

קבוצת אשטרום

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2025



אשטרום
קבלנות

אשטרום
נכסים

אשטרום
מגורים

אשטרום
מגורים/כילוכי

אשטרום
תעשיות

אשטרום
אנרגיה מתחדשת

אשטרום
זכינות

אשטרום
אינטרנשיונל

קבוצת אשטרום, מחברות הבנייה והנדל"ן המובילות בישראל, יצקה באבני היסוד שלה את המחויבות להעניק פתרונות מקצועיים ומקיפים לכל לקוחותיה, מהמסד ועד הטפחות.

אשטרום דואגת להפעיל בסינרגיה מיטבית את מכלול החברות שלה, באופן שמעניק מעטפת פתרונות מושלמת לכל פרויקט ופרויקט בארץ ובעולם.



כ-5.5
מיליארד ש"ח
הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות 30.09.2025



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



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

תמצית נתונים לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

130

מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס
לבעלי המניות

630

מיליוני ש"ח
רווח תפעולי

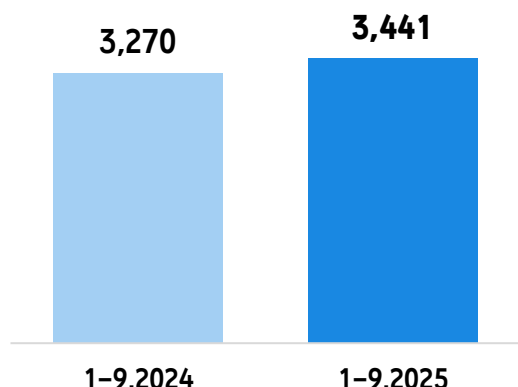
758

מיליוני ש"ח
רווח גולמי

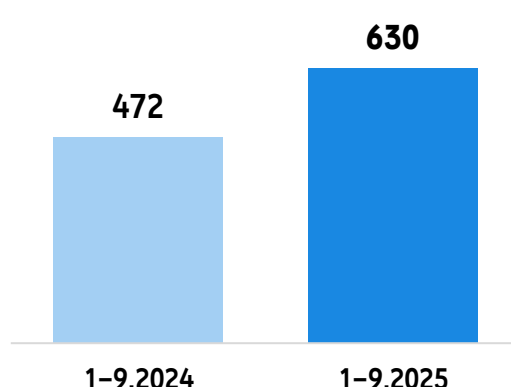
3,441

מיליוני ש"ח
הכנסות

הכנסות
מיליוני ש"ח



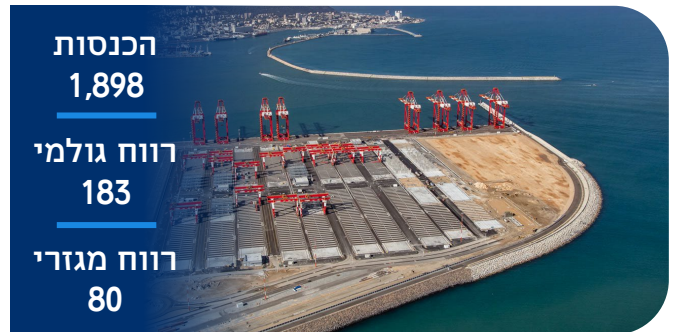
רווח תפעולי
מיליוני ש"ח



תעשיות



קבלנות בנייה ותשתיות



זכינות



מגורים להשכרה



אנרגיה מתחדשת



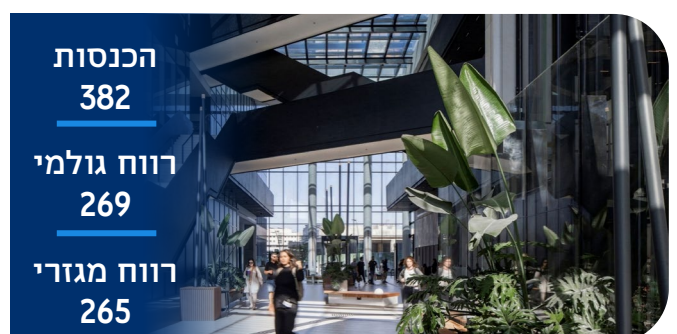
אשטרום אינטרנשיונל



אשטרום מגורים



אשטרום נכסים



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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 30 בספטמבר, 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני IFRS.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במרס 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-020519) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. קבלנות בניה ותשתיות בישראל - פעילות הקבוצה בתחום זה מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בישראל כגון: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים, הפונה למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ב. תעשיות - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בישראל על ידי אשטרום תעשיות והחברות המוחזקות על ידה.

ג. מגורים להשכרה - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום של מתחמי דיור, השכרת הנכסים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בישראל על ידי שותפות אשטרום מגורים להשכרה וחברה ושותפויות המוחזקות על ידה.

ד. זכינות - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת זכינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי חברות ושותפויות המוחזקות על ידה.

ה. **אינטרנשיונל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בג'מייקה וכוללות פרויקטים קבלניים בתחום הבניה, בייזום פיתוח ומכירה בעיקר בארה"ב ובפורטוגל של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) ושל יחידות דיור וכן יזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים לתעשייה, למשרדים ומסחר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרם אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ו. **אנרגיה מתחדשת** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעות בייזום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת (סולארים) בארה"ב וישראל. החברה מחזיקה ברישיון אספקת חשמל בישראל. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי אשטרם אנרגיה מתחדשת והחברות המוחזקות על ידה.

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

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם מגורים** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשטרם מגורים יזמות בע"מ (להלן: "אשטרם מגורים") (לשעבר - אשדר) והחברות המוחזקות שלה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	סעיף
4,459,489	1,090,463	1,178,643	3,270,082	3,440,848	הכנסות
993,913	261,581	262,326	722,272	757,979	רווח גולמי
763,604	185,590	202,132	471,908	630,068	רווח תפעולי
221,063	1,292	991	3,198	99,417	רווח לפני מיסים
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	רווח נקי לתקופה
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,832,287	21,633,759	22,961,421	21,633,759	22,961,421	סך מאזן
4,904,889	4,854,854	5,486,458	4,854,854	5,486,458	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,135,283	5,092,046	5,921,884	5,092,046	5,921,884	סה"כ הון עצמי
806,022	155,769	129,521	654,986	106,560	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות
833,760	(65,524)	90,647	691,530	(26,594)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לאחר השקעה בקרקעות
633,045	174,025	184,554	440,373	497,724	EBITDA

2. צבר הזמנות

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

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

מיליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,708	6,573	6,389
תעשיות (**)	1,235	1,238	1,063
סה"כ	7,943	7,811	7,452

(*) צבר ההזמנות אינו כולל עבודות מחברות בקבוצת אשטרום בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח שעתידות להתקבל במהלך השנים 2025 - 2026.

(**) כולל את חלק החברה בהחזקה בחברות כלולות.

עיקר צבר ההזמנות של החברה בתחום הקבלנות לבניה למגורים, לבניה לא למגורים וכן בניה לתשתיות (כמפורט בסעיף 4.14 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024) הינו במסגרת חוזים פאושליים. עיקר צבר ההזמנות בתחום התעשיות הינו בתחום הבטון ובנוסף צבר מוצרי ריצוף, חיפוי שיש וכלים באמצעות י. זהבי (כמפורט בסעיף 5.10 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024).

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 9 בינואר 2025, ביצעה החברה הנפקת מניות בתמורה לסך נטו של כ- 584 מיליון ש"ח. ההנפקה כללה השתתפות של בעלי השליטה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 8 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-003004) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. ביום 22 בינואר 2025, לאחר התקיימות מלוא התנאים בהסכם מימון לפרויקט Tierra Bonita, הומר החוב האמור לחוב לתקופת ההפעלה. הסכם מימון, Tierra Bonita קבע, כי תקופת ההלוואה לאחר ההמרה תעמוד על חמש (5) שנים ממועד הפעלתו של הפרויקט, קרי עד יום 7 באוקטובר 2029. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 באוקטובר 2023 ודיווח מידי מיום 23 בינואר 2025 (אסמכתאות מס': 2023-01-090847 ו- 2025-01-006348, בהתאמה).

בהמשך לאמור בסעיף 9.11 לדוח התקופתי לשנת 2024, בחודש פברואר 2023, חברת Heritage Solar LLC, חברה תושבת ארה"ב שהתאגדה בטקסס, אשר נמצאת בבעלות מלאה (בעקיפין) של אשטרום אנרגיה ומחזיקה בפרויקט El Patrimonio, שהינו פרוייקט סולארי בהספק מתוכנן של כ- 195 MWdc, התקשרה יחד עם CPS חברת החשמל העירונית של סאן אנטוניו, בהסכם למכירת חשמל (Power Purchase Agreement - PPA) לתקופה של 20 שנה. ביום 18 בפברואר 2025 הושלמו התקיימותם של כלל התנאים המתלים להסכם ה-PPA, עם חתימת הצדדים על הסכמה לתנאיו הסופיים (אשר כוללים בין היתר הסכמה על לוחות

הזמנים להשלמת וחיבור הפרויקט לרשת החשמל), הסכם ה- PPA נכנס לתוקף. על פי ההסכם חברת החשמל תרכוש 70% מהחשמל שייוצר בפרויקט ויש לה אופציה לרכוש את מלוא החשמל שייוצר בפרויקט ומלוא התעודות הירוקות בהתאם לתעריפים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 011572-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. בהמשך לאמור בסעיף 9.11 לדוח התקופתי לשנת 2024, ביום 3 במרס 2025 התקשרו אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ וחברה בת בבעלותה המלאה בהסכם השקעה עם גופים מוסדיים. במסגרת ההסכם, יוקצו לגופים המוסדיים כ-36% בחברת בת המחזיקה בפרויקט הסולארי Tierra Bonita בסן אנטוניו, טקסס, בתמורה להשקעה של כ-79 מליון דולר ארה"ב (להלן: "התמורה") המשקפת שווי של כ-220 מליון דולר ארה"ב להון חברת הנכס. במועד השלמת העסקה תחולק התמורה לעיל כדיבידנד לחברה מוחזקת של אשטרום בלבד.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 במרס 2025 (אסמכתא מס' 01-2025-014323). לפרטים אודות התקיימות התנאים המתלים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 01-2025-006348) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 30 ביוני 2025 הושלם הסכם ההשקעה האמור והתקבלה תמורה בסך של 79 מליון דולר ארה"ב, והוקצו לגופים המוסדיים כ-36% מהזכויות בחברה המחזיקה בעקיפין במלוא הזכויות בפרויקט Tierra Bonita. במועד השלמת ההסכם חילקה חברת הנכס לחברה הבת בלבד (חברה בבעלות מלאה של החברה בשרשור) דיבידנד בסכום התמורה (79 מליון דולר ארה"ב). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 01-2025-047252) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ד. ביום 4 במרס, 2025 זכתה שורק חציבה בע"מ (חברה כלולה בשיעור החזקה של 37.5%) במכרז רשות מקרקעי ישראל להפעלת מחצבת חנתון. סכום הזכייה הינו כ-223 מליון ש"ח, אשר ישולמו בשלושה מועדים, 50% שולמו בחודש מאי 2025, 25% ישולמו בעוד כ-4 שנים, ו-25% בעוד כ-6 שנים. תקופת ההרשאה הינה 20 שנים מיום הזכייה כאמור.

ה. ביום 25 במרס 2025, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 80 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 10 באפריל 2025. ההחלטה על חלוקת הדיבידנד הינה במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 26 במרס 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-020530) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ו. ביום 29 באפריל, 2025 פרסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Negative לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 01-2025-030205) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ז. ביום 11 במאי 2025, ביצעה החברה פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-032809).

ח. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 ביולי 2025, הנפיקה החברה בדרך של הרחבה 518,492 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של כ- 570 מליון ש"ח (כ- 565 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ט. ביום 8 ביולי 2025 התקבל פסק בוררות בהליך משפטי שבו הייתה מעורבת החברה, בקשר לפרויקט בו שימשה כקבלן מבצע. הבורר דחה את התביעה שהוגשה נגד החברה על ידי היזם בסך של כ-55 מליון ש"ח, וקיבל את תביעת החברה באופן חלקי, תוך שהורה ליזם לשלם לחברה סך של כ-1 מליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית משנת 2018 ובתוספת מע"מ. למען הסר ספק, סכום זה אינו מהותי ביחס לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 01-050516-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

י. ביום 15 ביולי 2025 נודע לחברה על קבלת אישור ממשלה המסמך את תחנת כוח שמשון שותפות מוגבלת - תאגיד המוחזק בחלקים שווים (1/3 כל אחד) על ידי החברה (באמצעות אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה), ושני צדדים שלישיים להכין תוכנית לתשתית לאומית להקמת תחנת כוח קונבנציונלית, מוסקת בגז טבעי, בהספק של לפחות 630 מגה-ואט. התוכנית תוגש לוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2282 בנושא "קידום הביטחון האנרגטי של משק החשמל הישראלי" מיום 31 באוקטובר 2024. לתכנון הפרויקט התקבל סקר תכנון חיובי על ידי חברת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ, המאשר עמידה בתנאי הרגולציה וכן מועד חיבור אפשרי בשנת 2030 בהספק של כ-830 מגה-ואט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 01-052610-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

יא. ביום 24 ביולי 2025, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרו תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם. כמו כן, במסגרת האסיפה הוענקו כתבי אופציה למר אורן נוסבאום וכן אושרה מחדש מדיניות התגמול של החברה תוך כדי עדכונה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון ודוח זימון מתקן של החברה וכן דיווח אודות תוצאות ההנפקה (אסמכתאות מס': 01-038250-2025, 01-046277-2025 בהתאמה).

יב. ביום 14 באוגוסט 2025, התקבלה בחברה מוחזקת של אשטרום אנרגיה מתחדשת המאוגדת בארה"ב (להלן: "החברה המוחזקת") כתב תביעה אשר הוגש לבית המשפט במדינת ניו יורק על ידי חברת OnPeak Power LLC חברה יזמית אשר החברה המוחזקת התקשרה איתה בהסכם השקעה ושיתוף פעולה לייזום של פרויקטים סולאריים בארה"ב (להלן: "התובעת"). לפרטים נוספים בדבר הסכם שיתוף הפעולה ראה סעיף 9.11.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

כתב התביעה והתיקון לו מיום 19 בספטמבר 2025, שעניינו טענות שונות של התובעת, הינו לקבלת פסק דין הצהרתי כנגד החברה המוחזקת בקשר עם תשלומים לכאורה אשר יגיעו לה בעתיד בקשר עם פרויקטים בתחום האנרגיה, אשר יוזמת החברה המוחזקת ואשר לגבי כולם טרם הגיעה מועד תשלום, עיכובים שלכאורה נגרמו על ידי החברה המוחזקת, נזקים עתידיים לפרויקטים והפרת תום הלב על ידי החברה המוחזקת והינו בהיקף של כ-135 מליון

דולר ארה"ב. ביום 3 באוקטובר 2025, הגישה החברה בקשה מתוקנת לדחיית התביעה האמורה.

לעמדת החברה בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, כתב התביעה האמור, הוגש כחלק מאמצעי לחץ במו"מ על גובה התשלומים להם התובעת תהיה זכאית בעתיד וכי סיכויי התביעה להתקבל על ידי בית המשפט הינם קלושים (Remote) בין היתר בהתבסס על האמור להלן: כתב התביעה סובל מכשלים מהותיים, שהעיקרי בהם הינו העובדה כי אף לשיטת התובעת מועד התשלום, ככל שהחברה המוחזקת חבה כלל בתשלום כאמור, טרם התגבש ונכון למועד דוח זה החברה המוחזקת ו/או מי מטעמה כלל לא כפרה בחובת התשלום האמורה לתובעת (ככל שזו כלל חלה) שכן טרם הומצאה לה כלל דרישת תשלום. כמו כן כתב התביעה נעדר טענות עובדתיות ספציפיות ומפורטות, נעדר תחשיב לגובה הנזקים הנטענים לכאורה והיותם של הנזקים הנטענים ספקולטיביים ומבוססים כאמור על חישובים עתידיים שטרם בוצעו שכן העובדות לצורך חישובן כלל לא התקיימו בהתאם להסכם בין הצדדים. לאור האמור לעיל, פועלת החברה להגשת בקשה לסילוק על הסף.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר, כי על פי הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד דוח זה (ואשר למיטב ידיעת החברה לא צפויים להיות שונים באופן מהותי במועד ההתחשבות העתידי בין התובעת לחברה המוחזקת בהתאם לקבוע בהסכם ביניהן), הסכומים להם תהיה בעתיד זכאית התובעת בהתאם לנתונים הפיננסיים של הפרויקט ותנאי ההסכם בין החברה המוחזקת והתובעת אינם בסכומים מהותיים לחברה.

ג. ביום 4 בספטמבר 2025 הגישה החברה המוחזקת כתב תביעה שכנגד לבית המשפט במדינת ניו יורק בארה"ב בהיקף כספי של כ- 174 מליון דולר ארה"ב, כנגד OnPeak שעילותיו העיקריות הינן הפרתה של OnPeak את זכות הבלעדיות לה התחייבה כלפי החברה מוחזקת אשר עוגנה במסגרת ההסכמים, הפרות וכשלים של OnPeak המתייחסים לאחריותה והתחייבויותיה באשר לפרויקטים אותם פיתחה עבור החברה המוחזקת, אי השגת חלק מהאישורים הנדרשים לפרויקטים במועדם ואי ביצוע פעולות הפיתוח להם נדרשה והתחייבה OnPeak כלפי החברה המוחזקת וכן הפרות נוספות של ההסכמים האמורים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067270) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 באוקטובר 2025, הומצאה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה הפועלת במגזר הקבלנות (להלן: "החברה הבת") בקשה להתיר הגשת הודעת צד ג' נגדה (ונגד צדדים נוספים) מיזם בפרויקט בו החברה משמשת כקבלן ראשי בירושלים (להלן: "היזם") בקשר עם בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד היזם, אשר הוגשה ע"י חלק מרוכשי דירות בפרויקט וזאת בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נגד היזם, נטען כי היזם הפר לכאורה את הוראות הסכמי המכר אשר נחתמו עם חלק מרוכשי הדירות בקשר עם מועד מסירת הדירות בפרויקט, כאשר על פי עמדת המבקשים בבקשה לאישור התובענה כייצוגית, הנזק מוערך בסך של כ- 41 מליוני ש"ח.

בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים בוחנים את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה, אולם לעמדת החברה, מעיון ראשוני עולה כי עומדות בפניה טענות הגנה משמעותיות הן כנגד טענות היזם בבקשה והן כנגד הטענות שהועלו במסגרת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

טו. לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בנובמבר 2025, ביצעה החברה פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-085614).

4. הסביבה העסקית

המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 על מדינת ישראל, הביאה לפתיחתה של מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר הסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025, עת נחתם הסכם בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס, בחסות ארה"ב וכחלק מתוכנית אזורית עליה הכריז נשיא ארה"ב. במסגרת ההסכם, שוחררו כל החטופים החיים והושבו מרבית החטופים החללים.

המלחמה הביאה, להסלמה ביחסים עם איראן וגורמים מטעמה, הסלמה אשר בעתיה יצאה מדינת ישראל בחודש יוני למבצע להשמדת תשתיות הגרעין ותעשיית הנשק האיראני לרבות מערך הטילים ובכירים בצמרת הצבא והגרעין. התגובה האיראנית למבצע כללה שיגור מאות טילים וכטבמ"ים, אשר הסבו נזק לאתרים שונים בישראל כולל פגיעות בנפש, ופגעו בפעילות המשק, לרבות פעילותם של חלק ממגזרי הקבוצה.

אי הוודאות הביטחונית וכתוצאה ממנה גם הכלכלית, ממשיכה לתת אותותיה על המשק הישראלי דבר אשר משפיע על הפרמטרים הכלכליים השונים כגון הדירוג הבינלאומי של המדינה, תקציב המדינה ופעילותו התקינה של המגזר העסקי.

השלכותיה של המלחמה על הקבוצה ניכרו בעיקר במגזרי הקבלנות והתעשייה, אשר פעילותם נפגעה מעלייה במחירי התשומות, אך ביצעו את ההתאמות הנדרשות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגורים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמו לקיטון במספר הדירות ששווקו בדגש על אזורי ביקוש, בהם מרוכזת פעילות היזמות למגורים של הקבוצה.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמחיר המבצע, לרבות הנזקים שנגרמו בעקבותיו, כמו גם מחיר המלחמה המתמשכת, הביאו לתנודות מהותיות בשערי החליפין וצפויים להביא לעלייה בגירעון התקציבי ולהאטה ולדחייה בהפחתת הריבית על ידי בנק ישראל אשר נותרה על רמה גבוהה של 4.5%.

יצוין כי בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל יותר "A" ללא שינוי. יחד עם זאת, העלתה חברת הדירוג את תחזית הדירוג מ"שלילית" ל"יציבה".

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ - 3% (מדד ידוע). מדד תשומות הבניה עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בכ - 4.5% (מדד ידוע).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, השפעותיה על פעילות החברה והמשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח יתרות המזומנים המצויות ברשותה, המסגרות הכספיות העומדות לרשותה בסך של כ- 1.2 מליון ש"ח, צבר העבודות שלה, תורים המזומנים החזוי האיתן שלה והיכולת לבצע את ההתאמות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוגים של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויים להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר ההתפתחויות השונות, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות המצב הבטחוני, 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 המצב הבטחוני והשפעתו על פעילות המשק, שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים וריבית בנק ישראל בפועל.

5. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	829,147	1,002,739	938,321	(109,174)	(11.6%)	(17.3%)	
השקעות לזמן קצר	816,401	529,695	377,657	438,744	116.2%	54.1%	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,645,548	1,532,434	1,315,978	329,570	25%	7.4%	<p>העלייה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> עלייה בסולו המורחב בסך של כ- 562 מליון ש"ח עקב הנפקת מניות בקבוצה בסך של כ- 584 מליון ש"ח, והרחבת אג"ח סדרה ה' בסך של כ- 565 מליון ש"ח בניכוי כירעון אג"ח בסך של כ- 362 מליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 80 מליון ש"ח ופעילויות שוטפות אחרות בסך של כ- 150 מליון ש"ח. ירידה באשטרום מגורים בסך של כ- 241 מליון ש"ח אשר שימשו להשקעות בפרוייקטים.
לקוחות והכנסות לקבל	1,179,576	947,664	998,729	180,847	18.1%	24.5%	<ul style="list-style-type: none"> העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מעלייה במגזר הקבלנות בסך של כ- 50 מליון ש"ח, עלייה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 59 מליון ש"ח בעיקר עקב הכרה בהכנסות מיזמות בפורטוגל, ועלייה באשטרום מגורים בסך של כ- 84 מליון ש"ח עקב התקדמות שיעור הביצוע העולה על שיעור המקדמות שהתקבלו.

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה - אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<p>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> מעלייה בסך של כ- 68 מליון ש"ח באשטרום נכסים, בעיקר ממתן הלוואת מוכר בסך של כ-31.5 מליון ש"ח לזמן קצר לרוכש מגרש בברקן וממקדמות מס בסך כ- 14 מליון ש"ח עבור מכירת מגרשים בברקן. מעלייה באשטרום מגורים בסך של כ- 34 מליון ש"ח בעיקר עקב תשלומי מקדמות למס הכנסה. מעלייה במגזר הקבלנות בסך של כ- 32 מליון ש"ח בעיקר בגין מקדמות לספקים. 	51.6%	59.6%	127,273	213,415	224,799	340,688	חייבים ויתרות חובה
<ul style="list-style-type: none"> העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר ממיונים בין קרקעות לבנייה למלאי בניינים למכירה באשטרום מגורים על סך נטו של כ-150 מליון ש"ח ומהשקעות נוספות בפרוייקטים. 	12.9%	12.2%	183,563	1,499,013	1,490,503	1,682,576	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר בתחום הקבלנות ואשטרום תעשיות. 	(1.3%)	(8.6%)	(15,471)	179,766	166,391	164,295	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> היתרה ליום 30 בספטמבר 2025 כוללת קרקע של אשטרום תעשיות בעטרות שנחתם בגינה הסכם מכירה, אך טרם הבשילו התנאים להכרה במכירה. 	לר	-	37,375	-	-	37,375	נכסים מוחזקים למכירה
<ul style="list-style-type: none"> יחס ההון החוזר עומד על 1.02 לעומת יחס של 0.95 ליום 31.12.24. 	15.8%	20%	843,157	4,206,901	4,361,791	5,050,058	סה"כ נכסים שוטפים

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,836,824	1,794,450	1,831,910	4,914	0.3%	2.4%	<p>העלייה בסעיף לעומת 31.12.24 זניחה ונובעת מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> מהשקעות בקרקעות בסך של כ- 133 מליון ש"ח. היווני מימון בסך של כ- 56 מליון ש"ח. מנגד נרשמו מיונים בין מלאי לקרקעות לבנייה בסך נטו של כ- 150 מליון ש"ח. כן בוצעו מיונים כנגד התחייבויות להשלמה בסך של כ- 23 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	814,697	636,260	594,870	219,827	37.0%	28.0%	<p>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> השקעות נוספות בסך של כ- 99 מליון ש"ח. עלויות ערך של כ- 73 מליון ש"ח. הוצאות מימון שהווננו בסך כולל של כ- 47 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	226,953	238,969	234,258	(7,305)	(3.1%)	(5.0%)	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	494,963	494,464	494,761	202	-	0.1%	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי - %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה - אשתקד ב- %	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	8,950,978	8,453,898	8,782,040	168,938	1.9%	5.9%	<p>העלייה לעומת 31.12.2024 משקפת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> עליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 103 מליון ש"ח בעיקר במגורים להשכרה ובאשטרום נכסים. השקעות בסך של כ- 132 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים. רכישת מבנה משרדים בגרמניה על ידי אשטרום נכסים בסך של כ- 103 מליון ש"ח. היוון מימון לנכסים בפיתוח בסך של כ- 15 מליון ש"ח. מנגד מכירת נכסי ברקן באשטרום נכסים בשווי של כ- 187 מליון ש"ח. בגין ההסכמים למכירת הנכסים בברקן נרשם בתקופת הדוח רווח מעליית ערך בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
חברות כלולות	2,189,591	2,064,652	2,129,950	59,641	2.8%	6.1%	<ul style="list-style-type: none"> העלייה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מרווחים בתקופה בסך של כ- 69 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים, ומנגד מקיטון בהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 10 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים.
חובות והשקעות אחרות	184,465	275,948	302,039	(117,574)	(38.9%)	(33.2%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר ממכירת החברה הציבורית המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית רוח בפולין.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי לתקופה המקבילה -אשתקד ב- %	הסברי החברה
רכוש קבוע- מתקנים סולאריים	1,548,791	1,706,547	1,675,158	(126,367)	(7.5%)	(9.2%)	<p>הסעיף מתייחס לפרויקטים של מתחדשת בארה"ב. הירידה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 157 מליון ש"ח. פחת בסך של כ- 31 מליון ש"ח. מנגד השקעות בסך של כ- 58 מליון ש"ח.
רכוש קבוע אחר	1,512,156	1,454,730	1,450,676	61,480	4.2%	3.9%	<p>העלייה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 73 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות בעקבות חכירה של מפעל חברת ניצבים במבקיעים. השקעות בסך כ- 96 מליון ש"ח. מנגד נרשם פחת בסך של כ- 70 מליון ש"ח, ומיון באשטרום תעשיות של כ- 37 מליון ש"ח לנכס זמין למכירה בגין הסכם למכירת קרקע בעטרות.
סה"כ רכוש קבוע	3,060,947	3,161,277	3,125,834	(64,887)	(2.1%)	(3.2%)	
נכסים לא שוטפים אחרים	151,945	152,050	129,724	22,221	17.1%	(0.1%)	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	17,911,363	17,271,968	17,625,386	285,977	1.6%	3.7%	
סה"כ נכסים	22,961,421	21,633,759	21,832,287	1,129,134	5.2%	6.1%	

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> העלייה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר מעלייה ביתרות האג"ח בסך של כ-345 מליון ש"ח, ועלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 50 מליון ש"ח. 	4.0%	2.9%	404,575	14,189,071	14,025,609	14,593,646	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים ולאחרים ואג"ח

ד. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 248 מליון ש"ח, בעיקר עקב פירעון אשראי זמני שניתן לצורך רכישת נכס מניב באנגליה וקבלת אשראי לזמן ארוך בגינו. מנגד באשטרום מגורים היתה עלייה בסך של כ- 158 מליון ש"ח, בעיקר מסיווג הלוואה בסך 116 מליון ש"ח מזמן ארוך לאשראי עקב קבלת היתר בכרטייקט בגבעת שמואל. בנוסף, באשטרום תעשיות הייתה עלייה בסך של כ- 17 מליון ש"ח עקב השקעות במפעלים של ביגי וניצבים. 	35.7%	(8.7%)	(80,292)	917,795	617,156	837,503	אשראי מתאגידים בנקאיים
<ul style="list-style-type: none"> הסעיף כולל נע"מים בסך של 400 מליון ש"ח. 	(27.3%)	-	-	400,000	550,000	400,000	הלוואות מגופים מוסדיים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב-%	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב-%	הסברי החברה
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,856,121	1,182,555	1,208,795	647,326	53.6%	57%	<ul style="list-style-type: none"> היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך כ- 695 מליון ש"ח, בגין הלוואות מתאגידיים בנקאיים בסך של כ- 1,060 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 101 מליון ש"ח. העלייה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 781 מליון ש"ח ונובעת בעיקר מסיווג הלוואות באנגליה וגרמניה לחלויות שוטפות, באשטרום אינטרנשיונל עלייה בסך של כ- 31 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 28 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה ירידה בחברה בסך של כ- 121 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואות לזמן ארוך ופירעון אג"ח. בנוסף נרשמה ירידה בסך של כ- 74 מליון ש"ח במגזר מגורים להשכרה וכן ירידה במגזר התעשיות בסך של כ- 20.
קבלני משנה וספקים	938,042	1,017,420	972,936	(34,894)	(3.6%)	(7.8%)	<ul style="list-style-type: none"> אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	468,951	274,130	402,625	66,326	16.5%	71.1%	<ul style="list-style-type: none"> העלייה לעומת 31.12.2024 הינה בגין אשטרום מגורים אשר יצרה התחייבות בגין עסקאות קומבינציה במסגרת תמ"א 38.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	95,373	156,271	124,564	(29,191)	(23.4%)	(39%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר במגזר הקבלנות בסך של כ- 17 מליון ש"ח, באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 6 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 5 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	376,834	435,455	414,205	(37,371)	(9%)	(13.5%)	<ul style="list-style-type: none"> הקטיון לעומת 31.12.2024 נובע מקיטון בהוצאות שכר והוצאות מס הכנסה לשלם בסך של כ- 43 מליון ש"ח. מנגד באשטרום תעשיות נרשמה מקדמה בסך 6 מליון ש"ח עבור רכישת הנכס הזמין למכירה בעטרות.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,972,824	4,232,987	4,440,920	531,904	12%	17.5%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<p>הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> באשטרום נכסים נרשמה ירידה בסך של כ- 394 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואות בגרמניה ואנגליה מזמן ארוך לזמן קצר, מפרעון הלוואה בישראל בקשר למגרשי ברקן שמכירתם הושלמה ומנגד קבלת הלוואה לזמן ארוך לנכס באנגליה אשר נרכש בשנת 2024 ובגינו התקבל בשנת 2024 מימון זמני לזמן קצר. באשטרום אנרגיה מתחדשת נרשמה ירידה בסך של כ- 116 מליון ש"ח בעיקר עקב הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 92 מליון ש"ח ומפירעון הלוואות נטו בבגין ההשקעות בארה"ב בסך של כ- 25 מליון ש"ח. באשטרום מגורים נרשמה ירידה של כ- 97 מליון ש"ח בעיקר בעקבות סיווג הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר עקב קבלת היתר בפרוייקט בגבעת שמואל. 	(13.5%)	(13.1%)	(592,037)	4,529,386	4,554,047	3,937,349	הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)
<ul style="list-style-type: none"> הירידה בסעיף לעומת 31.12.2024 הינה באשטרום מגורים בסך של כ- 51 מליון ש"ח עקב פרעון הלוואה בסך 28 מליון ש"ח, וגידול בחלויות השוטפות בהלוואות בסך של כ-28 מליון ש"ח. מנגד גידול של כ- 37 מליון ש"ח באשטרום מגורים להשכרה כתוצאה מהפרשי הצמדה בניכוי פירעונות. 	(0.3%)	(0.6%)	(15,559)	2,428,493	2,421,327	2,412,934	הלוואות מגופים מוסדיים

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-3,248 מליון ש"ח (כ- 2,857 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,514 מליון ש"ח (כ-2,210 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). במהלך התקופה היה גידול עקב הרחבת אג"ח סדרה ה' בחברה בסך של כ- 565 מליון ש"ח וכן הרחבת סדרות באשטרום נכסים בסך של כ- 156 מליון ש"ח. בנוסף, היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ- 153 מליון ש"ח. כן היה גידול עקב ירידה של כ- 105 מליון ש"ח ביתרת החלויות השוטפות. מנגד היו פרעונות בסך של כ- 529 מליון ש"ח מתוכם כ- 362 מליון ש"ח בחברה, וכ- 167 מליון ש"ח באשטרום נכסים. 	9.8%	9.7%	449,489	4,617,580	4,615,145	5,067,069	אגרות חוב
<ul style="list-style-type: none"> היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. הגידול נובע בעיקר עקב רישום התחייבות בגין הסכם חכירה של חברת ניצבים במבקיעים. 	9.4%	17.1%	43,029	251,054	268,706	294,083	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. 	(21%)	(17.3%)	(74,293)	429,571	449,501	355,278	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	(2%)	(1.5%)	(189,371)	12,256,084	12,308,726	12,066,713	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	3%	2.1%	342,533	16,697,004	16,541,713	17,039,537	סה"כ התחייבויות

1. הון עצמי

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה - אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> הגידול בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מהנפקת מניות בחברה בסך של כ- 584 מליון ש"ח, מרווח לתקופה בסך של כ- 130 מליון ש"ח וקרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-42 מליון ש"ח. מנגד קיטון עקב חלוקת דיבידנד בסך של 80 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך של כ- 99 מליון ש"ח הכולל: הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 83 מליון ש"ח והפסד כולל בגין עסקאות גידור בסך של כ- 19 מליון ש"ח. 	13%	11.9%	581,569	4,904,889	4,854,854	5,486,458	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<ul style="list-style-type: none"> הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בכ-208 מליון ש"ח בעקבות הנפקת מניות לגופים מוסדיים בחברה המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Tierra Bonita בארה"ב בתחום האנרגיה המתחדשת. בנוסף, גידול של כ- 5 מליון ש"ח בעקבות הרווח והפרשי תרגום חיוביים. מנגד ירידה כתוצאה מחלוקת דיבידנד בסך של כ-7 מליון ש"ח. 	83.6%	89%	205,032	230,394	237,192	435,426	זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברי החברה	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגידול בהון העצמי לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 584 מליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה, מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 250 מליון ש"ח. ומרווח נקי בסך של כ-135 מליון ש"ח, ▪ מנגד- הפסד כולל אחר בסך של כ-99 מליון ש"ח, וחלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח. ▪ יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 25.8% לעומת 23.5% ב- 31.12.2024. 	16.3%	15.3%	786,601	5,135,283	5,092,046	5,921,884	סה"כ הון עצמי

6. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	הערה	סעיף
4,459,489	1,090,463	1,178,643	3,270,082	3,440,848	א	הכנסות
3,465,576	828,882	916,317	2,547,810	2,682,869		עלות ההכנסות
993,913	261,581	262,326	722,272	757,979	א	רווח גולמי
169,725	20,750	36,464	70,890	176,417	ב	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	282,331	298,790	793,162	934,396		
106,708	26,491	30,938	77,272	88,429	ג	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	97,227	95,302	288,154	304,658	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	25,024	21,950	46,821	68,996	ה	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
18,735	7,597	14,724	7,597	31,241	ו	הכנסות נטו מזיכויי מס
28,401	5,644	7,092	10,246	11,478		הוצאות אחרות, נטו
763,604	185,590	202,132	471,908	630,068	ז	רווח תפעולי
(681,728)	(222,475)	(238,813)	(585,023)	(633,244)	ח	הוצאות מימון
139,187	38,177	37,672	116,313	102,593	ח	הכנסות מימון
221,063	1,292	991	3,198	99,417		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
19,711	(20,122)	(35,747)	(37,679)	(35,499)	ט	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	י	רווח נקי
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
31,691	13,743	3,038	21,534	5,393		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/24 שיעור רווח גולמי	1-12/24 רווח גולמי	1-12/24 עלויות	1-12/24 הכנסות	1-9/24 שיעור רווח גולמי	1-9/24 רווח גולמי	1-9/24 עלויות	1-9/24 הכנסות	1-9/25 שיעור רווח גולמי	1-9/25 רווח גולמי	1-9/25 עלויות	1-9/25 הכנסות	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
10.1%	242,661	2,163,989	2,406,650	10.0%	176,837	1,596,078	1,772,915	9.7%	183,305	1,714,679	1,897,984	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.9%	150,174	857,570	1,007,744	15.3%	112,733	623,416	736,149	14.8%	123,358	711,432	834,790	תעשיות
70.7%	82,599	34,280	116,879	63.6%	58,344	33,346	91,690	81.0%	72,031	16,909	88,940	מגורים להשכרה
21.0%	3,928	14,767	18,695	19.5%	2,717	11,187	13,904	24.2%	3,493	10,956	14,449	זכיינות
30.9%	111,884	250,557	362,441	30.8%	74,828	168,053	242,881	37.7%	81,710	135,306	217,016	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
55.1%	18,927	15,411	34,338	59.4%	10,829	7,416	18,245	45.9%	26,850	31,649	58,499	אנרגיה מתחדשת
71.5%	339,771	135,561	475,332	71.9%	245,454	96,121	341,575	70.5%	269,492	112,785	382,277	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
24.3%	191,508	597,535	789,043	23.8%	145,541	464,921	610,462	23.1%	137,301	458,269	595,570	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים
21.9%	1,141,452	4,069,670	5,211,122	21.6%	827,283	3,000,538	3,827,821	21.9%	897,540	3,191,985	4,089,525	סה"כ לפני התאמות
-	(838)	(443,304)	(444,142)	-	5,190	(337,528)	(332,338)	-	(14,965)	(332,116)	(347,081)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
23.9%	1,140,614	3,626,366	4,766,980	23.8%	832,473	2,663,010	3,495,483	23.6%	882,575	2,859,869	3,742,444	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
-	(146,701)	(160,790)	(307,491)	-	(110,201)	(115,200)	(225,401)	-	(124,596)	(177,000)	(301,596)	התאמות בגין איחוד יחסי
22.3%	993,913	3,465,576	4,459,489	22.1%	722,272	2,547,810	3,270,082	22.0%	757,979	2,682,869	3,440,848	סה"כ

7-9/24 שיעור רווח גולמי	7-9/24 רווח גולמי	7-9/24 עלויות	7-9/24 הכנסות	7-9/25 שיעור רווח גולמי	7-9/25 רווח גולמי	7-9/25 עלויות	7-9/25 הכנסות	מגור/סעיף בדוח רווח והפסד
11.1%	66,117	531,630	597,747	9.5%	58,214	555,453	613,667	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
16.2%	45,873	236,520	282,393	15.2%	43,295	242,071	285,366	תעשיות
81.4%	20,814	4,749	25,563	85.3%	22,532	3,879	26,411	מגורים להשכרה
16.9%	788	3,863	4,651	22.7%	1,104	3,766	4,870	זכיינות
38.3%	28,353	45,602	73,955	39.4%	28,827	44,413	73,240	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
65.5%	10,853	5,721	16,574	57.0%	14,833	11,177	26,010	אנרגיה מתחדשת
68.7%	93,148	42,440	135,588	67.4%	89,382	43,252	132,634	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
26.2%	45,426	128,286	173,712	22.0%	53,661	189,770	243,431	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים
23.8%	311,372	998,811	1,310,183	22.2%	311,848	1,093,781	1,405,629	סה"כ לכני התאמות
-	104	(105,144)	(105,040)	-	(3,096)	(111,760)	(114,856)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
25.8%	311,476	893,667	1,205,143	23.9%	308,752	982,021	1,290,773	סה"כ לכני התאמות איחוד יחסי
-	(49,895)	(64,785)	(114,680)	-	(46,426)	(65,704)	(112,130)	התאמות בגין איחוד יחסי
24%	261,581	828,882	1,090,463	22.3%	262,326	916,317	1,178,643	סה"כ

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2025 גם נתוני הפעילות של יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה כולל תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות. יובהר כי החברה מתייחסת להוצאות שכר כהוצאות לא קבועות מאחר שהחברה מתאימה את היקף עלויות השכר שלה בהתאם להיקפי הפרויקטים והפעילויות.

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ- 3,441 מליון ש"ח לעומת כ- 3,270 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 5.2%) ולעומת כ- 4,459 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 758 מליון ש"ח לעומת כ- 722 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 4.9%) ולעומת כ- 994 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 22.0% לעומת 22.1% בתקופה המקבילה אשתקד ו- 22.3% בשנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,179 מליון ש"ח לעומת כ- 1,090 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 8.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 262 מליון ש"ח דומה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי עומד על 22.3% לעומת 24.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 1,898 מליון ש"ח לעומת כ- 1,773 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 7.1%), ולעומת כ- 2,407 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 183 מליון ש"ח לעומת כ- 177 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 3.7%) ולעומת כ- 243 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי הסתכם בכ- 9.7% לעומת כ- 10.0% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 10.1% בשנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 614 מליון ש"ח לעומת כ- 598 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 2.7%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 58 מליון ש"ח לעומת כ- 66 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 12.0%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 9.5% לעומת 11.1% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מהשפעות המלחמה עם אירן במהלך הרבעון השני של השנה אשר באו לידי ביטוי ברבעונים השני והשלישי.

בתחום התעשיות בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 835 מליון ש"ח לעומת כ- 736 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 13.4%) ולעומת כ- 1,008 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 123 מליון ש"ח לעומת כ- 113 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 9.4%) ולעומת כ- 150 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 14.8% לעומת 15.3% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 14.9% בשנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 285 מליון ש"ח לעומת כ- 282 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 1.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 43 מליון ש"ח לעומת כ- 46 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 5.6%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 15.2% לעומת 16.2% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור הרווח הגולמי

נובעת בעיקר מהשפעות המלחמה עם אירן וכן מעלייה במחירי התשומות אשר באו לידי ביטוי ברבעונים השני והשלישי.

בתחום המגורים להשכרה בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 89 מליון ש"ח לעומת כ- 92 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 3.0%) ולעומת כ- 117 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ההכנסות כוללות הכנסות מהשכרה והכנסות ממכירת יחידות דיור. ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 78 מליון ש"ח לעומת כ- 62 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 25.6%) ולעומת כ- 87 מליון ש"ח בכל שנת 2024. ההכנסות ממכירת דירות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 11 מליון ש"ח לעומת כ- 30 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 30 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

הרווח הגולמי הסתכם בכ- 72 מליון ש"ח לעומת כ- 58 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 83 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 81.0% לעומת 63.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70.7% בשנת 2024. העלייה ברווח הגולמי בתקופת הדוח נובעת בין היתר מתמהיל הדירות שנמכרו במגזר בתקופה המדווחת.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 26 מליון ש"ח דומה לתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם בכ- 23 מליון ש"ח לעומת כ- 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 8.3%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 85.3% לעומת 81.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בכ- 14 מליון ש"ח, דומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 19 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 3 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 5 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם בכ- 1 מליון ש"ח דומה לתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות ב- 217 מליון ש"ח לעומת 243 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 10.6%) ולעומת כ- 362 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 82 מליון ש"ח לעומת כ- 75 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 112 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 37.7% לעומת 30.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 30.9% בשנת 2024. הירידה בהכנסות באשטרם אינטרנשיונל בתקופת הדוח נבעה מהפרשי עיתוי במכירת יחידות קרקע בארה"ב.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 73 מליון ש"ח לעומת כ- 74 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 29 מליון ש"ח לעומת כ- 28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.7%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 39.4% לעומת 38.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 58 מיליון ש"ח לעומת 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 34 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לכ- 27 מיליון ש"ח לעומת 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 19 מיליון ש"ח בשנת 2024. פעילות החברה במגזר זה מתמקדת נכון למועד הדוח בפרויקט Tierra Bonita בטקסס ארה"ב, אשר במהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיימה הקמתו והפרויקט החל להניב הכנסות. בתחילת חודש אוקטובר 2024 קבלה החברה את האישורים הנדרשים המהווים תנאי מתלה למעבר הפרויקט לשלב התפעול המסחרי על פי הסכם ה-PPA.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 26 מיליון ש"ח לעומת כ-17 מיליון ש"ח בתקופה אשתקד (עלייה של כ-56.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 15 מיליון ש"ח לעומת כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-36.7%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 57.0% לעומת 65.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

בחודש פברואר 2025, חתמה החברה על חוזים הנוגעים להקמת פרויקט אנרגיה נוסף El-Patrimonio בהספק מתוכנן של כ- 195 MWDC שעתיד לקום בטקסס, ארה"ב ראה סעיף 3ב' לעיל). ביום 15 בנובמבר 2025 חתמה החברה עם יצרן פאנלים מוביל על הסכם לרכישת פאנלים לטובת הפרויקט. בתמורה לרכישת הפאנלים תשלם חברת הפרויקט סך של כ- 63 מיליון דולר (ללא מכסי יבוא ככל שיוטלו) בכפוף לתנאי ההסכם ומועדי האספקה. ההסכם כולל תנאים מקובלים לרבות תקופת אחריות.

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

ביום 3 במרס 2025 התקשרו אשטרם אנרגיה מתחדשת בע"מ וחברה בת בבעלותה המלאה בהסכם השקעה עם גופים מוסדיים. לפיו יוקצו לגופים המוסדיים כ-36% בחברת בת המחזיקה בפרויקט. ביום 30 ביוני 2025 הושלמה העסקה ובוצעה ההקצאה (ראה סעיף 3ג' לעיל).

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם נכסים הסתכמו ההכנסות בכ- 382 מיליון ש"ח לעומת כ-342 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 11.9%) ולעומת כ- 475 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 269 מיליון ש"ח לעומת כ- 245 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 340 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 70.5% לעומת 71.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 71.5% בשנת 2024. עיקר הגידול בהכנסות נובע מעלייה ריאלית ואינפלציונית בשכר הדירה ומהכללת שכר דירה בגין נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 133 מיליון ש"ח לעומת כ- 136 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.2%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 89 מיליון ש"ח לעומת כ- 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4.0%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 67.4% לעומת 68.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים הסתכמו ההכנסות בכ- 596 מליון ש"ח לעומת כ- 610 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.4%) ולעומת כ- 789 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 137 מליון ש"ח לעומת כ- 146 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 5.7%) ולעומת כ- 192 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 23.1% לעומת 23.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 24.3% בשנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 243 מליון ש"ח לעומת כ- 174 מליון ש"ח (עלייה של 40.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 54 מליון ש"ח לעומת כ- 45 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 18.1%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 22.0% לעומת 26.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהכנסות נובעת ממכירות בפרויקטים בהם שיעור הביצוע נמוך וכן מהעובדה שלחברה יחידות דיור באזורי ביקוש, לרבות תל אביב וסביבותיה, אזורים בהם מטבע הדברים היכולת למכור דירות בעת הזו (בתקופת מלחמה, מחיר הכסף והאווירה הכללית) נמוכה יותר. להערכת החברה, עם סיום המלחמה והשיפור האפשרי בפרמטרים הכלכליים, ככל שיהיה, תשתפר היכולת למכור דירות באזורים הנ"ל.

בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2025 מכרה אשטרום מגורים 176 ו- 64 יחידות דיור (כולל שותפים) בהתאמה, מתוכן נמכרו לזכאים יחידת דיור אחת בתכנית מחיר למשתכן, לעומת התקופות המקבילות אשתקד בהן מכרה אשטרום מגורים 336 ו- 212 יחידות דיור (כולל שותפים), בהתאמה, מתוכם נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן 153 יחידות דיור. בשנת 2024 נמכרו 401 יחידות דיור (כולל שותפים) (כולל 164 יחידות דיור שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן).

ב. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח הייתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 176 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 71 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 170 מליון ש"ח בכל שנת 2024. באשטרום מגורים להשכרה נרשמו עליות ערך נטו בסך של כ- 129 מליון ש"ח (לא כולל התאמות). באשטרום נכסים נרשמו עליות ערך בסך של כ- 39 מליון ש"ח (לא כולל חברות כלולות) בעיקר עקב שערוך מגרשים בברקן עקב מכירתם וכתוצאה מגידול ריאלי ואינפלציוני בנכסים מניבים.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הייתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 36 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר עליית הערך ברבעון השלישי היו באשטרום מגורים להשכרה בסך של כ- 29 מליון ש"ח (לא כולל התאמות) ובאשטרום נכסים בסך של כ- 7 מליון ש"ח (לא כולל חברות כלולות).

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בכ- 88 מליון ש"ח לעומת כ- 77 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 107 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

- ברבעון השלישי של שנת 2025 הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בסך של כ- 31 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ד. הוצאות הנהלה וכלליות: הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בכ- 305 מליון ש"ח לעומת כ- 288 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 398 מליון ש"ח בכל שנת 2024.
- ברבעון השלישי של שנת 2025 הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בסך של כ- 95 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 97 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה. חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 69 מליון ש"ח לעומת כ- 47 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 114 מליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר הרווח בתקופת הדוח נבע מרווחים שוטפים ועליות ערך בחוצות המפרץ בסך של כ- 32 מליון ש"ח ובקניונים בישראל בסך של כ- 17 מליון ש"ח.
- ברבעון השלישי של שנת 2025 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 22 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 25 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ו. הכנסות נטו מזיכויי מס: ההכנסות נטו מזיכויי מס מייצגים הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרוייקט Tierra Bonita של אנרגיה מתחדשת בארה"ב אשר הופעל החל מחודש אוגוסט 2024. ההכנסות נטו הסתכמו בכ- 31 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 19 מליון ש"ח בכלל שנת 2024. ההכנסות מוצגות לאחד ייחוס הוצאות בסך של כ- 35 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 3.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 12 מליון ש"ח בכל שנת 2024.
- ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות נטו מזיכויי מס בסך של כ- 15 מליון ש"ח לעומת כ- 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן, החל ממועד הפעלתו כאמור, בחודש אוגוסט 2024.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 630 מליון ש"ח לעומת כ- 472 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 33.5%) ולעומת 764 מליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר העלייה ברווח נבעה מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 176 מליון ש"ח לעומת כ- 71 מליון ש"ח בתקופה המקבילה, מעלייה ברווח הגולמי בסך של כ- 36 מליון ש"ח, מעלייה בחלק החברה ברווחי כלולות בסך של כ- 22 מליון ש"ח, וכן מעלייה בהכנסות נטו מזיכויי מס בתחום אנרגיה מתחדשת בסך של 24 מליון ש"ח. שיעור הרווח התפעולי עומד על כ- 18.3% לעומת כ- 14.4% ברבעון המקביל אשתקד ולעומת כ- 17.1% בשנת 2024.
- הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ- 202 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 186 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 8.6%).

הרווח התפעולי והעלייה בו משקפים המשך צמיחה ופעילות חיובית ברוב מגזרי החברה, והוא תוצאה של התאמות שבוצעו במגזרים השונים על מנת להתמודד עם המציאות והסביבה העסקית המתגרת והמאופיינת בחוסר ודאות. הגיוון בפעילותה של החברה, לרבות בפעילות המגזרים בחו"ל, תרמה אך היא לרווח התפעולי ולעלייה בו.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ- 633 מליון ש"ח לעומת כ- 585 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 682 מליון ש"ח בכל שנת 2024. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הוצאות בגין הצמדת התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 190 מליון ש"ח לעומת כ- 206 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 200 מליון ש"ח בשנת 2024 וזאת בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 21 מליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין אשר הוחזקו על ידי החברה ונמכרו ברבעון השלישי של השנה. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הוצאה של כ- 40 מליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות חברה זו.

הוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו בכ- 239 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 222 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 103 מליון ש"ח לעומת כ- 116 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 139 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 20 מליון ש"ח לעומת כ- 32 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מליון ש"ח בשנת 2024.

הכנסות המימון ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו בכ- 38 מליון ש"ח בדומה להכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. מסים על ההכנסה (הטבת מס): הטבת המס הסתכמה לסך של כ- 35 מליון ש"ח לעומת כ- 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת מסים על ההכנסה בסך של כ- 20 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

הטבת המס ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמה בכ- 36 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 20 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בהתאם לחקיקה שעברה במהלך חודש יולי 2025 בגרמניה, שיעור המס הפדרלי צפוי לרדת בהדרגה משנת 2028 ועד למס סופי של 10% בשנת 2032. כתוצאה מכך עדכנה החברה את עתודות המיסים הנדחים בגין הפרשים הזמניים על נכסי החברה בגרמניה משיעור של 15% לשיעור של 10% ורשמה ברבעון השלישי של שנת 2025 הטבת מס בסך של כ- 24 מליון ש"ח.

י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 135 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 130 מליון ש"ח) לעומת כ- 41 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח

מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 19 מליון ש"ח) ולעומת כ- 201 מליון ש"ח בכל שנת 2024 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 170 מליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ- 37 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 34 מליון ש"ח) לעומת סך של כ- 21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 8 מליון ש"ח).

יא. רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 36 מליון ש"ח לעומת כ- 132 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 171 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הכולל בתקופת הדוח מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 135 מליון ש"ח, בניכוי הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 19 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום שליליים בסך של 83 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 41 מליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 88 מליון ש"ח והפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 3 מליון ש"ח. בשנת 2024 הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 201 מליון ש"ח, רווח מעסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 40 מליון ש"ח בניכוי הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 95 מליון ש"ח.

ההפסד הכולל ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ- 29 מליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 37 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2024 % מסך מאזן	31.12.2024 מליון ש"ח	30.9.2024 % מסך מאזן	30.9.2024 מליון ש"ח	30.9.2025 % מסך מאזן	30.9.2025 מליון ש"ח	ליום סעיף
23.6%	5,135	23.5%	5,092	25.8%	5,922	הון
56.1%	12,256	56.9%	12,309	52.6%	12,066	התחייבויות לזמן ארוך
20.3%	4,441	19.6%	4,233	21.6%	4,973	התחייבויות לזמן קצר
100%	21,832	100.0%	21,634	100.0%	22,961	סה"כ

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 כ- 25.8% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על 1.02 לעומת יחס של 1.03 ביום 30 בספטמבר 2024 ולעומת יחס של 0.95 ביום 31 בדצמבר 2024. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים הנובע בעיקרו מחלויים שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה, היכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות האשראי הלא מנוצלות שלה בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	סעיף
806	156	130	655	107	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות
(320)	(223)	(39)	(311)	(133)	השקעה בקרקעות
348	61	-	348	-	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
-	(60)	-	-	-	תקבולי מס ערך מוסף בגין קרקעות לבניה
834	(66)	91	692	(26)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(700)	220	(521)	(368)	(594)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(603)	(57)	391	(735)	520	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2)	2	(1)	5	(9)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(471)	99	(40)	(406)	(109)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
1,409	904	869	1,409	938	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938	1,003	829	1,003	829	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 26 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 692 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 834 מליון ש"ח בכל שנת 2024. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות ומע"מ בגינן, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 107 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 655 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 806 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 91 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 66 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות ומע"מ בגינן, נטו ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו בכ- 130 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 156 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 594 מליון ש"ח לעומת סך 368 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 700 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 419 מליון ש"ח, מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 333 מליון ש"ח, מהשקעות ברכוש קבוע בסך 154 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת ובתחום התעשיות. מנגד התמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו ממסים הסתכמה בכ- 134 מליון ש"ח ונגבו חובות מחברות כלולות בסך של כ- 101 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 521 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 220 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 520 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 735 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 603 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

במהלך תקופת הדוח, הנפיקה החברה אג"ח בסך של כ- 721 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 712 מליון ש"ח, הנפיקה מניות בסכום של כ- 584 מליון ש"ח והנפיקה זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 263 מליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 529 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 480 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך כ- 439 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו בסך של כ- 171 מליון ש"ח ושילמה דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ- 80 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 392 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 57 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשדוד אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדוד מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדוח)	נדל"ן להשקעה - יזמות אשדוד נכסים	סה"כ (כולל תאגיד מדוח)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,730,057	65,825	323,899	2,523,984	224,252	944,385	56,868	1,830,990	9,700,260	4,893,386	14,593,646
מזומנים ושווי מזומנים	237,435	22,348	14,087	5,200	395	25,673	72,591	139,136	516,865	312,282	829,147
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	344,384	0	8,938	87,824	39,400	62,471	9,790	131,872	684,679	206,812	891,491
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,148,238	43,477	300,874	2,430,960	184,457	856,241	(25,513)	1,559,982	8,498,716	4,374,292	12,873,008
אשראי בין מגזרי	(3,257,562)	280,866	365,458	1,424,509	(33,397)	561,685	658,441	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2025	(109,324)	324,343	666,332	3,855,469	151,060	1,417,926	632,928	1,559,982	8,498,716	4,374,292	12,873,008
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2024	84,091	406,868	568,215	3,647,633	160,989	1,851,685	581,538	1,288,288	8,589,307	4,206,411	12,795,718

8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2025 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
58,511	29,256	(585,111)	(29,256)	(58,511)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
39,752	19,876	(397,520)	(19,876)	(39,752)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.9.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
55,442	27,721	(554,421)	(27,721)	(55,442)	עודף התחייבויות בפאונד

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 1%	שווי הוגן ל- 30.9.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(42,005)	(21,002)	(2,100,237)	21,002	42,005	הלוואות בריבית קבועה
88,275	44,138	(4,413,765)	(44,138)	(88,275)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(12,477)	(6,238)	(623,849)	6,238	12,477	הלוואות בריבית קבועה
(491)	(246)	24,557	246	491	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
13,606	6,803	(680,311)	(6,803)	(13,606)	הלוואות בריבית קבועה
4,352	2,176	(217,620)	(2,176)	(4,352)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(14,001)	(7,000)	(700,040)	7,000	14,001	הלוואה בריבית קבועה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי הוגן ל- 30.9.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
(56,013)	(28,007)	560,134	28,007	56,013	ניירות ערך סחירים

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 2%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 1%	שווי בספרים ל - 30.9.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
132,322	66,161	(6,616,101)	(66,161)	(132,322)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2025, וליום 31 בדצמבר, 2024, ראו **נספח א'** לדוח זה.

לגילוי רבעוני בדבר פרויקטי יזמות נדל"ן אשר מבצעת אשטרום מגורים יזמות, ראו **נספח ב'** לדוח זה.

9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לתקופת הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח:

האם קיימת זכות פדיון מוקדם	האם המירות לני"ע אחר	ההצמדה תנאי	מועדי תשלומי ריבית	מועדי תשלומי הקרן	התחייבות לתשלום נוסף	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	שווי בורסאי ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2025	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2025	ע.ג. ליום 30.9.2025	ע.ג. בעת ההנפקה	מועד הנפקה	סדרה מהותית	סדרה (מס' הערה)
כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	לא	מדר המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	-	שיעור ריבית שנתית 2.4%	39,968	39,867	375	39,889	33,561,068	603,074,000	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	כן	א' (1-2)
כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')	לא	לא צמוד	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	-	שיעור ריבית שנתית 4.3%	704,542	700,206	6,408	706,450	706,449,722	1,777,556,000	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	כן	ג' (3)(4)(5)(6)
כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')	לא	מדר המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.20 בגין חודש נובמבר 2021	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר' הערה ד')	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר' הערה ד')	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	1,560,197	1,564,137	3,118	1,649,154	1,423,537,075	1,538,959,000	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	כן	ד' (7-10)

האם זכות פדיון מוקדם קיימת	האם הני"ע למירוח אחר	תנאי ההצמדה	מועדי תשלומי ריבית	מועדי תשלומי הקרן	התחייבות לתשלום נוסף	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	שווי בורסאי ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2025	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2025	ע.ג. ליום 30.9.2025	ע.ג. בעת ההנפקה	מועד הנפקה	סדרה מהותית	סדרה (מס' הערה)
כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')	לא	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.08.2023 בגין חודש יולי 2023	בכל שישה חודשים החל מיום 31.12.23 ועד 31.12.32 (כולל) (ר' הערה ה')	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) (ר' הכרה ה')	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	970,192	944,157	9,565	930,083	868,492,000	868,492,000	11.09.2023 03.07.2025	כן	ה' (11) (12)
							3,274,899	3,248,367	19,466	3,325,576	3,032,039,865	4,788,081,000			סה"כ

א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 01-072471-2014).

ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 01-014359-2017).

ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון (קרן) ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר בשנת 2024 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר בשנת 2029. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 01-115027-2021).

ד. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה תעמוד על שיעור של 2.04%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר בשנת 2025 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר בשנת 2032. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 7 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 01-085102-2023).

הערות:

(1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.

(2) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.

- (3) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.
- (4) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.
- (5) במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.
- (6) במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.
- (7) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בדצמבר, 2021 הקצתה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 308,400 אלפי ש"ח.
- (8) במסגרת הצעה לציבור מיום 29 ביוני, 2022 הקצתה החברה 550,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 504,350 אלפי ש"ח.
- (9) במסגרת הצעה לציבור מיום 6 בדצמבר, 2022 הקצתה החברה 488,600 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 450,001 אלפי ש"ח.
- (10) במסגרת הצעה לציבור מיום 3 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 286,157 אלפי ש"ח, וכן 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 186,588 אלפי ש"ח.
- (11) במסגרת הצעה לציבור מיום 7 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350,000 אלפי ש"ח.
- (12) במסגרת הצעה לציבור מיום 3 ביולי 2025, הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 518,492 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 569,823 אלפי ש"ח.
- (13) לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בנובמבר 2025, בוצע פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה א') של החברה בהתאם ללוח הסילוקין.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ד'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ה'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	שם החברה המדרגת
א'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ג'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ד'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ה'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ

(*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 29 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-030205).

ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ה') של החברה:

א. ליום 30 בספטמבר 2025, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.92 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות) הסתכם לכ- 27.8%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 56.4%. בהתאם להגדרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') היחס הוא 56.1%.

נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטר הנאמנות הנ"ל) וכן בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), לאגרות החוב (סדרה ד') ולאגרות החוב (סדרה ה'). יצוין, כי לא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ג') ו/או (סדרה ד') ו/או (סדרה ה') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ג') ו/או (סדרה ד') ו/או (סדרה ה') לפירעון מיידי.

10. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו סעיף 6 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

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

היום: 20 בנובמבר, 2025

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
829,147	0	5,796	46,775	53,595	154,589	0	568,392	מזומנים ושווי מזומנים
816,401	0	0	0	0	174,461	0	641,940	השקעות לזמן קצר
1,179,576	0	9,941	15,592	169,545	38,474	13,310	932,714	לקוחות והכנסות לקבל
321,843	129,771	4,972	11,946	7,558	741	46,994	119,861	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,682,576	1,682,576	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
164,295	164,295	0	0	0	0	0	0	מלאי
37,375	37,375	0	0	0	0	0	0	נכסים מוחזקים למכירה
								השקעות וחובות לזמן ארוך
1,836,824	1,836,824	0	0	0	0	0	0	קרקעות
814,697	814,697	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
245,798	0	0	0	0	0	245,798	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
494,963	494,963	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
8,950,978	8,950,978	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
2,189,591	1,379,166	0	0	27,817	0	177,200	605,408	חברות כלולות ואחרות
184,465	8,933	3,818	0	0	9,790	2,868	159,056	חובות והשקעות אחרים
3,060,947	3,060,947	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
73,299	73,299	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
78,646	78,646	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
22,961,421	18,712,470	24,527	74,313	258,515	378,055	486,170	3,027,371	סה"כ נכסים

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחדת	צמוד לפאונד	צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>התחייבויות שוטפות</u>
(837,503)	0	0	0	0	0	0	(837,503)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(400,000)	0	0	0	0	0	0	(400,000)	אשראי מגופים מוסדיים *
(897,074)	0	(3,759)	(17,168)	(43,553)	(11,758)	(284)	(820,552)	קבלני משנה וספקים ***
(468,951)	(468,951)	0	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(95,373)	0	0	0	0	(3,061)	0	(92,312)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(376,834)	(24,160)	(9,703)	(19,620)	(7,747)	(4,256)	(40,457)	(270,891)	זכאים ויתרות זכות
								<u>התחייבויות ז"א</u>
(7,510,924)	0	0	(591,946)	(599,292)	(868,683)	(2,087,882)	(3,363,121)	הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *
(5,762,549)	0	0	0	0	0	(4,684,838)	(1,077,711)	אגרות חוב *
(335,051)	0	0	0	0	(46,241)	(288,810)	0	התחייבויות בגין חכירה ***
(66,190)	0	0	0	(5,443)	(29,167)	0	(31,580)	התחייבויות אחרות
(23,381)	0	0	0	0	0	0	(23,381)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(265,707)	(265,707)	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(17,039,537)	(758,818)	(13,462)	(628,734)	(656,035)	(963,166)	(7,102,271)	(6,917,051)	סה"כ התחייבויות
5,921,884	17,953,652	11,065	(554,421)	(397,520)	(585,111)	(6,616,101)	(3,889,680)	נכסים פחות התחייבויות

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

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

(***) חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה חוברו להתחייבויות בגין חכירה.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	680,698	0	114,256	105,563	31,635	6,169	0	938,321
השקעות לזמן קצר	377,308	0	349	0	0	0	0	377,657
לקוחות והכנסות לקבל	809,437	16,277	39,397	106,328	12,264	15,026	0	998,729
חייבים אחרים ויתרות חובה **	87,159	18,937	1,275	8,845	563	263	78,748	195,790
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	1,499,013	1,499,013
מלאי	0	0	0	0	0	0	179,766	179,766
<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,831,910	1,831,910
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	594,870	594,870
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	251,883	0	0	0	0	0	251,883
תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	494,761	494,761
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	8,782,040	8,782,040
חברות כלולות ואחרות	615,151	178,209	0	23,119	0	0	1,313,471	2,129,950
חובות והשקעות אחרים	153,220	3,032	17,237	0	0	4,344	124,206	302,039
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,125,834	3,125,834
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	79,028	79,028
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	50,696	50,696
סה"כ נכסים	2,722,973	468,338	172,514	243,855	44,462	25,802	18,154,343	21,832,287

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>התחייבויות שוטפות</u>
(917,795)	0	0	(230,824)	0	0	0	(686,971)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(400,000)	0	0	0	0	0	0	(400,000)	אשראי מגופים מוסדיים *
(935,385)	0	(2,738)	(5,762)	(26,358)	(44,463)	0	(856,064)	קבלני משנה וספקים ***
(402,625)	(402,625)	0	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(124,564)	0	0	0	0	(7,823)	0	(116,741)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(414,205)	(18,106)	(7,637)	(20,083)	(13,576)	(430)	(65,866)	(288,507)	זכאים ויתרות זכות
								<u>התחייבויות ז"א</u>
(7,366,426)	0	0	(512,519)	(544,480)	(1,043,517)	(2,223,329)	(3,042,581)	הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *
(5,417,828)	0	0	0	0	0	(4,018,878)	(1,398,950)	אגרות חוב *
(288,605)	0	0	0	0	(51,986)	(236,619)	0	התחייבויות בגין חכירה ***
(63,771)	0	0	0	(11,471)	(10,547)	0	(41,753)	התחייבויות אחרות
(18,563)	0	0	0	0	0	0	(18,563)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(347,237)	(347,237)	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(16,697,004)	(767,968)	(10,375)	(769,188)	(595,885)	(1,158,766)	(6,544,692)	(6,850,130)	סה"כ התחייבויות
5,135,283	17,386,375	15,427	(724,726)	(352,030)	(986,252)	(6,076,354)	(4,127,157)	נכסים כחות התחייבויות

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

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

(***) חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה חוברו להתחייבויות בגין חכירה.

נספח ב'

פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק -

א. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק¹ נכון ליום 30 בספטמבר 2025:

מועד סיום בניה צפוי ²	שווי חוזי של מכירות ליום 30/09/25 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 30/09/25	מס' יח"ד לשיווק	שיעור השלמה קבלני ליום 30/09/25	חלק החברה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
05/2026	116,820	48	78	85%	100%	נתניה	גלי נתניה - בנין 1
04/2027	36,665	16	74	57%	100%	נתניה	גלי נתניה - בנין 2
03/2027	172,640	32	56	34%	33%	רמת גן	קריניצי החדשה
09/2026	147,439	27	69	70%	100%	תל אביב	נאות אפקה
09/2028	40,170	11	91	6%	100%	קרית אונו	השקד - שלב א'
07/2026	74,258	22	32	79%	100%	הרצליה	אבן שפרוט
06/2026	12,264	1	9	58%	100%	תל אביב	רמז 36
05/2026	22,149	6	15	63%	100%	תל אביב	אנוכי 1
09/2028	-	-	25	14%	100%	תל אביב	צירלסון - בנין 1
09/2028	14,448	3	22	14%	100%	תל אביב	צירלסון - בנין 2
04/2027	12,625	2	13	39%	100%	תל אביב	זכרון יעקב 7
02/2027	99,931	57	68	59%	50%	תל אביב	GO YAFO - TEL AVIV בנין 1
02/2027	86,336	52	68	62%	50%	תל אביב	GO YAFO - TEL AVIV בנין 2
02/2027	104,252	60	68	61%	50%	תל אביב	GO YAFO - TEL AVIV בנין 3
02/2027	109,499	*35	72	66%	50%	תל אביב	GO YAFO - TEL AVIV בנין 4
02/2027	41,853	15	71	68%	50%	תל אביב	GO YAFO - TEL AVIV בנין 5
08/2029	46,400	12	126	5%	50%	רמת גן	Park Tower (המבדיל)
04/2028	27,081	9	111	0%	100%	רעננה	מתחם המאה
09/2027	16,626	4	31	14%	100%	רעננה	בורוכוב 24
11/2027	-	-	32	7%	100%	רעננה	בורוכוב 14
10/2028	71,176	34	150	0%	100%	לוד	הרובע הבינלאומי - מגרש 311
06/2028	13,059	5	101	10%	100%	גבעת שמואל	רמת הדר - בנין 1
06/2028	14,457	3	21	8%	100%	גבעת שמואל	רמת הדר - בנין 2
06/2028	16,997	4	36	9%	100%	רמת גן	רחובות הנהר 13
04/2028	-	-	26	2%	100%	תל אביב	אלתרמן 2-4
	1,297,145 (חלק החברה) (937,341)	458 (חלק החברה) (321)	1,465 (חלק החברה) (1,191)	-	-	-	סה"כ

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

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

(*) כולל יחידת דיור שנמכרה בשנת 2022 בגינה הכירה השותפות המוגבלת בה שותפה אשטרום מגורים (50%) לראשונה בתקופת הדוח, לאור כך שבתקופות קודמות היה קיים חוסר וודאות בהשלמת העסקה.

ב. להלן פירוט לגבי מכירת יח"ד בפרויקטים שביצועם הסתיים עד ליום 30 בספטמבר 2025:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק בפרויקט*	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/12/24	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-9/25	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 30/09/25	יתרת יח"ד לשיווק ליום 30/09/25
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	100%	62	55	5	60	2
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	100%	63	56	5	61	2
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	100%	63	57	5	62	1
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	100%	62	61	1	62	-
פרדס קרית אונו מגרש 25 בנין 1	100%	62	61	1	62	-
פרדס קרית אונו מגרש 25 בנין 3	100%	62	61	1	62	-
פרדס קרית אונו מגרש 26 בנין 2	100%	63	62	1	63	-
RECANATI RESIDENCE - בנין 1 - תל אביב	100%	33	32	1	33	-
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	35	33	1	34	1
RECANATI RESIDENCE - בנין 3 - תל אביב	100%	34	33	-	33	1
טאגור בנין A - תל אביב	100%	16	12	3	15	1
טאגור בנין B - תל אביב	100%	15	13	2	15	-
טאגור בנין C - תל אביב	100%	53	49	1	50	3
סיידוף ירושלים - מגדל שימור+מסחר (**)	50%	10	9	-	9	1
אינשטיין 63-67 תל אביב	100%	27	17	7	24	3
נחלת יהודה בנין 2 - ראשון לציון	100%	73	72	1	73	-
העצמאות 77 - הרצליה	100%	26	11	7	18	8
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	18	12	5	17	1
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	17	10	1	11	6
סה"כ	-	794	716	48	764	30

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

(**) היתרה הינה יחידת מסחר בלבד.

ג. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-9/2025:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ד*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ³	מחיר ממוצע למ"ד בש"ח ³
נאות אפקה - תל אביב	100%	12	1,578	65,377	41,430
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	100%	5	628	15,092	24,032
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	100%	5	728	18,933	26,007
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	100%	5	715	17,851	24,966
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	100%	1	138	3,440	24,928
פרדס קרית אונו מגרש 25 בנין 1	100%	1	126	3,146	24,968
פרדס קרית אונו מגרש 25 בנין 3	100%	1	126	3,191	25,325
פרדס קרית אונו מגרש 26 בנין 2	100%	1	156	4,501	28,853
גלי נתניה - בנין 1	100%	3	313	7,296	23,310
גלי נתניה - בנין 2	100%	9	881	20,196	22,924
טאגור - בית A - תל אביב	100%	3	325	14,338	44,117
טאגור - בית B - תל אביב	100%	2	243	10,209	42,012
טאגור - בית C - תל אביב	100%	1	124	5,085	41,008
נחלת יהודה בנין 2 - ראשון לציון	100%	1	102	2,712	26,588
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	4	506	17,570	34,723
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	11	1,463	40,170	27,457
אבן שפרוט - הרצליה	100%	5	522	17,535	33,592
העצמאות 77 - הרצליה	100%	7	694	20,253	29,183
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	7	753	31,215	41,454
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	5	458	16,846	36,782
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,220	36,180
אנוכי 1 - תל אביב	100%	4	407	15,332	37,671
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	50%	1	75	1,180	15,733
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	2	240	7,759	32,329
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	2	99	4,225	42,677
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	10	1,232	40,482	32,859
מתחם המאה - רעננה	100%	9	897	27,081	30,191
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	5	458	13,059	28,513
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	3	429	14,457	33,699
RECANATI RESIDENCE בנין 1 - תל אביב	100%	1	253	14,434	57,051
RECANATI RESIDENCE בנין 2 - תל אביב	100%	1	118	4,611	39,076
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 - לוד	100%	34	3,269	71,176	21,773
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	3	274	14,448	52,730
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	2	243	12,625	51,955
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	4	455	16,997	37,356
בורוכוב 24 - רעננה	100%	4	490	16,626	33,931
רמז 36 - תל אביב	100%	1	183	12,264	67,016
סה"כ		176	19,790	624,932	

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

בתקופה מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 20 יחידות דיור (חלק החברה כ- 17 יחידות דיור). היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ- 74 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מליון ש"ח).

ד. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 7-9/2025:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ד*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח* ⁴	מחיר ממוצע למ"ד בש"ח ⁴
נאות אפקה - תל אביב	100%	7	961	40,318	41,954
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	100%	3	377	9,084	24,095
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	100%	3	420	9,727	23,160
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	100%	2	281	6,609	23,520
פרדס קרית אונו מגרש 25 בנין 3	100%	1	126	3,191	25,325
גלי נתניה - בנין 1	100%	1	104	2,415	23,221
גלי נתניה - בנין 2	100%	1	125	2,384	19,072
טאגור - בית A - תל אביב	100%	1	82	3,983	48,573
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	2	253	8,857	35,008
אבן שפרוט - הרצליה	100%	1	109	3,475	31,881
העצמאות 77 - הרצליה	100%	4	389	11,389	29,278
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	3	324	12,749	39,349
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	3	354	12,568	35,503
אנוכי 1 - תל אביב	100%	3	312	11,620	37,244
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	4	473	15,239	32,218
מתחם המאה - רעננה	100%	2	235	6,792	28,902
רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל	100%	1	78	2,295	29,423
רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל	100%	1	175	6,676	38,149
RECANATI RESIDENCE - בנין 1 - תל אביב	100%	1	253	14,434	57,051
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 - לוד	100%	8	780	17,097	21,919
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	2	186	9,838	52,892
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	137	7,119	51,964
רחובות הנהר 13 - רמת גן	100%	4	455	16,997	37,356
בורוכוב 24 - רעננה	100%	4	490	16,626	33,931
רמז 36 - תל אביב	100%	1	183	12,264	67,016
סה"כ		64	7,662	263,746	

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

ה. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 4-6/2025:

מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁵	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ^{5*}	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר*	יח"ד שנמכרו*	שיעור החזקה	שם הפרויקט
40,224	20,313	505	4	100%	נאות אפקה - תל אביב
23,656	2,957	125	1	100%	פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 1
22,400	3,136	140	1	100%	פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 3
24,928	3,440	138	1	100%	פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 4
24,968	3,146	126	1	100%	פרדס קרית אונו מגרש 25 - בנין 1
41,008	5,085	124	1	100%	טאגור - בית C - תל אביב
33,897	4,271	126	1	33%	קריניצי החדשה - רמת גן
26,305	5,261	200	1	100%	השקד שלב א' - קריית אונו
31,616	6,924	219	2	100%	אבן שפרוט - הרצליה
28,912	2,949	102	1	100%	העצמאות 77 - הרצליה
43,673	14,019	321	3	100%	אינשטיין 63-67 - תל אביב
41,885	2,178	52	1	100%	תרע"ד 4 - רמת גן
36,180	3,220	89	1	100%	תרע"ד 6 - רמת גן
33,524	13,443	401	3	50%	PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן
31,218	17,201	551	6	100%	מתחם המאה - רעננה
28,326	10,764	380	4	100%	רמת הדר - בנין 1 - גבעת שמואל
30,634	7,781	254	2	100%	רמת הדר - בנין 2 - גבעת שמואל
39,076	4,611	118	1	100%	RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב
21,727	54,079	2,489	26	100%	הרובע הבינלאומי - מגרש 311 - לוד
52,386	4,610	88	1	100%	צירלסון - בנין 2 - תל אביב
51,943	5,506	106	1	100%	זכרון יעקב 7 - תל אביב
	194,894	6,654	63		סה"כ

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

1. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח, 1-3/2025:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ד*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח* ⁶	מחיר ממוצע למ"ד בש"ח ⁶
נאות אפקה - תל אביב	100%	1	112	4,746	42,375
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 1	100%	1	126	3,051	24,214
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 2	100%	2	308	9,206	29,889
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 3	100%	2	294	8,106	27,571
פרדס קרית אונו מגרש 26 - בנין 2	100%	1	156	4,501	28,852
גלי נתניה - בנין 1	100%	2	209	4,881	23,354
גלי נתניה - בנין 2	100%	8	756	17,812	23,560
טאגור - בנין A - תל אביב	100%	2	243	10,355	42,613
טאגור - בנין B - תל אביב	100%	2	243	10,209	42,012
נחלת יהודה - בנין 2 - ראשון לציון	100%	1	102	2,712	26,588
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	1	127	4,442	34,976
השקד - שלב א' - קרית אונו	100%	10	1,263	34,909	27,639
אבן שפרוט - הרצליה	100%	2	194	7,136	36,783
העצמאות 77 - הרצליה	100%	2	203	5,915	29,138
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	1	108	4,447	41,175
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	1	52	2,100	40,384
אנוכי 1 - תל אביב	100%	1	95	3,712	39,073
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	50%	1	75	1,180	15,733
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	50%	2	240	7,759	32,329
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	50%	2	99	4,225	42,676
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	3	358	11,800	32,960
מתחם המאה - רעננה	100%	1	111	3,088	27,820
סה"כ		49	5,474	166,292	

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

קבוצת אשטרום בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025
בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-28	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלוש 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 ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלוש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 72 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5 מליון ש"ח וכ- 2.5 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלוש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
938,321	1,002,739	829,147	נכסים שוטפים
377,657	529,695	816,401	מזומנים ושווי מזומנים
998,729	947,664	1,179,576	השקעות לזמן קצר
213,415	224,799	340,688	לקוחות והכנסות לקבל
1,499,013	1,490,503	1,682,576	חייבים ויתרות חובה
179,766	166,391	164,295	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
4,206,901	4,361,791	5,012,683	מלאי
-	-	37,375	סה"כ
4,206,901	4,361,791	5,050,058	נכסים מוחזקים למכירה
1,831,910	1,794,450	1,836,824	סה"כ נכסים שוטפים
594,870	636,260	814,697	נכסים לא שוטפים
234,258	238,969	226,953	קרקעות לבנייה
494,761	494,464	494,963	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,782,040	8,453,898	8,950,978	חייבים בגין הסדרי זיכיון
2,129,950	2,064,652	2,189,591	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
302,039	275,948	184,465	נדל"ן להשקעה
3,125,834	3,161,277	3,060,947	חברות כלולות
79,028	81,093	73,299	חובות והשקעות אחרות
50,696	70,957	78,646	רכוש קבוע, נטו
17,625,386	17,271,968	17,911,363	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
21,832,287	21,633,759	22,961,421	מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
			דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			התחייבויות שוטפות
917,795	617,156	837,503	אשראי מתאגידים בנקאיים
400,000	550,000	400,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,208,795	1,182,555	1,856,121	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
972,936	1,017,420	938,042	קבלני משנה וספקים
402,625	274,130	468,951	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
124,564	156,271	95,373	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
414,205	435,455	376,834	זכאים ויתרות זכות
4,440,920	4,232,987	4,972,824	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
4,529,386	4,554,047	3,937,349	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,428,493	2,421,327	2,412,934	הלוואות מגופים מוסדיים
4,617,580	4,615,145	5,067,069	אגרות חוב
251,054	268,706	294,083	התחייבויות בגין חכירה
63,771	106,809	66,190	התחייבויות אחרות
18,563	21,113	23,381	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
347,237	321,579	265,707	מסים נדחים
12,256,084	12,308,726	12,066,713	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
16,697,004	16,541,713	17,039,537	סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
57,158	57,158	57,259	הון מניות
1,342,445	1,341,171	1,937,580	פרמיה על מניות
3,535,396	3,383,583	3,584,919	יתרת רווח
(30,110)	72,942	(93,300)	קרנות
4,904,889	4,854,854	5,486,458	סה"כ
230,394	237,192	435,426	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,135,283	5,092,046	5,921,884	סה"כ הון
21,832,287	21,633,759	22,961,421	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 בנובמבר, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,459,489	1,090,463	1,178,643	3,270,082	3,440,848	הכנסות
3,465,576	828,882	916,317	2,547,810	2,682,869	עלות ההכנסות
993,913	261,581	262,326	722,272	757,979	רווח גולמי
169,725	20,750	36,464	70,890	176,417	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	282,331	298,790	793,162	934,396	
106,708	26,491	30,938	77,272	88,429	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	97,227	95,302	288,154	304,658	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	25,024	21,950	46,821	68,996	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
18,735	7,597	14,724	7,597	31,241	הכנסות נטו מזיכויי מס
28,401	5,644	7,092	10,246	11,478	הוצאות אחרות, נטו
763,604	185,590	202,132	471,908	630,068	רווח תפעולי
(681,728)	(222,475)	(238,813)	(585,023)	(633,244)	הוצאות מימון
139,187	38,177	37,672	116,313	102,593	הכנסות מימון
221,063	1,292	991	3,198	99,417	רווח לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
19,711	(20,122)	(35,747)	(37,679)	(35,499)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	רווח נקי
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523	רווח נקי מיוחס ל:
31,691	13,743	3,038	21,534	5,393	בעלי מניות החברה
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.67	0.08	0.3	0.19	1.16	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
					רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
39,945	(35,419)	224	(3,127)	(18,620)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(90,030)	46,457	(65,340)	84,226	(84,082)	
(4,854)	2,738	(1,876)	3,314	1,154	
(54,939)	13,776	(66,992)	84,413	(101,548)	
23,500	2,193	787	6,438	2,449	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
1,495	-	-	-	-	
24,995	2,193	787	6,438	2,449	
(29,944)	15,969	(66,205)	90,851	(99,099)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
171,408	37,383	(29,467)	131,728	35,817	סה"כ רווח (הפסד) כולל סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
150,359	17,472	(24,588)	103,601	30,724	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
21,049	19,911	(4,879)	28,127	5,093	
171,408	37,383	(29,467)	131,728	35,817	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,135,283	230,394	4,904,889	(58,419)	(10,547)	(408,390)	391,916	30,317	3,535,396	25,013	1,342,445	57,158	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
134,916	5,393	129,523	-	-	-	-	-	129,523	-	-	-	רווח נקי
(99,099)	(300)	(98,799)	-	(18,701)	(82,547)	2,449	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
35,817	5,093	30,724	-	(18,701)	(82,547)	2,449	-	129,523	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
583,911	-	583,911	-	-	-	-	-	-	-	583,811	100	הנפקת מניות (באור ג')
(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	-	-	(80,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(7,497)	(7,497)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,458	-	4,458	-	-	-	-	4,458	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(11,324)	-	-	11,324	1	מימוש אופציות למניות עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (באורים 5' ו- 5'ה)
250,444	207,969	42,475	42,475	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
(533)	(533)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025
5,921,884	435,426	5,486,458	(15,944)	(29,248)	(490,937)	394,365	23,451	3,584,919	25,013	1,937,580	57,259	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,950,290	208,408	4,741,882	(58,419)	(50,492)	(324,148)	373,084	20,220	3,359,572	25,013	1,339,895	57,157	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
40,877	21,534	19,343	-	-	-	-	-	19,343	-	-	-	רווח נקי
90,851	6,593	84,258	-	(3,127)	80,947	6,438	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
131,728	28,127	103,601	-	(3,127)	80,947	6,438	-	19,343	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
9,370	-	9,370	-	-	-	-	9,370	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(1,276)	-	-	1,276	1	מימוש אופציות למניות העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	(4,668)	-	4,668	-	-	-	
657	657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות המיעוט
5,092,046	237,192	4,854,854	(58,419)	(53,619)	(243,201)	374,854	28,314	3,383,583	25,013	1,341,171	57,158	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין קרן תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	57,259	1,935,156	25,013	(15,944)	(431,719)	393,578	24,111	3,551,219	25,013	1,935,156	57,259	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	-	33,700	-	-	-	רווח נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(59,218)	787	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(59,218)	787	-	33,700	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	1,764	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	2,424	-	-	-	-	(2,424)	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	57,259	1,937,580	25,013	(15,944)	(490,937)	394,365	23,451	3,584,919	25,013	1,937,580	57,259	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,051,687	217,285	4,834,402	(58,419)	(18,200)	(286,228)	377,329	25,820	3,371,244	25,013	1,340,685	57,158	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
21,414	13,743	7,671	-	-	-	-	-	7,671	-	-	-	רווח נקי
15,969	6,168	9,801	-	(35,419)	43,027	2,193	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
37,383	19,911	17,472	-	(35,419)	43,027	2,193	-	7,671	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	-	-	(486)	-	-	486	-	מימוש אופציות למניות
2,980	-	2,980	-	-	-	-	2,980	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	(4,668)	-	4,668	-	-	-	מיון זכויות המיעוט
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>5,092,046</u>	<u>237,192</u>	<u>4,854,854</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(53,619)</u>	<u>(243,201)</u>	<u>374,854</u>	<u>28,314</u>	<u>3,383,583</u>	<u>25,013</u>	<u>1,341,171</u>	<u>57,158</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,950,290	208,408	4,741,882	(58,419)	(50,492)	(324,148)	373,084	20,220	3,359,572	25,013	1,339,895	57,157	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
201,352	31,691	169,661	-	-	-	-	-	169,661	-	-	-	רווח נקי
(29,944)	(10,642)	(19,302)	-	39,945	(84,242)	23,500	-	1,495	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
171,408	21,049	150,359	-	39,945	(84,242)	23,500	-	171,156	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
12,647	-	12,647	-	-	-	-	12,647	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(2,550)	-	-	2,550	1	מימוש אופציות למניות
(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(4,668)	-	4,668	-	-	-	העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
952	952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
5,135,283	230,394	4,904,889	(58,419)	(10,547)	(408,390)	391,916	30,317	3,535,396	25,013	1,342,445	57,158	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
201,352	21,414	36,738	40,877	134,916	רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(114,050)	(25,024)	(21,950)	(46,821)	(68,996)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(169,725)	(20,750)	(36,464)	(70,890)	(176,417)	עלויות ריבית, נטו
294,467	66,196	106,051	202,970	276,495	רווח מניירות ערך סחירים
(39,646)	(9,838)	(9,981)	(32,111)	(20,045)	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
130,355	34,475	35,350	87,010	106,675	מסים נדחים, נטו
(38,432)	(40,437)	(56,094)	(100,744)	(112,519)	ירידת (עליית) ערך קרקעות לבנייה
(9,873)	-	-	-	2,978	שערוך הלוואות לזמן ארוך
80,444	29,015	55,309	67,720	86,256	שערוך אגרות חוב
173,756	71,951	73,627	168,978	153,144	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(2,103)	(2,103)	-	(2,102)	2	עלות תשלום מבוסס מניות
(903)	(853)	194	(362)	4,818	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
12,647	2,980	1,764	9,370	4,458	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
5,588	(396)	(119)	(1,854)	(457)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
11,282	12,053	(1,502)	40,880	18,385	
(8,642)	(4,036)	(3,328)	(8,871)	(7,183)	
325,165	113,233	142,857	313,173	267,594	סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
10,711	(52,347)	(28,049)	67,048	(307,387)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
222,973	(18,188)	23,640	150,422	(3,731)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
72,491	104,098	(15,329)	115,727	93,329	
306,175	33,563	(19,738)	333,197	(217,789)	סה"כ מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור: דיבידנד שהתקבל מסים ששולמו מסים שהתקבלו
13,413	-	-	-	-	
(61,905)	(12,441)	(30,345)	(32,261)	(79,136)	
21,822	-	9	-	975	
(26,670)	(12,441)	(30,336)	(32,261)	(78,161)	סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות לבניה
806,022	155,769	129,521	654,986	106,560	השקעה בקרקעות לבנייה
(320,262)	(223,033)	(38,874)	(311,456)	(133,154)	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
348,000	60,900	-	348,000	-	תקבולי מס ערך מוסף בגין קרקעות לבניה
-	(59,160)	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
833,760	(65,524)	90,647	691,530	(26,594)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(538,928)	(33,314)	(164,380)	(102,008)	(233,785)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(14,459)	(5,494)	(44,972)	(9,572)	(99,403)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(18,164)	(3,385)	398	(3,393)	(202)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
386,179	387,472	(392,920)	227,080	(418,699)	מימוש (השקעה) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(549,542)	(129,058)	(53,935)	(501,675)	(154,446)	רכישת רכוש קבוע
41,069	7,485	16,290	28,606	40,608	ריבית שהתקבלה
(66,349)	(15,398)	(8,415)	(46,910)	26,265	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
16,512	4,183	4,531	12,234	13,268	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(1,048)	111	-	(628)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
28,168	10,483	25,004	12,287	183,441	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(49,855)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(24,148)	(4,521)	(887)	(20,981)	(2,815)	גביית הלוואות ומימוש השקעות אחרות לזמן ארוך
40,668	1,174	97,825	36,693	101,249	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(700,042)	219,738	(521,461)	(368,267)	(594,374)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
317,604	-	564,919	-	721,073	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	583,911	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,070,196)	(382,060)	(118,979)	(826,040)	(529,496)	פרעון אגרות חוב
1,420,357	739,222	317,031	1,227,076	712,132	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(690,518)	(156,999)	(86,385)	(590,118)	(480,254)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
16,952	(113,900)	(104,870)	(102,864)	(171,233)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(39,333)	(9,762)	(9,605)	(29,367)	(30,971)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(558,506)	(133,708)	(162,773)	(413,830)	(438,765)	ריבית ששולמה
1	-	-	1	1	תמורה ממימוש אופציות הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 5ב')
521	(4)	-	226	262,957	רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 5ה')
-	-	-	-	(21,500)	דיבידנד לבעלי המניות
-	-	-	-	(80,000)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(15)	-	(7,497)	-	(7,497)	
(603,133)	(57,211)	391,841	(734,916)	520,358	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,601)	1,452	(810)	5,055	(8,564)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(471,016)	98,455	(39,783)	(406,598)	(109,174)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,409,337	904,284	868,930	1,409,337	938,321	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938,321	1,002,739	829,147	1,002,739	829,147	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16,940	4,655	4,847	15,912	73,286	פעילויות מהותיות שלא במזומן הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. המצב הבטחוני והשלכותיו

המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 על מדינת ישראל, הביאה לפתיחתה של מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר הסתיימה ביום 9 באוקטובר 2025, עת נחתם הסכם בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס, בחסות ארה"ב וכחלק מתוכנית אזורית עליה הכריז נשיא ארה"ב. במסגרת ההסכם, שוחררו כל החטופים החיים והושבו מרבית החטופים החללים.

המלחמה הביאה, להסלמה ביחסים עם איראן וגורמים מטעמה, הסלמה אשר בעתיה יצאה מדינת ישראל בחודש יוני למבצע להשמדת תשתיות הגרעין ותעשיית הנשק האיראני לרבות מערך הטילים ובכירים בצמרת הצבא והגרעין. התגובה האיראנית למבצע כללה שיגור מאות טילים וכטבמים, אשר הסבו נזק לאתרים שונים בישראל כולל פגיעות בנפש, ופגעו בפעילות המשק, לרבות פעילותם של חלק ממגזרי הקבוצה.

אי הוודאות הביטחונית וכתוצאה ממנה גם הכלכלית, ממשיכה לתת אותותיה על המשק הישראלי דבר אשר משפיע על הפרמטרים הכלכליים השונים כגון הדירוג הבינלאומי של המדינה, תקציב המדינה ופעילותו התקינה של המגזר העסקי.

השלכותיה של המלחמה על הקבוצה ניכרו בעיקר במגזרי הקבלנות והתעשייה, אשר פעילותם נפגעה מעלייה במחירי התשומות, אך ביצעו את ההתאמות הנדרשות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגורים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמו לקיטון במספר הדירות ששווקו בדגש על אזורי ביקוש, בהם מרוכזת פעילות היזמות למגורים של הקבוצה.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמחיר המבצע, לרבות הנזקים שנגרמו בעקבותיו, כמו גם מחיר המלחמה המתמשכת, הביאו לתנודות מהותיות בשערי החליפין וצפויים להביא לעלייה בגירעון התקציבי ולהאטה ולדחייה בהפחתת הריבית על ידי בנק ישראל אשר נותרה על רמה גבוהה של 4.5%.

יצוין כי בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל יוותר "A" ללא שינוי. יחד עם זאת, העלתה חברת הדירוג את תחזית הדירוג מ"שליט" ל"יציבה".

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ - 3% (מדד ידוע). מדד תשומות הבניה עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בכ - 4.5% (מדד ידוע).

באור 1: - כללי (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, השפעותיה על פעילות החברה והמשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח יתרונות המזומנים המצויות ברשותה, המסגרות הכספיות העומדות לרשותה, צבר העבודות שלה, תזרים המזומנים החזוי האיתן שלה והיכולת לבצע את ההתאמות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוגים של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויים להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר ההתפתחויות השונות, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

ג. במסגרת מכרז לציבור שנערך ביום 9 בינואר 2025, הנפיקה החברה 10,000,000 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ- 600 מליון ש"ח (כ- 584 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

שווי הוגן 31 בדצמבר 2024 מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2024 מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
243,003	242,597	234,454	251,883	256,389	245,798	נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זיכיון (1) התחייבויות פיננסיות
4,083,733	2,905,801	4,104,437	4,262,191	3,136,424	4,249,693	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
5,395,825	5,237,597	5,772,695	5,453,378	5,382,602	5,803,895	אגרות חוב (2)
9,479,558	8,143,398	9,877,132	9,715,569	8,519,026	10,053,588	

(1) השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זכיון והלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3 במידרג השווי ההוגן.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במידרג השווי ההוגן. היתרה בספרים כוללת ריבית שנצברה.

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

באור 4: - דיווח מגזריא. כללי

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

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2025 גם נתוני הפעילות של יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה כולל תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות.

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

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,440,848	(300,788)	-	3,741,636	595,570	381,575	58,499	217,016	14,449	88,940	717,795	1,667,792	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
-	(808)	(347,081)	347,889	-	702	-	-	-	-	116,995	230,192	
3,440,848	(301,596)	(347,081)	4,089,525	595,570	382,277	58,499	217,016	14,449	88,940	834,790	1,897,984	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
2,682,869	(177,000)	(332,116)	3,191,985	458,269	112,785	31,649	135,306	10,956	16,909	711,432	1,714,679	
757,979	(124,596)	(14,965)	897,540	137,301	269,492	26,850	81,710	3,493	72,031	123,358	183,305	רווח גולמי
176,417	(39,156)	6,787	208,786	712	77,301	-	1,295	-	129,478	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק
88,429	(2,280)	-	90,709	24,270	398	-	3,254	-	2,173	54,775	5,839	הוצאות הנהלה וכלליות
304,658	(20,031)	866	323,823	35,405	81,502	14,791	29,761	7,662	14,740	42,450	97,512	הכנסות נטו מזיכוי מס
31,241	-	-	31,241	-	-	31,241	-	-	-	-	-	
572,550	(141,441)	(9,044)	723,035	78,338	264,893	43,300	49,990	(4,169)	184,596	26,133	79,954	רווח (הפסד) מפעילות
68,996												רווחי חברות כלולות
11,478												הוצאות אחרות
630,068												רווח תפעולי
530,651												הוצאות מימון, נטו
99,417												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן בישראל - אשטרום (מגורים*)	נדל"ן להשקעה - ויזמות - אשטרום נכסים	מתחדשת אנרגיה	פעילות חו"ל - אשטרום - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,270,082	(223,987)	-	3,494,069	610,462	340,230	15,280	242,881	13,904	91,690	633,632	1,545,990	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
-	(1,414)	(332,338)	333,752	-	1,345	2,965	-	-	-	102,517	226,925	
3,270,082	(225,401)	(332,338)	3,827,821	610,462	341,575	18,245	242,881	13,904	91,690	736,149	1,772,915	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
2,547,810	(115,200)	(337,528)	3,000,538	464,921	96,121	7,416	168,053	11,187	33,346	623,416	1,596,078	
722,272	(110,201)	5,190	827,283	145,541	245,454	10,829	74,828	2,717	58,344	112,733	176,837	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
70,890	(21,541)	2,589	89,842	545	79,327	-	(788)	-	10,758	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
77,272	(1,426)	-	78,698	10,778	239	10	3,299	-	6,114	56,403	1,855	הוצאות הנהלה וכלליות
288,154	(12,758)	665	300,247	36,498	65,078	12,422	30,573	6,635	13,104	40,295	95,642	הכנסות נטו מזיכויי מס
7,597	-	-	7,597	-	-	7,597	-	-	-	-	-	
435,333	(117,558)	7,114	545,777	98,810	259,464	5,994	40,168	(3,918)	49,884	16,035	79,340	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
46,821												הוצאות אחרות
10,246												רווח תפעולי
471,908												הוצאות מימון, נטו
468,710												רווח לפני מסים על ההכנסה
3,198												

(* ראה הערה בראש הבאור.)

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

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,178,643	(111,705)		1,290,348	243,431	132,390	26,010	73,240	4,870	26,411	252,526	531,470	
-	(425)	(114,856)	115,281	-	244	-	-	-	-	32,840	82,197	
1,178,643	(112,130)	(114,856)	1,405,629	243,431	132,634	26,010	73,240	4,870	26,411	285,366	613,667	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
916,317	(65,704)	(111,760)	1,093,781	189,770	43,252	11,177	44,413	3,766	3,879	242,071	555,453	
262,326	(46,426)	(3,096)	311,848	53,661	89,382	14,833	28,827	1,104	22,532	43,295	58,214	רווח גולמי
36,464	(10,871)	2,236	45,099	-	18,127	-	486	-	26,486	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
30,938	(1,180)	-	32,118	10,417	-	-	1,304	-	693	18,497	1,207	הוצאות מכירה ושיווק
95,302	(8,717)	245	103,774	12,210	26,129	4,366	9,287	2,034	4,024	12,576	33,148	הוצאות הנהלה וכלליות
14,724	-	-	14,724	-	-	14,724	-	-	-	-	-	הכנסות נטו מזיכוי מס
187,274	(47,400)	(1,105)	235,779	31,034	81,380	25,191	18,722	(930)	44,301	12,222	23,859	רווח (הפסד) מפעילות
21,950												רווחי חברות כלולות
7,092												הוצאות אחרות
202,132												רווח תפעולי
201,141												הוצאות מימון, נטו
991												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים (*	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,090,463	(116,141)	-	1,206,604	173,712	135,196	15,188	73,955	4,651	25,563	245,116	533,223	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	1,461	(105,040)	103,579	-	392	1,386	-	-	-	37,277	64,524	הכנסות בין מגזריות
1,090,463	(114,680)	(105,040)	1,310,183	173,712	135,588	16,574	73,955	4,651	25,563	282,393	597,747	סה"כ ההכנסות
828,882	(64,785)	(105,144)	998,811	128,286	42,440	5,721	45,602	3,863	4,749	236,520	531,630	עלות ההכנסות
261,581	(49,895)	104	311,372	45,426	93,148	10,853	28,353	788	20,814	45,873	66,117	רווח גולמי
20,750	(9,630)	638	29,742	-	36,350	-	(422)	-	(6,186)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
26,491	(457)	-	26,948	3,616	-	-	1,189	-	2,253	19,330	560	הוצאות מכירה ושיווק
97,227	(5,294)	209	102,312	11,544	22,418	4,005	10,608	2,320	4,582	13,345	33,490	הוצאות הנהלה וכלליות
7,597	-	-	7,597	-	-	7,597	-	-	-	-	-	הכנסות נטו מזיכוי מס
166,210	(53,774)	533	219,451	30,266	107,080	14,445	16,134	(1,532)	7,793	13,198	32,067	רווח (הפסד) מפעילות
25,024												רווחי חברות כלולות
5,644												הוצאות אחרות
185,590												רווח תפעולי
184,298												הוצאות מימון, נטו
1,292												רווח לפני מסים על ההכנסה

(* ראה הערה בראש הבאור.)

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום (מגורים*)	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	2,108,887	865,203	116,879	18,695	362,441	30,482	473,763	789,043	4,765,393	-	(305,904)	4,459,489
הכנסות בין מגזריות	297,763	142,541	-	-	-	3,856	1,569	-	445,729	(444,142)	(1,587)	-
סה"כ ההכנסות	2,406,650	1,007,744	116,879	18,695	362,441	34,338	475,332	789,043	5,211,122	(444,142)	(307,491)	4,459,489
עלות ההכנסות	2,163,989	857,570	34,280	14,767	250,557	15,411	135,561	597,535	4,069,670	(443,304)	(160,790)	3,465,576
רווח גולמי	242,661	150,174	82,599	3,928	111,884	18,927	339,771	191,508	1,141,452	(838)	(146,701)	993,913
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	-	61,459	-	2,342	-	202,031	(3,605)	262,227	5,975	(98,477)	169,725
הוצאות מכירה ושיווק	5,182	76,687	6,622	-	4,374	10	735	15,292	108,902	-	(2,194)	106,708
הוצאות הנהלה וכלליות	129,201	56,116	17,602	8,959	42,331	18,124	91,560	49,925	413,818	896	(17,004)	397,710
הכנסות נטו מזיכויי מס	-	-	-	-	-	18,735	-	-	18,735	-	-	18,735
רווח (הפסד) מפעילות	108,278	17,371	119,834	(5,031)	67,521	19,528	449,507	122,686	899,694	4,241	(225,980)	677,955
רווחי חברות כלולות												114,050
הוצאות אחרות												28,401
רווח תפעולי												763,604
הוצאות מימון, נטו												542,541
רווח לפני מסים על ההכנסה												221,063

(* ראה הערה בראש הבאור.)

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. כמפורט בבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש פברואר 2023, התקשרה חברת בת ייעודית בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בפרויקט El Patrimonio בהסכם למכירת חשמל (Power Purchase Agreement) (להלן - PPA) שייוצר בפרויקט עם עיריית סאן אנטוניו, באמצעות חברת החשמל של העירייה (להלן - חברת החשמל). על פי ההסכם, תרכוש חברת החשמל כ-70% מהחשמל שייוצר בפרויקט והתעודות הירוקות בגינו לתקופה של 20 שנה. לחברת החשמל אופציה להגדלת היקף רכישת החשמל מהפרויקט והתעודות הירוקות בגינו מחברת הפרויקט, למלוא החשמל המיוצר בפרויקט ומלוא התעודות הירוקות בגין הפרויקט בהתאם לתעריפים אשר נקבעו בהסכם.

ביום 18 בפברואר 2025 הושלמו התקיימותם של כלל התנאים המתלים להסכם ה-PPA, עם חתימת הצדדים על הסכמה לתנאיו הסופיים (אשר כוללים בין היתר הסכמה על לוחות הזמנים להשלמת וחיבור הפרויקט לרשת החשמל) והסכם ה-PPA נכנס לתוקף.

בחודש ינואר 2025 התקשרה אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי אשר ההלוואה מכוחו תשמש למימון חלק ההון העצמי הנדרש בפרויקט בהיקף כספי של כ-358 מליון ש"ח (להלן - "הלוואת גישור EP") אותה תוכל אשטרום אנרגיה מתחדשת למשוך עד ליום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח אשטרום אנרגיה מתחדשת ניצלה כ-69 מליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי. החברה פועלת להארכת מועד זמינות המסגרת.

ב. כמפורט בבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 3 במרס 2025 התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה בהסכם השקעה עם שני גופים מוסדיים במסגרתו יוקצו לגופיים המוסדיים כ-36% בחברת Tierra Bonita Partners LLC (להלן: "חברת הנכס") המחזיקה בעקיפין במלוא הזכויות בפרויקט Tierra Bonita, וזאת בתמורה להשקעה בחברת הנכס בסך של כ-79 מליון דולר ארה"ב המשקף שווי של כ-220 מליון דולר ארה"ב לחברת הנכס. ביום 30 ביוני 2025 בוצעה השלמה של ההסכם והתמורה (בניכוי הוצאות) בסך של כ-262,957 אלפי ש"ח התקבלה. במועד השלמת ההסכם חילקה חברת הנכס לחברה הבת בלבד (חברה בבעלות מלאה של החברה בשרשור) דיבידנד בסכום התמורה (79 מליון דולר ארה"ב).

כתוצאה מהקצאת המניות למוסדיים נוצרה קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 54,988 אלפי ש"ח. חלק הגופים המוסדיים בהון חברת הנכס בסך של 207,969 אלפי ש"ח כלול בדוחות הכספיים בסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

ג. ביום 25 במרס, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 80 מליון ש"ח, המשקף סכום דיבידנד למניה של כ-0.71766 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2025.

ד. ביום 29 באפריל, 2025 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Negative לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב.

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

ה. בהמשך לאמור בבאור 14ד(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר האופציות ההדדיות לרכישת יתרת המניות של חברת ניצבים, ביום 28 במאי 2025 החליטה אשטרום תעשיות לרכוש את יתרת המניות בתמורה לסך של 21,500 אלפי ש"ח. כתוצאה מהרכישה אשטרום תעשיות מחזיקה במלוא מניות ניצבים ונוצרה קרן שלילית מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 12,513 אלפי ש"ח.

1. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 16 ביוני 2025 הנפיקה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 70 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מליון ש"ח (כ- 78.6 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הנפיקה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 70 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של כ- 78.7 מליון ש"ח (כ- 77.6 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

2. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 ביולי 2025, הנפיקה החברה בדרך של הרחבה 518,492 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של כ- 570 מליון ש"ח (כ- 565 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ח. בהמשך לאמור בבאור 28ג(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תביעה מצד ג' בסך של כ- 55 מליון ש"ח שהוגשה נגד החברה, אשר שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם, וכן תביעה נגדית של החברה, ביום 8 ביולי 2025, התקבל בחברה פסק בוררות בו נקבע כי על היזם לשלם לחברה סך של כ- 1 מליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

ט. בהמשך לאמור בבאור 32ג(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה, כמנכ"ל החברה וכמשנה למנכ"ל החברה, ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את הזכאות של בעלי השליטה למענקים שנתיים בתוקף מחודש ינואר 2025 כאשר המענקים נגזרים מהרווח הנקי השנתי של החברה החל מ- 100 מליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכנה ל- 3.8 מליון ש"ח לכל אחד ותקרת המענק של המשנה למנכ"ל עודכנה ל- 1.8 מליון ש"ח. השכר החודשי של בעלי השליטה נותר ללא שינוי. תנאי העסקה אלו אושרו באסיפה הכללית של החברה מיום 24 ביולי 2025.

בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשנה למנכ"ל החברה של אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. זכאותו למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שנתיות החל מתום שנה ממועד ההענקה כאשר מחיר המימוש של המנה הראשונה, המנה השנייה והמנה השלישית יהיה גבוה ב-5%, ב-7.5% וב-10%, בהתאמה, ממחיר הנעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו להחלטת הדירקטוריון. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. כתבי האופציה שלא ימומשו מהמנה הראשונה והשנייה יהיו ניתנות למימוש עד שלוש שנים ממועד הבשלתן וכתבי אופציה שלא ימומשו מהמנה השלישית יהיו ניתנות למימוש שנתיים ממועד הבשלתה. השווי ההוגן של האופציות, בהתאם למודל בלק אנד שולס, אותן החליט דירקטוריון החברה להעניק יסתכם ב- 2,500 אלפי ש"ח. הקצאת כתבי האופציה אושרה באסיפה הכללית של החברה מיום 24 ביולי 2025. בהתאם לחישוב השווי אשר הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסמוך למועד האסיפה הכללית כמות האופציות שהוקצו למשנה למנכ"ל החברה הסתכמה ב- 73,446 אופציות. מחירי המימוש למניה של המנה הראשונה, המנה השנייה והמנה השלישית הינם 59.61 ש"ח, 61.03 ש"ח ו- 62.45 ש"ח, בהתאמה. סטיית התקן שנלקחה בחשבון בהערכת השווי הינה 36.8%, 35.67% ו- 35.67%, בהתאמה וריבית חסרת הסיכון שנלקחה בחשבון בהערכת השווי הינה 3.96%, 3.97% ו- 3.97%, בהתאמה.

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

1. ביום 14 באוגוסט, 2025 התקבלה בחברה מוחזקת של אשטרום אנרגיה מתחדשת המאוגדת בארה"ב (להלן: "החברה המוחזקת") כתב תביעה אשר הוגש לבית המשפט במדינת ניו יורק על ידי חברת OnPeak Power LLC חברה יזמית אשר החברה המוחזקת התקשרה איתה בהסכם השקעה ושיתוף פעולה לייזום של פרויקטים סולאריים בארה"ב (להלן: "התובעת"). לפרטים נוספים בדבר הסכם שיתוף הפעולה ראה באור 16' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

כתב התביעה והתיקון לו מיום 17 בספטמבר 2025, שעניינו טענות שונות של התובעת, הינו לקבלת פסק דין הצהרתי כנגד החברה המוחזקת בקשר עם תשלומים לכאורה אשר יגיעו לה בעתיד בקשר עם פרויקטים בתחום האנרגיה, אשר יוזמת החברה המוחזקת ואשר לגבי כולם טרם הגיעה מועד תשלום, עיכובים שלכאורה נגרמו על ידי החברה המוחזקת, נזקים עתידיים לפרויקטים והפדת תום הלב על ידי החברה המוחזקת והינו בהיקף של כ-135 מליון דולר ארה"ב. ביום 3 באוקטובר 2025, הגישה החברה בקשה מתוקנת לדחיית התביעה האמורה.

לעמדת החברה בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, כתב התביעה האמור, הוגש כחלק מאמצעי לחץ במו"מ על גובה התשלומים להם התובעת תהיה זכאית בעתיד וכי סיכויי התביעה להתקבל על ידי בית המשפט הינם קלושים (Remote) בין היתר בהתבסס על האמור להלן: כתב התביעה סובל מכשלים מהותיים, שהעיקרי בהם הינו העובדה כי אף לשיטת התובעת מועד התשלום, ככל שהחברה המוחזקת חבה כלל בתשלום כאמור, טרם התגבש ונכון למועד דוח זה החברה המוחזקת ו/או מי מטעמה כלל לא כפרה בחובת התשלום האמורה לתובעת (ככל שזו כלל חלה) שכן טרם הומצאה לה כלל דרישת תשלום. כמו כן כתב התביעה נעדר טענות עובדתיות ספציפיות ומפורטות, נעדר תחשיב לגובה הנזקים הנטענים לכאורה, היותם של הנזקים הנטענים ספקולטיביים ומבוססים כאמור על חישובים עתידיים שטרם בוצעו שכן העובדות לצורך חישובן כלל לא התקיימו בהתאם להסכם בין הצדדים. לאור האמור לעיל, פועלת החברה להגשת בקשה לסילוק על הסף.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר, כי על פי הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד דוח זה (ואשר למיטב ידיעת החברה לא צפויים להיות שונים באופן מהותי במועד ההתחשבנות העתידי בין התובעת לחברה המוחזקת בהתאם לקבוע בהסכם ביניהן), הסכומים להם תהיה בעתיד זכאית התובעת בהתאם לנתונים הפיננסיים של הפרויקט ותנאי ההסכם בין החברה המוחזקת והתובעת אינם בסכומים מהותיים לחברה.

ביום 4 בספטמבר 2025 הגישה החברה המוחזקת כתב תביעה שכנגד לבית המשפט במדינת ניו יורק בארה"ב בהיקף כספי של כ-174 מליון דולר ארה"ב, כנגד התובעת, שעילותיו העיקריות הינן הפרתה של התובעת את זכות הבלעדיות לה התחייבה כלפי החברה המוחזקת אשר עוגנה במסגרת ההסכמים, הפרות וכשלים של התובעת המתייחסים לאחריותה והתחייבויותיה באשר לפרויקטים אותם פיתחה עבור החברה המוחזקת, אי השגת חלק מהאישורים הנדרשים לפרויקטים במועדם ואי ביצוע פעולות הפיתוח להם נדרשה והתחייבה התובעת כלפי החברה המוחזקת וכן הפרות נוספות של ההסכמים האמורים.

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

יא. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 באוקטובר 2025, הומצאה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה הפועלת במגזר הקבלנות (להלן: "החברה הבת") בקשה להתיר הגשת הודעת צד ג' נגדה (ונגד צדדים נוספים) מיזם בפרויקט בו החברה משמשת כקבלן ראשי בירושלים (להלן: "היזם") בקשר עם בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד היזם, אשר הוגשה ע"י חלק מרוכשי דירות בפרויקט וזאת בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 ואשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נגד היזם, נטען כי היזם הפך לכאורה את הוראות הסכמי המכר אשר נחתמו עם חלק מרוכשי הדירות בקשר עם מועד מסירת הדירות בפרויקט, כאשר על פי עמדת המבקשים בבקשה לאישור התובענה כייצוגית, הנזק מוערך בסך של כ- 41 מיליוני ש"ח.

בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים בוחנים את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה, אולם לעמדת החברה, מעיון ראשוני עולה כי עומדות בפניה טענות הגנה משמעותיות הן כנגד טענות היזם בבקשה והן כנגד הטענות שהועלו במסגרת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

יב. בהתאם לחקיקה שעברה במהלך חודש יולי 2025 בגרמניה, שיעור המס הפדרלי צפוי לרדת בהדרגה החל משנת 2028 ועד לשנת 2032 למס סופי של 10%. כתוצאה מכך עדכנה החברה את עתודות המיסים הנדחים בגין הפרשים הזמניים על נכסי החברה בגרמניה משיעור של 15% לשיעור של 10% ורשמה הכנסות ממיסים נדחים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
23,660	35,483	39,840	נכסים שוטפים
1,667,577	1,555,595	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 החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
527,859	484,073	559,376	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
86,816	22,421	29,418	64,508	78,057	הכנסות
77,334	19,977	27,664	57,084	71,747	רווח גולמי
122,305	10,369	11,187	24,499	31,347	עליית ערך נדל"ן להשקעה
135,011	17,445	23,585	47,439	63,033	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
67,506	8,723	11,793	23,720	31,517	חלק החברה ברווחי החברה הכלולה

החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של חוצות המפרץ בע"מ כיוון שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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 הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 732 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 20 מליון ש"ח וכ- 3 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים). המוצגים בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			נכסים שוטפים
58,834	58,767	237,636	מזומנים ושווי מזומנים
7,976	15,887	344,426	השקעות לזמן קצר
155,844	149,508	196,475	לקוחות והכנסות לקבל
37,035	37,492	41,684	חייבים ויתרות חובה
263,508	289,451	398,199	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
937	-	764	מלאי
524,134	551,105	1,219,184	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
6,355,683	6,511,860	6,686,386	השקעה בחברות מוחזקות
1,204,367	1,141,295	932,815	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
100,997	99,361	114,143	קרקע לבנייה
52,181	54,601	46,149	חייבים בגין הסדרי זכיון
70,846	66,530	72,647	חובות והשקעות אחרות
868,161	808,810	857,647	רכוש קבוע
8,652,235	8,682,457	8,709,787	סה"כ נכסים לא שוטפים
9,176,369	9,233,562	9,928,971	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			התחייבויות שוטפות
8,000	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
529,709	600,602	408,403	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
225,214	231,422	175,542	קבלני משנה וספקים
2,555	10,239	-	מקדמות ממשלתי עבודות
57,742	49,189	46,512	זכאים ויתרות זכות
146,302	103,853	111,114	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,169,522	1,195,305	941,571	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
329,170	231,873	320,991	הלוואות מתאגידים בנקאיים
43,894	45,514	40,220	הלוואות מגופים מוסדיים
2,441,241	2,621,007	2,857,423	אגרות חוב
49,588	51,513	47,696	התחייבויות בגין חכירה
200,000	200,000	200,000	הלוואות מחברות מוחזקות
18,187	17,939	18,943	התחייבויות אחרות
8,107	8,919	13,402	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
11,771	6,638	2,267	מסים נידחים
3,101,958	3,183,403	3,500,942	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
57,158	57,158	57,259	הון המניות
1,342,445	1,341,171	1,937,580	פרמיה על מניות
3,535,396	3,383,583	3,584,919	יתרת רווח
(30,110)	72,942	(93,300)	קרנות הון
4,904,889	4,854,854	5,486,458	סה"כ הון
9,176,369	9,233,562	9,928,971	סה"כ התחייבויות והון

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 בנובמבר, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
604,367	136,225	164,366	451,307	507,802	הכנסות
512,246	113,562	148,949	385,329	441,301	עלות ההכנסות
92,121	22,663	15,417	65,978	66,501	רווח גולמי
77,293	19,767	20,933	54,653	67,762	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
3,759	1,238	1,566	2,064	3,368	הוצאות אחרות, נטו
11,069	1,658	(7,082)	9,261	(4,629)	רווח (הפסד) תפעולי
(231,914)	(74,845)	(76,203)	(196,222)	(179,709)	הוצאות מימון
78,720	17,375	21,782	62,968	59,051	הכנסות מימון
259,703	39,964	86,996	86,434	245,306	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
117,578	(15,848)	25,493	(37,559)	120,019	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
52,083	23,519	8,207	56,902	9,504	הטבת מס
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
39,945	(35,419)	143	(3,127)	(18,701)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(84,242)	43,027	(59,218)	80,947	(82,547)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(44,297)	7,608	(59,075)	77,820	(101,248)	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
5,267	1,294	-	3,973	-	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
1,031	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
18,697	899	787	2,465	2,449	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
24,995	2,193	787	6,438	2,449	
(19,302)	9,801	(58,288)	84,258	(98,799)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
150,359	17,472	(24,588)	103,601	30,724	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
169,661	7,671	33,700	19,343	129,523	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(259,703)	(39,964)	(86,996)	(86,434)	(245,306)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
112,974	46,583	30,391	89,060	73,718	עלויות ריבית
(15,414)	(3,184)	(4,125)	(14,494)	(4,288)	רווח מניירות ערך סחירים
(25,780)	(6,625)	(4,537)	(19,188)	(17,510)	שערור הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
4,452	1,842	1,569	4,298	3,610	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
107,496	42,383	43,470	99,727	91,004	שערור אגרות חוב
(2,204)	(1,017)	(773)	(2,257)	(1,688)	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
1,780	2,829	(593)	2,371	(1,008)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
1	1	-	2	2	פחת והפחתות
15,857	3,935	5,141	11,626	15,728	מסים על ההכנסה
(52,083)	(23,519)	(8,207)	(56,902)	(9,504)	הפסד ממימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	45	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
442	(109)	605	342	5,295	עלות תשלום מבוסס מניות
1,554	256	928	1,004	2,887	
(110,628)	23,411	(23,127)	29,155	(87,015)	סה"כ
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(21,600)	(12,658)	23,669	(24,188)	(40,631)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(77,636)	(63,818)	(77,868)	(109,848)	(115,461)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(15,961)	(4,855)	-	(8,277)	(2,555)	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות
(1,616)	(22,521)	(14,852)	8,556	(49,923)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(41,203)	(11,250)	(13,298)	(48,857)	(10,798)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(127)	-	246	-	173	ירידה (עלייה) במלאי
(158,143)	(115,102)	(82,103)	(182,614)	(219,195)	סה"כ
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
247,500	-	-	-	30,000	דיבינד שהתקבל
(37)	(50)	(17)	(136)	(432)	מסים ששולמו
148,353	(84,070)	(71,547)	(134,252)	(147,119)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני השקעה בקרקעות לבניה
(654)	(81)	(3,234)	(524)	(8,350)	השקעה בקרקעות לבניה
147,699	(84,151)	(74,781)	(134,776)	(155,469)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה של החברה
(35,328)	(791)	2,529	(1,569)	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	12,569	-	12,569	פרעון שטר הון מחברה מוחזקת גביית (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(135,218)	(15,302)	275,302	(62,806)	48,049	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון רכישת רכוש קבוע
8,510	2,163	2,386	6,292	6,945	תמורה ממימוש רכוש קבוע מימוש (השקעה) בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(5,137)	(459)	(678)	(2,524)	(3,442)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
-	-	-	-	98	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(5,525)	(548)	30	(1,800)	(793)	תזרימי מזומנים מפעילות של החברה
352,829	342,124	(308,968)	343,998	(332,162)	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
180,131	327,187	(16,830)	281,591	(268,736)	תמורה ממימוש אופציות הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות פרעון אגרות חוב)
-	-	-	-	583,911	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
1	-	-	1	1	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	564,919	-	564,919	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(528,782)	(100,922)	(100,921)	(360,264)	(361,526)	פרעון התחייבות בגין חכירה ריבית ששולמה דיבידנד לבעלי המניות
100,000	-	-	90,000	65,750	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(16,492)	(4,140)	(4,281)	(12,304)	(78,495)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(42,103)	(142,155)	(119,991)	(50,103)	(8,000)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(3,841)	(1,110)	(1,805)	(3,019)	(5,039)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(118,836)	(48,035)	(32,106)	(93,416)	(78,514)	
-	-	-	-	(80,000)	
(610,053)	(296,362)	305,815	(429,105)	603,007	
(282,223)	(53,326)	214,204	(282,290)	178,802	
341,057	112,093	23,432	341,057	58,834	
58,834	58,767	237,636	58,767	237,636	

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. במסגרת מכרז לציבור שנערך ביום 9 בינואר 2025, הנפיקה החברה 10,000,000 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ- 600 מליון ש"ח (כ- 584 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ב. ביום 25 במרס, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 80 מליון ש"ח, המשקף סכום דיבידנד למניה של כ- 0.71766 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2025.

ג. ביום 29 באפריל, 2025 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/NEGATIVE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

ד. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 ביולי 2025, הנפיקה החברה בדרך של הרחבה 518,492 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של כ- 570 מליון ש"ח (כ- 565 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

20 בנובמבר, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 20 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 בנובמבר 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

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

1. גיל גירון, מנכ"ל;
2. גל עומר, סמנכ"ל כספים.
3. ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, גל עומר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לדבועון 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לדבועון 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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