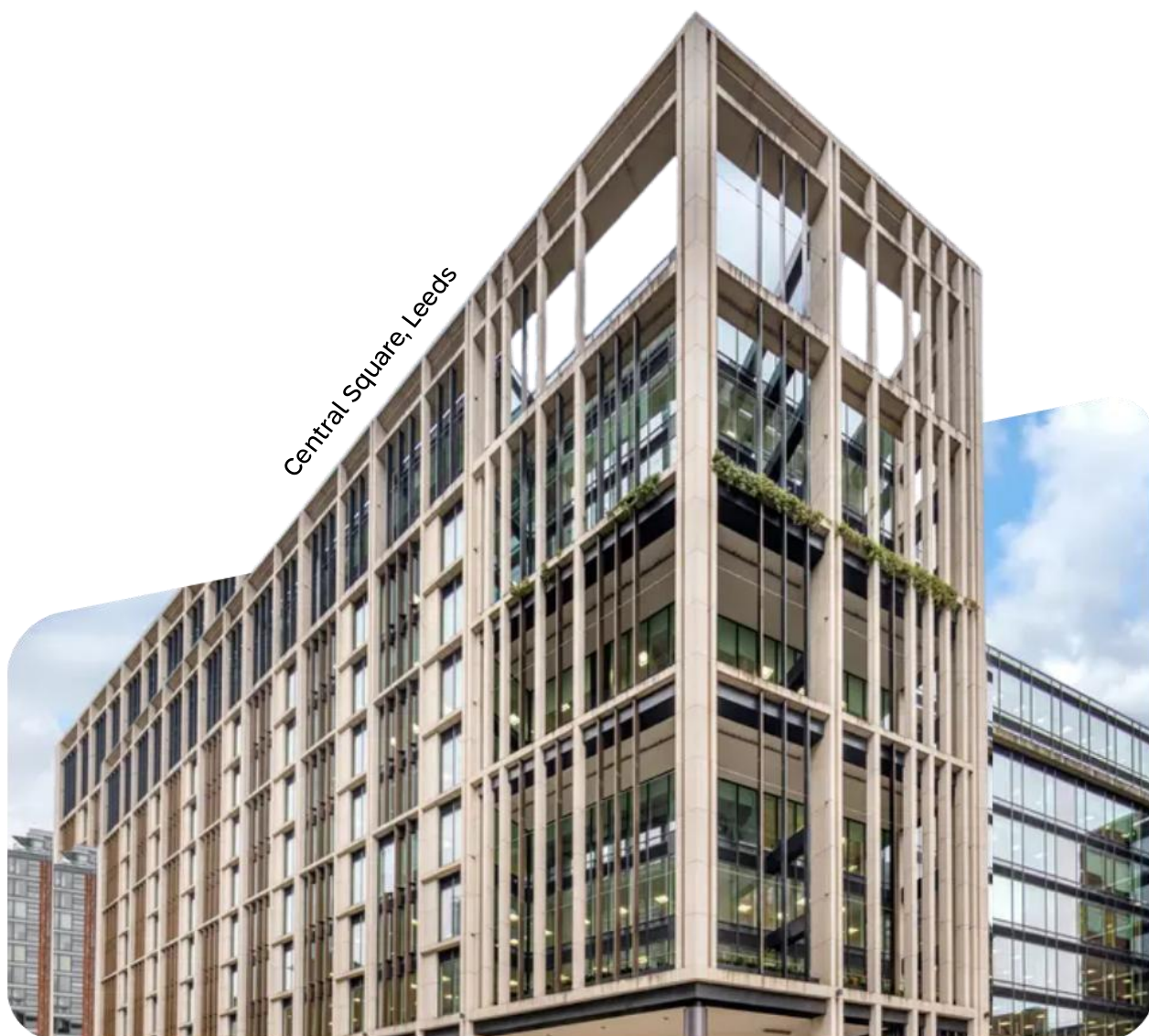

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2026

Central Square, Leeds



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, מובהר כי ככלל התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה כי בפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 23 במרס 2026 (אסמכתא מס': 01-025610-2026) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2025").

1. החברה

בתחום הנדל"ן המניב, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בישראל, גרמניה ואנגליה הכולל קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, קרקעות ועוד, המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לחלק מנכסיה.

בתחום יזמות הנדל"ן, החברה פועלת בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים ביזמות נדל"ן (משרדים, מסחר וערוב שימושים הכולל מגורים) בישראל בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים והשכרה או מכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. החברה מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, שבעקבותיה הכריזה הממשלה על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). מאז, מתמודדת ישראל עם לחימה מתמשכת במספר זירות, לרבות עימות ישיר בגבול הצפון, סוריה ולבנון, החותים בתימן ומבצע עם כלביא.

ביום 28 בפברואר 2026, נפתח עימות צבאי ישיר בין ארצות הברית וישראל לבין איראן, במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה לכך בוצעו שיגורים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור, ובהמשך, בתחילת חודש מרץ 2026, התרחבה הלחימה גם לגזרה הצפונית בעקבות הסלמה מול ארגון חיזבאללה. עם תחילת האירועים האמורים הוכרז מצב מיוחד בעורף, אשר כלל מגבלות שונות על הפעילות במשק, לרבות מעבר של אזורים שונים למתכונת פעילות מצומצמת והטלת הגבלות תפעוליות בעלות השפעה על המשק הישראלי.

במהלך חודש אפריל 2026, הוכרזה הפסקות אש ביחס לחזית מול איראן כאשר נכון למועד הדוח, תוצאות המשא ומתן בנושא אינן ברורות. לצד זאת, הלחימה בצפון הארץ מול ארגון הטרור חיזבאללה נמשכת. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, לאירועים הביטחוניים האמורים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה, נכסיה או תוצאותיה הכספיות. עם זאת, אין ודאות כי מצב זה יישמר, והסלמה מחודשת, התמשכות הלחימה, הרחבתה לגזרות נוספות או החמרה בהשלכותיה על הפעילות הכלכלית בישראל עלולות להשפיע, בין היתר, על פעילות השוכרים, קצב קידום פרויקטים, זמינות כוח אדם, שרשראות אספקה, עלויות הקמה, תנאי מימון, ביקושים בשוק הנדל"ן ושיעורי תפוסה והיקף עסקאות. לפרטים אודות השפעות המלחמה ראו סעיף 2.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל ממרס 2026, שגובשה תחת הנחת העבודה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת סוף אפריל, התוצר צפוי לצמוח ב-3.8% וב-5.5% בשנים 2026 ו-2027 בהתאמה. כמו כן, הגרעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב-5.3% תוצר בשנת 2026 וב-4.4% בשנת 2027, ויחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על כ-70.5 אחוזי תוצר בסוף 2026 ובסוף 2027.

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של 0.3%. בהתאם לתחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027 צפוי לעמוד על 2.3%, וריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% -3.5% בממוצע ברבעון הראשון של 2027.

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

הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, כתוצאה מכך, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרה, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של 0.4% כאשר למדד תשומות הבנייה השפעה על עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

נכון למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים והפקדונות של החברה במאוחד על סך של כ-347 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית יחד עם יתרת המזומנים, מסגרות האשראי הניתנות למימוש ותזרים המזומנים של החברה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחויבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים מממנים אחרים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאות פעילותה. מאז פרצה המלחמה ממשיכה החברה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך פעילות הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה הקיימים. עם זאת נכון למועד פרסום הדוח ונכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית ומול איראן ושלוחיה, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

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

אוליו בת ים – פרויקט להקמת מגדל מגורים בשטח של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) למכירה ולהקמת מגדל נוסף בשטח של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר להשכרה שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה בחלקים שווים עם חברת ביג מרכזי קניות. נכון לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע, שלד בניין המשרדים הושלם ושלד מגדל המגורים הגיע לקומה 35 מתוך 41 קומות התקדמות גמרים ומערכות בכל חלקי הפרויקט. בנוסף התקבל מתן תוקף לתב"ע לתוספת של 10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה.

אשטרום קמפוס יבנה – החברה מקדמת הקמת קמפוס משרדים באזור התעסוקה הצפוני של יבנה, בשטח של כ- 86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי הכולל 4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות. החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול מבנה אחד בשטח של כ- 30,000 מ"ר משרדים, כ- 2,000 מ"ר מסחר וכ- 3,000 מ"ר שטחי מעבדות. הפרויקט בתהליכי תכנון והוצאת היתרים.

מתחם ה-1000 ראשון לציון – פרויקט המיועד להשכרה ומשותף עם חברת הפניקס (חלק החברה 26.07%) בקרקע ששטחה 60 דונם הממוקמת במתחם האלף בראשון לציון עם זכויות בנייה של כ- 305,000 מ"ר. שלב א' של הפרויקט יכלול 3 בנייני משרדים בשטח של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בשטח של כ-40,000 מ"ר מתוכם מושלמת בנייתו של הבניין הראשון בשטח של כ- 50 אלף מ"ר כשמחציתו הושכרה לשוכרים שונים לתקופות ארוכות.

נכון לתאריך הדוח, מתבצעות עבודות אלומיניום, גמרים ומערכות בבניין C ולקראת סיום עבודות הפיתוח. כאשר החברה צופה קבלת טופס 4 בסוף יוני 2026.

The Capital ירושלים – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן מחזיקות 45% מהזכויות במקרקעין של כ-5.7 דונם עליו מוקם מתחם הכולל עירוב שימושים למכירה של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט ישולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים ונמצא בשלבי גמר ביצוע שלד מגדל מגורים ומגדל משרדים קומה 23 וביצוע עבודות גמר ומערכות בחניונים.

Comm-U ירושלים – החברה מחזיקה ב- 50% יחד עם שותף פרטי במגדל משרדים ומסחר מניב שרובו מושכר לדיוור הממשלתי (שלב א' של הפרויקט). דמי שכירות שנתיים הינם כ- 22 מ' ש"ח (100%). החברה נמצאת בשלב הוצאת היתרים לשלב ב' שיכלול הקמת מגדל משרדים בן 17 קומות מעל המבנה הקיים בהיקף של כ-22,000 מ"ר ומיועד למכירה.

LYFE בת ים – החברה וחברת דן נדל"ן פועלים בשותפות בחלקים שווים להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ- 51,000 מ"ר משרדים ומסחר, כ-18,000 מ"ר דיור מיוחד (270 יח"ד) וכ-21,000 מ"ר מגורים (228 יח"ד). נכון לתקופת הדוח, מתבצעות עבודות חפירה ודיפון באתר בשלבים מתקדמים.

LYFE בני ברק – החברה בשותפות בחלקים שווים עם דן נדל"ן מחזיקות בזכויות להקמת מגדל משרדים שלישי המיועד להשכרה בשטח של כ-90,000 מ"ר המתוכנן לקום בהמשך ובצמוד למגדלי LYFE A+B ששווקו ואוכלסו. נכון לדוח זה, פועלת השותפות לקידום תכנון והוצאת היתר במקביל לפעילות שיווק מקדמית לאיתור דייר עוגן.

פארק הייטק הוד השרון – החברה מקדמת תכנון להקמת מבנה נוסף בפארק מגדלי הוד השרון בע"מ חברה בשותפות עם מבטח שמיר ויזמים אחרים (חלק החברה 42.3%). במסגרת תכנית מתאר מאושרת קידמה החברה תוספת זכויות להקמת מגדל נוסף של כ- 59,000 מ"ר שיוקם וישמש לתעסוקה ומסחר ובתוספת למגדלים הקיימים בפארק של כ- 70,000 מ"ר.

פתח תקווה גבעת שמואל – החברה מחזיקה ב- 50% יחד עם שותף פרטי במגרשים בשטח כולל של כ-

26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועדים למגורים מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות זמינות של כ- 83,000 מ"ר ופוטנציאל של כ-230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף קבלת היתרים בחלק מהמגרשים למימוש הזכויות המוקנות היום לחלק מהשימושים שקיימים בתב"ע.

מתחם היצירה רמת גן – החברה מחזיקה בשני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ-2.5 דונם נטו, הממוקמים בפינת הרחובות אבא הלל והיצירה באזור הבורסה ברמת גן. על הקרקע יוקם פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשותפות עם מבטח שמיר (חלק החברה 80%). השטח מיועד להשכרה ושטחו כ-54,000 מ"ר. במהלך שנת 2025 אושרה התב"ע למתן תוקף.

נס ציונה, נס ודגל – החברה יחד עם שותפים (חלק החברה 33%) בוחנת אפשרויות למימוש זכויותיה בקרקע לאחר שאושרה וקיבלה תוקף התב"ע להגדלת זכויות בניה במגרש והקמת מבנה משרדים ומסחר בשטח עילי כולל של כ-40,000 מ"ר.

פרויקט גרשפלד באר שבע – במגרש שבשטח של 14 דונם הממוקם בין הרחובות גרשפלד ויצחק נפחא קיים מבנה בשטח של כ-14,544 מ"ר (חלק החברה 73.3%) בייעוד תעשייה המושכר לשוכר יחיד. החברה מקדמת שינוי תב"ע לקבלת תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי ייעוד השטחים הקיימים מתעשייה לשימוש תעסוקה, מסחר ומגורים. נכון לתקופת הדוח, כ-8,100 מ"ר מתוך חלק החברה במבנה מושכרים וכ-2,100 מ"ר נוספים נמצאים בשיווק.

האורגים באר שבע – החברה מחזיקה בשלושה מגרשים בשטח מצרפי של כ-90 דונם הממוקמים על פינת הרחובות האורגים ובן גוריון. על המגרש קיימים כיום מספר מבנים בשימוש מסחרי המניבים שכ"ד של כ-12 מיליון ש"ח. החברה פועלת לשינוי תב"ע לקבלת תוספת זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-1,500 יח"ד, תעסוקה בהיקף של כ-80 אלפי מ"ר ומסחר בהיקף של 14 אלפי מ"ר.

קריית המדע נס ציונה – החברה מחזיקה ב-87.1% בקרקע בקריית המדע בנס ציונה בשטח של כ-6.5 דונם. בקרקע זכויות תקפות של כ-15 אלפי מ"ר בייעוד תעסוקה. החברה קידמה תכנית להגדלת הזכויות לכ-33 אלפי מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר. התוכנית אושרה למתן תוקף.

מתחם הרכבת – החברה מחזיקה כ-640 מ"ר (2.96%) במתחם "הרכבת" ופועלת להגדלת אחזקותיה לקראת הליך פירוק שיתוף, במטרה להקים פרויקט בעירוב שימושים בהיקף כ-94,000 מ"ר עיקרי. הפרויקט מבוסס על תב"ע מאושרת וזמינה לבנייה למשרדים, מגורים ומסחר. לאחרונה התקבלה החלטת בית משפט על קידום הליך פירוק שיתוף באחד משלושת המגרשים במתחם.

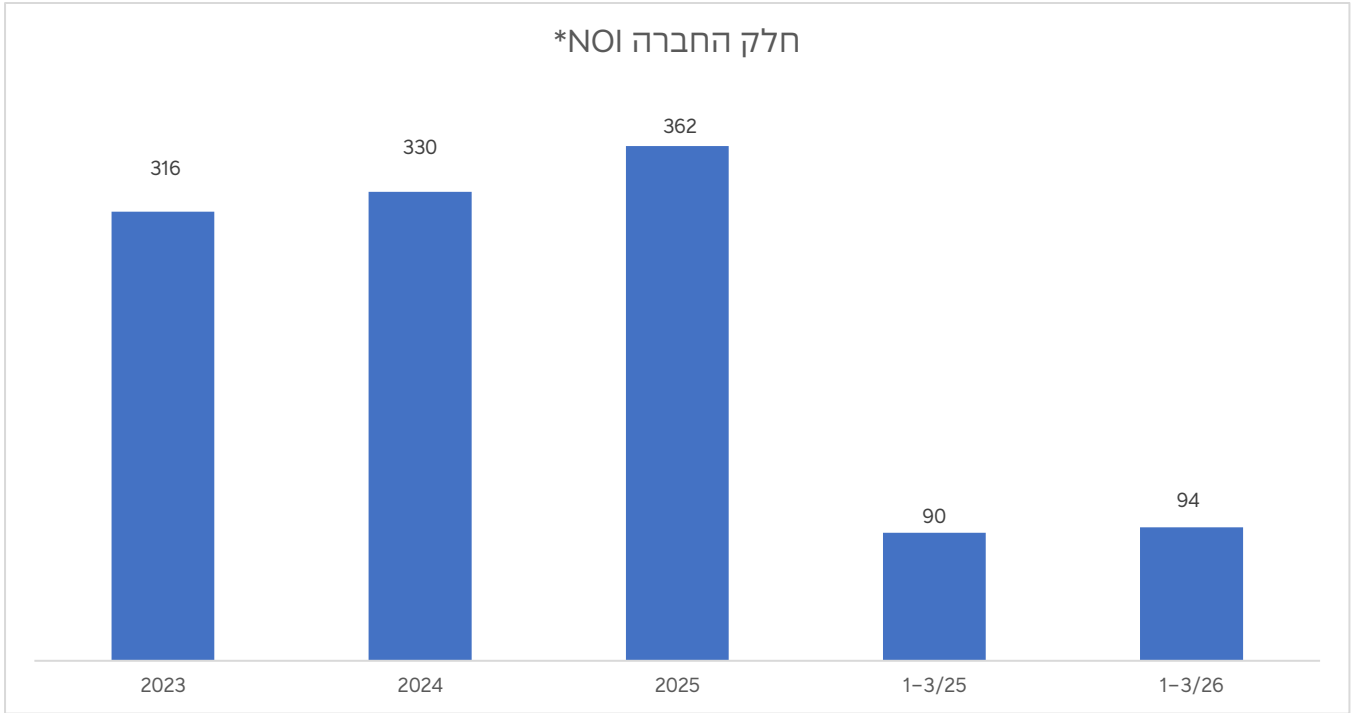
המרינה הכחולה בע"מ – החברה מחזיקה 37.5% מהון המניות המונפק והנפרע של המרינה הכחולה בע"מ (להלן: "המרינה הכחולה"). יתר בעלי המניות במרינה הכחולה הם אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אשטרם מגורים יזמות שמוחזקת במלואה על ידי קבוצת אשטרם בע"מ, בעלת השליטה בחברה) (37.5%) ומגור החזקות בע"מ (25%).

על פי הסכם הקמה מ- 1994 הקימה המרינה הכחולה, באשדוד, מעגנה לכ- 580 כלי שיט הכוללת שוברי גלים, רציפים, מזחים, טיילות ושירותי מרינה שונים והיא מתפעלת אותם על פי הסכם חכירה. בתום תקופת החכירה הוחזרו שטחי המעגנה למנהל מקרקעי ישראל. על פי הסכם זה התחייבה ממ"י להעניק לחברה זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ- 208 דונם לבניית שטחי מגורים, מלונאות לסוגיה וכן שטחי מסחר ומשרדים אשר יתקבלו בשלבים.

למרינה הכחולה הוקנו בפועל הזכויות במרבית שטחי המרינה ובעורף המרינה כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כל המגרשים הוקצו למרינה למעט מגרשים 42, 43, 44 ו-55. עבור מגרשים 42, 43, 44 התקבלו הסכמי חכירה שנחתמו ומכירתם הושלמה במהלך חודש מאי 2026. הסכם חכירה עבור מגרש 55 יתקבל בתום תקופת בדיק של שנתיים לעבודות הפיתוח והמטלות השונות שיושלמו ונמסרו למזמין במהלך רבעון 1 2026.

מבנה משרדים בברמינגהם – חברה אנגלית המוחזקת במלואה ע"י החברה מקדמת שיפוץ נרחב בבניינים Colmore Gate בשטח של כ- 16,000 מ"ר וכן בניין המשרדים Colmore Row 10 בשטח של כ- 2,000 מ"ר ומרכז מסחרי בשם Great Western Arcade בשטח של כ- 3,000 מ"ר הצמודים לנכס Colmore Gate. תהליך השיפוץ מתקדם להשבחת הבניינים כאשר השלמת העבודות צפויות במהלך שנת 2027.

4. NOI חלק החברה בנכסים הקיימים (אלפי ש"ח)



* לפי איחוד יחסי חלקי

5. פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה

שיעור היזון משוקלל (%)	אחוז מתוך ה-NOI (%)	NOI לתקופת הדו"ח (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (אלפי מ"ר)	
7.1%	32%	30	182	1,835	92%	103	מסחר וקניונים
7.0%	9%	8	753	679	86%	52	משרדים
7.3%	14%	13	87	742	97%	162	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	2	428	177	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.0%	19%	18	-	1,744	90%	162	גרמניה *
8.5%	24%	23	250	1,453	88%	115	אנגליה *
	100%	94	1,700	6,630	92%	594	

* עיקר הפעילות בחו"ל הינה השכרת משרדים ותעסוקה.

6. נתוני FFO (Funds From Operations) בקשר עם נכסי החברה

ה- FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

ה- FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה.

יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO שלה החברות הכלולות / תאגידיים בהם קיימת שליטה משותפת.

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח) ביחס לתקופות הדיווח שלהלן:

FFO לתקופה שנסתיימה ביום			
31/12/25	31/03/25	31/03/26	
אלפי ש"ח			
231,359	30,748	19,679	רווח נקי מאוחד
			התאמות:
2,133	391	586	פחת והפחתות
(124,335)	(14,151)	3,350	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,682)	(2,262)	(6,556)	רווח משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
6,539	3,707	686	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
(40,960)	(2,659)	5,599	התאמות בגין חברות כלולות
57,054	15,774	23,344	FFO לפי גישת הרשות
(1,984)	(1,263)	744	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
55,070	14,511	24,088	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,960	1,524	1,844	התאמות בגין חברות כלולות
1,500	488	263	תשלום מבוסס מניות
40,877	5,095	(1,839)	הוצאות הפרשי הצמדה
(9,402)	(1,172)	423	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
93,005	20,446	24,779	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה

7. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

דרוג

לאחר תאריך המאזן, ביום 30 באפריל 2026 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") דוח דירוג ובו עודכן הדרוג של החברה ל- ilA עם תחזית יציבה (אסמכתא מס': 039782-15-2026).

רכישת נכס בניוקאסל אנגליה

במהלך חודש פברואר 2026 חתמה חברה בת אנגלית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה על רכישת נכס מסחרי הממוקם באזור ניוקאסל, אנגליה בתמורה לסך של כ- 102.5 מיליון פאונד (הכוללות הוצאות עסקה). שטח הנכס כ- 36 אלף מ"ר וכולל כ- 1,061 חניות. הנכס מושכר בתפוסה של 97% לכ-31 שוכרים.

מחזור הלוואות בגרמניה

בפברואר 2026, חתמה חברה בת גרמנית על הסכם למחזור הלוואה עם מוסד פיננסי גרמני בסכום של 95 מיליון אירו. ההלוואה שימשה לפרעון הלוואות קיימות בסך של 84.5 מיליון אירו. ההלוואה מובטחת בשיעבוד על 6 נכסים והיא נושאת ריבית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח של 1.79% ותפרע ב- 30 בינואר 2031. בקשר עם עסקה זו חתמה החברה על הסכם גידור תקרת ריבית המגבילה את שיעור הריבית האפקטיבית המקסימלית ל- 4.5%.

דיבידנד

ביום 22 במרס 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 40 מיליון ש"ח אשר חולק ביום 30 במרס 2026.

רכישת נכס בקלן גרמניה

ביום 20 במאי 2026 חתמה חברה בת גרמנית המוחזקת בבעלות של 49% בשרשור ע"י החברה על הסכם לרכישת בניין משרדים בשטח של כ- 14,675 מ"ר הכולל 210 חניות בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של 41.9 מיליון אירו הכוללות הוצאת עסקה. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 91.5% ל- 8 שוכרים עיקריים וצפוי להניב שכר דירה של כ- 2.8 מיליון אירו. החברה מימנה את העסקה מהון עצמי וע"י נטילת הלוואה מבנק מקומי גרמני לתקופה של ארבע שנים.

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2026	הסעיף
האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.	397,486	195,245	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הקיטון בסעיף נובע מפירעון הלואה בסך 31.5 מיליון ש"ח ששולמה	151,817	152,143	השקעות לזמן קצר
	110,456	84,747	חייבים ויתרות חובה
	659,759	432,135	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון הלואה בחברה כלולה לחברה בגין השלמת מכירת קניון ערד בסך של כ- 38 מ' ש"ח בקיזון רווחי אקוויטי בתקופה בסך של כ- 6 מ' ש"ח ובקיזון הוצאות מימון על הלואות שמהוננות להשקעה בסך של כ- 8 מ' ש"ח.	2,022,044	2,004,972	השקעות בחברות כלולות
הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ- 486 מ' ש"ח הכוללות המשך פיתוח בפרויקט RISHO שבמתחם האלף בסך 15 מיליון ש"ח. מרכישת נכס מניב בניוקאסל אנגליה בסך 435 מ' ש"ח ומהמשך השקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 36 מ' ש"ח. מנגד רשמה החברה ירידה של כ- 84 מ' ש"ח כתוצאה מקיטון שער החליפין במט"ח ביחס לשקל.	5,416,095	5,788,135	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מהמשך פיתוח פרויקט LYFE בת ים בעיקר בגין עלויות תכנון חפירה ודיפון.	72,156	74,411	מלאי מקרקעין
	7,546,932	7,911,864	סה"כ נכסים לא שוטפים
	8,206,691	8,343,999	סה"כ נכסים

הסעף	ליום 31 במרס 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	680,477	380,450	הגידול בסעיף נובע מקבלת אשראי זמני באנגליה עבור רכישת נכס אשר נפרע ומוחזר להלוואה לזמן ארוך בחודש אפריל 2026 לאחר תאריך המאזן
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	835,451	853,903	
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,008,487	1,708,379	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,178,025	1,131,786	
אגרות חוב	2,139,179	2,280,800	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון אגרות חוב בסדרות 10 – 12 בסך של כ- 140 מ' ש"ח.
מסים נדחים	180,917	188,202	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,598,643	3,699,034	
סה"כ התחייבויות	5,607,130	5,407,413	

הסעף	ליום 31 במרס 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,525,165	2,581,577	
זכויות שאינן מקנות שליטה	211,704	217,701	
סה"כ הון עצמי	2,736,869	2,799,278	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 20 מ' ש"ח, הפסד כולל אחר הנובע מירידת שע"ח בסך של כ- 42 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין ירידת שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס) וחלוקת דיבידנד לבעלי מניות בסך של 40 מ' ש"ח.

לשנת	3-ל החודשים שהסתיימו ביום		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	31 במרס 2025	31 במרס 2026		
295,378	73,692	80,424	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול
14,662	2,727	2,133	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
63,889	15,145	15,537	ב	עלויות אחזקה
246,151	61,274	67,020		רווח גולמי
124,335	14,151	(3,350)	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
96,341	22,420	23,280	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
93,146	14,259	5,692		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
367,291	67,264	46,082		רווח תפעולי
150,960	33,895	29,201	ה	הוצאות מימון, נטו
216,331	33,369	16,881		רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,028)	2,621	(2,798)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
231,359	30,748	19,679		רווח נקי
				מיוחס ל:
220,154	29,539	20,348		בעלי המניות של החברה
11,205	1,209	(669)		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות בשלושת החודשים לשנת 2026 הסתכמו לסך של 83 מ' ש"ח לעומת 76 מ' ש"ח בשלושת החודשים אשתקד. העלייה בהכנסות נובעת מגידול בהכנסות החברה משכר דירה ריאלי ואינפלציוני ומהכללות נכסים מניבים באנגליה וגרמניה שרכישתם הושלמה במהלך השנים 2025 ו-2026.

ב. עלויות אחזקה

הגידול בהוצאות אחזקה נובע בעיקר מגידול בהוצאות דמי ניהול שטחים פנויים באנגליה וחשמל ומנגד קיטון בהוצאות אחזקת מבנים.

ג. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-3 מיליון ש"ח נטו.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהוצאות שכ"ע ומענקים בקיזוז הוצאות משפטיות ותיווך.

ה. הוצאות מימון, נטו

הקיטון בהוצאות מימון נטו נובעות בעיקרם מקיטון בעלויות מימון בישראל לרבות רישום הכנסות מהפרשי הצמדה על אגרות החוב הצמודות של החברה ומרישום הכנסות מימון בגין עסקת הגנה על הלוואות שמוחזרו בגרמניה. מנגד גידול בעלויות הריבית על הלוואות בחו"ל.

נתונים ליום 31 בדצמבר 2025	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 במרס 2026	% מסך מאזן	
2,799,278	34%	2,736,869	33%	הון
3,699,034	45%	3,598,643	43%	התחייבויות לזמן ארוך
1,708,379	21%	2,008,487	24%	התחייבויות לזמן קצר
8,206,691	100%	8,343,999	100%	סה"כ

הון חוזר

החברה וחברות המוחזקות על ידי החברה מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וממקורות חיצוניים, הנפקת אגרות חוב לציבור ומנטילת הלוואות בנקאיות ואונקולים לזמן ארוך או קצר.

ליום 31 במרס 2026 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 1,576 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 912 מ' ש"ח. דירקטוריון החברה בחן, בין היתר את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעונן.

הנחה זו מבוססת על תחזית תזרימי המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 31 במרס 2026 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 347 מ' ש"ח במאוחד (כ- 207 מ' ש"ח בדוחותיה הנפרדים) וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. כמו כן לחברה מסגרת אשראי הניתנת לניצול במהלך השנה הקרובה בסך של 225 מ' ש"ח. בנוסף לאחר תאריך המאזן מחזרה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה במקור לזמן קצר בסך של כ- 289 מ' ש"ח להלוואה לזמן ארוך.

יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970.

כמו כן, יובהר כי החברה מעמידה מעת לעת הלוואות בעלים לחברות בנות. הלוואות בעלים אלו נפרעות על ידי החברות הבנות בהתאם לתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של אותן החברות.

11. להלן תמצית דו"ח תזרים המזומנים של החברה:

לשנת	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 במרס 2025	31 במרס 2026	
2025			
14,651	(3,926)	9,084	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(292,409)	(25,884)	(396,314)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
302,179	(204,424)	185,392	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(715)	3,290	(403)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(23,706)	(230,944)	(202,241)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לשלושת החודשים לשנת 2026 הסתכמו ב- 9 מ' ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך 4 מ' ש"ח אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לשלושת החודשים לשנת 2026 הסתכמו ב- 396 מ' ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 491 מ' ש"ח מתוכם כ- 435 מ' ש"ח ששימשו לרכישת מתחם הריטייל בניוקאסל אנגליה בקיזו פרעון הלוואה מחברה כלולה בסך של כ- 37 מ' ש"ח נטו ועוד קבלה של כ- 63 מ' ש"ח מהשלמת מכירת נכסי תעשייה בברקן ובטבריה.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו מפעילות המימון לשלושת החודשים לשנת 2026 הסתכמו ב- 185 מ' ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך של כ- 140 מ' ש"ח, קבלת הלוואות נטו בסך 63 מ' ש"ח, מנטילת אשראי לזמן קצר בסך 300 מ' ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה בסך 40 מ' ש"ח.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר רוקמן, מנכ"ל החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר רוקמן ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה ובדרכי הניהול של הסיכונים אשר פורטו בסעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 ובסעיף 2 לדוח זה בגין הסביבה העסקית.

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 31.03.2026

להלן מבחן רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
223,126	111,563	(2,231,257)	(111,563)	(223,126)	עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן
רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(103,980)	(51,990)	1,039,804	51,990	103,980	עודף נכסים באירו
רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(70,639)	(35,319)	706,385	35,319	70,638	עודף נכסים בפאונד
רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
62,520	31,260	(625,202)	(31,260)	(62,520)	הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו
75,622	37,811	(756,219)	(37,811)	(75,622)	הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שער הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 31/03/26.

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
30,472	15,236	(304,719)	(15,236)	(30,472)	אג"ח סדרה 9
17,463	8,732	(174,631)	(8,732)	(17,463)	אג"ח סדרה 10
29,459	14,729	(294,588)	(14,729)	(29,459)	אג"ח סדרה 11
57,397	28,699	(573,971)	(28,699)	(57,397)	אג"ח סדרה 12
40,824	20,412	(408,236)	(20,412)	(40,824)	אג"ח סדרה 13
72,685	36,342	(726,845)	(36,342)	(72,685)	אג"ח סדרה 14

* השווי של אג"ח על שער האיגרת בבורסה ליום 31/03/26.

13. להלן פרטים אודות נכסים המשועבדים למחזיקי אג"ח:

א. קניונים בישראל בע"מ (שיעור החזקת החברה 50%) משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 11

שנת 2025	רבעון 1 2026	קניונים בישראל בע"מ – קניון בת ים
451,175	451,575	שווי הנכס באלפי ש"ח
25,611	5,828	NOI בתקופה באלפי ש"ח
28,130	(174)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7%	5.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.2%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
142	129	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
246	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

ב. חוצות המפרץ חיפה בע"מ (שיעור החזקת החברה 50%) משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 12

שנת 2025	רבעון 1 2026	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר
895,000	895,000	שווי הנכס באלפי ש"ח
48,627	12,547	NOI בתקופה באלפי ש"ח
48,941	854	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.4%	7.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
116	117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
130	128	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

תאריך: 25 במאי, 2026

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה (מס' הערה)	מועד הנפקה	ע.ג בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 31/03/25	ערך נקוב משוערך ליום 31/03/26 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 31/03/26 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 31/03/25 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	הצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	302,570,319	302,570	7,952	301,993	304,719	ריבית שנתית 5.3%	כן	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן
10	ספטמבר 2016 יולי 2017 מרס 2019 יוני 2023	619,721,000	143,776,500	170,937	1,442	172,024	174,631	ריבית שנתית 3.46% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028	23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
11	ספטמבר 2018	330,000,000	252,000,000	296,657	2,261	293,590	294,588	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020 יולי 2022	590,000,000	499,409,266	589,066	2,198	580,347	573,971	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2,84 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% ו-2.5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/23 ו-1/7/27 וכלה ב- 1/1/23, 1/1/27 ו-1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב- 1/7/2029	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2021 וכלה ב- 1/7/2029	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
13	דצמבר 2021 ינואר 2023	415,000,000	373,500,000	429,369	1,376	431,075	408,236	ריבית שנתית 1.3% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	שישה תשלומים שנתיים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 10% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030, בשיעור של 50% מהקרן.	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2022 וכלה ב- 31/12/2030	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
14	דצמבר 2023	659,689,000	659,689,000	697,720	6,331	698,037	726,845	ריבית שנתית 3.68% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	שמונה תשלומים שנתיים, כאשר ארבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 5% מהקרן, יתרת ארבעת התשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל), כל אחד בשיעור של 20% מהקרן.	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2023 וכלה ב- 31/12/2033	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן

(1) סדרות 9, 10, 13 ו-14 - לצורך חישוב קובננטים: החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,724,903 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 31.6%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 65.2%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 12.2.

(2) סדרות 11 ו-12 - יחס הלואה לבטוחה הינו 0.87..

(3) נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2026 (באלפי ש"ח)

מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ	
66,520	-	58,027	70,698	-	195,245	מזומנים ושווי מזומנים
143,471	-	-	8,672	-	152,143	השקעות לזמן קצר
14,255	30,766	14,971	24,755	-	84,747	חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שוטפים						
-	-	80,003	-	1,924,969	2,004,972	השקעה בחברות כלולות
-	-	1,579,391	1,702,707	2,506,037	5,788,135	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	74,411	74,411	מלאי מקרקעין
-	10,541	-	-	-	10,541	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	411	2,337	31,057	33,805	רכוש קבוע
224,246	41,307	1,732,803	1,809,169	4,536,474	8,343,999	סך כל הנכסים
התחייבויות שוטפות						
391,285	-	-	289,192	-	680,477	אשראי מתאגידים בנקאיים
362,583	-	103,033	369,835	-	835,451	חלויות שוטפות של הלוואות
75,643	262,244	-	-	-	337,887	מתאגידים בנקאיים
66,914	13,767	11,932	62,059	-	154,672	חלויות שוטפות של אג"ח
התחייבויות לא שוטפות						
282,779	-	516,065	379,181	-	1,178,025	זכאים ויתרות זכות
226,350	1,912,829	-	-	-	2,139,179	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	83,724	-	2,517	-	86,241	אגרות חוב
-	-	12,879	-	-	12,879	התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	-	1,402	הלוואות משותפים בשותפויות
1,402	-	-	-	-	1,402	מאוחדות
-	-	49,090	-	131,827	180,917	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,406,956	2,272,564	692,999	1,102,784	131,827	5,607,130	מיסים נדחים
(1,182,710)	(2,231,257)	1,039,804	706,385	4,404,647	2,736,869	סך כל ההתחייבויות
היתרה המאזנית, נטו						

נספח ג' – דוחות כספיים על בסיס איחוד יחסי ליום 31 במרס, 2026 (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לשלושת החודשים שהסתיימו		דוחות על הרווח הכולל
	ביום		
	31.3.2025	31.3.2026	
480	116	122	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
43	5	16	הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד
523	121	138	סה"כ הכנסות
(118)	(27)	(29)	עלויות אחזקה
(35)	(4)	(14)	עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו
370	90	95	רווח גולמי
208	23	(3)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(115)	(24)	(27)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
463	89	65	רווח תפעולי
(217)	(50)	(44)	עלויות מימון, נטו
(15)	(8)	(1)	מיסים על הכנסה
231	31	20	רווח נקי
220	30	20	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות

31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	דוחות על המצב הכספי
425	190	238	מזומנים ושווי מזומנים
301	318	284	נכסים שוטפים אחרים
7,962	7,707	8,330	נדל"ן להשקעה
730	494	540	נכסים בלתי שוטפים אחרים
9,418	8,709	9,392	סך נכסים
3,033	2,847	3,407	התחייבויות פיננסיות
2,619	2,335	2,477	אג"ח
219	185	228	התחייבויות שוטפות אחרות
748	625	543	התחייבויות לא שוטפות אחרות
2,799	2,717	2,737	סה"כ הון
9,418	8,709	9,392	סה"כ התחייבויות והון

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-43% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-58% מהכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-56,925 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2026, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-709 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
397,486	142,836	195,245
151,817	174,500	152,143
110,456	138,295	84,747
659,759	455,631	432,135
2,022,044	1,934,121	2,004,972
5,416,095	5,280,093	5,788,135
72,156	71,172	74,411
2,753	2,975	10,541
33,884	35,119	33,805
7,546,932	7,323,480	7,911,864
8,206,691	7,779,111	8,343,999

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

השקעות לזמן קצר

חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות כלולות

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
380,450	288,175	680,477	אשראי מתאגידים בנקאיים
853,903	553,591	835,451	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
338,139	288,127	337,887	חלויות שוטפות של אגרות חוב
135,887	140,110	154,672	זכאים ויתרות זכות
<u>1,708,379</u>	<u>1,270,003</u>	<u>2,008,487</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,131,786	1,380,882	1,178,025	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,280,800	2,047,194	2,139,179	אגרות חוב
87,387	91,556	86,241	התחייבות בגין חכירה
9,412	4,951	12,879	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,447	1,187	1,402	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
188,202	265,965	180,917	מסים נדחים
<u>3,699,034</u>	<u>3,791,735</u>	<u>3,598,643</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
54,379	53,366	54,641	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,271,050	2,080,435	2,251,398	יתרת רווח
(130,186)	(23,303)	(167,208)	קרנות אחרות
2,581,577	2,496,832	2,525,165	
217,701	220,541	211,704	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>2,799,278</u>	<u>2,717,373</u>	<u>2,736,869</u>	סה"כ הון
<u>8,206,691</u>	<u>7,779,111</u>	<u>8,343,999</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	25 במאי, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
295,378	73,692	80,424	<u>הכנסות</u>
14,662	2,727	2,133	מהשכרת נדל"ן להשקעה
310,040	76,419	82,557	מייזום, דמי ניהול ופיקוח
			סה"כ הכנסות
63,889	15,145	15,537	<u>עלויות</u>
246,151	61,274	67,020	אחזקה
124,335	14,151	(3,350)	רווח גולמי
370,486	75,425	63,670	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(96,341)	(22,420)	(23,280)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
93,146	14,259	5,692	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
367,291	67,264	46,082	רווח תפעולי
79,759	15,394	19,257	הכנסות מימון
(230,719)	(49,289)	(48,458)	הוצאות מימון
216,331	33,369	16,881	רווח לפני מסים על הכנסה
(15,028)	2,621	(2,798)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
231,359	30,748	19,679	רווח נקי
			מיוחס ל:
220,154	29,539	20,348	בעלי המניות של החברה
11,205	1,209	(669)	זכויות שאינן מקנות שליטה
231,359	30,748	19,679	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
231,359	30,748	19,679
(49,788)	77,465	(42,450)
(49,788)	77,465	(42,450)
181,571	108,213	(22,771)
180,094	96,362	(16,674)
1,477	11,851	(6,097)
181,571	108,213	(22,771)

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
תנאים ספציפיים :

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
2,799,278	217,701	2,581,577	(129,606)	(580)	2,271,050	54,379	250,617	135,717
19,679	(669)	20,348	-	-	20,348	-	-	-
(42,450)	(5,428)	(37,022)	(37,022)	-	-	-	-	-
(22,771)	(6,097)	(16,674)	(37,022)	-	20,348	-	-	-
100	100	-	-	-	-	-	-	-
(40,000)	-	(40,000)	-	-	(40,000)	-	-	-
262	-	262	-	-	-	262	-	-
<u>2,736,869</u>	<u>211,704</u>	<u>2,525,165</u>	<u>(166,628)</u>	<u>(580)</u>	<u>2,251,398</u>	<u>54,641</u>	<u>250,617</u>	<u>135,717</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד)

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2026 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון		קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				אחרות	יתרת רווח בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח									
2,608,673	208,690	2,399,983	(89,546)	(580)	2,050,896	52,879	250,617	135,717	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
30,748	1,209	29,539	-	-	29,539	-	-	-	רווח נקי
77,465	10,642	66,823	66,823	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
108,213	11,851	96,362	66,823	-	29,539	-	-	-	סה"כ רווח כולל
487	-	487	-	-	-	487	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2,717,373	220,541	2,496,832	(22,723)	(580)	2,080,435	53,366	250,617	135,717	יתרה ליום 31 במרס, 2025 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות מבוקר אלפי ש"ח	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
2,608,673	208,690	2,399,983	(89,546)	(580)	2,050,896	52,879	250,617	135,717
231,359	11,205	220,154	-	-	220,154	-	-	-
(49,788)	(9,728)	(40,060)	(40,060)	-	-	-	-	-
181,571	1,477	180,094	(40,060)	-	220,154	-	-	-
575	575	-	-	-	-	-	-	-
6,959	6,959	-	-	-	-	-	-	-
1,500	-	1,500	-	-	-	1,500	-	-
<u>2,799,278</u>	<u>217,701</u>	<u>2,581,577</u>	<u>(129,606)</u>	<u>(580)</u>	<u>2,271,050</u>	<u>54,379</u>	<u>250,617</u>	<u>135,717</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו לראשונה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

231,359	30,748	19,679
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

150,960	33,895	29,201
(93,146)	(14,259)	(5,692)
1,500	487	262
(15,028)	2,621	(2,798)
41	(219)	(45)
(124,335)	(14,151)	3,350
5,511	1,347	1,205
(74,497)	9,721	25,483

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

פחת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה במלאי מקרקעין

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

השקעה בנגזר פיננסי

9,580	(20,051)	(6,267)
(6,982)	(3,015)	(2,255)
(12,655)	13,958	7,573
-	-	(4,990)
(10,057)	(9,108)	(5,939)

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(179,126)	(43,958)	(38,027)
27,459	8,873	4,893
(1,291)	(441)	(182)
2,904	239	3,177
17,900	-	-
(132,154)	(35,287)	(30,139)
14,651	(3,926)	9,084

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
(205,785)	(30,732)	(56,089)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(194,127)	(4,245)	(434,877)	השקעות בנדל"ן להשקעה
155,691	31,500	63,100	רכישת נדל"ן להשקעה
(44,135)	(27,406)	-	תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
-	11,764	-	מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(11,263)	(282)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
369	93	91	מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(28,271)	(10,352)	(7,168)	החזר (מתן) הלוואה לשוכרים
37,814	40,581	37,436	מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
(11,647)	-	2,973	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
18,231	(35,141)	(581)	פקדון להבטחת התחייבויות לבנק
(9,286)	(1,664)	(1,199)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(292,409)	(25,884)	(396,314)	השקעות ברכוש קבוע, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
394,795	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(124,652)	(206,927)	300,027	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(291,365)	(134,829)	(140,415)	פרעון אגרות חוב
-	-	(40,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
426,211	200,035	383,445	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(98,766)	(57,710)	(320,156)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(6,672)	(4,175)	3,661	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו
(4,331)	(818)	(1,170)	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
6,959	-	-	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
302,179	(204,424)	185,392	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(715)	3,290	(403)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
23,706	(230,944)	(202,241)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
373,780	373,780	397,486	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
397,486	142,836	195,245	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
 			נספח ב' פעילות שלא במזומן
8,782	-	4,604	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
4,137	-	-	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,576 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 1,854 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 1,516 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. לאחר תאריך המאזן מחזרה חברה בת אנגלית אשראי מתאגידים בנקאיים שנטלה לזמן קצר בסך של כ- 69 מיליון פאונד (כ-289 מיליון ש"ח) כנגדו נטלה הלוואה לזמן ארוך (לתקופה של 3 שנים). הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף. החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולת החברה להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעונן מבוססות על ניסיון העבר של החברה בניהול תזרימי מזומנים. החברה מנהלת קשרים יציבים וארוכי טווח עם גופים מממנים והיא בעלת נגישות לשוק ההון שבאה לידי ביטוי בגיוסי חוב בשנים האחרונות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות 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 בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה (כולל ריבית לשלם)				
31 בדצמבר		31 במרס		31 בדצמבר		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	לא מבוקר	מבוקר	לא מבוקר	מבוקר	לא מבוקר	
						אלפי ש"ח
						התחייבויות פיננסיות
						הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
1,347,093	1,278,929	1,381,421	1,333,381	1,279,837	1,368,114	
310,921	376,473	304,719	305,945	386,533	309,945	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
295,202	291,702	174,631	299,749	411,460	173,466	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
292,824	220,526	294,588	294,468	225,135	295,851	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
590,657	509,805	573,971	603,043	540,689	580,666	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
404,837	427,160	408,236	431,633	462,874	434,329	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
730,210	468,912	726,845	698,773	457,698	704,368	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
<u>3,971,744</u>	<u>3,573,507</u>	<u>3,864,411</u>	<u>3,966,992</u>	<u>3,764,226</u>	<u>3,866,739</u>	

(1) רמה 3 - השווי ההוגן מבוסס על היוון תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלי מאפיינים דומים.

(2) רמה 1 - השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, אשראי שוטף ואשראי לזמן ארוך בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת נכס בניוקאסל אנגליה

במהלך חודש פברואר 2026 חתמה חברה בת אנגלית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה על הסכם לרכישת נכס מסחרי הממוקם באיזור ניוקאסל, אנגליה בתמורה לסך של כ- 102.5 מליון פאונד (כ- 435 מליון ש"ח), כולל הוצאות עסקה. שטח הנכס כ- 36 אלפי מ"ר וכולל כ- 1,061 חניות. הנכס מושכר בתפוסה של 97% לכ- 31 שוכרים. רכישת הנכס מומנה מהון עצמי ומהלוואת ביניים בגובה 65% משווי הרכישה אשר נפרעה לאחר תאריך המאזן ובמקומה נלקחה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה, אשר מועד פרעונה הצפוי הינו מאי 2029.

ב. מחזור הלוואות גרמניה

בפברואר 2026, חתמה חברה בת גרמנית על הסכם למחזור הלוואה עם מוסד פיננסי גרמני בסכום של 95 מליון אירו. הלוואה שימשה לפרעון הלוואות קיימות בסך של 84.5 מיליון אירו. הלוואה מובטחת בשיעבוד על 6 נכסים והיא נושאת ריבית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח של 1.79% ותפרע ב- 30 בינואר 2031. בקשר עם עסקה זו חתמה החברה על הסכם גידור תקרת ריבית המגבילה את שיעור הריבית האפקטיבית המקסימלית ל- 4.5%.

ג. דיבידנד

ביום 22 במרס, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 40,000 אלפי ש"ח אשר שולמו ביום 30 במרס 2026.

מגזרי פעילות

באור 5: -

כאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, החברה בוחנת את העסק לפי מגזרי פעילות בתחום נדל"ן להשקעה בישראל, נדל"ן להשקעה בגרמניה ובאנגליה. כמו כן, עוסקת החברה בפרוייקטי ייזום לצורך מכירה בישראל, המוצגים כמגזר נפרד.

הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת מוצגים באיחוד יחסי לפי חלקה של החברה בחברות אלה.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
82,557	(39,739)	122,296	-	-	24,349	24,062	73,885	הכנסות
-	(15,918)	15,918	-	15,918	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	13,983	(13,983)	-	(13,983)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(15,537)	13,235	(28,772)	-	-	(1,481)	(6,340)	(20,951)	עלויות אחזקה
67,020	(28,439)	95,459	-	1,935	22,868	17,722	52,934	רווח גולמי המגזר
(3,350)	(53)	(3,297)	-	-	(2,424)	-	(873)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(23,280)	3,615	(26,895)	(11,332)	(366)	(6,632)	(2,853)	(5,712)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
5,692	5,692	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
46,082	(19,185)	65,267	(11,332)	1,569	13,812	14,869	46,349	רווח תפעולי של המגזר
-	19,185	(19,185)	-	(1,569)	-	(884)	(16,732)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
46,082	-	46,082	(11,332)	-	13,812	13,985	29,617	רווח תפעולי בדוח המאוחד
19,257								הכנסות מימון
(48,458)								הוצאות מימון
16,881								רווח לפני מסים על הכנסה
2,798								הטבת מס
19,679								רווח נקי
8,343,999	(1,048,191)	9,392,190	-	280,459	1,840,586	1,830,928	5,440,218	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
5,607,130	(1,048,191)	6,655,321	-	266,096	1,876,626	994,254	3,518,345	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
76,419	(39,778)	116,197	-	-	19,409	25,213	71,575	הכנסות
-	(5,440)	5,440	-	5,440	-	-	-	ממכירות שטחים
-	4,358	(4,358)	-	(4,358)	-	-	-	עלויות שטחי המשרדים שנמכרו
(15,145)	11,626	(26,771)	-	-	(1,083)	(6,361)	(19,327)	עלויות אחזקה
61,274	(29,234)	90,508	-	1,082	18,326	18,852	52,248	רווח גולמי המגזר
14,151	(8,553)	22,704	-	-	341	-	22,363	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(22,420)	1,750	(24,170)	(10,139)	(1,021)	(5,495)	(2,778)	(4,737)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
14,259	14,259	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
67,264	(21,778)	89,042	(10,139)	61	13,172	16,074	69,874	רווח תפעולי של המגזר
-	21,778	(21,778)	-	(61)	-	(966)	(20,751)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
67,264	-	67,264	(10,139)	-	13,172	15,108	49,123	רווח תפעולי בדוח המאוחד
15,394								הכנסות מימון
(49,289)								הוצאות מימון
33,369								רווח לפני מסים על הכנסה
(2,621)								מסים על הכנסה
30,748								רווח נקי
<u>7,779,111</u>	<u>(929,873)</u>	<u>8,708,984</u>	<u>-</u>	<u>241,900</u>	<u>1,323,148</u>	<u>1,819,115</u>	<u>5,324,822</u>	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
<u>5,061,738</u>	<u>(929,869)</u>	<u>5,991,607</u>	<u>-</u>	<u>239,686</u>	<u>1,432,808</u>	<u>969,889</u>	<u>3,349,224</u>	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	אנגליה	גרמניה	ישראל	
310,040	(169,465)	479,505	-	-	82,575	90,206	306,724	הכנסות
-	(42,646)	42,646	-	42,646	-	-	-	ממכירת דירות למגורים ומשרדים
-	34,670	(34,670)	-	(34,670)	-	-	-	עלויות דירות מגורים ומשרדים שנמכרו
(63,889)	53,887	(117,776)	-	-	(5,914)	(20,407)	(91,455)	עלויות אחזקה
246,151	(123,554)	369,705	-	7,976	76,661	69,799	215,269	רווח גולמי המגזר
124,335	(83,644)	207,979	-	-	52,771	37,134	118,074	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(96,341)	17,942	(114,283)	(48,139)	(3,046)	(18,767)	(14,703)	(29,628)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
93,146	93,146	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
367,291	(96,110)	463,401	(48,139)	4,930	110,665	92,230	303,715	רווח תפעולי של המגזר
-	96,110	(96,110)	-	(4,930)	-	(2,680)	(88,500)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
367,291	-	367,291	(48,139)	-	110,665	89,550	215,215	רווח תפעולי בדוח המאוחד
79,759								הכנסות מימון
(230,719)								הוצאות מימון
216,331								רווח לפני מיסים על הכנסה
15,028								הטבת מס
231,359								רווח נקי
8,206,691	(1,211,793)	9,418,484	-	257,453	1,388,524	1,834,089	5,938,418	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
5,407,413	(1,211,802)	6,619,215	-	244,335	1,428,648	979,440	3,966,793	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

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

א. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ:

31 בדצמבר		31 במרס		
2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח		
20,464	39,683	18,589	39,683	נכסים שוטפים
1,790,214	1,790,208	1,678,506	1,790,208	נכסים לא שוטפים
11,697	12,529	11,144	12,529	התחייבויות שוטפות
651,405	652,671	629,955	652,671	התחייבויות לא שוטפות
1,147,576	1,164,691	1,055,996	1,164,691	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
580,790	589,348	535,000	589,348	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
106,029	23,936	27,564	הכנסות
130,862	14,282	17,115	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
65,431	7,141	8,558	חלק החברה ברווח 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.

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 מרס, 2026

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

סקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-624,350 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-11,993 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
334,014	34,810	63,132	נכסים שוטפים
140,171	174,500	143,471	מזומנים ושווי מזומנים
73,419	97,904	43,682	השקעות לזמן קצר
547,604	307,214	250,285	חייבים ויתרות חובה
			נכסים לא שוטפים
2,233,650	2,251,902	2,228,057	נדל"ן להשקעה
72,156	71,172	74,411	מלאי מקרקעין
1,794,449	1,797,994	1,916,919	הלוואות לחברות מוחזקות
1,808,683	1,660,147	1,808,019	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לתאגידים מוחזקים
2,753	2,951	2,662	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
4,254	4,806	4,275	רכוש קבוע
5,915,945	5,788,972	6,034,343	
6,463,549	6,096,186	6,284,628	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
380,450	288,175	391,285
338,140	288,127	337,887
152,704	57,491	362,583
47,848	73,523	70,636
919,142	707,316	1,162,391
499,604	597,145	282,779
28,129	24,310	27,892
2,280,800	2,047,194	2,139,179
1,447	1,187	1,402
152,850	222,202	145,820
2,962,830	2,892,038	2,597,072
135,717	135,717	135,717
250,617	250,617	250,617
54,379	53,366	54,641
2,271,050	2,080,435	2,251,398
(130,186)	(23,303)	(167,208)
2,581,577	2,496,832	2,525,165
6,463,549	6,096,186	6,284,628

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מחברות מוחזקות
אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מיסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
יתרת רווח
קרנות הון אחרות

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

25 במאי, 2026			
זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
107,197	27,576	27,813	<u>הכנסות</u>
9,598	2,354	2,603	מהשכרת נדל"ן להשקעה
116,795	29,930	30,416	מדמי ניהול ופיקוח
			סה"כ הכנסות
12,487	3,417	3,682	<u>עלויות</u>
104,308	26,513	26,734	אחזקה
17,656	13,912	502	רווח גולמי
(59,870)	(13,660)	(13,026)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
218,117	17,384	13,679	הוצאות הנהלה וכלליות
280,211	44,149	27,889	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
24,521	4,280	4,500	רווח תפעולי
(164,798)	(33,179)	(25,121)	הכנסות מימון
63,251	13,555	11,533	הוצאות מימון
203,185	28,805	18,801	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(16,969)	(734)	(1,547)	רווח לפני מסים על ההכנסה
220,154	29,539	20,348	הטבת מס
			רווח נקי המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
220,154	29,539	20,348
(40,060)	66,823	(37,022)
(40,060)	66,823	(37,022)
180,094	96,362	(16,674)

רווח נקי המיוחס לחברה
 רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
 סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

220,154	29,539	20,348
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של
החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(17,656)	(13,912)	(502)
(218,117)	(17,384)	(13,679)
2,402	617	440
(16,969)	(734)	(1,547)
1,500	487	262
77,026	15,344	9,088
41	(219)	(45)
(171,773)	(15,801)	(5,983)

עליית ערך נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
פחת רכוש קבוע
הטבת מס
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(8,678)	(4,842)	(1,990)
(3,999)	(3,015)	(2,255)
9,614	(5,245)	10,229
(3,063)	(13,102)	5,984

עלייה בחייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי מקרקעין
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

(128,177)	(27,029)	(23,710)
130,068	8,137	4,653
(66)	(5)	(30)
261	-	280
13,900	-	-
15,986	(18,897)	(18,807)
61,304	(18,261)	1,542

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום	ביום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

18,231	(35,141)	(581)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
155,692	31,500	63,100	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(105,060)	(18,077)	(20,038)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	(4,245)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(44,417)	(27,406)	-	רכישת נדל"ן להשקעה
(282)	-	-	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(164,519)	9,166	(138,009)	מיסי רכישה ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
-	11,764	-	ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
369	526	91	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,627)	(394)	(461)	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
(141,331)	(32,307)	(95,898)	השקעות ברכוש קבוע
394,795	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
599	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(291,365)	(134,829)	(140,415)	הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	(40,000)	פרעון אגרות חוב
101,475	19,200	10,835	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(81,458)	(54,730)	(6,946)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
34,400	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
158,446	(170,359)	(176,526)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
78,277	(220,927)	(270,882)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
255,737	255,737	334,014	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
334,014	34,810	63,132	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 912 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 1,092 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים בפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

דיבידנד

ביום 22 במרס, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 40,000 אלפי ש"ח אשר שולמו ביום 30 במרס 2026.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי

תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ירון רוקמן, מנכ"ל;
2. זיו דוד, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 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, 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.

25 במאי, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2024 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה)

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

- (1) דוח סקירה מיום 25 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי, 2026 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון