

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

Central Square, Leeds



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "תקופת הדו"ח") למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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': 01-2026-025610) (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 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 במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצרי הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום אשר הסתיימו ב-16 באוגוסט.

נכון למועד הדוח, תוצאות המשא ומתן בנושא אינן ברורות. 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 מחודש יולי 2026, התוצר צפוי לצמוח ב-4.0% וב-5.5% בשנים 2026 ו-2027 בהתאמה. כמו כן, הגרעון בתקציב המדינה צפוי להסתכם ב-4.9% תוצר בשנת 2026 וב-4.2% בשנת 2027 כשהובהר כי הירידה בתחזית הגרעון לשנת 2026 נובעת בעיקר מגביית מיסים מעל המצופה.

עוד יצוין במסגרת תחזית בנק ישראל כי שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027 צפוי לעמוד על 1.8%. במהלך חודש יולי 2026 פורסמה החלטת הוועדה המוניתרית על הורדת הריבית במשק לרמה של 3.5% כאשר ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3% בממוצע ברבעון השני של 2027 כאשר תחזית זו מגלמת שתי ירידות נוספות במהלך השנה הקרובה.

מדד המחירים לצרכן בחודש יוני 2026 נותר ללא שינוי בהשוואה לחודש מאי 2026 (מתחילת שנת 2026 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-1.2%) ומדד מחירי תשומות בנייה למסחר ומשרדים עלה בחודש יוני 2026 ב-0.1% (מתחילת השנה עלה מדד זה ב-1.8%). 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. עליית מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, משפיעה על התייקרות הפרויקטים היוזמים של החברה.

נכון למועד הדוח, לחברה יתרת מזומנים ופיקדונות במאוחד על סך של כ- 470 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 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 מתקדמים כאשר שלד בניין המשרדים ושלד מגדל המגורים הושלמו. במהלך שנת 2026 קבלה החברה 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- 4,000 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 (בניין C) בשטח של כ- 50 אלף מ"ר. ביום 11 באוגוסט לאחר לתאריך הדוח, התקבל טופס 4 לבניין C.

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 29 וביצוע עבודות גמר ומערכות בכל המבנים, מגדל המשרדים, מגדל המגורים והחניונים.

Comm-U ירושלים – החברה מחזיקה ב- 50% במגדל משרדים ומסחר מניב שרובו מושכר לדיור 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 המיועד למכירה.

LYFE בת ים – החברה וחברת דן נדל"ן פועלים בשותפות בחלקים שווים להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ- 41,000 מ"ר תעסוקה, כ- 10,000 מ"ר מסחר וכ- 27,000 מ"ר מגורים (338 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 באזור "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-52,000 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%) ביעוד 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 ביעוד תעסוקה. החברה קידמה תכנית להגדלת הזכויות לכ-33 אלפי מ"ר ביעוד 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.

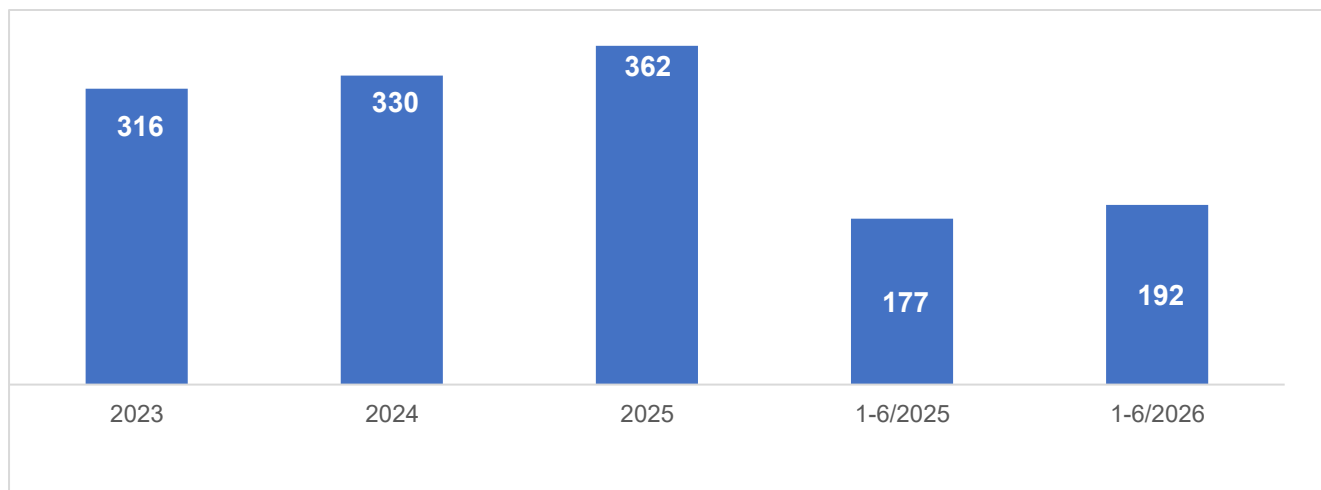
המרינה הכחולה בע"מ – החברה מחזיקה 37.5% מהון המניות המונפק והנפרע של המרינה הכחולה בע"מ (להלן: "המרינה הכחולה"). יתר בעלי המניות במרינה הכחולה הם אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אשדוד מגורים יזמות שמוחזקת במלואה על ידי קבוצת אשדוד בע"מ, בעלת השליטה בחברה) (37.5%) ומגור 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 מגרש 55 אשר יתקבל בתום תקופת בדק של שנתיים לעבודות הפיתוח והמטלות השונות שהושלמו במהלך רבעון 1 2026. עבור מגרשים 42, 43, 44 התקבלו הסכמי חכירה שנחתמו ומכירתם הושלמה במהלך חודש מאי 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 להשבת הבניינים כאשר השלמת העבודות צפויות במהלך שנת 2027.

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



* לפי איחוד יחסי חלקי

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

שיעור היוון 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)	
7.0%	32%	61	181	1,864	91%	101	מסחר וקניונים
7.0%	9%	17	765	683	86%	52	משרדים
7.3%	15%	28	91	761	98%	162	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	5	362	176	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.0%	16%	32	-	1,634	87%	162	גרמניה *
8.5%	26%	49	263	1,382	88%	115	אנגליה *
	100%	192	1,662	6,500	91%	592	

* 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 / תאגידים בהם קיימת שליטה משותפת.

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

FFO לתקופה שנסתיימה ביום			
31/12/25	30/06/25	30/06/26	
אלפי ש"ח			
231,359	58,281	30,211	רווח נקי מאוחד
			התאמות:
2,133	2,961	1,234	פחת והפחתות
(124,335)	(31,600)	(13,407)	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,682)	(9,065)	(5,982)	רווח משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
6,539	7,916	4,858	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
(40,960)	(12,053)	4,113	התאמות בגין חברות כלולות
57,054	16,440	21,027	FFO לפי גישת הרשות
(1,984)	(1,269)	1,361	התאמות המתייחסות לחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
55,070	15,171	22,388	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,960	3,505	3,181	התאמות בגין חברות כלולות
1,500	975	525	תשלום מבוסס מניות
40,877	27,672	22,350	הוצאות הפרשי הצמדה
(9,402)	(6,365)	(5,141)	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
93,005	40,958	43,303	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה

7. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

דרוג

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 לפירעון הלוואות קיימות בסך של 84.5 מיליון אירו. ההלוואה מובטחת בשעבוד 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 הוצאות 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.

נע"מ

ביום 24 ביוני, 2026 גייסה החברה הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים בסכום של 100 מיליון ש"ח בשיעור ריבית של בנק ישראל בתוספת 0.25%.

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

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	299,694	397,486	האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.
השקעות לזמן קצר	170,166	151,817	
חייבים ויתרות חובה	73,278	110,456	עיקר הקיטון בסעיף נובע מפירעון הלוואה בסך 32.6 מיליון ש"ח ששולמה
סה"כ נכסים שוטפים	543,138	659,759	
השקעות בחברות כלולות	1,982,647	2,022,044	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון הלוואה בחברה כלולה בגין השלמת מכירת קניון ערד בסך של כ- 38 מ' ש"ח ומקבלת כ- 39 מ' ש"ח מחברת המרינה הכחולה עקב השלמת מכירת 3 מגרשים באשדוד בקיזון רווחי אקוויטי בתקופה בסך של כ- 21 מ' ש"ח ובקיזון הוצאות מימון על הלוואות שמהוננות להשקעה בסך של כ- 19 מ' ש"ח.
נדל"ן להשקעה	5,669,288	5,416,095	הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ- 548 מ' ש"ח הכוללות את רכישת מתחם ריטייל מניב בניוקאסל אנגליה בסך 442 מ' ש"ח ומהמשך התקדמות בשיפוץ מגדל המשרדים בקולמור אנגליה בסך 51 מ' ש"ח והמשך פיתוח פרויקט RISHO שבמתחם האלף בסך 27 מיליון ש"ח. מנגד רשמה החברה ירידה של כ- 291 מ' ש"ח כתוצאה מקיטון שער החליפין במט"ח ביחס לשקל.
מלאי מקרקעין	75,993	72,156	הגידול נובע מהמשך פיתוח פרויקט LYFE בת ים בעיקר בגין עלויות תכנון חפירה ודיפון.
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,770,310	7,546,932	
סה"כ נכסים	8,313,448	8,206,691	

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	502,775	380,450	עיקר הגידול בסעיף נובע מקבלת הלוואות לז"ק מגופים מוסדיים בסכום של 100 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	525,410	853,903	הקיטון נובע ממחזור הלוואות נכס מניב במנצ'סטר אנגליה לז"א
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,517,290	1,708,379	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,740,127	1,131,786	הגידול בסעיף נובע ממחזור הלוואה באנגליה ומנטילת מימון לראשונה על נכס מניב נוסף באנגליה אשר נרכש במהלך שנת 2025
אגרות חוב	2,142,485	2,280,800	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפירעון קרן אגרות חוב בהתאם ללוח הסילוקין שלהם
מסים נדחים	164,407	188,202	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,147,074	3,699,034	
סה"כ התחייבויות	5,664,364	5,407,413	

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,448,801	2,581,577	
זכויות שאינן מקנות שליטה	200,283	217,701	
סה"כ הון עצמי	2,649,084	2,799,278	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 30 מ' ש"ח, הפסד כולל אחר הנובע מירידת שע"ח בסך של כ- 142 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	6-6 החודשים שהסתיימו ביום			
2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
295,378	149,040	161,147	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול
14,662	5,721	5,920	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
63,889	32,767	29,184	ב	עלויות אחזקה
246,151	121,994	137,883		רווח גולמי
124,335	31,601	13,407	ג	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(96,341)	(47,844)	(48,780)	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
93,146	36,063	21,343		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
367,291	141,814	123,853		רווח תפעולי
150,960	80,487	96,380	ה	הוצאות מימון, נטו
216,331	61,327	27,473		רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,028)	3,046	(2,738)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
231,359	58,281	30,211		רווח נקי
				מיוחס ל:
220,154	56,845	31,295		בעלי המניות של החברה
11,205	1,436	(1,084)		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות בששת החודשים לשנת 2026 הסתכמו לסך של 167 מ' ש"ח לעומת 155 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-12 מ' ש"ח, המהווה עלייה של כ-8%. הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובעת בעיקרה מרכישת נכס ריטייל בניוקאסל שבאנגליה שהביא לגידול של כ-15 מ' ש"ח. ומעלייה בישראל בהכנסות משכר דירה ודמי ניהול בנכסים קיימים.

ב. עלויות אחזקה

הקיטון בהוצאות אחזקה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות דמי ניהול שטחים פנויים באנגליה, חשמל והוצאות אחזקת מבנים.

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

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-13 מ' ש"ח הכוללים רווחי שערור נטו בישראל בסך של 16 מ' ש"ח הנובעים ברובם מגידול ריאלי ואינפלציוני בערכם של נכסי החברה המניבים. באנגליה רשמה החברה הפסד משערור נטו הנובע בעיקרו מהוצאות עסקה עבור רכישת נכס מניב בקיזוז הכנסות משערור נכסים שונים באנגליה.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהוצאות שכ"ע ומענקים בקיזוז הוצאות משפטיות, תיווך ואגרות.

ה. הוצאות מימון, נטו

הגידול בהוצאות מימון, נטו, נובעות בעיקר מעליה בהוצאות ריבית על הלוואות בחו"ל אשר קוזזו מירידת שיעור הריבית בישראל ובנוסף מירידה בהוצאות אג"ח ביחס לאשתקד כתוצאה מרישום הוצאות הפרשי הצמדה קטן יותר. בנוסף, הכירה החברה ברווח מתיק ניירות הערך בקיטון בהשוואה לאשתקד בסך של כ-4 מ' ש"ח.

	נתונים ליום 30 ביוני 2026	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 בדצמבר 2025	% מסך מאזן
הון	2,649,084	32%	2,799,278	34%
התחייבויות לזמן ארוך	4,147,074	50%	3,699,034	45%
התחייבויות לזמן קצר	1,517,290	18%	1,708,379	21%
סה"כ	8,313,448	100%	8,206,691	100%

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 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 974 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 846 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 פירעון.

הנחה זו מבוססת על תחזית תזרים המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 ביוני 2026 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 470 מ' ש"ח במאוחד (כ- 304 מ' ש"ח בדוחותיה הנפרדים) וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. כמו כן לחברה לתאריך הדוח מסגרות אשראי הניתנת לניצול במהלך השנה הקרובה בסך של 225 מ' ש"ח.

יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9'ד' 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	לששת החודשים שהסתיימו ביום		
2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	סעיף
14,651	(16,994)	(29,539)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(292,409)	45,444	(404,021)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
302,179	(88,829)	337,095	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(715)	983	(1,327)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(23,706)	(59,396)	(97,792)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לששת החודשים לשנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 29 מ' ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך 17 מ' ש"ח אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לששת החודשים לשנת 2026 הסתכמו ב- 404 מ' ש"ח. עיקר השינוי בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 548 מ' ש"ח מתוכם כ- 512 מ' ש"ח בגין נכסים מניבים בחו"ל, אשר כוללים רכישת מרכז מסחרי בסך של כ- 442 מ' ש"ח בניוקאסל שבאנגליה, מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 13 מ' ש"ח. מנגד החברה השלימה מכירת נכסי תעשייה בברקן ובטבריה בסך של כ- 63 מ' ש"ח. בנוסף לכך התקבלה מקדמה המהווה 20% בגין מכירת נכס בנהריה בסך של כ- 13 מ' ש"ח וכן מפירעון הלוואות מחברות כלולות ואחרים בסך של כ- 85 מ' ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו מפעילות המימון לששת החודשים לשנת 2026 הסתכמו ב- 337 מ' ש"ח, אשר כללו בעיקר פירעונות אג"ח בסך של כ- 162 מ' ש"ח, קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים נטו בסך 415 מ' ש"ח, מנטילת אשראי לזמן קצר בסך 122 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 30.06.2026

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

א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן		(225,730)	(112,865)	(2,257,301)	112,865	225,730

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/06/26.

ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים באירו		105,110	52,555	1,051,098	(52,555)	(105,110)

ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בפאונד		66,354	33,177	663,540	(33,177)	(66,354)

ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו		(58,145)	(29,073)	(581,453)	29,073	58,145
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו		(106,004)	(53,002)	(1,060,037)	53,002	106,004

ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אג"ח סדרה 9		(31,225)	(15,613)	(312,253)	15,613	31,225
אג"ח סדרה 10		(17,296)	(8,648)	(172,963)	8,648	17,296
אג"ח סדרה 11		(27,612)	(13,806)	(276,120)	13,806	27,612
אג"ח סדרה 12		(58,266)	(29,133)	(582,661)	29,133	58,266
אג"ח סדרה 13		(41,854)	(20,927)	(418,544)	20,927	41,854
אג"ח סדרה 14		(74,011)	(37,005)	(740,105)	37,005	74,011

* השווי של אג"ח על שער האיגרת בבורסה ליום 30/06/26.

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	רבעון 2 2026	קניונים בישראל בע"מ – קניון בת ים
451,175	451,575	463,240	שווי הנכס באלפי ש"ח
25,611	5,828	7,956	NOI בתקופה באלפי ש"ח
28,130	(174)	10,695	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7%	5.2%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.2%	6.2%	6.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
142	129	164	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי)
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	רבעון 2 2026	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר
895,000	895,000	907,000	שווי הנכס באלפי ש"ח
48,627	12,547	12,774	NOI בתקופה באלפי ש"ח
48,941	854	8,246	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.0%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.4%	7.6%	7.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
116	117	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
130	128	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

תאריך: 24 באוגוסט, 2026

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

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

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 30.06.26	ערך נקוב משוערך ליום 30.06.26 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 30.06.26 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 30.06.26 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם למינע אחר המירות האם	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	302,570	3,955	302,039	312,253	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	173,084	2,953	173,915	172,963	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 יוני 2025	330,000,000	278,927	853	276,169	276,120	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים לא שווים (35% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 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 יוני 2025	590,000,000	596,465	4,500	588,480	582,661	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	14 תשלומים חצי שנתיים לא שווים (31% מהקרן) החל מ- 1/7/2021 וכלה ב- 1/1/2028 ותשלום תשיעי (69%) 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	434,763	-	436,325	418,544	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 דצמבר 2024 נובמבר 2025	659,689,000	706,484	-	706,737	740,105	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- 30/6/2024 וכלה ב- 31/12/2033	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן	

(1) סדרות 9, 10, 13 ו-14 – לצורך חישוב קובנטים: החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,664,107 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 31.2%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 65.6%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 12.15.

(2) סדרות 11 ו 12 – יחס הליואה לבטוחה הינו בין 0.87-0.8.

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

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2026 (באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ פאונד	מטבע חוץ אירו	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע ישראלי לא צמוד	
<u>נכסים שוטפים</u>						
299,694	-	101,281	49,512	-	148,901	מזומנים ושווי מזומנים
170,166	-	11,431	-	-	158,735	השקעות לזמן קצר
73,278	-	21,913	12,741	17,766	20,858	חייבים ויתרות חובה
<u>נכסים לא שוטפים</u>						
1,982,647	1,908,291	-	74,356	-	-	השקעה בחברות כלולות
5,669,288	2,465,158	1,645,086	1,559,044	-	-	נדל"ן להשקעה
75,993	75,993	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
6,680	-	-	-	6,680	-	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
35,702	33,400	1,942	360	-	-	רכוש קבוע
<u>8,313,448</u>	<u>4,482,842</u>	<u>1,781,653</u>	<u>1,696,013</u>	<u>24,446</u>	<u>328,494</u>	סך כל הנכסים
<u>התחייבויות שוטפות</u>						
502,775	-	-	-	-	502,775	אשראי מתאגידים בנקאיים
525,410	-	154,043	95,766	-	275,601	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
341,180	-	-	-	265,537	75,643	חלויות שוטפות של אג"ח
147,925	-	71,693	10,153	13,885	52,194	זכאים ויתרות זכות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>						
1,740,127	-	892,377	481,194	-	366,556	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,142,485	-	-	-	1,916,089	226,396	אגרות חוב
86,236	-	-	-	86,236	-	התחייבות בגין חכירה
12,319	-	-	12,319	-	-	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,500	-	-	-	-	1,500	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
164,407	118,924	-	45,483	-	-	מסים נדחים
<u>5,664,364</u>	<u>118,924</u>	<u>1,118,113</u>	<u>644,915</u>	<u>2,281,747</u>	<u>1,500,665</u>	סך כל ההתחייבויות
<u>2,649,084</u>	<u>4,363,918</u>	<u>663,540</u>	<u>1,051,098</u>	<u>(2,257,301)</u>	<u>(1,172,171)</u>	היתרה המאזנית, נטו

דוחות על הרווח הכולל	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025
	30.06.2025	30.06.2026	
הכנסות מהשכרה ודמי ניהול	236	251	480
הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד	13	37	43
סה"כ הכנסות	249	288	523
עלויות אחזקה	(59)	(60)	(118)
עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו	(10)	(30)	(35)
רווח גולמי	180	198	370
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	59	22	208
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(53)	(55)	(115)
רווח תפעולי	186	165	463
עלויות מימון, נטו	(114)	(128)	(217)
מיסים על הכנסה	(14)	(7)	(15)
רווח נקי	58	30	231
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	57	31	220

דוחות על המצב הכספי	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
מזומנים ושווי מזומנים	370	348	425
נכסים שוטפים אחרים	309	327	301
נדל"ן להשקעה	7,610	8,162	7,962
נכסים בלתי שוטפים אחרים	511	561	730
סך נכסים	8,800	9,398	9,418
התחייבויות פיננסיות	2,806	3,505	3,033
אג"ח	2,502	2,484	2,619
התחייבויות שוטפות אחרות	196	230	219
התחייבויות לא שוטפות אחרות	583	530	748
סה"כ הון	2,713	2,649	2,799
סה"כ התחייבויות והון	8,800	9,398	9,418

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-11	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-24	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 (להלן - החברה) וחברות מאוחדות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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-41% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-57% וכ-56% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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-53,507 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-986 אלפי ש"ח וכ-277 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

397,486	314,384	299,694	מזומנים ושווי מזומנים
151,817	148,621	170,166	השקעות לזמן קצר
110,456	135,759	73,278	חייבים ויתרות חובה
659,759	598,764	543,138	

נכסים לא שוטפים

2,022,044	1,963,723	1,982,647	השקעות בחברות כלולות
5,416,095	5,155,427	5,669,288	נדל"ן להשקעה
72,156	72,620	75,993	מלאי מקרקעין
2,753	2,919	6,680	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
33,884	33,928	35,702	רכוש קבוע
7,546,932	7,228,617	7,770,310	
8,206,691	7,827,381	8,313,448	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

380,450	268,675	502,775	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
853,903	622,351	525,410	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
338,139	301,462	341,180	חלויות שוטפות של אגרות חוב
135,887	123,540	147,925	זכאים ויתרות זכות
1,708,379	1,316,028	1,517,290	

התחייבויות לא שוטפות

1,131,786	1,271,100	1,740,127	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,280,800	2,200,621	2,142,485	אגרות חוב
87,387	90,009	86,236	התחייבות בגין חכירה
9,412	2,575	12,319	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,447	1,032	1,500	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
188,202	233,414	164,407	מסים נדחים
3,699,034	3,798,751	4,147,074	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
54,379	53,853	54,903	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,271,050	2,107,741	2,262,345	יתרת רווח
(130,186)	(52,862)	(254,781)	קרנות אחרות
2,581,577	2,495,066	2,448,801	
217,701	217,536	200,283	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,799,278	2,712,602	2,649,084	סה"כ הון
8,206,691	7,827,381	8,313,448	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 באוגוסט, 2026	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	ירון רוקמן מנכ"ל	זיו דוד סמנכ"ל כספים
------------------	-----------------------------------	---------------------	-------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
295,378	75,348	80,723	149,040	161,147
14,662	2,994	3,787	5,721	5,920
310,040	78,342	84,510	154,761	167,067
63,889	17,622	13,647	32,767	29,184
246,151	60,720	70,863	121,994	137,883
124,335	17,450	16,757	31,601	13,407
370,486	78,170	87,620	153,595	151,290
(96,341)	(25,424)	(25,500)	(47,844)	(48,780)
93,146	21,804	15,651	36,063	21,343
367,291	74,550	77,771	141,814	123,853
79,759	22,038	12,999	37,432	32,256
(230,719)	(68,630)	(80,178)	(117,919)	(128,636)
216,331	27,958	10,592	61,327	27,473
(15,028)	425	60	3,046	(2,738)
231,359	27,533	10,532	58,281	30,211
220,154	27,306	10,947	56,845	31,295
11,205	227	(415)	1,436	(1,084)
231,359	27,533	10,532	58,281	30,211

הכנסות

מהשכרת נדל"ן להשקעה

מייזום, דמי ניהול ופיקוח

סה"כ הכנסות

עלויות

אחזקה

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה (הטבת מס)

רווח נקי

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
231,359	27,533	10,532	58,281	30,211	רווח נקי רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים : התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(49,788)	(32,791)	(99,479)	44,674	(141,929)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(49,788)	(32,791)	(99,479)	44,674	(141,929)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
181,571	(5,258)	(88,947)	102,955	(111,718)	מיוחס ל:
180,094	(2,253)	(76,626)	94,109	(93,300)	בעלי המניות של החברה
1,477	(3,005)	(12,321)	8,846	(18,418)	זכויות שאינן מקנות שליטה
181,571	(5,258)	(88,947)	102,955	(111,718)	

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	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	54,379	2,271,050	(580)	(129,606)	217,701	2,799,278	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
-	-	-	31,295	-	-	(1,084)	30,211	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	(124,595)	(17,334)	(141,929)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	-	31,295	-	(124,595)	(18,418)	(111,718)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	-	1,000	1,000	התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(40,000)	-	-	-	(40,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
-	-	524	-	-	-	-	524	עלות תשלום מבוסס מניות
135,717	250,617	54,903	2,262,345	(580)	(254,201)	200,283	2,649,084	יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

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
-	-	-	56,845	-	-	56,845	1,436	58,281
-	-	-	-	-	37,264	37,264	7,410	44,674
-	-	-	56,845	-	37,264	94,109	8,846	102,955
-	-	974	-	-	-	974	-	974
135,717	250,617	53,853	2,107,741	(580)	(52,282)	2,495,066	217,536	2,712,602

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

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 בלתי מבוקר	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	54,641	2,251,398	(580)	(166,628)	2,525,165	211,704	2,736,869
-	-	-	10,947	-	-	10,947	(415)	10,532
-	-	-	-	-	(87,573)	(87,573)	(11,906)	(99,479)
-	-	-	10,947	-	(87,573)	(76,626)	(12,321)	(88,947)
-	-	-	-	-	-	-	900	900
-	-	262	-	-	-	262	-	262
135,717	250,617	54,903	2,262,345	(580)	(254,201)	2,448,801	200,283	2,649,084

יתרה ליום 1 באפריל, 2026

רווח נקי (הפסד)

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

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	53,366	2,080,435	(580)	(22,723)	2,496,832	220,541	2,717,373
-	-	-	27,306	-	-	27,306	227	27,533
-	-	-	-	-	(29,559)	(29,559)	(3,232)	(32,791)
-	-	-	27,306	-	(29,559)	(2,253)	(3,005)	(5,258)
-	-	487	-	-	-	487	-	487
135,717	250,617	53,853	2,107,741	(580)	(52,282)	2,495,066	217,536	2,712,602

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	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
-	-	-	220,154	-	-	220,154	11,205	231,359
-	-	-	-	-	(40,060)	(40,060)	(9,728)	(49,788)
-	-	-	220,154	-	(40,060)	180,094	1,477	181,571
-	-	-	-	-	-	-	575	575
-	-	-	-	-	-	-	6,959	6,959
-	-	1,500	-	-	-	1,500	-	1,500
135,717	250,617	54,379	2,271,050	(580)	(129,606)	2,581,577	217,701	2,799,278

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) 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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

231,359	27,533	10,532	58,281	30,211
150,960	46,592	67,179	80,487	96,380
(93,146)	(21,804)	(15,651)	(36,063)	(21,343)
1,500	487	262	974	524
(15,028)	425	60	3,046	(2,738)
41	(155)	98	(374)	53
(124,335)	(17,450)	(16,757)	(31,601)	(13,407)
5,511	1,359	1,190	2,706	2,395
(74,497)	9,454	36,381	19,175	61,864
9,580	(11,481)	3,709	(31,532)	(2,558)
(6,982)	(1,448)	(1,582)	(4,463)	(3,837)
(12,655)	8,846	(31,368)	22,804	(23,795)
-	-	-	-	(4,990)
(10,057)	(4,083)	(29,241)	(13,191)	(35,180)
(179,126)	(48,357)	(54,509)	(92,315)	(92,536)
27,459	2,805	4,405	11,678	9,298
(1,291)	(442)	(3,910)	(883)	(4,092)
2,904	22	(2,881)	261	296
17,900	-	600	-	600
(132,154)	(45,972)	(56,295)	(81,259)	(86,434)
14,651	(13,068)	(38,623)	(16,994)	(29,539)

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
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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(205,785)	(32,184)	(57,097)	(62,916)	(113,186)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(194,127)	(2)	-	(4,247)	(434,877)	רכישת נדל"ן להשקעה
155,691	108,450	-	139,950	63,100	תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(44,135)	(22,449)	-	(49,855)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	(11,764)	-	-	-	החזר הלוואה לאחרים
-	-	10,000	-	10,000	מסי רכישה ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(11,263)	-	-	(282)	-	רכישת זכויות בחברות כלולות
-	-	(17)	-	(17)	החזר (מתן) הלוואה לשוכרים מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
369	92	93	185	184	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(28,271)	(5,517)	(4,911)	(15,869)	(12,079)	מקדמות בגין מכירת נדל"ן להשקעה
37,814	1,963	49,428	42,544	86,864	פקדון להבטחת התחייבויות לבנק מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
-	-	13,248	-	13,248	השקעות ברכוש קבוע, נטו
(11,647)	-	(2,973)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
18,231	33,159	(12,223)	(1,982)	(12,804)	
(9,286)	(420)	(3,255)	(2,084)	(4,454)	
(292,409)	71,328	(7,707)	45,444	(404,021)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

394,795	156,154	-	156,154	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(124,652)	(29,500)	(177,702)	(236,427)	122,325	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(291,365)	(15,083)	(21,272)	(149,912)	(161,687)	בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	-	-	(40,000)	פרעון אגרות חוב
426,211	23,118	654,365	223,153	1,037,810	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(98,766)	(15,501)	(302,791)	(73,211)	(622,947)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
					בנקאיים
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
					בנקאיים
(6,672)	(2,422)	291	(6,597)	3,952	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות
(4,331)	(1,171)	(1,188)	(1,989)	(2,358)	מאוחדת, נטו
6,959	-	-	-	-	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
302,179	115,595	151,703	(88,829)	337,095	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

(715)	(2,307)	(924)	983	(1,327)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
23,706	171,548	104,449	(59,396)	(97,792)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
373,780	142,836	195,245	373,780	397,486	התקופה
397,486	314,384	299,694	314,384	299,694	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
					התקופה

נספח ב' פעילות מהותית שלא במזומן

8,782	-	13,127	-	13,127	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
4,137	4,137	-	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 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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).

מבצע שאגת הארי

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בחוסר יציבות גיאופוליטית. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", אשר במהלכו הותקפו מטרות צבאיות ואסטרטגיות שונות באיראן. בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל. בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה וצה"ל פעל בלבנון. מבצע "שאגת הארי" הסתיים ביוני, 2026 עם חתימת מזכרי הבנות ל- 60 יום אשר הסתיימו ביום 16 באוגוסט בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, לעניין חידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של החברה.

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 974 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 1,369 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 1,028 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 ביכולתה 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 בגיוס חוב בשנים האחרונות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי

לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2025	2026
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות					
הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)					
1,347,093	1,207,483	1,641,490	1,333,381	1,238,853	1,623,377
310,921	385,928	312,253	305,945	381,913	305,994
295,202	292,022	172,963	299,749	414,002	176,868
292,824	286,852	276,120	294,468	224,320	277,022
590,657	595,509	582,661	603,043	543,390	592,980
404,837	439,361	418,544	431,633	461,836	436,325
730,210	476,010	740,105	698,773	453,522	706,737
3,971,744	3,683,165	4,144,136	3,966,992	3,717,836	4,119,303

(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 ומהלוואות ביניים בגובה 65% משווי הרכישה אשר נפרעה במהלך הרבעון השני ובמקומה נלקחה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה, אשר מועד פרעונה הינו אפריל 2029.

ב. מחזור הלוואות גרמניה

בחודש פברואר 2026, חתמה חברה בת גרמנית על הסכם למחזור הלוואה עם מוסד פיננסי גרמני בסכום של 95 מליון אירו. ההלוואה שימשה לפרעון הלוואות קיימות בסך של 84.5 מליון 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%.

ג. גיוס ניירות ערך מסחריים ("נע"מ")

ביום 24 ביוני, 2026 גייסה החברה הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים בסכום של 100 מליון ש"ח בשיעור ריבית של בנק ישראל בתוספת 0.25%.

ד. 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.

באור 5: -

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.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
167,067	(84,212)	251,279	-	-	51,212	45,132	154,935
-	(36,729)	36,729	-	36,729	-	-	-
-	30,284	(30,284)	-	(30,284)	-	-	-
(29,184)	30,174	(59,358)	-	-	(2,109)	(13,573)	(43,676)
137,883	(60,483)	198,366	-	6,445	49,103	31,559	111,259
13,407	(8,764)	22,171	-	-	(3,130)	-	25,301
(48,780)	6,621	(55,401)	(26,344)	(873)	(10,556)	(6,443)	(11,185)
21,343	21,343	-	-	-	-	-	-
123,853	(41,283)	165,136	(26,344)	5,572	35,417	25,116	125,375
-	41,283	(41,283)	-	(5,572)	-	(1,910)	(33,801)
123,853	-	123,853	(26,344)	-	35,417	23,206	91,574
32,256							
(128,636)							
27,473							
2,738							
30,211							
8,313,448	(1,084,576)	9,398,024	-	309,034	1,820,108	1,709,928	5,558,954
5,664,364	(1,084,576)	6,748,940	-	293,798	1,848,417	932,173	3,674,552

הכנסות
ממכירת דירות למגורים
עלויות דירות מגורים שנמכרו
עלויות אחזקה
רווח גולמי המגזר
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
חלק החברה ברווחי כלולות
רווח תפעולי של המגזר
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
רווח תפעולי בדוח המאוחד
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה
הטבת מס
רווח נקי
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נכס	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
הכנסות	154,761	(81,388)	236,149	-	40,379	48,794	146,976
ממכירת דירות למגורים	-	(13,494)	13,494	13,494	-	-	-
עלויות דירות מגורים שנמכרו	-	10,435	(10,435)	(10,435)	-	-	-
עלויות אחזקה	(32,767)	26,331	(59,098)	-	(2,860)	(12,766)	(43,472)
רווח גולמי המגזר	121,994	(58,116)	180,110	3,059	37,519	36,028	103,504
עליית ערך נדל"ן להשקעה	31,601	(27,573)	59,174	-	1,339	6,305	51,530
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(47,844)	7,927	(55,771)	(22,998)	(12,036)	(6,513)	(12,686)
חלק החברה ברווחי כלולות	36,063	36,063	-	-	-	-	-
רווח תפעולי של המגזר	141,814	(41,699)	183,513	1,521	26,822	35,820	142,348
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	-	41,699	(41,699)	(1,521)	-	(2,142)	(38,036)
רווח תפעולי בדוח המאוחד	141,814	-	141,814	-	26,822	33,678	104,312
הכנסות מימון	37,432						
הוצאות מימון	(117,919)						
רווח לפני מסים על הכנסה	61,327						
מסים על הכנסה	(3,046)						
רווח נקי	58,281						
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	7,827,381	(972,560)	8,799,941	230,695	1,296,611	1,765,009	5,507,627
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר	5,114,779	(972,548)	6,087,327	213,199	1,397,747	921,555	3,554,827

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נאוני 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
84,510	(44,473)	128,983	-	-	26,863	21,070	81,050
-	(20,811)	20,811	-	20,811	-	-	-
-	16,301	(16,301)	-	(16,301)	-	-	-
(13,647)	16,939	(30,586)	-	-	(628)	(7,233)	(22,725)
70,863	(32,044)	102,907	-	4,510	26,235	13,837	58,325
16,757	(8,711)	25,468	-	-	(706)	-	26,174
(25,500)	3,006	(28,506)	(15,012)	(507)	(3,924)	(3,590)	(5,473)
15,651	15,651	-	-	-	-	-	-
77,771	(22,098)	99,869	(15,012)	4,003	21,605	10,247	79,026
-	22,098	(22,098)	-	(4,003)	-	(1,026)	(17,069)
77,771	-	77,771	(15,012)	-	21,605	9,221	61,957
12,999							
(80,178)							
10,592							
(60)							
10,532							
8,313,448	(1,084,576)	9,398,024	-	309,034	1,820,108	1,709,928	5,558,954
5,664,364	(1,084,576)	6,748,940	-	293,798	1,848,417	932,173	3,674,552

הכנסות

ממכירת דירות למגורים

עלויות דירות מגורים שנמכרו

עלויות אחזקה

רווח גולמי המגזר

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נאוני 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
78,342	(41,610)	119,952	-	-	20,970	23,581	75,401
-	(8,054)	8,054	-	8,054	-	-	-
-	6,077	(6,077)	-	(6,077)	-	-	-
(17,622)	14,705	(32,327)	-	-	(1,777)	(6,405)	(24,145)
60,720	(28,882)	89,602	-	1,977	19,193	17,176	51,256
17,450	(19,020)	36,470	-	-	998	6,305	29,167
(25,424)	6,177	(31,601)	(12,859)	(517)	(6,541)	(3,735)	(7,949)
21,804	21,804	-	-	-	-	-	-
74,550	(19,921)	94,471	(12,859)	1,460	13,650	19,746	72,474
-	19,921	(19,921)	-	(1,460)	-	(1,176)	(17,285)
74,550	-	74,550	(12,859)	-	13,650	18,570	55,189
22,038							
(68,630)							
27,958							
(425)							
27,533							
7,827,381	(972,560)	8,799,941	-	230,695	1,296,611	1,765,009	5,507,627
5,114,779	(972,548)	6,087,327	-	213,199	1,397,747	921,555	3,554,827

הכנסות

ממכירת דירות למגורים

עלויות דירות מגורים שנמכרו

עלויות אחזקה

רווח גולמי המגזר

עליית ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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
-	(42,646)	42,646	-	42,646	-	-	-
-	34,670	(34,670)	-	(34,670)	-	-	-
(63,889)	53,887	(117,776)	-	-	(5,914)	(20,407)	(91,455)
246,151	(123,554)	369,705	-	7,976	76,661	69,799	215,269
124,335	(83,644)	207,979	-	-	52,771	37,134	118,074
(96,341)	17,942	(114,283)	(48,139)	(3,046)	(18,767)	(14,703)	(29,628)
93,146	93,146	-	-	-	-	-	-
367,291	(96,110)	463,401	(48,139)	4,930	110,665	92,230	303,715
-	96,110	(96,110)	-	(4,930)	-	(2,680)	(88,500)
367,291	-	367,291	(48,139)	-	110,665	89,550	215,215
79,759							
(230,719)							
216,331							
15,028							
231,359							
8,206,691	(1,211,793)	9,418,484	-	257,453	1,388,524	1,834,089	5,938,418
5,407,413	(1,211,802)	6,619,215	-	244,335	1,428,648	979,440	3,966,793

הכנסות
ממכירת דירות למגורים ומשרדים
עלויות דירות מגורים ומשרדים שנמכרו
עלויות אחזקה
רווח גולמי המגזר
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
חלק החברה ברווחי חברות כלולות
רווח תפעולי של המגזר
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
רווח תפעולי בדוח המאוחד
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מיסים על הכנסה
הטבת מס
רווח נקי
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

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

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

31 בדצמבר	30 ביוני		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
20,464	30,608	51,820	נכסים שוטפים
1,790,214	1,703,504	1,814,218	נכסים לא שוטפים
11,697	14,903	15,564	התחייבויות שוטפות
651,405	638,047	660,451	התחייבויות לא שוטפות
1,147,576	1,081,162	1,190,023	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
580,790	547,583	602,014	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
106,029	24,703	27,962	48,639	55,526	הכנסות
130,862	25,166	25,332	39,448	42,447	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
65,431	12,583	12,666	19,724	21,224	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 ביוני, 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 30 ביוני, 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-581,979 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-16,283 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

334,014	240,939	145,058	מזומנים ושווי מזומנים
140,171	148,621	158,735	השקעות לזמן קצר
73,419	89,110	27,405	חייבים ויתרות חובה
547,604	478,670	331,198	

נכסים לא שוטפים

2,233,650	2,173,972	2,264,079	נדל"ן להשקעה
72,156	72,620	75,993	מלאי מקרקעין
1,794,449	1,765,244	1,828,125	הלוואות לחברות מוחזקות
1,808,683	1,674,798	1,788,780	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לתאגידים מוחזקים
2,753	2,911	2,569	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
4,254	4,444	4,035	רכוש קבוע
5,915,945	5,693,989	5,963,581	
6,463,549	6,172,659	6,294,779	

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	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

380,450	268,675	502,775	אשראי מתאגידים בנקאיים
338,140	301,462	341,180	חלויות שוטפות של אגרות חוב
152,704	140,586	275,601	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
47,848	60,161	57,791	זכאים ויתרות זכות
919,142	770,884	1,177,347	

התחייבויות לא שוטפות

499,604	491,157	366,557	הלוואות מתאגידים בנקאיים
28,129	25,536	27,858	הלוואות מחברות מוחזקות
2,280,800	2,200,622	2,142,485	אגרות חוב
1,447	1,032	1,500	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
152,850	188,362	130,231	מסים נדחים
2,962,830	2,906,709	2,668,631	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
54,379	53,853	54,903	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
2,271,050	2,107,741	2,262,345	יתרת רווח
(130,186)	(52,862)	(254,781)	קרנות הון אחרות
2,581,577	2,495,066	2,448,801	
6,463,549	6,172,659	6,294,779	

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

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	24 באוגוסט, 2026 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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025		2025	2026	2025	2026
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח			

הכנסות

107,197	26,484	28,683	54,060	56,496
9,598	2,150	3,258	4,504	5,861
116,795	28,634	31,941	58,564	62,357

מהשכרת נדל"ן להשקעה

מדמי ניהול ופיקוח

סה"כ הכנסות

עלויות

12,487	2,856	2,617	6,273	6,299
104,308	25,778	29,324	52,291	56,058
17,656	10,220	15,663	24,132	16,165
(59,870)	(15,373)	(17,005)	(29,033)	(30,031)
218,117	32,123	18,135	49,507	31,814
280,211	52,748	46,117	96,897	74,006
24,521	7,802	3,323	12,082	7,823
(164,798)	(52,675)	(55,293)	(85,854)	(80,414)
63,251	17,073	15,032	30,628	26,565
203,185	24,948	9,179	53,753	27,980
(16,969)	(2,358)	(1,768)	(3,092)	(3,315)
220,154	27,306	10,947	56,845	31,295

אחזקה

רווח גולמי

עליית 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

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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
220,154	27,306	10,947	56,845	31,295	רווח נקי המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(40,060)	(29,559)	(87,573)	37,264	(124,595)	
(40,060)	(29,559)	(87,573)	37,264	(124,595)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה
180,094	(2,253)	(76,626)	94,109	(93,300)	

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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

220,154	27,306	10,947	56,845	31,295
(17,656)	(10,220)	(15,663)	(24,132)	(16,165)
(218,117)	(32,123)	(18,135)	(49,507)	(31,814)
2,402	585	401	1,202	841
(16,969)	(2,358)	(1,768)	(3,092)	(3,315)
1,500	487	262	974	524
77,026	27,800	36,938	43,144	46,026
41	(155)	98	(374)	53
(171,773)	(15,984)	2,133	(31,785)	(3,850)
(8,821)	(6,186)	6,253	(11,028)	4,263
(3,999)	(1,448)	(1,582)	(4,463)	(3,837)
9,614	20,793	(22,739)	15,549	(12,510)
(3,206)	13,159	(18,068)	58	(12,084)
(128,177)	(37,621)	(40,916)	(64,650)	(64,626)
130,068	50,394	4,226	58,531	8,879
(66)	(6)	23	(11)	(7)
261	261	-	261	280
13,900	-	600	-	600
15,986	13,028	(36,067)	(5,869)	(54,874)
61,161	37,509	(41,055)	19,249	(39,513)

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

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:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
בחברה עבור:

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	18,231	33,159	(12,439)	(1,982)	(13,020)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	155,692	106,127	-	137,627	63,100
השקעות בנדל"ן להשקעה	(105,060)	(12,807)	(14,852)	(30,884)	(34,890)
רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	(4,245)	-
מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה	(44,135)	(22,449)	-	(49,855)	-
מיסים רכישה ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	(282)	-	-	-	-
ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו	(164,519)	(23,966)	40,078	(14,800)	(97,931)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	-	(9,441)	13,248	2,323	13,248
החזר הלוואה לאחרים	-	-	10,000	-	10,000
קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו	369	(458)	93	68	184
השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו	(1,627)	(223)	(161)	(617)	(622)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(141,331)	69,942	35,967	37,635	(59,931)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	394,795	156,154	-	156,154	-
הלוואות מחברות מוחזקות	599	-	-	-	-
פרעון אגרות חוב	(291,365)	(15,083)	(21,272)	(149,912)	(161,687)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(40,000)
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	101,475	(29,501)	111,490	(10,301)	122,325
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	34,400	(12,893)	(6,164)	(67,623)	(13,110)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(81,458)	-	2,960	-	2,960
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	158,446	98,677	87,013	(71,682)	(89,512)

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	78,277	206,129	81,925	(14,798)	(188,956)
	255,737	34,810	63,132	255,737	334,014
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	334,014	240,939	145,057	240,939	145,058

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38'ד 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 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 846 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 1,120 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.

גיוס ניירות ערך מסחריים ("נע"מ")

ביום 24 ביוני, 2026 גייסה החברה הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים בסכום של 100 מיליון ש"ח בשיעור ריבית של בנק ישראל בתוספת 0.25%.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 ביוני 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 השני של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת 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 ומידיים), 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 השני של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת 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, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 באוגוסט, 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 24 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט, 2026 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון