

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2025



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (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 2024 שפורסם ביום 23 במרס 2025 (אסמכתא מס': 01-019652-2025) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

1. החברה

בתחום הנדל"ן המניב, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ובאנגליה) 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) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. החברה מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.

2. הסביבה העסקית

ביום 9 באוקטובר, 2025, לאחר למעלה של משנתיים של מלחמה אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון החמאס והביאה לעימות מתמשך עם ארגון החיזבאללה בצפון והסלמת היחסים עם איראן ושלוחותיה, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. עם חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב את מרבית מהחטופים החללים לקבר ישראל. בתמורה, מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה, נסוגה לגבולות מוסכמים בתוך רצועת עזה ואפשרה הכנסת סיוע הומניטרי מוגבר לרצועה. במקביל לחתימת ההסכם, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. לפרטים אודות השפעות המלחמה ראו סעיף 2.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

ההסכם כאמור ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לתגובה מיידית במדדי הבורסה אשר רשמו עלויות ולחיזוק השקל. יחד עם זאת, המלחמה הארוכה אשר השפיעה על המשק הישראלי בין היתר בעלויות הרבות והשיקום הארוך הצפוי צפויים להעמיק את הגירעון התקציבי ולהאט את הצמיחה הכלכלית במשק. בהתאם, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על כנה, זאת על אף הציפיות להפחתת הריבית. יצוין כי ביום 7 בנובמבר 2025, הודיעה חברת דירוג האשראי S&P במסגרת הדוח החצי שנתי שלה, כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A, ללא שינוי. יחד עם זאת, העלתה חברת הדירוג את תחזית הדירוג מ"שלילית" ל"יציבה".

על פי התחזית המאקרו כלכלית, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2025 תסתכם בכ-2.5% ובשנת 2026 צפויה לעמוד על כ-4.7%.

מדד המחירים לצרכן במהלך תשעה החודשים של השנה עלה בשיעור של 3%, כאשר בחודש ספטמבר, נרשמה ירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.6%. בהתאם לתחזית בנק ישראל העדכנית מיום 9 בספטמבר 2025, אשר גובשה תחת הנחה כי הלחימה תסיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.2% כאשר בשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2026 על 2.2%.

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 בתשעת החודשים הראשונים של השנה בכ- 4.5%, בין היתר עקב עדכון מרכיב שער העבודה במדד על ידי הלמ"ס, במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך המלחמה. עלייה זו גורמת להתייקרות 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- 519 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 ונוכח 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 לגרום 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.

3. פרויקטים נבחרים בייזום

אוליו בת ים – פרויקט להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-525 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע, שלד בניין המשרדים הושלם ושלד מגדל המגורים הגיע לקומה 26 מתוך 40 קומות. החברה מקדמת תכנית מתאר מפורטת לתוספת קומות וכ-10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה. התכנית פורסמה להתנגדויות ומקודמת למתן תוקף.

אשטרום קמפוס יבנה – החברה מקדמת הקמת קמפוס משרדים באזור התעשייה הצפוני של יבנה, בהיקף של כ-87,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי בפרויקט מתוכנן של-4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות. החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-444 מיליון ש"ח. 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 מבני משרדים בהיקף של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר. בנוסף להקמת קמפוס הפניקס בשני מבנים נוספים שאינו חלק מהשותפות. עלויות הפרויקט עומדות על כ-1.96 מיליארד ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, שלד בניין C הושלם ומבצעים עבודות הפיתוח. כאשר החברה צופה קבלת טופס 4 במהלך יוני 2026.

The Capital ירושלים – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן מחזיקה יחדיו 45% מהזכויות במקרקעין יחד עם בעלים פרטיים. היקף המגרש כ-5.7 דונם עליו מוקם מתחם עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט משולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,487 מיליון ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי בנייה להקמת שלד מגדל מגורים ומשרדים מעל מרתפי חניה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עם קבוצת אשטרום כקבלן המבצע בפרויקט, ראו סעיף 7 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 611313-01-2024).

Comm-U ירושלים – החברה בשותפות עם יום פרטי (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם קומבינציה עם חברת כלמוביל שבבעלותה מגרש בשטח של 9.75 דונם. במסגרת ההסכם כלמוביל קיבלה כ-5,000 מ"ר בנוי בקומת קרקע (ברחוב פייר קניג) לטובת אולמות תצוגה לרכב ו-122 חניות בתמורה ליתרת הזכויות במגרש. הזכויות בנייה המאושרות במגרש הינם כ-49,000 מ"ר (320% בנוי שלב א' + 180% יתרת זכויות שעתידה להיבנות במגדל משרדים בן 17 קומות - שלב ב').

ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-667 מ' ש"ח עבור שלב א ו-ב' (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה מסיימת את ביצוע שלב א' ונמצאת בשלב הוצאת היתרים לשלב ב'.

אמד בת ים – החברה וחברת דן נדל"ן פועלות בשותפות להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-21,000 מ"ר מגורים למכירה (228 יח"ד) וכ-18,200 מ"ר דיור מיוחד (כ-270 יח"ד). נכון לתקופת הדוח, התקבל היתר מרתפים והשותפות החלה בעבודות דיפון וחפירה.

LYFE בני ברק – החברה בשותפות עם דן נדל"ן בוחנת את הקמת מגדל משרדים C המיועד להשכרה בשטח של כ-90,000 מ"ר המתוכנן לקום בהמשך ובצמוד למגדלי LYFE A+B ששווקו ואוכלסו. הפרויקט ממוקם בבני ברק במתחם ה-BBC בסמיכות לפארק הירקון, בקרבת צירים ראשיים ומוקדי תחבורה מרכזיים ובמרחק דקות הליכה לרכבת הקלה (תחנת הקו האדום). נכון לדוח זה, פועלת השותפות להוצאת היתר ותחילת הקמה של בניין C.

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.

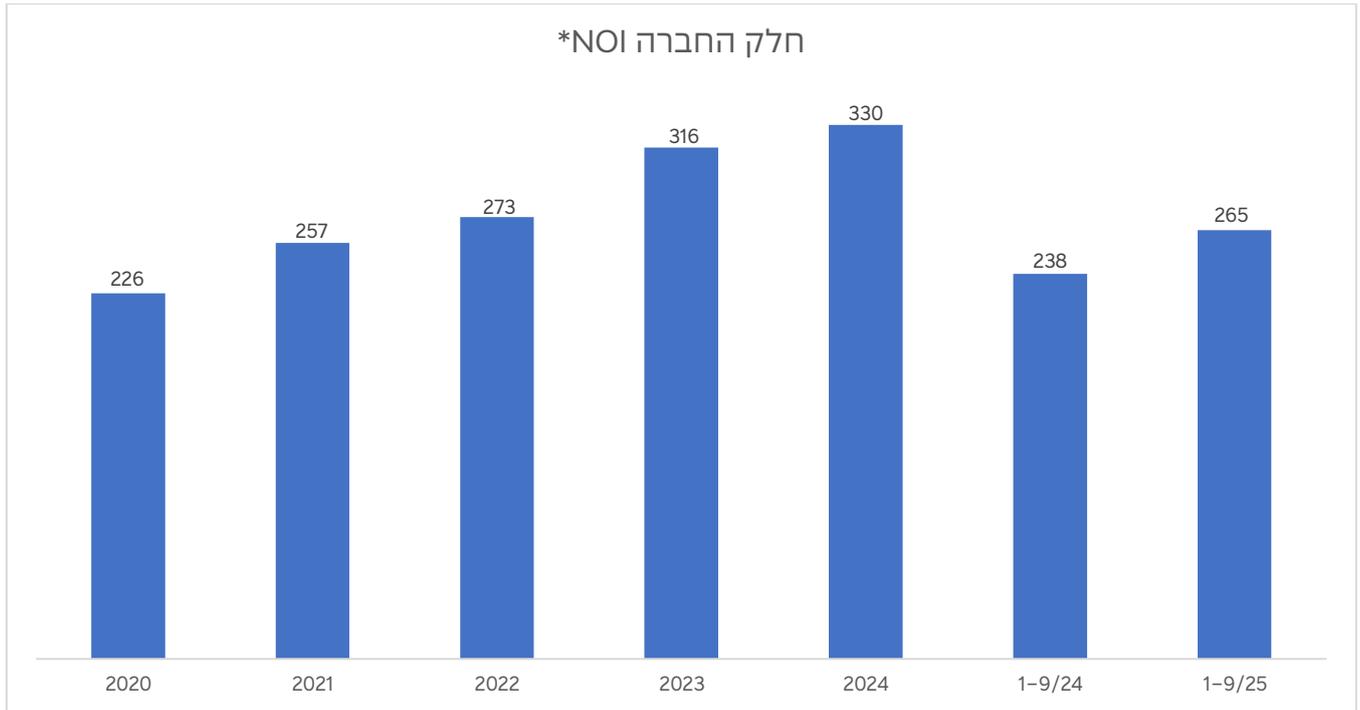
פתח תקווה גבעת שמואל – החברה מחזיקה ב- 50% יחד עם שותף פרטי במגרשים בשטח כולל של כ- 26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועדים למגורים מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות זמינות של כ- 83,000 מ"ר ופוטנציאל של כ- 230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף קבלת היתרים בחלק מהמגרשים למימוש הזכויות המוקנות היום לחלק מהשימושים שקיימים בתב"ע.

מתחם היצירה רמת גן – החברה מחזיקה בשני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ- 2.6 דונם נטו, הממוקמים בפינת הרחובות אבא הלל והיצירה באזור הבורסה ברמת גן בשותפות עם מבטח שמיר (חלק החברה 80%). על הקרקע יוקם פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ- 54,000 מ"ר. במהלך חודש אוקטובר אושרה התב"ע למתן תוקף.

נס ציונה, נס ודגל – החברה יחד עם שותפים (חלק החברה 33%) מחזיקה במגרש שהתב"ע החלה עליו מאפשרת הקמת 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%) ביעוד תעשייה המושכר לתקופה של שנתיים. במסגרת תב"ע בסמכות מחוזית, מקדמת החברה תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי ייעוד השטחים הקיימים מתעשייה לשימושים מעורבים- תעסוקה, מסחר ומגורים. נכון לתקופת הדוח, כ- 8,000 מ"ר מתוך חלק החברה במבנה מושכרים וכ- 3,000 מ"ר נוספים נמצאים בשיווק.

4. **NOI בגין חלק החברה בנכסים הקיימים (מיליוני 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)	
7.2%	33%	87	183	1,797	91.0%	100,753	מסחר וקניונים
7.1%	10%	25	718	554	91.4%	44,671	משרדים
7.3%	16%	43	75	737	96.3%	168,301	תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	3	516	178	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.0%	20%	52	-	1,801	91.0%	154,141	גרמניה *
8.5%	21%	55	221	938	84.5%	73,583	אנגליה
	100%	265	1,713	6,005	91.8%	541,448	

* שיעור התפוסה הכולל הינו בנטרול כ- 28 אלף מ"ר בלייפציג המהווים שטחים לשיפוץ והשבחה מתוכם כ- 16 אלף מ"ר הושכרו לגוף ממשלתי ויתחילו להניב דמי שכירות החל מיוני 2027.

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			
31/12/24	1-9/2024	1-9/2025	
אלפי ש"ח			
182,761	79,093	94,348	רווח נקי מאוחד
			התאמות:
			פחת והפחתות
1,547	1,158	1,567	
(103,789)	(58,331)	(38,857)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(13,541)	(8,590)	(12,977)	רווח משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
22,748	12,588	(12,245)	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
(42,478)	(204)	(12,445)	התאמות בגין חברות כלולות
47,248	25,714	19,391	FFO לפי גישת הרשות
(6,251)	(4,784)	(1,082)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
40,997	20,930	18,309	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,902	3,657	5,270	התאמות בגין כלולות
2,850	2,363	1,238	תשלום מבוסס מניות
48,536	51,491	53,883	הוצאות הפרשי הצמדה
(11,163)	(11,843)	(12,393)	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
86,122	66,598	66,307	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה

דרוג

ביום 29 באפריל 2025 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") אישרור דירוג מנפיק של ilA לחברה עם תחזית שלילית (אסמכתא מס': 030100-15-2025).

רכישת נכס בקלן גרמניה

במהלך חודש יולי 2025 השלימה חברה בת גרמנית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה את רכישת בניין משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר הכולל 197 חניות בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של 26.4 מיליון אירו הכוללות הוצאת עסקה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 9 דיירים וצפוי להניב שכר דירה שנתי נטו של כ- 1.9 מיליון אירו. החברה מימנה את העסקה ע"י נטילת הלוואה מבנק מקומי גרמני בשיעור LTV של כ- 70%.

מכירת נכס תעשייה בברקן

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את מכירת ארבעת מגרשים תעשייתיים בברקן בנוסף למגרש אחד אשר מכירתו הושלמה בשנת 2024 בתמורה כוללת בסך של כ- 203 מיליון ש"ח.

הרחבת אגרות חוב סדרות 11 ו 12

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו- 12, 70,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) ו- 70,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 79,310 אלפי ש"ח ו 78,680 אלפי ש"ח לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 ביוני 2025 מס': 043013-01-2025).

מכירת קניון עתידות בערד

ביום 4 באוגוסט, 2025 חתמה חברה בת המוחזקת ב 50% ע"י החברה על הסכם מכירת זכויות במקרקעין ומבנה מסחרי הממוקם בעיר ערד בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה הבת רווח מעליית ערך שקיבל ביטוי בדוח החברה תחת סעיף רווחי חברות כלולות.

רכישת נכס במנצ'סטר אנגליה

ביום 8 באוקטובר 2025 חתמה חברה בת אנגלית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה על רכישת בניין משרדים בעיר מנצ'סטר, אנגליה בתמורה לסך של כ- 22.4 מ' פאונד (הכוללות הוצאות עסקה). הבניין בשטח של כ- 5,600 מ"ר הינו בניין לשימור (Grade II) בן 7 קומות כולל מרתף וקומת קרקע ומושכר בתפוסה של 88% ל-16 דיירים בדמי שכירות שנתיים מייצגים של כ- 1.6 מ' פאונד ממקורותיה העצמאיים ונמצאת בתהליך לקבלת מימון מול בנק אירופאי.

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	הסעיף
האמצעים הנזילים של החברה	373,780	312,282	מזומנים ושווי מזומנים
כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.	136,855	206,812	השקעות לזמן קצר
עיקר הגידול בסעיף נובע מתשלום מקדמות מס שבח בסך כ-14 מ' ש"ח עבור מכירת מגרשי ברקן וממתן הלוואת מוכר בסך 31.5 מ' ש"ח לזמן קצר עבור מכירת מגרש בברקן. בנוסף החברה הפקידה מקדמה ע"ח רכישת מבנה משרדים בעיר מנצ'סטר אנגליה בסך של כ-10 מ' ש"ח.	71,987	132,724	חייבים ויתרות חובה
	582,622	651,818	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ-52 מ' ש"ח, מהוצאות מימון על הלוואות שניתנו בסך 32 מ' ש"ח ומהפרשי תרגום על השקעות בגרמניה בסך 2 מ' ש"ח. מנגד ריבית שהתקבלה במזומן בסך של כ-21 מ' ש"ח.	1,930,760	1,985,435	השקעות בחברות כלולות
עיקרי השינויים בסעיף נדל"ן להשקעה נובעים מהמשך השקעות ופיתוח בנכסי החברה, מהמשך פיתוח פרויקטי החברה במתחם האלף ובברמינגהם אנגליה ומרכישת מבנה משרדים בעיר קלן בגרמניה בסך 102 מ' ש"ח, מעליית ערך משערוך נטו בסך 39 מ' ש"ח. מנגד החברה השלימה את מכירת נכס בברקן בסך של 156 מ' ש"ח.	5,142,116	5,236,361	נדל"ן להשקעה
	68,157	77,164	מלאי מקרקעין
	3,032	2,868	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	30,437	34,509	רכוש קבוע
	7,174,502	7,336,337	סה"כ נכסים לא שוטפים
	7,757,124	7,988,155	סה"כ נכסים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	הסעיף
עיקר הקיטון נובע ממחזור אשראי זמני שניתן לצורך רכישת נכס מניב באנגליה והוחלף בהלוואה לזמן ארוך.	559,799	312,120	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מסיווג הלוואות בחו"ל לזמן קצר בהתאם למועד פרעון ההלוואה.	117,541	881,747	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	287,520	304,537	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	98,258	122,965	זכאים ויתרות זכות
	1,063,118	1,621,369	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מסיווג הלוואות בחו"ל מזמן ארוך לזמן קצר, מפרעון הלוואה בישראל בקשר למכירת נכס תעשייה בברקן	1,548,244	1,154,433	הלוואות מתאגידים בנקאיים
במהלך התקופה בצעה החברה הרחבת סדרות אג"ח 11 ו-12 בסך 156 מ' ש"ח נטו, פרעה חוב בסך 168 מ' ש"ח ורשמה הפרשי שערך בגין עליית המדד בסך של כ 60 מ' ש"ח	2,176,339	2,209,647	אגרות חוב
	89,401	90,148	התחייבות בגין חכירה
	8,842	2,682	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
	1,406	1,062	התחייבות בשל הטבות לעובדיה
במהלך חודש יולי 2025 התקבלה בגרמניה החלטה חוק על הורדת שיעור המס הפדרלי החל משנת 2028 ועד 2032 באחוז כל שנה ועד מס סופי של 10%, כתוצאה מכך החברה הקטינה את עתודות המס בגין הפרשים זמניים על נכסיה בגרמניה מ 15% ל 10%.	261,101	193,264	מסים נדחים
	4,085,333	3,651,236	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	5,148,451	5,272,605	סה"כ התחייבויות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	הסעיף
	2,399,983	2,501,335	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	208,690	214,215	זכויות שאינן מקנות שליטה
השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 94 מ' ש"ח, רווח כולל אחר הנובע משינויים בשע"ח בסך של כ- 11 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו וירידת שע"ח של הפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס).	2,608,673	2,715,550	סה"כ הון עצמי

לשנת	9-7 החודשים שהסתיימו ביום		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025		
271,902	194,987	219,802	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול
11,711	7,522	8,427	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
64,761	47,440	48,327	ב	עלויות אחזקה
218,852	155,069	179,902		רווח גולמי
103,789	58,331	38,857	ג	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(83,454)	(58,331)	(67,847)	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
111,462	42,441	52,179		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
350,649	197,327	203,091		רווח תפעולי
141,982	120,775	134,285	ה	הוצאות מימון, נטו
208,667	76,552	68,806		רווח לפני מיסים על הכנסה
25,906	(2,541)	(25,542)	ו	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
182,761	79,093	94,348		רווח נקי
				מיוחס ל:
151,390	57,291	92,883		בעלי המניות של החברה
31,371	21,802	1,465		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות בתשעת החודשים לשנת 2025 הסתכמו לסך של 228 מ' ש"ח לעומת 203 מ' ש"ח בתשעת החודשים אשתקד. העלייה בהכנסות נובעת מגידול בהכנסות החברה משכר דירה ריאלי ואינפלציוני ומהכללת נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

ב. עלויות אחזקה

השינוי בסעיף הוצאות אחזקה נובע בעיקר מגידול בהוצאות אחזקת מבנים בישראל ומנגד קיטון בעלויות אחזקה באנגליה כתוצאה מקיטון בשטחים פנויים.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה רווחי שערור נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 36 מ' ש"ח נטו, ורווחי שערור נדל"ן להשקעה בחו"ל בסך של כ- 2 מ' ש"ח נטו. רווחי השערור הינם כתוצאה מגידול ריאלי ואינפלציוני בנכסי החברה המניבים, מרווח מנכס תעשייה ששוערך ונמכר ובקיצוץ ריביות שהונו לנכסים בהקמה ושוערכו לרווח והפסד בסך של כ- 15 מ' ש"ח ומהוצאות נלוות לרכישת מבנה משרדים בגרמניה שהוכרו כירידת ערך.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בסעיף בתקופת הדוח נובע מעלייה בהוצאות דמי ניהול ופיקוח המשולמים לקבוצת אשטרם בע"מ (חברת האם המחזיקה 100% בחברה) ומגידול בהוצאות שכר בחברה.

ה. הוצאות מימון, נטו

עיקרי הגידול בהוצאות המימון ביחס לאשתקד נובעים מעלייה בהוצאות ריבית על הלוואות באנגליה בגין נכס מניב שנרכש במהלך שנת 2024 מעלייה בעמלות בנקאיות ומריבית על הלוואות בישראל ומקיטון בהכנסות מפקדונות ופר"י ביחס להכנסות שנבעו ברבעון המקביל בשנת 2024. מנגד עלייה בהכנסות משערור ני"ע גבוהות יותר בכ- 5 מ' ש"ח לעומת אשתקד.

ו. מסים על הכנסה

הכנסות מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו לסך של כ- 25,542 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מס של 2,541 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 40,755 אלפי ש"ח שנבעו מתשלום מקדמות מס שבח בגין מכירת נכס, הוצאות מס שנים קודמות בסך 1,982 אלפי ש"ח ומהכנסות מס נדחה בסך של 68,279 אלפי ש"ח. בהתאם לחקיקה שעברה במהלך חודש יולי בגרמניה שיעור המס הפדרלי צפוי לרדת בהדרגה משנת 2028 ועד למס סופי של 10% בשנת 2032, כתוצאה מכך עדכנה החברה את עתודות המסים הנדחים בגין הפרשים הזמניים על נכסי החברה בגרמניה משיעור של 15% ל 10% ורשמה הכנסות ממסים נדחים בסך 24 מ' ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024	% מסך מאזן	ליום 30 בספטמבר 2025	% מסך מאזן	
2,608,673	34%	2,715,550	34%	הון
4,085,333	52%	3,651,236	46%	התחייבויות לזמן ארוך
1,063,118	14%	1,621,369	20%	התחייבויות לזמן קצר
7,757,124	100%	7,988,155	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 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 970 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 320 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 פרעון.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 בספטמבר 2025 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 519 מ' ש"ח במאוחד (כ- 423 מ' ש"ח בדוחותיה הנפרדים) וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. כמו כן לחברה מסגרות אשראי הניתנות לניצול במהלך השנה הקרובה בסך של 140 מ' ש"ח.

יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9' 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 לתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של אותן החברות.

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

לשנת	9-7 החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
2024			
(17,712)	(12,542)	(14,577)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(518,664)	(133,648)	(162,358)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
343,405	(75,230)	115,153	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(1,617)	3,124	284	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(194,588)	(218,296)	(61,498)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לתשעת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 14,577 אלפי ש"ח לעומת תזרים ששימשו מפעילות שוטפת בסך 12,542 אלפי ש"ח אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה לתשעת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 162,358 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה בסך 226,544 אלפי ש"ח, מקבלת תמורה ממכירת נכס תעשייה בסך 155,961 אלפי ש"ח, מרכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו בסך 54,356 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו לפעילות המימון לתשעת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 115,153 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 167,970 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקיים בסך 222,582 אלפי ש"ח ומנגד, נטילת הלוואות לזמן ארוך נטו בסך 359,151 אלפי ש"ח ותמורה מהרחבת 2 סדרות אגרות חוב נטו בסך של כ- 156,154 אש"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 26'א' 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 2024 ובסעיף 2 לדוח זה בגין הסביבה העסקית.

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30.09.25

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%	
221,195	110,598	(2,211,953)	(110,598)	(221,195)	עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שער הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/09/25.

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%	
(102,611)	(51,306)	1,026,112	51,306	102,611	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%	
(65,832)	(32,916)	658,323	32,916	65,832	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%	
62,385	31,192	(623,849)	(31,192)	(62,385)	הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו
70,004	35,002	(700,040)	(35,002)	(70,004)	הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו

* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-14 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/09/25.

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%	
38,294	19,147	(382,941)	(19,147)	(38,294)	אג"ח סדרה 9
29,786	14,893	(297,864)	(14,893)	(29,786)	אג"ח סדרה 10
29,305	14,653	(293,051)	(14,653)	(29,305)	אג"ח סדרה 11
58,844	29,422	(588,443)	(29,422)	(58,844)	אג"ח סדרה 12
44,666	22,333	(446,665)	(22,333)	(44,666)	אג"ח סדרה 13
48,883	24,442	(488,832)	(24,442)	(48,883)	אג"ח סדרה 14

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 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	קניונים בישראל בע"מ – קניון בת ים (חלק החברה 50%)
417,950	427,000	433,465	441,725	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
24,679	6,406	6,754	6,153	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,285	7,375	5,096	7,134	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96	96	98	98	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.9	6	6.2	5.6	שיעור תשואה בפועל לתקופה (%)
144	142	142	143	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)

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

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאור סנטר (חלק החברה 50%)
833,000	838,500	851,000	860,500	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
38,675	10,667	11,865	12,823	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
61,153	955	9,126	5,594	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98	97	95	95	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.7	6.6	6.9	שיעור תשואה בפועל לתקופה (%)
86	95	102	109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 בנובמבר 2025

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

סדרה (מס' הערה)	מועד הנפקה	ענ. בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 30/09/25	ערך נקוב משוערך ליום 30/09/25 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 30/09/25 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 30/09/25 אש"ח	סוג ריבית	מהותית סדרה	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	378,212,900	378,213	9,240	377,505	382,941	ריבית שנתית 4.9%	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	246,474,000	295,016	2,545	296,796	297,864	ריבית שנתית 3.06% 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	298,663	2,291	294,934	293,051	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	6 תשלומים שנתיים שווים (4% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2025 שני תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2026 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (65%) 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	514,823,132	611,354	2,332	601,154	588,443	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	15 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מ- 1/7/2021 וכלה 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	415,000,000	480,304	1,090	476,256	446,665	ריבית שנתית 0.9% 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	443,667,000	443,667,000	472,418	4,382	467,539	488,832	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) סדרה 13- החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,898,798 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.5%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 60.9%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.8.

(2) סדרות 9, 10, 14 - החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,321,348 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.5%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 63.3%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 12.1.

(3) סדרות 11, 12 - יחס הלוואה לטוחה קטן מ- 1 - 0.94 - 0.90 בהתאמה.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ פאונד	מטבע חוץ אירו	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע ישראלי לא צמוד	
312,282	-	46,310	23,759	-	242,213	נכסים שוטפים
206,812	-	-	-	-	206,812	מזומנים ושווי מזומנים
132,724	-	30,989	17,105	25,183	59,447	השקעות לזמן קצר
						חייבים ויתרות חובה
1,985,435	1,897,252	-	88,183	-	-	נכסים לא שוטפים
5,236,361	2,520,553	1,185,644	1,530,164	-	-	השקעה בחברות כלולות
77,164	77,164					נדל"ן להשקעה
						מלאי מקרקעין
2,868	-	-	-	2,868	-	הלוואות ויתרות חובה
34,509	30,804	3,574	131			לזמן ארוך
7,988,155	4,525,773	1,266,517	1,659,342	28,051	508,472	רכוש קבוע
						סך כל הנכסים
						התחייבויות שוטפות
312,120	-	-	-	-	312,120	אשראי מתאגידים
						בנקאיים
881,747	-	228,276	253,489	-	399,982	חלויית שוטפות של
						הלוואות מתאגידים
						בנקאיים
304,537	-	-	-	228,894	75,643	חלויית שוטפות של
						אג"ח
122,965	-	47,122	13,778	14,401	47,664	זכאים ויתרות זכות
						התחייבויות לא שוטפות
1,154,433	-	363,670	289,535	-	501,228	הלוואות מתאגידים
						בנקאיים
2,209,647	-	-	-	1,907,785	301,862	אגרות חוב
90,148	-	1,224	-	88,924	-	התחייבות בגין חכירה
2,682	-	-	2,682	-	-	הלוואות משותפים
						בשותפויות מאוחדות
1,062	-	-	-	-	1,062	התחייבויות בשל הטבות
						לעובדים
193,264	161,988	(41,927)	73,203	-	-	מיסים נדחים
5,272,605	161,988	598,365	632,687	2,240,004	1,639,561	סך כל ההתחייבויות
2,715,550	4,363,785	668,152	1,026,655	(2,211,953)	(1,131,089)	היתרה המאזנית, נטו

נספח ג' – דוחות כספיים על בסיס איחוד יחסי ליום 30 בספטמבר, 2025 (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	7-9 חודשים שהסתיימו ביום		דוחות על הרווח הכולל
	30.09.2024	30.09.2025	
440	319	357	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
35	22	25	הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד
475	341	382	סה"כ הכנסות
111	82	91	עלויות אחזקה
24	14	22	עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו
340	245	269	רווח גולמי
202	79	77	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(92)	(65)	(82)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
450	259	265	רווח תפעולי
213	173	181	הוצאות מימון, נטו
54	7	(10)	מיסים על הכנסה
183	79	94	רווח נקי
151	57	93	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות

31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	דוחות על המצב הכספי
416	412	363	מזומנים ושווי מזומנים
213	275	373	נכסים שוטפים אחרים
7,538	7,202	7,717	נדל"ן להשקעה
493	494	528	נכסים בלתי שוטפים אחרים
8,660	8,383	8,981	סך נכסים
2,822	2,676	3,007	התחייבויות פיננסיות
2,464	2,229	2,514	אג"ח
149	180	199	התחייבויות שוטפות אחרות
616	575	545	התחייבויות לא שוטפות אחרות
2,609	2,723	2,716	סה"כ הון
8,660	8,383	8,981	סה"כ התחייבויות והון

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

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
7-11	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-23	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 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-58% וכ-57% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-62,927 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,994 אלפי ש"ח וכ-674 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 30 בספטמבר	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
373,780	350,072	312,282
136,855	194,068	206,812
71,987	68,666	132,724
582,622	612,806	651,818
1,930,760	1,846,697	1,985,435
5,142,116	4,897,379	5,236,361
68,157	66,931	77,164
3,032	3,374	2,868
30,437	31,546	34,509
7,174,502	6,845,927	7,336,337
7,757,124	7,458,733	7,988,155

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 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

559,799	268,740	312,120	אשראי מתאגידים בנקאיים
117,541	167,480	881,747	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
287,520	234,497	304,537	חלויות שוטפות של אגרות חוב
98,258	109,363	122,965	זכאים ויתרות זכות
1,063,118	780,080	1,621,369	

התחייבויות לא שוטפות

1,548,244	1,613,049	1,154,433	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,176,339	1,994,138	2,209,647	אגרות חוב
89,401	90,461	90,148	התחייבות בגין חכירה
8,842	9,787	2,682	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,406	1,462	1,062	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
261,101	246,505	193,264	מסים נדחים
4,085,333	3,955,402	3,651,236	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
52,879	52,390	54,115	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,050,896	2,056,797	2,143,779	יתרת רווח
(90,126)	12,773	(82,893)	קרנות אחרות
2,399,983	2,508,294	2,501,335	
208,690	214,957	214,215	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
2,608,673	2,723,251	2,715,550	סה"כ הון
7,757,124	7,458,733	7,988,155	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 בנובמבר, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
271,902	68,114	70,762	194,987	219,802	<u>הכנסות</u> מהשכרת נדל"ן להשקעה
11,711	2,391	2,706	7,522	8,427	מיזום, דמי ניהול ופיקוח
283,613	70,505	73,468	202,509	228,229	סה"כ הכנסות
64,761	15,221	15,560	47,440	48,327	<u>עלויות</u> אחזקה
218,852	55,284	57,908	155,069	179,902	רווח גולמי
103,789	26,720	7,256	58,331	38,857	עליית ערך נדל"ן להשקעה
322,641	82,004	65,164	213,400	218,759	
(83,454)	(19,201)	(20,003)	(58,514)	(67,847)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
111,462	20,421	16,116	42,441	52,179	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
350,649	83,224	61,277	197,327	203,091	רווח תפעולי
78,663	21,111	19,959	59,692	57,391	הכנסות מימון
(220,645)	(66,692)	(73,757)	(180,467)	(191,676)	הוצאות מימון
208,667	37,643	7,479	76,552	68,806	רווח לפני מסים על הכנסה
25,906	(723)	(28,588)	(2,541)	(25,542)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
182,761	38,366	36,067	79,093	94,348	רווח נקי
					מיוחס ל:
151,390	24,599	36,038	57,291	92,883	בעלי המניות של החברה
31,371	13,767	29	21,802	1,465	זכויות שאינן מקנות שליטה
182,761	38,366	36,067	79,093	94,348	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח			
182,761	38,366	36,067	79,093	94,348
(62,387)	46,758	(33,506)	56,783	11,168
(62,387)	46,758	(33,506)	56,783	11,168
120,374	85,124	2,561	135,876	105,516
99,038	65,485	6,007	107,838	100,116
21,336	19,639	(3,446)	28,038	5,400
120,374	85,124	2,561	135,876	105,516

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 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								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות בלתי מבוקר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	52,879	2,050,896	(580)	(89,546)	2,399,983	208,690	2,608,673
-	-	-	92,883	-	-	92,883	1,465	94,348
-	-	-	-	-	7,233	7,233	3,935	11,168
-	-	-	92,883	-	7,233	100,116	5,400	105,516
-	-	1,236	-	-	-	1,236	125	125
-	-	-	-	-	-	-	-	1,236
135,717	250,617	54,115	2,143,779	(580)	(82,313)	2,501,335	214,215	2,715,550

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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		קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
				יתרת רווח בלתי מבוקר	אחרות			
אלפי ש"ח								
2,584,339	186,244	2,398,095	(37,194)	(580)	1,999,506	50,029	250,617	135,717
79,093	21,802	57,291	-	-	57,291	-	-	-
56,783	6,236	50,547	50,547	-	-	-	-	-
135,876	28,038	107,838	50,547	-	57,291	-	-	-
675	675	-	-	-	-	-	-	-
2,361	-	2,361	-	-	-	2,361	-	-
2,723,251	214,957	2,508,294	13,353	(580)	2,056,797	52,390	250,617	135,717

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (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	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
2,712,602	217,536	2,495,066	(52,282)	(580)	2,107,741	53,853	250,617	135,717	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
36,067	29	36,038	-	-	36,038	-	-	-	רווח נקי
(33,506)	(3,475)	(30,031)	(30,031)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
2,561	(3,446)	6,007	(30,031)	-	36,038	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
125	125	-	-	-	-	-	-	-	התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה
262	-	262	-	-	-	262	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2,715,550	214,215	2,501,335	(82,313)	(580)	2,143,779	54,115	250,617	135,717	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

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								
2,637,190	194,868	2,442,322	(27,533)	(580)	2,032,198	51,903	250,617	135,717
38,366	13,767	24,599	-	-	24,599	-	-	-
46,758	5,872	40,886	40,886	-	-	-	-	-
85,124	19,639	65,485	40,886	-	24,599	-	-	-
450	450	-	-	-	-	-	-	-
487	-	487	-	-	-	487	-	-
<u>2,723,251</u>	<u>214,957</u>	<u>2,508,294</u>	<u>13,353</u>	<u>(580)</u>	<u>2,056,797</u>	<u>52,390</u>	<u>250,617</u>	<u>135,717</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2024

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

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
מבוקר אלפי ש"ח								
2,584,339	186,244	2,398,095	(37,194)	(580)	1,999,506	50,029	250,617	135,717
182,761	31,371	151,390	-	-	151,390	-	-	-
(62,387)	(10,035)	(52,352)	(52,352)	-	-	-	-	-
120,374	21,336	99,038	(52,352)	-	151,390	-	-	-
(100,000)	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	-	-
1,125	1,125	-	-	-	-	-	-	-
(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-
2,850	-	2,850	-	-	-	2,850	-	-
2,608,673	208,690	2,399,983	(89,546)	(580)	2,050,896	52,879	250,617	135,717

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
182,761	38,366	36,067	79,093	94,348
141,982	45,581	53,798	120,775	134,285
(111,462)	(20,421)	(16,116)	(42,441)	(52,179)
2,850	487	262	2,361	1,236
25,906	(723)	(28,588)	(2,541)	(25,542)
(30)	22	30	26	(344)
(103,789)	(26,720)	(7,261)	(58,331)	(38,862)
4,352	975	1,318	3,070	4,024
(40,191)	(799)	3,443	22,919	22,618
(9,318)	(2,813)	(12,717)	(3,307)	(44,249)
(4,946)	(1,149)	(4,544)	(3,720)	(9,007)
(1,956)	10,572	6,921	(619)	29,725
(16,220)	6,610	(10,340)	(7,646)	(23,531)
(150,522)	(30,927)	(38,393)	(105,544)	(130,708)
15,261	481	11,844	6,730	23,522
(9,348)	(306)	(204)	(8,532)	(1,087)
547	(144)	-	438	261
(144,062)	(30,896)	(26,753)	(106,908)	(108,012)
(17,712)	13,281	2,417	(12,542)	(14,577)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

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:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו
מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעות בנדל"ן להשקעה רכישת נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות החזר (מתן) הלוואה לשוכרים החזר (מתן) הלוואה לאחרים מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות כלולות, נטו קבלת הלוואות מחברות כלולות, נטו פקדון על חשבון נדל"ן להשקעה מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו השקעות ברכוש קבוע, נטו מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
(113,439)	(33,940)	(163,628)	(80,017)	(226,544)	
(386,015)	(12)	-	(2,320)	(4,247)	
14,864	-	15,741	-	155,691	
(10,000)	-	-	(10,000)	-	
-	-	-	-	(49,855)	
(23,794)	-	-	-	(282)	
13,413	-	-	-	-	
373	115	69	280	254	
20,000	-	-	20,000	-	
(72,910)	(10,871)	(8,963)	(37,521)	(24,832)	
1,512	476	3,083	741	45,627	
-	113	-	1,362	-	
41,890	(4,273)	(52,374)	(21,838)	(54,356)	
(4,558)	(1,824)	(1,730)	(4,335)	(3,814)	
(518,664)	(50,216)	(207,802)	(133,648)	(162,358)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
317,604	-	-	-	156,154	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
354,368	24,124	13,845	89,080	(222,582)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(229,437)	(13,587)	(18,058)	(153,798)	(167,970)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(100,000)	-	-	-	-	בנקאיים, נטו
(15)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
194,393	88,654	225,782	122,255	448,935	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(190,073)	(55,312)	(16,573)	(134,417)	(89,784)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(232)	(76)	157	3,902	(6,440)	בחברות בנות
(197)	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(3,006)	(745)	(1,171)	(2,252)	(3,160)	בנקאיים
343,405	43,058	203,982	(75,230)	115,153	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(1,617)	2,334	(699)	3,124	284	בנקאיים
(194,588)	8,457	(2,102)	(218,296)	(61,498)	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות
568,368	341,615	314,384	568,368	373,780	מאוחדת, נטו
373,780	350,072	312,282	350,072	312,282	השקעה בנגזר פיננסי
					תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
					<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי</u>
					<u>מזומנים</u>
					<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u>
					<u>התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</u>
					<u>התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 970 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 1,498 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגדים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 882 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. 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.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. בהמשך לאמור בבאור וג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה ועל תוצאות פעולותיה. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה והשפעתה על פעילותה ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

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	30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2024	2024	2025
מבוקר	לא מבוקר	מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח				

						התחייבויות פיננסיות
						הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
1,233,387	1,049,097	1,323,889	1,247,242	1,082,169	1,328,437	
384,832	446,412	382,941	381,963	464,944	386,745	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
409,892	413,838	297,864	416,078	409,422	299,341	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
218,907	218,537	293,051	224,116	226,408	297,225	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
522,446	411,725	588,443	542,894	432,983	603,486	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
425,583	416,453	446,665	461,836	468,012	477,346	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
466,516	249,174	488,832	453,522	254,585	471,921	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
<u>3,661,563</u>	<u>3,205,236</u>	<u>3,821,685</u>	<u>3,727,651</u>	<u>3,338,523</u>	<u>3,864,501</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 בקלן גרמניה

במהלך חודש אפריל 2025 חתמה חברה בת גרמנית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה על הסכם לרכישת בניין משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר הכולל 197 חניות בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של 26.4 מיליון אירו הכוללות הוצאת עסקה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 9 דיירים וצפוי להניב שכר דירה שנתי נטו של כ- 1.9 מיליון אירו.

ב. שינוי שיעור המס בגרמניה

ביום 11 ביולי 2025 אושר בבית העליון של הפרלמנט בגרמניה (Bundestrat) שינוי בשיעורי המס אשר מוריד את שיעורי המס בהדרגה החל משנת 2028 ועד לשנת 2032 משיעור מס חברות של 15% ל- 10%. לחברה הבת בגרמניה עתודות למס בעיקר בגין נכסי נדל"ן להשקעה. על פי הוראות תקן 12 IAS, העתודות למס מחושבת לפי שיעורי המס הצפויים לחול במועד ההיפוך. אי לכך ולאור תוכניות החברה ואופי ההחזקה באותם הנכסים לטווח ארוך, הצפי הוא שההפרש הזמני יתהפך בשיעור מס של 10%. על כן בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מס נדחה בסכום של 6 מיליון אירו.

ג. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 11-12)

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו-12, 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מיליון ש"ח (כ- 78.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) ו- 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 78.7 מיליון (כ- 77.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ד. מכירת נכס בברקן

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים באזור התעשייה בברקן תמורת 16 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתם של שלושה מגרשים נוספים מתוך חמישה, תמורת סך של כ-169 מיליון ש"ח, כאשר 138 מיליון ש"ח התקבלו במועד המכירה, והיתרה תתקבל בחודש דצמבר, 2025. לאחר תאריך המאזן הושלמו התנאים בגין המגרש החמישי והחברה השלימה את מכירתו תמורת כ-18 מיליון ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

רכישת נכס במנצ'סטר אנגליה

במהלך חודש באוקטובר 2025 חתמה חברה בת אנגלית המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה ע"י החברה על הסכם לרכישת בניין משרדים בעיר מנצ'סטר, אנגליה בתמורה לסך של כ- 22.4 מיליון פאונד (כוללות הוצאות עסקה). הבניין בשטח של כ- 5,600 מ"ר הינו בניין לשימור (Grade II) בן 7 קומות כולל מרתף וקומת קרקע ומושכר בתפוסה של 88% ל-16 דיירים בדמי שכירות שנתיים מייצגים של כ- 1.5 מיליון פאונד.

באור 6: - מגזרי פעילות

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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	
228,229	(128,543)	356,772	-	-	59,550	70,852	226,370	הכנסות
-	(25,505)	25,505	-	25,505	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	21,507	(21,507)	-	(21,507)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(48,327)	42,951	(91,278)	-	-	(4,160)	(18,934)	(68,184)	עלויות אחזקה
179,902	(89,590)	269,492	-	3,998	55,390	51,918	158,186	רווח גולמי המגזר
38,857	(38,444)	77,301	-	-	606	1,859	74,836	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(67,847)	14,053	(81,900)	(34,353)	(2,467)	(15,171)	(9,818)	(20,092)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
52,179	52,179	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
203,091	(61,802)	264,893	(34,353)	1,532	40,825	43,959	212,931	רווח תפעולי של המגזר
-	61,802	(61,802)	-	(1,532)	-	(2,374)	(57,897)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
203,091	-	203,091	(34,353)	-	40,825	41,585	155,034	רווח תפעולי בדוח המאוחד
57,391								הכנסות מימון
(191,676)								הוצאות מימון
68,806								רווח לפני מסים על הכנסה
25,542								מסים על הכנסה
94,348								רווח נקי
5,313,525	(2,723,319)	8,036,844	-	319,350	1,158,951	1,800,874	4,757,669	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,862,484	(504,871)	5,367,355	-	202,461	756,130	713,206	3,695,558	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

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	
202,509	(116,487)	318,996	-	-	37,920	78,018	203,058	הכנסות
-	(22,579)	22,579	-	22,579	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	14,177	(14,177)	-	(14,177)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(47,440)	34,504	(81,944)	-	-	(6,381)	(22,951)	(52,612)	עלויות אחזקה
155,069	(90,385)	245,454	-	8,402	31,539	55,067	150,446	רווח גולמי המגזר
58,331	(20,996)	79,327	-	-	(1,909)	37,399	43,837	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(58,514)	6,803	(65,317)	(27,050)	(499)	(12,466)	(10,249)	(15,054)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
42,441	42,441	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
197,327	(62,137)	259,464	(27,050)	7,904	17,164	82,217	179,230	רווח תפעולי של המגזר
-	62,137	(62,137)	-	(7,904)	-	(3,946)	(50,288)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
197,327	-	197,327	(27,050)	-	17,164	78,271	128,942	רווח תפעולי בדוח המאוחד
59,692								הכנסות מימון
(180,467)								הוצאות מימון
76,552								רווח לפני מסים על הכנסה
2,541								מסים על הכנסה
79,093								רווח נקי
4,964,310	(2,548,253)	7,512,563	-	310,318	830,648	1,736,488	4,635,109	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,277,904	(489,487)	4,767,391	-	171,873	557,347	622,713	3,415,458	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	
73,468	(47,155)	120,623	-	-	19,171	22,058	79,394	הכנסות
-	(12,011)	12,011	-	12,011	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	11,072	(11,072)	-	(11,072)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(15,560)	16,620	(32,180)	-	-	(1,300)	(6,168)	(24,712)	עלויות אחזקה
57,908	(31,474)	89,382	-	939	17,871	15,890	54,682	רווח גולמי המגזר
7,256	(10,871)	18,127	-	-	(733)	(4,446)	23,306	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(20,003)	6,126	(26,129)	(11,355)	(929)	(3,135)	(3,305)	(7,406)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
16,116	16,116	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
61,277	(20,103)	81,380	(11,355)	11	14,003	8,139	70,583	רווח תפעולי של המגזר
-	20,103	(20,103)	-	(11)	-	(232)	(19,861)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
61,277	-	61,277	(11,355)	-	14,003	7,907	50,722	רווח תפעולי בדוח המאוחד
19,959								הכנסות מימון
(73,757)								הוצאות מימון
7,479								רווח לפני מסים על הכנסה
28,588								מסים על הכנסה
36,067								רווח נקי
5,313,525	(2,723,319)	8,036,844	-	319,350	1,158,951	1,800,874	4,757,669	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,862,484	(504,871)	5,367,355	-	202,461	756,130	713,206	3,695,558	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

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	
70,505	(43,468)	113,973	-	-	13,779	26,907	73,287	הכנסות
-	(21,615)	21,615	-	21,615	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	13,386	(13,386)	-	(13,386)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(15,221)	13,833	(29,054)	-	-	(1,791)	(6,917)	(20,346)	עלויות אחזקה
55,284	(37,864)	93,148	-	8,229	11,988	19,990	52,941	רווח גולמי המגזר
26,720	(9,630)	36,350	-	-	(1,853)	37,399	804	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(19,201)	3,217	(22,418)	(8,469)	(414)	(4,110)	(3,336)	(6,090)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
20,421	20,421	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
83,224	(23,856)	107,080	(8,469)	7,816	6,025	54,053	47,656	רווח תפעולי של המגזר
-	23,856	(23,856)	-	(7,816)	-	(1,541)	(14,500)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
83,224	-	83,224	(8,469)	-	6,025	52,512	33,156	רווח תפעולי בדוח המאוחד
21,111								הכנסות מימון
(66,692)								הוצאות מימון
37,643								רווח לפני מסים על הכנסה
723								מסים על הכנסה
38,366								רווח נקי
4,964,310	(2,548,253)	7,512,563	-	310,318	830,648	1,736,488	4,635,109	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,277,904	(489,487)	4,767,391	-	171,873	557,347	622,713	3,415,458	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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	
283,613	(156,971)	440,584	-	-	59,895	103,130	277,559	הכנסות
-	(34,748)	34,748	-	34,748	-	-	-	ממכירת דירות למגורים ומשרדים
-	24,050	(24,050)	-	(24,050)	-	-	-	עלויות דירות מגורים ומשרדים שנמכרו
(64,761)	46,750	(111,511)	-	-	(7,750)	(31,736)	(72,025)	עלויות אחזקה
218,852	(120,919)	339,771	-	10,698	52,145	71,394	205,534	רווח גולמי המגזר
103,789	(98,242)	202,031	-	-	6,724	58,989	136,318	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(83,454)	8,841	(92,295)	(39,153)	(850)	(17,726)	(14,238)	(20,329)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
111,462	111,462	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
350,649	(98,858)	449,507	(39,153)	9,849	41,143	116,145	321,524	רווח תפעולי של המגזר
-	98,858	(98,858)	-	(9,849)	-	(5,240)	(83,770)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
350,649	-	350,649	(39,153)	-	41,143	110,905	237,754	רווח תפעולי בדוח המאוחד
78,663								הכנסות מימון
(220,645)								הוצאות מימון
208,667								רווח לפני מסים על הכנסה
(25,906)								מסים על הכנסה
182,761								רווח נקי
5,210,273	(2,619,360)	7,829,633	-	291,864	1,158,327	1,617,423	4,762,019	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,689,443	(480,298)	5,169,741	-	159,806	743,343	593,311	3,673,281	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באור 7: - 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		30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
23,660	35,483	39,840		נכסים שוטפים
1,667,577	1,554,194	1,721,216		נכסים לא שוטפים
21,797	32,954	10,997		התחייבויות שוטפות
627,726	603,982	645,312		התחייבויות לא שוטפות
1,041,714	954,142	1,104,747		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002		התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
527,859	484,073	559,376		יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
86,816	22,421	29,418	64,508	78,057	הכנסות
135,011	17,445	23,585	47,439	63,033	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
67,506	8,723	11,793	23,720	31,517	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 30 בספטמבר, 2025

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
10-11	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 30 בספטמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

סקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלה 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-549,881 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-18,230 אלפי ש"ח ולסך של 5,674 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, בהתאמה. 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיזוגיים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר	2024	
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
255,737	149,785	215,942	מזומנים ושווי מזומנים
136,855	194,068	206,812	השקעות לזמן קצר
34,379	16,130	83,136	חייבים ויתרות חובה
<u>426,971</u>	<u>359,983</u>	<u>505,890</u>	
			נכסים לא שוטפים
2,273,389	1,297,001	2,188,917	נדל"ן להשקעה
68,157	66,931	77,164	מלאי מקרקעין
1,750,894	1,675,955	1,742,644	הלוואות לחברות מוחזקות
1,590,993	2,422,039	1,711,642	נכסים בניכוי התחייבויות המיזוגיים לתאגידים מוחזקים
15,276	10,000	2,868	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
5,029	5,498	4,681	רכוש קבוע
<u>5,703,738</u>	<u>5,477,424</u>	<u>5,727,916</u>	
<u><u>6,130,709</u></u>	<u><u>5,837,407</u></u>	<u><u>6,233,806</u></u>	

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 2024	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
328,975	268,740	312,120	אשראי מתאגידים בנקאיים
287,520	234,497	304,537	חלויות שוטפות של אגרות חוב
56,000	50,484	154,006	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
44,701	49,210	55,096	זכאים ויתרות זכות
<u>717,196</u>	<u>602,931</u>	<u>825,759</u>	
התחייבויות לא שוטפות			
593,366	647,876	501,228	הלוואות מתאגידים בנקאיים
22,412	59,993	22,500	הלוואות מחברות מוחזקות אגרות חוב
2,176,339	1,994,138	2,209,646	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,406	1,277	1,062	מיסים נדחים
<u>220,007</u>	<u>22,898</u>	<u>172,276</u>	
<u>3,013,530</u>	<u>2,726,182</u>	<u>2,906,712</u>	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
52,879	52,390	54,115	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
2,050,896	2,056,797	2,143,779	יתרת רווח
(90,126)	12,773	(82,893)	קרנות הון אחרות
<u>2,399,983</u>	<u>2,508,294</u>	<u>2,501,335</u>	
<u>6,130,709</u>	<u>5,837,407</u>	<u>6,233,806</u>	

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

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום י"ר הדירקטוריון	19 בנובמבר, 2025 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 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה מדמי ניהול ופיקוח סה"כ הכנסות עלויות אחזקה רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו רווח תפעולי הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה (הטבת מס) רווח נקי המיוחס לחברה
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
105,759	11,437	25,925	33,971	79,985	
9,675	2,241	2,372	6,960	6,876	
115,434	13,678	28,297	40,931	86,861	
10,450	860	2,630	1,622	8,903	
104,984	12,818	25,667	39,309	77,958	
31,164	(3,012)	12,452	(8,065)	36,584	
(50,113)	(11,299)	(13,475)	(33,795)	(42,508)	
156,601	46,830	40,450	118,326	89,957	
242,636	45,337	65,094	115,775	161,991	
30,284	7,767	5,812	20,302	17,894	
(152,883)	(44,842)	(57,066)	(142,096)	(142,920)	
40,686	6,970	16,345	40,078	46,973	
160,723	15,232	30,185	34,059	83,938	
9,333	(9,367)	(5,853)	(23,232)	(8,945)	
151,390	24,599	36,038	57,291	92,883	

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 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
151,390	24,599	36,038	57,291	92,883	רווח נקי המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(52,352)	40,886	(59,590)	50,547	7,233	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(52,352)	40,886	(59,590)	50,547	7,233	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
99,038	65,485	(23,552)	107,838	100,116	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 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
151,390	24,599	36,038	57,291	92,883	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
(31,164)	3,012	(12,452)	8,065	(36,584)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
(156,601)	(46,830)	(40,450)	(118,326)	(89,957)	פחת רכוש קבוע
2,390	585	594	1,699	1,796	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
9,333	(9,367)	(5,853)	(23,232)	(8,945)	עלות תשלום מבוסס מניות
2,850	487	262	2,361	1,236	הוצאות מימון, נטו
81,913	30,105	34,909	81,716	78,053	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(30)	16	30	15	(344)	
(91,309)	(21,992)	(22,960)	(47,702)	(54,745)	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:</u>
(7,554)	542	2,322	5,352	(8,706)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,946)	(1,149)	(4,544)	(3,720)	(9,007)	עלייה במלאי מקרקעין
13,381	4,954	(38,313)	(3,782)	(22,764)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
881	4,347	(40,535)	(2,150)	(40,477)	
					<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:</u>
(122,110)	(24,389)	(24,092)	(82,273)	(88,742)	ריבית ששולמה
13,246	2,265	67,857	4,904	126,388	ריבית שהתקבלה
(2,986)	(5)	(27)	(14)	(38)	מסים ששולמו
-	-	-	-	261	מסים שהתקבלו
(111,850)	(22,129)	43,738	(77,383)	37,869	
(50,888)	(15,175)	16,281	(69,944)	35,530	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה</u>

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 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
41,890	(4,273)	(52,375)	(21,839)	(54,357)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
14,556	-	18,064	-	155,691	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(70,293)	(15,604)	(15,768)	(32,472)	(46,652)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	-	(10,000)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(2,973)	-	(2)	(1,341)	(4,247)	מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג
-	-	-	-	(49,855)	רכישת נדל"ן להשקעה
20,000	-	-	20,000	-	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
11,318	709	-	709	-	פרעון הלוואה לשותף
(162,133)	53,299	(39,289)	37,440	(54,089)	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
-	-	-	-	2,323	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
302	-	43	-	111	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
(853)	(134)	(831)	(635)	(1,448)	השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
(148,186)	33,997	(90,158)	(8,138)	(52,523)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
317,604	-	-	-	156,155	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(229,437)	(13,587)	(18,057)	(153,798)	(167,970)	פרעון אגרות חוב
(100,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
106,135	71,229	13,846	89,080	3,545	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(22,273)	34,493	53,091	57,572	(14,532)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
73,600	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
145,629	92,135	48,880	(7,146)	(22,802)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(53,445)	110,957	(24,997)	(85,228)	(39,795)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
74,169	-	-	-	-	מזומנים שנוספו כתוצאה ממיזוג פעילות
235,013	38,828	240,939	235,013	255,737	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
255,737	149,785	215,942	149,785	215,942	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 320 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 458 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

שינוי מבנה

ביום 8 בדצמבר, 2024 השלימה החברה שינוי מבנה אשר כלל את החברות אשלד בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, יחד עם החברות הבנות שלה: מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ, ל.י.ג.ר מבנים בע"מ, מבני תעשיה בצפון בע"מ, דלגית חברה לנכסים בע"מ, לינור חברה לנכסים בע"מ ורדיאן חברה לנכסים בע"מ (להלן יחד: "החברות בשינוי המבנה"), אשר מוזגו עם ולתוך החברה החל מיום 1 בינואר, 2024. כתוצאה משינוי המבנה נוצרה לחברה החזקה ישירה בחברות מוחזקות, אשר טרם שינוי המבנה היו מוחזקות בבעלות מלאה באופן ישיר ועקיף על ידי אשלד.

הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 11-12)

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו-12, 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מיליון ש"ח (כ- 78.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) ו- 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 78.7 מיליון (כ- 77.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

מכירת נכס בברקן

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים באזור התעשייה בברקן תמורת 16 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתם של שלושה מגרשים נוספים מתוך חמישה, תמורת סך של כ-169 מיליון ש"ח, כאשר 138 מיליון ש"ח התקבלו במועד המכירה, והיתרה תתקבל בחודש דצמבר, 2025. לאחר תאריך המאזן הושלמו התנאים בגין המגרש החמישי והחברה השלימה את מכירתו תמורת כ-18 מיליון ש"ח.

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 שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (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 השלישי של שנת 2025 (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 השלישי של שנת 2025 (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.

19 בנובמבר, 2025

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 19 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר, 2025 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון