



דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2025



אשדוד
קבלנות

אשדוד
נכסים

אשדוד
מגורים

אשדוד
מגורים/ריליט

אשדוד
תעשיות

אשדוד
אנרגיה מתחדשת

אשדוד
זכייתות

אשדוד
אינטרנשיונל

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

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



כ-5.5
מיליארד ₪
הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות 30.06.2025



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 לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025

96

מיליוני ₪
רווח נקי המיוחס
לבעלי המניות

428

מיליוני ₪
רווח תפעולי

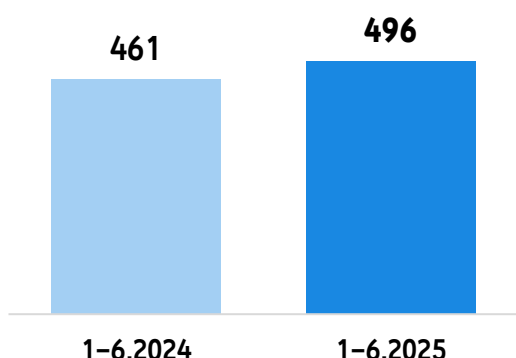
496

מיליוני ₪
רווח גולמי

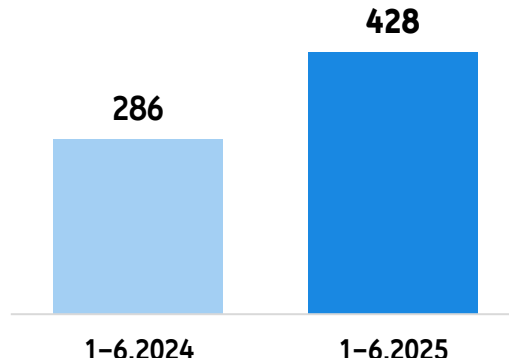
2,262

מיליוני ₪
הכנסות

רווח גולמי
מיליוני ₪



רווח תפעולי
מיליוני ₪

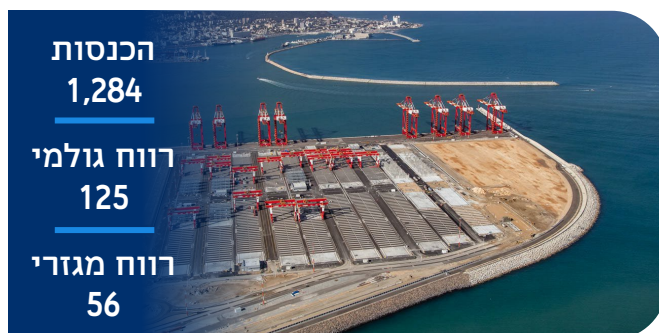


נתונים לפי מגזרי פעילות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (במיליוני ₪)

תעשיות



קבלנות בנייה ותשתיות



זכיינות



מגורים להשכרה



אנרגיה מתחדשת



אשטרום אינטרנשיונל



אשטרום מגורים



אשטרום נכסים



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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 ביוני 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 אשדוד 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 אשדוד 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 אשדוד מגורים להשכרה וחברה ושותפויות המוחזקות על ידה.

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

ה. **אינטרנשיונל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בג'מייקה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. בנוסף, הקבוצה עוסקת בעיקר בארה"ב ובפורטוגל בתחום הייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. יתר על כן, החברה מבצעת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בין היתר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשטרום מגורים יזמות בע"מ (להלן: "אשטרום 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 ביוני 2024	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	סעיף
4,459,489	1,066,018	1,109,198	2,179,619	2,262,205	הכנסות
993,913	238,234	246,389	460,691	495,653	רווח גולמי
763,604	181,948	273,682	286,318	427,936	רווח תפעולי
221,063	(8,347)	97,669	1,906	98,426	רווח (הפסד) לפני מיסים
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	רווח נקי לתקופה
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,832,287	21,196,624	22,408,748	21,196,624	22,408,748	סך מאזן
4,904,889	4,834,402	5,509,282	4,834,402	5,509,282	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,135,283	5,051,687	5,957,435	5,051,687	5,957,435	סה"כ הון עצמי
806,022	225,473	72,142	499,217	(22,961)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לפני השקעה בקרקעות
833,760	499,639	4,307	757,054	(117,241)	תזרים מזומן מפעילות (לפעילות) שוטפת לאחר השקעה בקרקעות
651,998	145,081	158,895	271,518	316,648	EBITDA

2. צבר הזמנות

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

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

מליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,839	6,219	6,389
תעשיות (**)	1,172	1,106	1,063
סה"כ	8,011	7,325	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 פאזליים. 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 מליון ש"ח. ההנפקה כללה השתתפות של בעלי השליטה בסך של כ- 100 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 8 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 003004-01-2025) (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': 090847-01-2023 ו- 006348-01-2025, 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, התקשרה יחד עם CPS חברת החשמל העירונית של סאן אנטוניו, בהסכם למכירת חשמל (Power Purchase Agreement - PPA) לתקופה של 20 שנה, כאשר 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 שייצור בפרויקט ויש לה אופציה לרכוש את מלוא החשמל שייצור. 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 (להלן: "התמורה") המשקפת שווי של כ-220 מליון דולר להון הפרויקט. 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' 014323-01-2025). לפרטים אודות התקיימות התנאים המתלים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 006348-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 30 ביוני 2025 השלימה אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ את 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' 047252-01-2025) (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': 020530-01-2025) (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': 030205-01-2025) (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': 032809-01-2025).

ח. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים לאחר תאריך המאזן, 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 מיליון ש"ח (כ- 565 מיליון 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 מיליון ש"ח, וקיבל את תביעת החברה באופן חלקי, תוך שהורה ליזם לשלם לחברה סך של כ-1 מיליון 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 מידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 050516-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

י. ביום 15 ביולי 2025 נודע לחברה על קבלת אישור ממשלה המסמיך 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), מגה אור החזקות בע"מ ומפעלי הר טוב שותפות מוגבלת - 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 מידי מיום 16 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 052610-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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': 038250-01-2025, 046277, 055721-01-2025 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, 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 תשלומם, והינו בהיקף של כ-135 מיליון דולר ארה"ב.

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 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.

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 למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכת.

אחת ההשלכות של המלחמה היתה הסלמת היחסים עם איראן וגורמים מטעמה, הסלמה אשר התעצמה ברבעון השני של השנה, עת יצאה מדינת ישראל למבצע צבאי כנגד איראן (מבצע "עם כלביא") להשמדת תשתיות הגרעין ותעשיית הנשק האיראני לרבות מערך הטילים ובכירים בצמרת הצבא והגרעין. היציאה למבצע הביאה לתגובה איראנית אשר כללה שיגור מאות רבות של טילים וכטבמים, אשר הסבו נזק לא מבוטל לאתרים שונים בישראל כולל פגיעות בנפש, וכגעו בפעילות המשק למשך המבצע, לרבות פעילותם של מגזרי הקבלנות, והתעשייה בקבוצה.

המלחמה, לרבות אי הוודאות במועד ואופן סיומה, ממשיכה לתת אותותיה על המשק הישראלי ומשרה אי וודאות אשר משפיעים על הדירוג הבינלאומי של המדינה, על תקציב המדינה ועל פעילותו התקינה של המגזר העסקי.

השלכותיה של המלחמה על הקבוצה ניכרו בעיקר במגזרי הקבלנות והתעשייה, מגזרים אשר נפגעו במידה מסוימת מעלייה במחירי התשומות (בעיקר שכ"ע), אך ביצעו את ההתאמות הנדרשות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגזרים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט

מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמו לקיטון במספר הדירות ששווקו בדגש על אזורי ביקוש, בהם מרוכזות פעילות היזמות למגורים של הקבוצה.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמחיר המבצע, לרבות הנזקים שנגרמו בעקבותיו בעורף, כמו גם מחיר המלחמה המתמשכת, לרבות אי הוודאות ביחס לאופן ומועד סיומה כאמור, הביא לתנודות מהותיות בשערי החליפין וצפויים להביא לעלייה בגירעון התקציבי ולהאטה ולדחייה בהפחתת הריבית, אשר לעת עתה לא השתנתה ונותרה על רמה גבוהה של 4.5%, זאת למרות הציפיות להפחתתה.

מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ- 1.6% (מדד ידוע) ולאחר תאריך המאזן עלה המדד בכ- 0.7% נוספים (חודשים יוני ויולי). מדד תשומות הבניה עלה בחציון הראשון של השנה בכ- 4.1% (מדד ידוע).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, לרבות אפשרות להסלמתה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, 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, צבר העבודות שלה, תזרים המזומנים החזוי האיתן שלה והיכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה ואשר באו לידי ביטוי ברווח תפעולי ברוב מגזרי פעילותה. יצוין כי ליום 30 ביוני 2025 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוג של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות הקבוצה, ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

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

5. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 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	868,930	904,284	938,321	(69,391)	(7.4%)	(3.9%)	
השקעות לזמן קצר	413,500	907,359	377,657	35,843	9.5%	(54.4%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,282,430	1,811,643	1,315,978	(33,548)	(2.5%)	(29.2%)	הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מ: - ירידה באשטרום מגורים בסך של כ-197 מליון ש"ח אשר שימשו להשקעות בפרוייקטים. - ירידה באשטרום נכסים בסך של כ-48 מליון ש"ח. מנגד עלייה בסולו המורחב בסך של כ-211 מליון ש"ח עקב הנפקת מניות בקבוצה בסך של כ-584 מליון ש"ח בניכוי פירעון אג"ח בסך של כ-261 מליון ש"ח ובניכוי פעילויות שוטפות אחרות.
לקוחות והכנסות לקבל	1,194,911	917,317	998,729	196,182	19.6%	30.3%	העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מעלייה במגזר הקבלנות בסך של כ-114 מליון ש"ח, עלייה באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ-52 מליון ש"ח בעיקר עקב הכרה בהכנסות מיזמות בפורטוגל, ועלייה באשטרום מגורים בסך של כ-47 מליון ש"ח עקב התקדמות שיעור הביצוע העולה על שיעור המקדמות שהתקבלו.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
חייבים ויתרות חובה	294,568	240,928	213,415	81,153	38.0%	22.3%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר: - מעלייה בסך של כ- 64 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- 13 מליון ש"ח עבור מכירת מגרשים בברקן. - מעלייה באשטרום מגורים בסך של כ- 22 מליון ש"ח בעיקר עקב תשלומי מקדמות למס הכנסה.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,448,769	1,275,088	1,499,013	(50,244)	(3.4%)	13.6%	הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר ממיונים בין מלאי בניינים למכירה לבין קרקעות לבנייה באשטרום מגורים על סך נטו של כ-58 מליון ש"ח נטו.
מלאי	173,738	161,834	179,766	(6,028)	(3.4%)	7.4%	הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר בתחום הקבלנות.
סה"כ נכסים שוטפים	4,394,416	4,406,810	4,206,901	187,515	4.5%	(0.3%)	יחס ההון החוזר עומד על 0.95 וזהה להון החוזר ליום 31.12.24.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה ב- אשתקד ב- %	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,996,925	1,617,672	1,831,910	165,015	9.0%	23.4%	- העלייה בסעיף לעומת 31.12.24 נובעת מהשקעות בקרקעות בסך של כ- 94 מליון ש"ח. - מיונים בין מלאי לקרקעות לבנייה בסך נטו של כ- 58 מליון ש"ח. - היווני מימון בסך של כ- 38 מליון ש"ח. - מנגד מיונים כנגד התחייבויות להשלמה בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	725,177	620,964	594,870	130,307	21.9%	16.8%	- העלייה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מהשקעות נוספות בסך של כ- 54 מליון ש"ח. - כמו כן נרשמו עליות ערך של כ- 45 מליון ש"ח. - בנוסף הוצאות מימון שהווננו בסך כולל של כ- 31 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	228,642	239,601	234,258	(5,616)	(2.4%)	(4.6%)	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	495,361	476,605	494,761	600	0.1%	3.9%	הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	8,872,759	8,293,226	8,782,040	90,719	1%	7%	העלייה לעומת 31.12.2024 משקפת בעיקר: - עליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-95 מליון ש"ח במגורים להשכרה ובאשטרום נכסים. - הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 85 מליון ש"ח באשטרום נכסים ובאשטרום אינטרנשיונל. - השקעות בסך של כ- 70 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים. - מגד מכירת נכסי ברקן באשטרום נכסים בשווי של כ- 169 מליון ש"ח. בגין ההסכמים למכירת הנכסים בברקן נרשם בתקופת הדוח רווח מעליית ערך בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
חברות כלולות	2,170,623	2,010,312	2,129,950	40,673	1.9%	8.0%	העלייה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מרווחים בתקופה בסך של כ- 47 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים, ומגד מקיטון בהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 8 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים.
חובות והשקעות אחרות	280,202	287,650	302,039	(21,837)	(7.2%)	(2.6%)	הירידה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ- 22 מליון ש"ח בחברה הציבורית המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית רוח בפולין ואשר נמכרה לאחר תאריך המאזן.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
רכוש קבוע- מתקנים סולאריים	1,565,935	1,591,695	1,675,158	(109,223)	(6.5%)	(1.6%)	הסעיף מתייחס לפרויקטים של מתחדשת בארה"ב. הירידה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר: - הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 126 מליון ש"ח. - פחת בסך של כ- 20 מליון ש"ח. - מנגד השקעות בסך של כ- 35 מליון ש"ח.
רכוש קבוע אחר	1,538,942	1,508,686	1,450,676	88,266	6.1%	2.0%	העלייה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר: - תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 68 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות בעקבות חכירה של מפעל חברת ניצבים במבקיעים. - השקעות בסך כ- 65 מליון ש"ח. - מנגד נרשם פחת בסך של כ- 47 מליון ש"ח.
סה"כ רכוש קבוע	3,104,877	3,100,381	3,125,834	(20,957)	(0.7%)	0.1%	
נכסים לא שוטפים אחרים	139,766	143,403	129,724	10,042	7.7%	(2.5%)	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	18,014,332	16,789,814	17,625,386	388,946	2.2%	7.3%	
סה"כ נכסים	22,408,748	21,196,624	21,832,287	576,461	2.6%	5.7%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	13,960,271	13,793,995	14,189,071	(228,800)	(1.6%)	1.2%	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר מירידה ביתרות האג"ח בסך של כ-174 מליון ש"ח, וירידה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 61 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	797,071	809,882	917,795	(120,724)	(13.2%)	(1.6%)	- הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 291 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- 44 מליון ש"ח לצורך מימון המשך השקעות בפרוייקטים. - בנוסף, בחברה הייתה עלייה בסך של כ- 112 מליון ש"ח עקב קבלת הלוואת און קול.
הלוואות מגופים מוסדיים	400,000	550,000	400,000	-	-	(27.3%)	הסעיף כולל נע"מים בסך של 400 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,540,258	1,278,635	1,208,795	331,463	27.4%	20.5%	- היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך כ- 659 מליון ש"ח, בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 782 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 99 מליון ש"ח. - העלייה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 519 מליון ש"ח ונובעת בעיקר מסיווג הלוואות באנגליה וגרמניה לחלויות שוטפות, באשטרום אינטרנשיונל עלייה בסך של כ- 32 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 28 מליון ש"ח. - מנגד, נרשמה ירידה בחברה בסך של כ- 155 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואות לזמן ארוך ופירעון אג"ח. - בנוסף נרשמה ירידה בסך של כ- 76 מליון ש"ח במגזר מגורים להשכרה וכן ירידה במגזר התעשיות בסך של כ- 25 מליון ש"ח עקב הארכת מועד פירעון.
קבלני משנה וספקים	980,021	968,952	972,936	7,085	0.7%	1.1%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	424,562	115,782	402,625	21,937	5.4%	266.7%	העלייה לעומת 31.12.2024 הינה בגין אשטרום מגורים אשר קיבלה חזקה בפרויקט ויצרה בגינו התחייבות בגין שירותי הבנייה.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	86,345	165,958	124,564	(38,219)	(30.7%)	(48.0%)	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר במגזר הקבלנות בסך של כ- 13 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 21 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	376,310	432,569	414,205	(37,895)	(9.1%)	(13.0%)	הקטון לעומת 31.12.2024 נובע מקיטון בהוצאות שכר והוצאות מס הכנסה לשלם בסך של כ- 48 מליון ש"ח ומנגד גידול בהכנסות מראש בסך של כ- 7 מליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,604,567	4,321,778	4,440,920	163,647	3.7%	6.5%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	4,144,848	4,413,245	4,529,386	(384,538)	(8.5%)	(6.1%)	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר: - באשטרום נכסים נרשמה ירידה בסך של כ- 277 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 ירידה בסך של כ- 119 מליון ש"ח בעיקר עקב הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 73 מליון ש"ח ומפירעון הלוואות נטו בארה"ב בסך של כ- 43 מליון ש"ח. - בתחום התעשיות נרשמה עלייה בסך של כ- 24 מליון ש"ח עקב הארכת מועד פירעון.
הלוואות מגופים מוסדיים	2,417,322	1,999,107	2,428,493	(11,171)	(0.5%)	20.9%	- הירידה בסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר עקב גידול בחלויות השוטפות בהלוואות באשטרום מגורים בסך של כ-25 מליון ש"ח. - מנגד גידול של כ- 14 מליון ש"ח באשטרום מגורים להשכרה כתוצאה מהפרשי הצמדה בניכוי פירעונות.

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
אגרות חוב	4,583,992	4,663,447	4,617,580	(33,588)	(0.7%)	(1.7%)	- הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2,740 מליון ש"ח (כ-2,383 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,502 מליון ש"ח (כ-2,201 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). - במהלך התקופה היו פרעונות בסך של כ-411 מליון ש"ח מתוכם כ-261 מליון ש"ח בחברה, וכ-150 מליון ש"ח באשטרום נכסים. - מנגד היה גידול עקב הנפקת הרחבת אג"ח סדרה ה' בקבוצה בסך של כ-156 מליון ש"ח. - בנוסף, היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ-80 מליון ש"ח. - היתה ירידה של כ-141 מליון ש"ח ביתרת החלויות השוטפות.
התחייבויות בגין חכירה	297,191	287,923	251,054	46,137	18.4%	3.2%	- היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. - הגידול נובע בעיקר עקב רישום התחייבות בגין הסכם חכירה של חברת ניצבים במבקיעים.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	403,393	459,437	429,571	(26,178)	(6.1%)	(12.2%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	11,846,746	11,823,159	12,256,084	(409,338)	(3.3%)	0.2%	
סה"כ התחייבויות	16,451,313	16,144,937	16,697,004	(245,691)	(1.5%)	1.9%	

1. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ב- %	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,509,282	4,834,402	4,904,889	604,393	12.3%	14%	- 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- 96 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- 41 מליון ש"ח הכולל: הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 23 מליון ש"ח והפסד כולל בגין עסקאות גידור בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	448,153	217,285	230,394	217,759	94.5%	106.3%	- 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- 10 מליון ש"ח בעקבות הרווח והפרשי תרגום חיוביים.

- 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-98 מליון ש"ח, - מנגד- הפסד כולל אחר בסך של כ-33 מליון ש"ח, וחלוקת דיבידנד בסך 80 מליון ש"ח. - יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 26.6% לעומת 23.5% ב- 31.12.2024.	17.9%	16%	822,152	5,135,283	5,051,687	5,957,435	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 ביוני 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	הערה	סעיף
4,459,489	1,066,018	1,109,198	2,179,619	2,262,205	א	הכנסות
3,465,576	827,784	862,809	1,718,928	1,766,552		עלות ההכנסות
993,913	238,234	246,389	460,691	495,653	א	רווח גולמי
169,725	57,129	127,690	50,140	139,953	ב	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	295,363	374,079	510,831	635,606		
106,708	25,963	30,443	50,781	57,491	ג	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	94,763	106,924	190,927	209,356	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	15,671	29,396	21,797	47,046	ה	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
18,735	-	11,636	-	16,517	ו	הכנסות נטו מזיכויי מס
(28,401)	(8,360)	(4,062)	(4,602)	(4,386)		הוצאות אחרות, נטו
763,604	181,948	273,682	286,318	427,936	ז	רווח תפעולי
(681,728)	(223,130)	(209,244)	(362,548)	(394,431)	ח	הוצאות מימון
139,187	32,835	33,231	78,136	64,921	ח	הכנסות מימון
221,063	(8,347)	97,669	1,906	98,426		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
19,711	(21,437)	3,794	(17,557)	248		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	ט	רווח נקי
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
31,691	7,009	857	7,791	2,355		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	1-6/25 הכנסות	1-6/25 עלויות	1-6/25 רווח גולמי	1-6/25 שיעור רווח גולמי	1-6/24 הכנסות	1-6/24 עלויות	1-6/24 רווח (הפסד) גולמי	1-6/24 שיעור רווח (הפסד) גולמי	1-12/24 הכנסות	1-12/24 עלויות	1-12/24 רווח גולמי	1-12/24 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	1,284,317	1,159,226	125,091	9.7%	1,175,168	1,064,448	110,720	9.4%	2,406,650	2,163,989	242,661	10.1%
תעשיות	549,424	469,361	80,063	14.6%	453,756	386,896	66,860	14.7%	1,007,744	857,570	150,174	14.9%
מגורים להשכרה	62,529	13,030	49,499	79.2%	66,127	28,597	37,530	56.8%	116,879	34,280	82,599	70.7%
זכיינות	9,579	7,190	2,389	24.9%	9,253	7,324	1,929	20.8%	18,695	14,767	3,928	21%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	143,776	90,893	52,883	36.8%	168,926	122,451	46,475	27.5%	362,441	250,557	111,884	30.9%
אנרגיה מתחדשת	32,489	20,472	12,017	37.0%	1,671	1,695	(24)	(1.4%)	34,338	15,411	18,927	55.1%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	249,643	69,533	180,110	72.1%	205,987	53,681	152,306	73.9%	475,332	135,561	339,771	71.5%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	352,139	268,499	83,640	23.8%	436,750	336,635	100,115	22.9%	789,043	597,535	191,508	24.3%
סה"כ לפני התאמות	2,683,896	2,098,204	585,692	21.8%	2,517,638	2,001,727	515,911	20.5%	5,211,122	4,069,670	1,141,452	21.9%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(232,225)	(220,356)	(11,869)	-	(227,298)	(232,384)	5,086	-	(444,142)	(443,304)	(838)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	2,451,671	1,877,848	573,823	23.4%	2,290,340	1,769,343	520,997	22.7%	4,766,980	3,626,366	1,140,614	23.9%
התאמות בגין איחוד יחסי	(189,466)	(111,296)	(78,170)	-	(110,721)	(50,415)	(60,306)	-	(307,491)	(160,790)	(146,701)	-
סה"כ	2,262,205	1,766,552	495,653	21.9%	2,179,619	1,718,928	460,691	21.1%	4,459,489	3,465,576	993,913	22.3%

מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד	4-6/25 הכנסות	4-6/25 עלויות	4-6/25 רווח גולמי	4-6/25 שיעור רווח גולמי	4-6/24 הכנסות	4-6/24 עלויות	4-6/24 רווח (הפסד) גולמי	4-6/24 שיעור רווח (הפסד) גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	646,784	584,884	61,900	9.6%	567,658	512,830	54,828	9.7%
תעשיות	263,830	227,700	36,130	13.7%	240,505	204,210	36,295	15.1%
מגורים להשכרה	36,890	9,495	27,395	74.3%	21,685	5,151	16,534	76.2%
זכיינות	4,768	3,633	1,135	23.8%	4,588	3,604	984	21.4%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	74,280	43,815	30,465	41.0%	76,461	52,777	23,684	31%
אנרגיה מתחדשת	20,873	12,960	7,913	37.9%	1,515	1,563	(48)	(3.2%)
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	128,006	38,404	89,602	70.0%	104,813	26,148	78,665	75.1%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	167,804	128,535	39,269	23.4%	213,382	161,354	52,028	24.4%
סה"כ לפני התאמות	1,343,235	1,049,426	293,809	21.9%	1,230,607	967,637	262,970	21.4%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(130,379)	(123,563)	(6,816)	-	(107,367)	(113,498)	6,131	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	1,212,856	925,863	286,993	23.7%	1,123,240	854,139	269,101	24%
התאמות בגין איחוד יחסי	(103,658)	(63,054)	(40,604)	-	(57,222)	(26,355)	(30,867)	-
סה"כ	1,109,198	862,809	246,389	22.2%	1,066,018	827,784	238,234	22.3%

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-2,262 מיליון ש"ח לעומת כ-2,180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 3.8%) ולעומת כ-4,459 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-496 מיליון ש"ח לעומת כ-461 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 7.6%) ולעומת כ-994 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 21.9% לעומת 21.1% בתקופה המקבילה אשתקד ו-22.3% בשנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ-1,109 מיליון ש"ח לעומת כ-1,066 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 4.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ-246 מיליון ש"ח לעומת כ-238 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 3.4%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 22.2% לעומת 22.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ-1,284 מיליון ש"ח לעומת כ-1,175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 9.3%), ולעומת כ-2,407 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-125 מיליון ש"ח לעומת כ-111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-243 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי הסתכם בכ-9.7% לעומת 9.4% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 10.1% בשנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ-647 מיליון ש"ח לעומת כ-568 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 13.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ-62 מיליון ש"ח לעומת כ-55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 12.9%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 9.6% לעומת 9.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשיות בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ-549 מיליון ש"ח לעומת כ-454 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 21.1%) ולעומת כ-1,008 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ-80 מיליון ש"ח לעומת כ-67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-150 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 14.6% לעומת 14.7% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 14.9% בשנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ-264 מיליון ש"ח לעומת כ-241 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 9.7%) והרווח הגולמי הסתכם בכ-36 מיליון ש"ח כמו בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי עומד על 13.7% לעומת 15.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2025 הייתה ירידה במחזור ההכנסות וברווחיות לעומת הרבעון הראשון לשנה זו בעיקר בשל היציאה למבצע "עם כלביא", אשר בעטיו ירד היקף האספקות דבר שפגע ברווחיות.

בתחום המגורים להשכרה בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 63 מליון ש"ח לעומת כ- 66 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 5.4%) ולעומת כ- 117 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ההכנסות כוללות הכנסות מהשכרה והכנסות ממכירת יחידות דיור. ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 52 מליון ש"ח לעומת כ- 39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 32.6%) ולעומת כ- 87 מליון ש"ח בכל שנת 2024. ההכנסות ממכירת דירות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 11 מליון ש"ח לעומת כ- 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 30 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

הרווח הגולמי הסתכם בכ- 49 מליון ש"ח לעומת כ- 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 83 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 79.2% לעומת 56.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70.7% בשנת 2024. העלייה ברווח הגולמי בתקופת הדוח נובעת בין היתר מתמיהיל הדירות שנמכרו במגזר בתקופה המדווחת.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 37 מליון ש"ח לעומת כ- 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 70.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 27 מליון ש"ח לעומת כ- 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 65.6%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 74.3% לעומת 76.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בכ- 10 מליון ש"ח, לעומת כ- 9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 19 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכם בכ- 2 מליון ש"ח לעומת כ- 4 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות ב- 144 מליון ש"ח לעומת 169 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 14.9%) ולעומת כ- 362 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 53 מליון ש"ח לעומת כ- 46 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 112 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 36.8% לעומת 27.5% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 30.9% בשנת 2024. הירידה בהכנסות באשטרום אינטרנשיונל בתקופת הדוח נבעה מהפרשי עיתוי במכירת יחידות קרקע בארה"ב.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 74 מליון ש"ח לעומת כ- 76 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 30 מליון ש"ח לעומת כ- 24 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 28.6%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 41.0% לעומת 31.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 32 מליון ש"ח לעומת 2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 34 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לכ- 12 מליון ש"ח ובשנת 2024 הסתכם בכ- 19 מליון ש"ח. 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 השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 21 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם בכ- 8 מליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי עומד על 37.9%.

בחודש פברואר 2025, חתמה החברה על חוזים הנוגעים להקמת פרויקט אנרגיה נוסף -EI- Patrimonio בהספק מתוכנן של כ- 195 MWDC שעתיד לקום בטקסס, ארה"ב ראה סעיף 33' לעיל). בנוסף לשני הפרויקטים כאמור, החברה מקדמת פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב ובישראל.

ביום 3 במרס 2025 התקשרו אשטרום 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 ההקצאה (ראה סעיף 33' לעיל).

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות בכ- 250 מליון ש"ח לעומת כ- 206 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 21.2%) ולעומת כ- 475 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 180 מליון ש"ח לעומת כ- 152 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 340 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 72.1% לעומת 73.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 71.5% בשנת 2024. עיקר הגידול בהכנסות נובע משכר דירה ריאלי ואינפלציוני ומהכללת שכר דירה בגין נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 128 מליון ש"ח לעומת כ- 105 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 22.1%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 90 מליון ש"ח לעומת כ- 79 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 13.9%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 70.0% לעומת 75.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים הסתכמו ההכנסות בכ- 352 מליון ש"ח לעומת כ- 437 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 19.4%) ולעומת כ- 789 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 84 מליון ש"ח לעומת כ- 100 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 192 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שיעור הרווח הגולמי עומד על 23.8% לעומת 22.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 24.3% בשנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות בכ- 168 מליון ש"ח לעומת כ- 213 מליון ש"ח (ירידה של 21.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 39 מליון ש"ח לעומת כ- 52 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 24.5%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 23.4% לעומת 24.4% 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 (מלחמה מתמשכת ועלייה במחיר הכסף) נמוכה יותר.

בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2025 מכרה אשטרום מגורים 112 ו- 63 יחידות דיור (כולל שותפים) בהתאמה, מתוכן נמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן יחידת דיור אחת, לעומת התקופות המקבילות אשתקד בהן מכרה אשטרום מגורים 124 ו- 67 יחידות דיור (כולל שותפים), בהתאמה. 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- 140 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 50 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 170 מליון ש"ח בכל שנת 2024. באשטרום מגורים להשכרה נרשמו עליות ערך נטו בסך של כ- 103 מליון ש"ח במרבית הנכסים. באשטרום נכסים נרשמו עליות ערך בסך של כ- 59 מליון ש"ח בעיקר עקב שערוך מגרשים בברקן עקב מכירתם וכתוצאה מגידול ריאלי ואינפלציוני בנכסים מניבים.

ברבעון השני של שנת 2025 היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 128 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 57 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר עליית הערך ברבעון השני היו באשטרום מגורים להשכרה בסך של כ- 107 מליון ש"ח ובאשטרום נכסים בסך של כ- 36 מליון ש"ח.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בכ- 57 מליון ש"ח לעומת כ- 51 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 107 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הוצאות המכירה והשיווק הסתכמו בסך של כ- 30 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בכ- 209 מליון ש"ח לעומת כ- 191 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 398 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בסך של כ- 107 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 95 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 47 מליון ש"ח לעומת כ- 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 114 מליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר הרווח נבע מחוצות המפרץ בסך של כ- 20 מליון ש"ח וקניונים בישראל בסך של כ- 11 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2025 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 29 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 16 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1. 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-17 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח בשנת 2024. ההכנסות מוצגות לאחר ייחוס הוצאות בסך של כ-25 מיליון ש"ח בתקופת הדוח וסך של כ-12 מיליון ש"ח בשנת 2024. ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו ההכנסות נטו מזיכויי מס בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ-300 מיליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן.

2. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ-428 מיליון ש"ח לעומת כ-286 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 764 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר העלייה ברווח נבעה מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-140 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בתקופה המקבילה בסך של כ-50 מיליון ש"ח, מעלייה ברווח הגולמי בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מעלייה בחלק החברה ברווחי כלולות בסך של כ-25 מיליון ש"ח, וכן מהכנסות נטו מזיכויי מס בתחום אנרגיה מתחדשת בסך של 17 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. שיעור הרווח התפעולי עומד על כ-18.9% לעומת כ-13.1% ברבעון המקביל אשתקד ולעומת כ-17.1% בשנת 2024.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בכ-274 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ-50.4%).

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 המתגברת 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-394 מיליון ש"ח לעומת 363 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-682 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הוצאות בגין הצמדת התחייבויות הקבוצה בסך של כ-96 מיליון ש"ח לעומת כ-111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-200 מיליון ש"ח בשנת 2024 וזאת בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ-22 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין אשר הוחזקו על ידי החברה ונמכרו לאחר תאריך המאזן. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הוצאה של כ-32 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך של השקעה זו.

הוצאות המימון ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בכ-209 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-223 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-65 מיליון ש"ח לעומת כ-78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-139 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הכנסות המימון בתקופת הדוח

כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 10 מליון ש"ח לעומת כ- 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מליון ש"ח בשנת 2024. במהלך שנת 2024 מימשה החברה את מרבית תיקי ניירות הערך שלה.

הכנסות המימון ברבעון השני של שנת 2025 ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ- 33 מליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 98 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 96 מליון ש"ח) לעומת כ- 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 12 מליון ש"ח) ולעומת כ- 201 מליון ש"ח בכל שנת 2024 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 170 מליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בכ- 94 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 93 מליון ש"ח) לעומת סך של כ- 13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 6 מליון ש"ח).

י. רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 65 מליון ש"ח לעומת כ- 94 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- 98 מליון ש"ח, בניכוי הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 19 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום שליליים בסך של 16 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 19 מליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 38 מליון ש"ח ורווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 32 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 השני של שנת 2025 הסתכם בכ- 51 מליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 64 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2024 % מסך מאזן	31.12.2024 מליון ש"ח	30.6.2024 % מסך מאזן	30.6.2024 מליון ש"ח	30.6.2025 % מסך מאזן	30.6.2025 מליון ש"ח	ליום סעיף
23.6%	5,135	23.8%	5,052	26.6%	5,957	הון
56.1%	12,256	55.8%	11,823	52.9%	11,847	התחייבויות לזמן ארוך
20.3%	4,441	20.4%	4,322	20.5%	4,605	התחייבויות לזמן קצר
100%	21,832	100%	21,197	100%	22,409	סה"כ

נכון ליום 30 ביוני 2025 כ- 26.6% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2025 עומד על 0.95 לעומת יחס של 1.02 ביום 30 ביוני 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 ע"י החברה ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 ביוני 2025 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ- 210 מליון ש"ח ובדוח סולו קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 478 מליון ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים, כמו כן דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה, היכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות האשראי הלא מנוצלות שלה בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	סעיף
806	226	72	499	(23)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעה בקרקעות
(320)	(72)	(68)	(88)	(94)	השקעה בקרקעות
348	287	-	287	-	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
-	59	-	59	-	תקבולי מס ערך מוסף בגין קרקעות לבניה
834	500	4	757	(117)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(700)	(211)	66	(588)	(73)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(603)	(350)	1	(678)	129	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2)	3	(10)	4	(8)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(471)	(58)	61	(505)	(69)	ידידה במזומנים ושווי מזומנים
1,409	962	808	1,409	938	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938	904	869	904	869	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 117 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 757 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 834 מליון ש"ח בכל שנת 2024. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 23 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות בסך של כ- 499 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 806 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 4 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 500 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני השקעה בקרקעות ומע"מ בגינן, נטו ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בכ- 72 מליון ש"ח סך של כ- 226 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 73 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 588 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 700 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות ברכוש קבוע בסך 101 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת ובתחום התעשיות, מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 124 מליון ש"ח, מהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 26 מליון ש"ח, מנגד התמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו ממסים הסתכמה בכ- 109 מליון ש"ח ונגבו חובות מחברות כלולות בסך של כ- 35 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 66 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 211 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 129 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 678 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 מניות בסכום של כ- 584 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 395 מליון ש"ח, הנפיקה זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 263 מליון ש"ח, הנפיקה אג"ח בסך של כ- 156 מליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 411 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 394 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך כ- 276 מליון ש"ח, שילמה דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ- 80 מליון ש"ח ופרעה אשראי לזמן קצר מבנקים בסך של כ- 66 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 1 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 350 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשטרום אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדוח)	נדל"ן להשקעה - יזמות אשטרום נכסים	סה"כ (כולל תאגיד מדוח)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,348,601	65,775	312,312	2,497,349	226,144	952,378	58,421	1,812,747	9,273,727	4,686,544	13,960,271
מזומנים ושווי מזומנים	23,360	41,203	15,722	4,661	795	210,181	79,755	178,869	554,546	314,384	868,930
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	31,326	0	9,009	86,241	38,316	28,166	11,405	136,283	340,746	148,621	489,367
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,293,915	24,572	287,581	2,406,447	187,033	714,031	(32,739)	1,497,595	8,378,435	4,223,539	12,601,974
אשראי בין מגזרי	(3,451,680)	306,956	370,261	1,348,366	(35,734)	806,948	654,883	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2025	(157,765)	331,528	657,842	3,754,813	151,299	1,520,979	622,144	1,497,595	8,378,435	4,223,539	12,601,974
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 ביוני, 2025 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
62,300	31,150	(622,998)	(31,150)	(62,300)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
38,212	19,106	(382,115)	(19,106)	(38,212)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
70,870	35,435	(708,701)	(35,435)	(70,870)	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- 30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(41,671)	(20,836)	(2,083,552)	20,836	41,671	הלוואות בריבית קבועה
83,520	41,760	(4,176,013)	(41,760)	(83,520)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(10,145)	(5,073)	(507,255)	5,073	10,145	הלוואות בריבית קבועה
1,155	577	(57,732)	(577)	(1,155)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
13,838	6,919	(691,904)	(6,919)	(13,838)	הלוואות בריבית קבועה
4,646	2,323	(232,316)	(2,323)	(4,646)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(14,005)	(7,002)	(700,228)	7,002	14,005	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- 30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
(27,810)	(13,905)	278,100	13,905	27,810	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 - 30.6.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
120,336	60,168	(6,016,796)	(60,168)	(120,336)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 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:

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ. בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.2025	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2025	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית ואפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע לאחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	33,561,068	39,353	132	39,283	39,441	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)(13)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	-	-	-	-	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)(11)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	807,371,111	807,371	15,789	800,219	813,103	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד ליום 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד ליום 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ. בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.2025	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2025	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע לאחר	האם זכות פדיון מוקדם
ד' (8-11)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,423,537,075	1,626,996	-	1,535,289	1,527,740	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר' הערה ד')	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר' הערה ד')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.20 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
ה' (12)	כן	11.09.2023 03.07.2025	350,000,000	350,000,000	369,785	-	366,107	383,460	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	-	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) (ר' הכרה ה')	בכל שישה חודשים החל מיום 31.12.23 ועד 31.12.32 (כולל) (ר' הערה ה')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.08.20 בגין חודש יולי 2023	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')
סה"כ			5,476,661,000	2,614,469,254	2,843,505	15,921	2,740,898	2,763,744							

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 ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 01-072471-2014).

ג. 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).

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

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

הערות:

- (1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סידרה 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 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- (4) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) בתקופת הדוח, ביום 11 במאי 2025, בוצע פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהתאם ללוח הסילוקין.
- (14) לאחר תאריך המאזן, 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.

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': 2025-01-030205).

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 ביוני 2025, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.96 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- 28.2%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 56.6%. בהתאם להגדרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') היחס הוא 56.2%.

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.

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

היום: 26 באוגוסט, 2025

נספח א'

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

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	490,564	0	286,280	40,757	46,794	4,535	0	868,930
השקעות לזמן קצר	385,334	0	28,166	0	0	0	0	413,500
לקוחות והכנסות לקבל	946,979	19,378	39,582	162,956	15,684	10,332	0	1,194,911
חייבים אחרים ויתרות חובה **	125,212	22,375	591	15,232	3,646	4,407	104,746	276,209
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	1,448,769	1,448,769
מלאי	0	0	0	0	0	0	173,738	173,738
השקעות וחובות לזמן ארוך								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,996,925	1,996,925
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	725,177	725,177
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	247,001	0	0	0	0	0	247,001
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	495,361	495,361
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	8,872,759	8,872,759
חברות כלולות ואחרות	612,403	175,025	0	24,681	0	0	1,358,514	2,170,623
חובות והשקעות אחרים	157,119	2,911	13,759	0	0	3,901	102,512	280,202
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,104,877	3,104,877
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	75,130	75,130
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	64,636	64,636
סה"כ נכסים	2,717,611	466,690	368,378	243,626	66,124	23,175	18,523,144	22,408,748

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<u>התחייבויות שוטפות</u>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(786,281)	0	(10,790)	0	0	0	0	(797,071)
אשראי מגופים מוסדיים *	(400,000)	0	0	0	0	0	0	(400,000)
קבלני משנה וספקים ***	(869,573)	0	(15,038)	(39,084)	(12,385)	(3,317)	0	(939,397)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(424,562)	(424,562)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(82,173)	0	(4,172)	0	0	0	0	(86,345)
זכאים ויתרות זכות	(253,004)	(62,949)	(513)	(5,828)	(18,447)	(10,193)	(25,376)	(376,310)
<u>התחייבויות ז"א</u>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(3,175,118)	(2,064,840)	(884,039)	(575,448)	(743,993)	0	0	(7,443,438)
אגרות חוב *	(1,177,667)	(4,065,315)	0	0	0	0	0	(5,242,982)
התחייבויות בגין חכירה ***	0	(290,382)	(47,433)	0	0	0	0	(337,815)
התחייבויות אחרות	(31,048)	0	(29,391)	(5,381)	0	0	0	(65,820)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(23,187)	0	0	0	0	0	0	(23,187)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(314,386)	(314,386)
סה"כ התחייבויות	(6,798,051)	(6,483,486)	(991,376)	(625,741)	(774,825)	(13,510)	(764,324)	(16,451,313)
נכסים פחות התחייבויות	(4,080,440)	(6,016,796)	(622,998)	(382,115)	(708,701)	9,665	17,758,820	5,957,435

(*) 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

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

(*) 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.

נספח ב'

פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק -

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 30/06/25	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 30/06/25	שווי חוזי של מכירות ליום 30/06/25 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי ²
גלי נתניה - בנין 1	נתניה	100%	78%	78	47	114,404	05/2026
גלי נתניה - בנין 2	נתניה	100%	42%	74	15	34,279	04/2027
קרינצי החדשה	רמת גן	33%	25%	56	30	163,782	03/2027
נאות אפקה	תל אביב	100%	60%	69	20	107,121	09/2026
השקד - שלב א'	קרית אונו	100%	6%	91	11	40,170	05/2028
אבן שפרוט	הרצליה	100%	67%	32	21	70,783	07/2026
העצמאות 77	הרצליה	100%	96%	26	14	45,494	10/2025
תרע"ד 4	רמת גן	100%	97%	18	14	36,272	09/2025
תרע"ד 6	רמת גן	100%	97%	17	11	35,172	09/2025
רמז 36	תל אביב	100%	53%	9	-	-	06/2026
אנוכי 1	תל אביב	100%	52%	15	3	10,528	04/2026
צירלסון - בנין 1	תל אביב	100%	13%	25	-	-	09/2028
צירלסון - בנין 2	תל אביב	100%	13%	22	1	4,610	09/2028
זכרון יעקב 7	תל אביב	100%	19%	13	1	5,506	06/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	44%	68	57	99,931	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	47%	68	52	86,336	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	48%	68	60	104,252	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	56%	72	*35	109,499	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	58%	71	15	41,853	02/2027
PARK TOWER (המבדיל)	רמת גן	50%	1%	126	8	31,161	08/2029
מתחם המאה	רעננה	100%	0%	111	7	20,289	04/2028
בורוכוב 24	רעננה	100%	9%	31	-	-	09/2027
הרובע הבינלאומי - מגרש 311	לוד	100%	0%	150	26	54,079	10/2028
רמת הדר	גבעת שמואל	100%	0%	122	6	18,545	06/2028
בורוכוב 14	רעננה	100%	2%	32	-	-	10/2027
רחובות הנהר 13	רמת גן	100%	2%	36	-	-	06/2028
סה"כ	-	-	-	(חלק) החברה (1,226)	(חלק) החברה (320)	1,234,066 (חלק) החברה (887,816)	

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 ביוני 2025:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד לשיווק בפרויקט*	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31/12/24	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-6/25	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 30/06/25	יתרת יח"ד לשיווק ליום 30/06/25
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	100%	62	55	2	57	5
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	100%	63	56	2	58	5
פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	100%	63	57	3	60	3
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	-	61	1
פרדס קרית אונו מגרש 26 בנין 2	100%	63	62	1	63	-
RECANATI RESIDENCE - בנין 1 - תל אביב	100%	33	32	-	32	1
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	2	14	2
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	4	21	6
נחלת יהודה בנין 2 - ראשון לציון	100%	73	72	1	73	-
סה"כ	-	733	683	21	704	29

(*) 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, 1-6/2025:

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ³	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ³
נאות אפקה - תל אביב	100%	5	617	25,059	40,614
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 1	100%	2	251	6,008	23,936
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 2	100%	2	308	9,206	29,890
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 3	100%	3	434	11,242	25,903
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 26 - בנין 2	100%	1	156	4,501	28,853
גלי נתניה - בנין 1	100%	2	209	4,881	23,354
גלי נתניה - בנין 2	100%	8	756	17,812	23,561
טאגור - בנין A - תל אביב	100%	2	243	10,355	42,613
טאגור - בנין B - תל אביב	100%	2	243	10,209	42,012
טאגור - בנין 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%	2	253	8,713	34,439
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	11	1,463	40,170	27,457
אבן שפרוט - הרצליה	100%	4	413	14,060	34,044
העצמאות 77 - הרצליה	100%	3	305	8,864	29,062
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	4	429	18,466	43,044
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	2	104	4,278	41,135
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,220	36,180
אנוכי 1 - תל אביב	100%	1	95	3,712	39,074
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%	6	759	25,243	33,258
מתחם המאה - רעננה	100%	7	662	20,289	30,648
רמת הדר - גבעת שמואל	100%	6	634	18,545	29,251
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	1	118	4,611	39,076
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 - לוד	100%	26	2,489	54,079	21,727
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	1	88	4,610	52,386
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	106	5,506	51,943
סה"כ		112	12,128	361,186	

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

בתקופה מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 39 יחידות דיור (חלק החברה כ- 37.5 יחידות דיור). היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ- 166 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 161 מיליון ש"ח).

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

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח* ⁴	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁴
נאות אפקה - תל אביב	100%	4	505	20,313	40,224
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 1	100%	1	125	2,957	23,656
פרדס קרית אונו מגרש 21 - בנין 3	100%	1	140	3,136	22,400
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
טאגור - בית C - תל אביב	100%	1	124	5,085	41,008
קריניצי החדשה - רמת גן	33%	1	126	4,271	33,897
השקד שלב א' - קריית אונו	100%	1	200	5,261	26,305
אבן שפרוט - הרצליה	100%	2	219	6,924	31,616
העצמאות 77 - הרצליה	100%	1	102	2,949	28,912
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	3	321	14,019	43,673
תרע"ד 4 - רמת גן	100%	1	52	2,178	41,885
תרע"ד 6 - רמת גן	100%	1	89	3,220	36,180
PARK TOWER (המבדיל) - רמת גן	50%	3	401	13,443	33,524
מתחם המאה - רעננה	100%	6	551	17,201	31,218
רמת הדר - גבעת שמואל	100%	6	634	18,545	29,251
RECANATI RESIDENCE - בנין 2 - תל אביב	100%	1	118	4,611	39,076
הרובע הבינלאומי - מגרש 311 - לוד	100%	26	2,489	54,079	21,727
צירלסון - בנין 2 - תל אביב	100%	1	88	4,610	52,386
זכרון יעקב 7 - תל אביב	100%	1	106	5,506	51,943
סה"כ		63	6,654	194,894	

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

ה. 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"ר*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח* ⁵	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁵
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	30,378

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

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
15-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-71 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7.7 מליון ש"ח וכ-6.5 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
938,321	904,284	868,930	נכסים שוטפים
377,657	907,359	413,500	מזומנים ושווי מזומנים
998,729	917,317	1,194,911	השקעות לזמן קצר
213,415	240,928	294,568	לקוחות והכנסות לקבל
1,499,013	1,275,088	1,448,769	חייבים ויתרות חובה
179,766	161,834	173,738	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			מלאי
4,206,901	4,406,810	4,394,416	סה"כ נכסים שוטפים
1,831,910	1,617,672	1,996,925	נכסים לא שוטפים
594,870	620,964	725,177	קרקעות לבנייה
234,258	239,601	228,642	נדל"ן להשקעה בהקמה
494,761	476,605	495,361	חייבים בגין הסדרי זיכיון
8,782,040	8,293,226	8,872,759	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
2,129,950	2,010,312	2,170,623	נדל"ן להשקעה
302,039	287,650	280,202	חברות כלולות
3,125,834	3,100,381	3,104,877	חובות והשקעות אחרות
79,028	83,168	75,130	רכוש קבוע, נטו
50,696	60,235	64,636	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
			מסים נדחים
17,625,386	16,789,814	18,014,332	סה"כ נכסים לא שוטפים
21,832,287	21,196,624	22,408,748	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
917,795	809,882	797,071	התחייבויות שוטפות
400,000	550,000	400,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,208,795	1,278,635	1,540,258	הלוואות מגופים מוסדיים
972,936	968,952	980,021	חלויית שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
402,625	115,782	424,562	קבלני משנה וספקים
124,564	165,958	86,345	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
414,205	432,569	376,310	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
			זכאים ויתרות זכות
4,440,920	4,321,778	4,604,567	סה"כ התחייבויות שוטפות
4,529,386	4,413,245	4,144,848	התחייבויות לא שוטפות
2,428,493	1,999,107	2,417,322	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,617,580	4,663,447	4,583,992	הלוואות מגופים מוסדיים
251,054	287,923	297,191	אגרות חוב
63,771	95,435	65,820	התחייבויות בגין חכירה
18,563	21,966	23,187	התחייבויות אחרות
347,237	342,036	314,386	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
			מסים נדחים
12,256,084	11,823,159	11,846,746	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
16,697,004	16,144,937	16,451,313	סה"כ התחייבויות
57,158	57,158	57,259	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,342,445	1,340,685	1,935,156	הון מניות
3,535,396	3,371,244	3,551,219	פרמיה על מניות
(30,110)	65,315	(34,352)	יתרת רווח
			קרנות
4,904,889	4,834,402	5,509,282	סה"כ
230,394	217,285	448,153	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,135,283	5,051,687	5,957,435	סה"כ הון
21,832,287	21,196,624	22,408,748	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 באוגוסט, 2025

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,459,489	1,066,018	1,109,198	2,179,619	2,262,205	הכנסות
3,465,576	827,784	862,809	1,718,928	1,766,552	עלות ההכנסות
993,913	238,234	246,389	460,691	495,653	רווח גולמי
169,725	57,129	127,690	50,140	139,953	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	295,363	374,079	510,831	635,606	
106,708	25,963	30,443	50,781	57,491	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	94,763	106,924	190,927	209,356	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	15,671	29,396	21,797	47,046	חלק הקבוצה ברווחי חברות
18,735	-	11,636	-	16,517	כלולות, נטו
(28,401)	(8,360)	(4,062)	(4,602)	(4,386)	הכנסות נטו מזיכויי מס
763,604	181,948	273,682	286,318	427,936	הוצאות אחרות, נטו
(681,728)	(223,130)	(209,244)	(362,548)	(394,431)	רווח תפעולי
139,187	32,835	33,231	78,136	64,921	הוצאות מימון
221,063	(8,347)	97,669	1,906	98,426	הכנסות מימון
19,711	(21,437)	3,794	(17,557)	248	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	מסים על הכנסה (הטבת מס)
					רווח נקי
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823	רווח נקי מיוחס ל:
31,691	7,009	857	7,791	2,355	בעלי מניות החברה
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.67	0.06	0.83	0.12	0.86	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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תורמי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
39,945	9,787	349	32,292	(18,844)	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
(90,030)	38,698	(146,179)	37,769	(18,742)	
(4,854)	1,050	(236)	576	3,030	
(54,939)	49,535	(146,066)	70,637	(34,556)	
23,500	1,842	896	4,245	1,662	
1,495	-	-	-	-	
24,995	1,842	896	4,245	1,662	
(29,944)	51,377	(145,170)	74,882	(32,894)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
171,408	64,467	(51,295)	94,345	65,284	סה"כ רווח (הפסד) כולל סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
150,359	55,644	(48,447)	86,129	55,312	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
21,049	8,823	(2,848)	8,216	9,972	
171,408	64,467	(51,295)	94,345	65,284	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קבוצת אשטרום בע"מ

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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)	57,157	1,339,895	25,013	3,359,572	20,220	373,084	(324,148)	(50,492)	(58,419)	4,741,882	208,408	4,950,290
רווח נקי	-	-	-	11,672	-	-	-	-	-	11,672	7,791	19,463
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	4,245	37,920	32,292	-	74,457	425	74,882
סה"כ רווח כולל	-	-	-	11,672	-	4,245	37,920	32,292	-	86,129	8,216	94,345
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	6,390	-	-	-	-	6,390	-	6,390
מימוש אופציות למניות עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1	790	-	-	(790)	-	-	-	-	1	-	1
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230	230
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431	431
יתרה ליום 30 ביוני, 2024	57,158	1,340,685	25,013	3,371,244	25,820	377,329	(286,228)	(18,200)	(58,419)	4,834,402	217,285	5,051,687

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 בגין קרן תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2025	57,259	1,927,711	25,013	3,458,201	28,804	392,682	(289,009)	(29,740)	5,512,502	243,214	5,755,716
רווח נקי	-	-	-	93,018	-	-	-	-	93,018	857	93,875
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	896	(142,710)	349	(141,465)	(3,705)	(145,170)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	93,018	-	896	(142,710)	349	(48,447)	(2,848)	(51,295)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,752	-	-	-	2,752	-	2,752
מימוש אופציות למניות עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (באורים ב' 1-5)	-	7,445	-	-	(7,445)	-	-	-	-	-	-
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	42,475	207,969	250,444
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	57,259	1,935,156	25,013	3,551,219	24,111	393,578	(431,719)	(29,391)	5,509,282	448,153	5,957,435

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 שליטה	קרן תשלום מבוסס מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2024	57,157	1,340,685	25,013	3,365,163	22,887	375,487	(324,162)	(27,987)	(58,419)	4,775,824	208,410	4,984,234
רווח נקי	-	-	-	6,081	-	-	-	-	-	6,081	7,009	13,090
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	1,842	37,934	9,787	-	49,563	1,814	51,377
סה"כ רווח כולל	-	-	-	6,081	-	1,842	37,934	9,787	-	55,644	8,823	64,467
מימוש אופציות למניות	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,933	-	-	-	-	2,933	-	2,933
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	52
יתרה ליום 30 ביוני, 2024	57,158	1,340,685	25,013	3,371,244	25,820	377,329	(286,228)	(18,200)	(58,419)	4,834,402	217,285	5,051,687

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
אלפי ש"ח, מבוקר

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

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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
201,352	13,090	93,875	19,463	98,178	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי
					מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
					חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(114,050)	(15,671)	(29,396)	(21,797)	(47,046)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(169,725)	(57,129)	(127,690)	(50,140)	(139,953)	עלויות ריבית, נטו
294,467	70,778	91,090	136,774	170,444	רווח מניירות ערך סחירים
(39,646)	(2,980)	(6,280)	(22,273)	(10,064)	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי
					מוחשיים
130,355	27,573	38,237	52,535	71,325	מסים נדחים, נטו
(38,432)	(44,539)	(30,523)	(60,307)	(56,425)	ירידת (עליית) ערך קרקעות לבנייה
(9,873)	-	2,978	-	2,978	שערוך הלוואות לזמן ארוך
80,444	32,282	36,667	38,705	30,947	שערוך אגרות חוב
173,756	67,926	59,034	97,027	79,517	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות
(2,103)	-	(1)	1	2	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים,
					נטו
(903)	459	3,120	491	4,624	עלות תשלום מבוסס מניות
12,647	2,933	2,752	6,390	2,694	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
5,588	(200)	(163)	(1,458)	(338)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן
					ארוך
11,282	19,805	(12,947)	28,827	19,887	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(8,642)	(4,100)	(3,147)	(4,835)	(3,855)	
325,165	97,137	23,731	199,940	124,737	סה"כ
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
10,711	56,685	(75,071)	119,395	(279,338)	ובחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי
222,973	81,506	11,012	168,610	(27,371)	מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני
72,491	(19,906)	45,885	11,629	108,658	עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
					עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
					ובזכאים ויתרות זכות
306,175	118,285	(18,174)	299,634	(198,051)	סה"כ
					מזומנים ששולמו והתקבלו במשך
					התקופה עבור:
13,413	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל
(61,905)	(3,039)	(27,964)	(19,820)	(48,791)	מסים ששולמו
21,822	-	674	-	966	מסים שהתקבלו
(26,670)	(3,039)	(27,290)	(19,820)	(47,825)	סה"כ
					מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת לפני השקעה
					בקרקות לבניה
806,022	225,473	72,142	499,217	(22,961)	השקעה בקרקעות לבנייה
(320,262)	(72,094)	(67,835)	(88,423)	(94,280)	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
348,000	287,100	-	287,100	-	תקבולי מס ערך מוסף בגין קרקעות
-	59,160	-	59,160	-	לבניה
833,760	499,639	4,307	757,054	(117,241)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(538,928)	(34,197)	(32,547)	(68,694)	(69,405)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(14,459)	(2,514)	(39,246)	(4,078)	(54,431)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(18,164)	-	(595)	(8)	(600)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
386,179	(80,818)	77,239	(160,392)	(25,779)	מימוש (השקעה) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(549,542)	(119,282)	(43,018)	(372,617)	(100,511)	רכישת רכוש קבוע
41,069	14,989	8,917	21,121	24,318	ריבית שהתקבלה
					גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
(66,349)	(13,751)	6,173	(31,512)	34,680	כלולות, נטו
16,512	4,069	4,413	8,051	8,737	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(1,048)	(661)	-	(739)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
28,168	379	104,998	1,804	158,437	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	(22,449)	-	(49,855)	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(24,148)	(1,598)	(863)	(16,460)	(1,928)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
40,668	22,668	3,307	35,519	3,424	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(700,042)	(210,716)	66,329	(588,005)	(72,913)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
317,604	-	156,154	-	156,154	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	583,911	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,070,196)	(171,421)	(174,767)	(443,980)	(410,517)	פרעון אגרות חוב
1,420,357	233,613	133,821	493,128	395,101	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
					בנקאיים ואחרים
(690,518)	(339,746)	(234,319)	(433,135)	(393,869)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
					בנקאיים ואחרים
16,952	78,716	110,943	5,778	(66,363)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(39,333)	(9,308)	(10,680)	(19,605)	(21,366)	ואחרים, נטו
(558,506)	(141,265)	(141,836)	(280,122)	(275,992)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
1	1	-	1	1	ריבית ששולמה
					תמורה ממימוש אופציות
521	52	262,957	230	262,957	הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 5ב')
-	-	(21,500)	-	(21,500)	רכישה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 5ה')
-	-	(80,000)	-	(80,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(15)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(603,133)	(349,358)	773	(677,705)	128,517	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,601)	2,567	(9,980)	3,603	(7,754)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(471,016)	(57,868)	61,429	(505,053)	(69,391)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,409,337	962,152	807,501	1,409,337	938,321	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938,321	904,284	868,930	904,284	868,930	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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
פעילויות מהותיות שלא במזומן					
-	-	(80,000)	-	-	דיבידנד לשלם לבעלי המניות
16,940	6,604	4,863	11,257	68,439	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 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכת.

אחת ההשלכות של המלחמה היתה הסלמת היחסים עם איראן וגורמים מטעמה, הסלמה אשר התעצמה ברבעון השני של השנה, עת יצאה מדינת ישראל למבצע צבאי כנגד איראן (מבצע "עם כלביא") להשמדת תשתיות הגרעין ותעשיית הנשק האיראני לרבות מערך הטילים ובכירים בצמרת הצבא והגרעין. היציאה למבצע הביאה לתגובה איראנית אשר כללה שיגור מאות רבות של טילים וכטבמים, אשר הסבו נזק לא מבוטל לאתרים שונים בישראל כולל פגיעות בנפש, ופגעו בפעילות המשק למשך המבצע, לרבות פעילותם של מגזרי הקבלנות, והתעשייה בקבוצה.

המלחמה, לרבות אי הוודאות במועד ואופן סיומה, ממשיכה לתת אותותיה על המשק הישראלי ומשרה אי וודאות אשר משפיעים על הדירוג הבינלאומי של המדינה, על תקציב המדינה ועל פעילותו התקינה של המגזר העסקי.

השלכותיה של המלחמה על הקבוצה ניכרו בעיקר במגזרי הקבלנות והתעשייה, מגזרים אשר נפגעו במידה מסוימת מעלייה במחירי התשומות (בעיקר שכ"ע), אך ביצעו את ההתאמות הנדרשות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגזרים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמו לקיטון במספר הדירות ששווקו בדגש על אזורי ביקוש, בהם מרוכזות פעילות היזמות למגזרים של הקבוצה.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמחיר המבצע, לרבות הנזקים שנגרמו בעקבותיו בעורף, כמו גם מחיר המלחמה המתמשכת, לרבות אי הוודאות ביחס לאופן ומועד סיומה כאמור, הביאו לתנודות מהותיות בשערי החליפין וצפויים להביא לעלייה בגירעון התקציבי ולהאטה ולדחייה בהפחתת הריבית, אשר לעת עתה ריבית בנק ישראל לא השתנתה ונותרה על רמה גבוהה של 4.5%, זאת למרות הציפיות להפחתתה.

מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ - 1.6% (מדד ידוע) ולאחר תאריך המאזן עלה המדד בכ - 0.7% נוספים (חודשים יוני ויולי). מדד תשומות הבניה עלה בחציון הראשון של השנה בכ - 4.1% (מדד ידוע).

באור 1: - כללי (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, לרבות האפשרות להסלמתה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, 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, 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 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 התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ונוקטת 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).

ד. ליום 30 ביוני 2025 לחברה קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ- 210 מליון ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה, על היכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות שלה בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2024 מבוקר	יתרה 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	יתרה 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זיכיון (1) התחייבויות פיננסיות
243,003	240,180	235,407	251,883	256,538	247,001	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1) אגרות חוב (2)
4,083,733	2,868,331	3,982,939	4,262,191	3,070,845	4,151,592	
5,395,825	5,504,700	5,239,428	5,453,378	5,694,004	5,274,027	
9,479,558	8,373,031	9,222,367	9,715,569	8,764,849	9,425,619	

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	1,136,322	465,269	62,529	9,579	143,776	32,489	249,185	352,139	2,451,288	-	(189,083)	2,262,205
	147,995	84,155	-	-	-	-	458	-	232,608	(232,225)	(383)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	1,284,317	549,424	62,529	9,579	143,776	32,489	249,643	352,139	2,683,896	(232,225)	(189,466)	2,262,205
	1,159,226	469,361	13,030	7,190	90,893	20,472	69,533	268,499	2,098,204	(220,356)	(111,296)	1,766,552
רווח גולמי עליית (ידידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות נטו מזיכוי מס	125,091	80,063	49,499	2,389	52,883	12,017	180,110	83,640	585,692	(11,869)	(78,170)	495,653
	-	-	102,992	-	809	-	59,174	712	163,687	4,551	(28,285)	139,953
	4,632	36,278	1,480	-	1,950	-	398	13,853	58,591	-	(1,100)	57,491
	64,364	29,874	10,716	5,628	20,474	10,425	55,373	23,195	220,049	621	(11,314)	209,356
	-	-	-	-	-	16,517	-	-	16,517	-	-	16,517
רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו	56,095	13,911	140,295	(3,239)	31,268	18,109	183,513	47,304	487,256	(7,939)	(94,041)	385,276
												47,046
												(4,386)
												427,936
												329,510
רווח לפני מסים על ההכנסה												98,426

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

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים (* אשטרום)	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	1,012,767	388,516	66,127	9,253	168,926	92	205,034	436,750	2,287,465	-	(107,846)	2,179,619
	162,401	65,240	-	-	-	1,579	953	-	230,173	(227,298)	(2,875)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	1,175,168	453,756	66,127	9,253	168,926	1,671	205,987	436,750	2,517,638	(227,298)	(110,721)	2,179,619
	1,064,448	386,896	28,597	7,324	122,451	1,695	53,681	336,635	2,001,727	(232,384)	(50,415)	1,718,928
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות	110,720	66,860	37,530	1,929	46,475	(24)	152,306	100,115	515,911	5,086	(60,306)	460,691
	-	-	16,944	-	(366)	-	42,977	545	60,100	1,951	(11,911)	50,140
	1,295	37,073	3,861	-	2,110	10	239	7,162	51,750	-	(969)	50,781
	62,152	26,950	8,522	4,315	19,965	8,417	42,660	24,954	197,935	456	(7,464)	190,927
רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה	47,273	2,837	42,091	(2,386)	24,034	(8,451)	152,384	68,544	326,326	6,581	(63,784)	269,123
												21,797
												(4,602)
												286,318
												284,412
												1,906

(*) ראה הערה בראש הבאור.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשטרום מגורים	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	555,535	224,686	36,890	4,768	74,280	20,873	127,764	167,804	1,212,600	-	(103,402)	1,109,198
	91,249	39,144	-	-	-	-	242	-	130,635	(130,379)	(256)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	646,784	263,830	36,890	4,768	74,280	20,873	128,006	167,804	1,343,235	(130,379)	(103,658)	1,109,198
	584,884	227,700	9,495	3,633	43,815	12,960	38,404	128,535	1,049,426	(123,563)	(63,054)	862,809
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	61,900	36,130	27,395	1,135	30,465	7,913	89,602	39,269	293,809	(6,816)	(40,604)	246,389
הוצאות מכירה ושיווק	-	-	106,681	-	195	-	36,470	712	144,058	3,364	(19,732)	127,690
הוצאות הנהלה וכלליות	1,543	18,248	566	-	1,009	-	212	9,369	30,947	-	(504)	30,443
הכנסות נטו מזיכוי מס	33,970	14,671	6,075	3,322	9,375	4,513	31,389	11,046	114,361	252	(7,689)	106,924
	-	-	-	-	-	11,636	-	-	11,636	-	-	11,636
רווח (הפסד) מפעילות	26,387	3,211	127,435	(2,187)	20,276	15,036	94,471	19,566	304,195	(3,704)	(52,143)	248,348
רווחי חברות כלולות												29,396
הוצאות אחרות												(4,062)
רווח תפעולי												273,682
הוצאות מימון, נטו												176,013
רווח לפני מסים על ההכנסה												97,669

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	אנרגיה מתחדשת	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	ויזמות למגורים בישראל - אשטרום מגורים (*)	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	493,936	206,710	21,685	4,588	76,461	29	104,486	213,382	1,121,277	-	(55,259)	1,066,018
	73,722	33,795	-	-	-	1,486	327	-	109,330	(107,367)	(1,963)	-
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	567,658	240,505	21,685	4,588	76,461	1,515	104,813	213,382	1,230,607	(107,367)	(57,222)	1,066,018
	512,830	204,210	5,151	3,604	52,777	1,563	26,148	161,354	967,637	(113,498)	(26,355)	827,784
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	54,828	36,295	16,534	984	23,684	(48)	78,665	52,028	262,970	6,131	(30,867)	238,234
הוצאות מכירה ושיווק	-	-	21,843	-	(216)	-	48,100	545	70,272	306	(13,449)	57,129
הוצאות הנהלה וכלליות	600	18,824	2,606	-	1,126	-	81	3,412	26,649	-	(686)	25,963
רווח (הפסד) מפעילות	32,075	13,510	4,102	2,024	9,098	3,197	21,476	12,748	98,230	152	(3,619)	94,763
רווחי חברות כלולות	22,153	3,961	31,669	(1,040)	13,244	(3,245)	105,208	36,413	208,363	6,285	(40,011)	174,637
הוצאות אחרות												15,671
רווח תפעולי												(8,360)
הוצאות מימון, נטו												181,948
הפסד לפני מסים על ההכנסה												190,295
												(8,347)

(*) 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 - אשטרום 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 16' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש פברואר 2023, התקשרה חברת בת ייעודית בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בפרויקט El Patrimonio בהסכם ראשון 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. יצוין, כי בהסכם נקבעה תקופת פיתוח המאפשרת לחברה הייעודית האמורה להודיע על קיום ההסכם ותנאיו, ואילו לחברת החשמל ניתנה האפשרות להודיע על ביטול החוזה, בכפוף לתנאים שנקבעו בחוזה.

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- 52 מליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי.

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.

ב. כמפורט בבאור 16' 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 בשרשרת) 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 21.5 מיליון 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 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מיליון ש"ח (כ- 78.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הנפיקה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של כ- 78.7 מיליון ש"ח (כ- 77.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

2. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים לאחר תאריך המאזן, 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 מיליון ש"ח (כ- 565 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ח. בהמשך לאמור בבאור 28ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר תביעה מצד ג' בסך של כ- 55 מיליון ש"ח שהוגשה נגד החברה, אשר שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם, וכן תביעה נגדית של החברה, לאחר תאריך המאזן, ביום 8 ביולי 2025, התקבל בחברה פסק בוררות בו נקבע כי על היזם לשלם לחברה סך של כ- 1 מיליון 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 מיליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכנה ל- 3.8 מיליון ש"ח לכל אחד ותקרת המענק של המשנה למנכ"ל עודכנה ל- 1.8 מיליון 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.ג. 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)

י. 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, 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 תשלומם, והינו בהיקף של כ-135 מיליון דולר ארה"ב.

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 ההתחשבות העתידי בין התובעת לחברה המוחזקת בהתאם לקבוע בהסכם ביניהן), הסכומים להם תהיה בעתיד זכאית התובעת בהתאם לנתונים הפיננסים של הפרויקט ותנאי ההסכם בין החברה המוחזקת והתובעת אינם בסכומים מהותיים לחברה.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	
23,660	28,657	30,608	נכסים שוטפים
1,667,577	1,534,619	1,703,504	נכסים לא שוטפים
21,797	29,971	14,903	התחייבויות שוטפות
627,726	596,608	638,047	התחייבויות לא שוטפות
1,041,714	936,697	1,081,162	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
527,859	475,351	547,583	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	
86,816	21,186	24,703	42,087	48,639	הכנסות
77,334	18,717	22,754	37,107	44,083	רווח גולמי
122,305	11,950	18,251	14,130	20,160	עליית ערך נדל"ן להשקעה
135,011	17,860	25,166	29,994	39,448	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
67,506	8,930	12,583	14,997	19,724	חלק החברה ברווחי החברה הכלולה

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

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 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 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 735 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 17 מליון ש"ח וכ- 10 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורד גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			נכסים שוטפים
58,834	112,093	23,432	מזומנים ושווי מזומנים
7,976	354,827	31,333	השקעות לזמן קצר
155,844	136,850	220,144	לקוחות והכנסות לקבל
37,035	36,045	40,208	חייבים ויתרות חובה
263,508	224,654	281,751	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
937	-	1,010	מלאי
524,134	864,469	597,878	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
6,355,683	6,442,360	6,647,845	השקעה בחברות מוחזקות
1,204,367	1,137,716	1,287,675	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
100,997	97,828	109,194	קרקע לבנייה
52,181	56,040	48,065	חייבים בגין הסדרי זכיון
70,846	68,811	72,084	חובות והשקעות אחרות
868,161	809,966	861,472	רכוש קבוע
8,652,235	8,612,721	9,026,335	סה"כ נכסים לא שוטפים
9,176,369	9,477,190	9,624,213	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			התחייבויות שוטפות
8,000	142,155	119,991	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
529,709	507,154	374,801	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
225,214	253,234	190,289	קבלני משנה וספקים
2,555	15,094	-	מקדמות ממזמיני עבודות
57,742	52,088	59,827	זכאים ויתרות זכות
146,302	302,553	131,361	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,169,522	1,472,278	1,076,269	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
329,170	324,568	323,721	הלוואות מתאגידים בנקאיים
43,894	46,342	41,330	הלוואות מגופים מוסדיים
2,441,241	2,682,805	2,383,370	אגרות חוב
49,588	51,870	48,283	התחייבויות בגין חכירה
200,000	-	200,000	הלוואות מחברות מוחזקות
18,187	26,126	18,687	התחייבויות אחרות
8,107	9,028	12,797	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
11,771	29,771	10,474	מסים נידחים
3,101,958	3,170,510	3,038,662	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
57,158	57,158	57,259	הון המניות
1,342,445	1,340,685	1,935,156	פרמיה על מניות
3,535,396	3,371,244	3,551,219	יתרת רווח
(30,110)	65,315	(34,352)	קרנות הון
4,904,889	4,834,402	5,509,282	סה"כ הון
9,176,369	9,477,190	9,624,213	סה"כ התחייבויות והון

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 באוגוסט, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
604,367	155,009	189,289	315,082	343,436	הכנסות
512,246	134,815	164,103	271,767	292,352	עלות ההכנסות
92,121	20,194	25,186	43,315	51,084	רווח גולמי
77,293	17,134	24,135	34,886	46,829	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
3,759	774	1,660	826	1,802	הוצאות אחרות, נטו
11,069	2,286	(609)	7,603	2,453	רווח (הפסד) תפעולי
(231,914)	(75,871)	(62,866)	(121,377)	(103,506)	הוצאות מימון
78,720	18,924	15,778	45,593	37,269	הכנסות מימון
259,703	35,707	149,089	46,470	158,310	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
117,578	(18,954)	101,392	(21,711)	94,526	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(52,083)	(25,035)	8,374	(33,383)	(1,297)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823	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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
39,945	9,787	349	32,292	(18,844)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(84,242)	37,934	(142,710)	37,920	(23,329)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(44,297)	47,721	(142,361)	70,212	(42,173)	
					<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
5,267	1,056	-	2,679	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
1,031	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
18,697	786	896	1,566	1,662	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
24,995	1,842	896	4,245	1,662	
(19,302)	49,563	(141,465)	74,457	(40,511)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
150,359	55,644	(48,447)	86,129	55,312	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
169,661	6,081	93,018	11,672	95,823	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(259,703)	(35,707)	(149,089)	(46,470)	(158,310)	עלויות ריבית
112,974	14,767	23,727	42,477	43,327	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
(15,414)	(1,638)	1,075	(11,310)	(163)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(25,780)	(6,319)	(6,540)	(12,563)	(12,973)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
4,452	1,909	1,508	2,456	2,041	שערוך אגרות חוב
107,496	42,112	33,342	57,344	47,534	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון
(2,204)	(1,049)	(748)	(1,240)	(915)	ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
1,780	(11)	168	(458)	(415)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
1	-	-	1	2	פחת והפחתות
15,857	3,877	5,241	7,691	10,587	מסים על ההכנסה
(52,083)	(25,035)	8,374	(33,383)	(1,297)	הפסד ממימוש רכוש קבוע
-	-	45	-	45	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
442	415	3,175	451	4,690	עלות תשלום מבוסס מניות
1,554	320	1,017	748	1,959	
(110,628)	(6,359)	(78,705)	5,744	(63,888)	סה"כ
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
					ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(21,600)	3,198	(22,518)	(11,530)	(64,300)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(77,636)	(57,225)	15,797	(46,030)	(37,593)	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
(15,961)	5,730	-	(3,422)	(2,555)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(1,616)	4,369	(16,852)	31,077	(35,071)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה במלאי
(41,203)	(14,722)	3,655	(37,607)	2,500	
(127)	-	(28)	-	(73)	
(158,143)	(58,650)	(19,946)	(67,512)	(137,092)	סה"כ
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
247,500	-	30,000	-	30,000	דיבידנד שהתקבל
(37)	(18)	(18)	(86)	(415)	מסים ששולמו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני השקעה בקרקעות לבניה
148,353	(58,946)	24,349	(50,182)	(75,572)	
(654)	(321)	(4,839)	(443)	(5,116)	השקעה בקרקעות לבניה
147,699	(59,267)	19,510	(50,625)	(80,688)	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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(35,328)	(580)	-	(778)	(2,529)	השקעה בחברות מוחזקות
(135,218)	(32,347)	(92,136)	(47,504)	(227,253)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
8,510	2,094	2,311	4,129	4,559	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(5,137)	(1,654)	(289)	(2,065)	(2,764)	רכישת רכוש קבוע
-	-	98	-	98	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(5,525)	-	-	-	-	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
352,829	4,867	57	1,874	(23,194)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
-	(1,252)	(802)	(1,252)	(823)	גביית פקדונות לזמן ארוך
180,131	(28,872)	(90,761)	(45,596)	(251,906)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
-	-	-	-	583,911	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1	1	-	1	1	תמורה ממימוש אופציות
(528,782)	(158,421)	(159,684)	(259,342)	(260,605)	פרעון אגרות חוב
100,000	90,000	65,750	90,000	65,750	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(16,492)	(4,095)	(70,005)	(8,164)	(74,214)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(42,103)	73,532	119,991	92,052	111,991	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(3,841)	(816)	(1,476)	(1,909)	(3,234)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(118,836)	(16,233)	(25,324)	(45,381)	(46,408)	ריבית ששולמה
-	-	(80,000)	-	(80,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(610,053)	(16,032)	(150,748)	(132,743)	297,192	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(282,223)	(104,171)	(221,999)	(228,964)	(35,402)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
341,057	216,264	245,431	341,057	58,834	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
58,834	112,093	23,432	112,093	23,432	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	(80,000)	-	-	דיבידנד לשלם לבעלי המניות

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלשה 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.

ב. ליום 30 ביוני, 2025 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 478 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן שביכולתה של החברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות שלה.

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 לאחר תאריך המאזן, 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).

- - - - -

26 באוגוסט, 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 רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של
החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על המידע הכספי הנפרד של
החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30
ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 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 השני 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.

גיל גירון, מנכ"ל

26.08.2025
תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, גל עומר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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, 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.

הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 והנהלה 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.