



דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2025



אשדוד
קבלנות

אשדוד
נכסים

אשדוד
מגורים

אשדוד
מגורים/בלגיה

אשדוד
תעשיות

אשדוד
אנרגיה מתחדשת

אשדוד
זכיינות

אשדוד
אינטרשיוול

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 כרויקט וכרויקט בארץ ובעולם.



כ-5.5
מיליארד \$
הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות 31.03.2025



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 לרבעון הראשון של שנת 2025

3

מיליוני \$
רווח נקי המיוחס
לבעלי המניות

154

מיליוני \$
רווח תפעולי

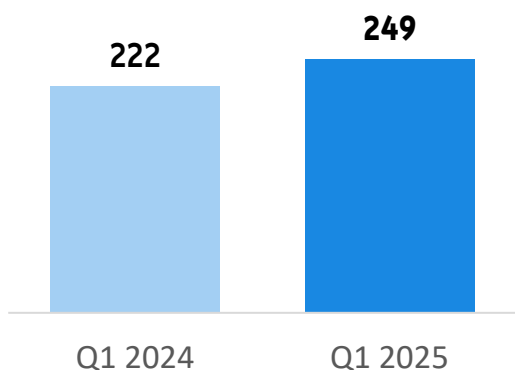
249

מיליוני \$
רווח גולמי

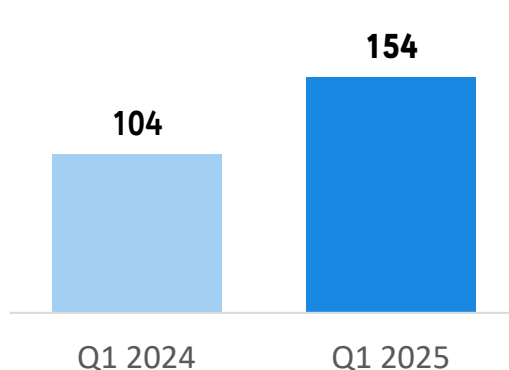
1,153

מיליוני \$
הכנסות

רווח גולמי מיליוני \$



רווח תפעולי מיליוני \$



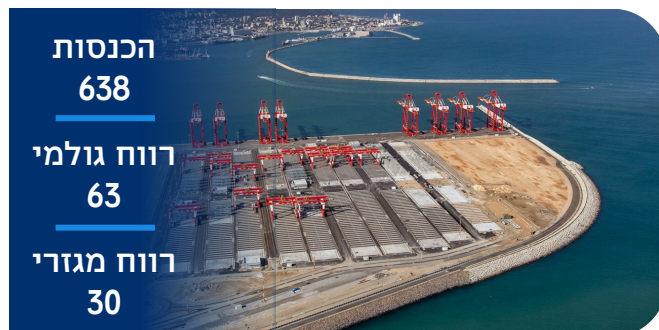
נתונים לפי מגזרי פעילות

רבעון ראשון 2025 (במיליוני ש"ח)

תעשיות



קבלנות בנייה ותשתיות



זכינות



מגורים להשכרה



אנרגיה מתחדשת



אשטרום אינטרנשיונל



אשטרום נכסים



אשטרום מגורים



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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 במרס, 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 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 31 במרס 2025. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במרס 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-020519) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

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

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

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

ד. **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 ושללא 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 (רוח וסולארים) בארה"ב, פולין וישראל. החברה מחזיקה ברישיון הספקת 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 31 במרס 2024	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2025	סעיף
4,459,489	1,113,601	1,153,007	הכנסות
993,913	222,457	249,264	רווח גולמי
763,604	104,370	154,254	רווח תפעולי
221,063	10,253	757	רווח לפני מיסים
201,352	6,373	4,303	רווח נקי לתקופה
169,661	5,591	2,805	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,832,287	21,174,731	22,391,955	סך מאזן
4,904,889	4,775,824	5,512,502	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,135,283	4,984,234	5,755,716	סה"כ הון עצמי
806,022	273,744	(95,103)	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
833,760	257,415	(121,548)	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות
651,998	126,437	157,753	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 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,836	6,997	6,389
תעשיות (**)	1,029	1,120	1,063
סה"כ	7,865	8,117	7,452

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

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

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

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 9 בינואר 2025, ביצעה החברה הנפקת מניות בתמורה לסך נטו של כ- 584 מליון ש"ח. ההנפקה כללה השתתפות של בעלי השליטה בסך של כ- 100 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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 מיידי של החברה מיום 1 באוקטובר 2023 ודיווח מיידי 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 חברה 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, הצפוי לא יאוחר מה-26 ביוני, 2025 (כאשר לאחר תאריך זה כאמור תעמוד לצדדים האפשרות לבטלה, ככל והצדדים לא יחליטו להאריכה) ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים (להלן: "התנאים המתלים"), תחולק התמורה לעיל כדיבידנד לחברה מוחזקת של אשטרום בלבד.

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

ד. ביום 25 במרס 2025, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 80 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות לאחר תאריך המאזן 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).

ה. לאחר תאריך המאזן, 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).

4. הסביבה העסקית

המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ב-7 באוקטובר על מדינת ישראל, הביאה לפתיחתה של מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכת לרבות הסלמת היחסים עם איראן וגורמים מטעמה והפסקת אש מתוחה בצפון, מלחמה אשר נותנת 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 במגזר הקבלנות והתעשייה, מגזרים אשר נפגעו במידה מסוימת מאי היכולת להעסיק פועלים פלסטינאים, אך ידעו לבצע את ההתאמות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגזרים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמה לקיטון במספר הדירות ששווקו בכלל בדגש על אזורי ביקוש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמדד המחירים לצרכן עלה ברבעון הראשון של השנה בשיעור של 0.3% (מדד ידוע) ואולם לאחר תאריך המאזן עלה המדד ב - 1.6% (חודשים מרס ואפריל). מדד תשומות הבניה עלה ברבעון הראשון של השנה ב - 3.4% (מדד ידוע) ולאחר תאריך המאזן עלה ב - 0.1%.

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 וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה ואשר באו לידי ביטוי ברווח תפעולי ברוב מגזרי פעילותה. יציין כי ליום 31 במרס 2025 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 1.3 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 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	807,501	962,152	938,321	(130,820)	(13.9%)	(16.1%)	
השקעות לזמן קצר	484,459	823,268	377,657	106,802	28.3%	(41.2%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,291,960	1,785,420	1,315,978	(24,018)	(1.8%)	(27.6%)	הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מירידה באשטרום נכסים בסך של כ- 193 מליון ש"ח בעקבות פירעון אג"ח בסך 135 מליון ש"ח, ומירידה בסך של כ- 82 מליון ש"ח באשטרום מגורים אשר שימשו להשקעות בפרוייקטים. מנגד יש עלייה בסולו המורחב בסך של כ- 248 מליון ש"ח עקב הנפקת מניות בקבוצה בסך של כ- 584 מליון ש"ח בניכוי פירעון אג"ח בסך של כ- 101 מליון ש"ח ובניכוי פעילויות שוטפות אחרות.
לקוחות והכנסות לקבל	1,151,133	958,529	998,729	152,404	15.3%	20.1%	העלייה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מעלייה במגזר הקבלנות בסך של כ- 91 מליון ש"ח, עליה במגזר אינטרנשיונל בסך של כ- 35 מליון ש"ח בעיקר עקב הכרה בהכנסות מיזמות בפורטוגל, ועליה באשטרום מגורים בסך של כ- 27 מליון ש"ח עקב התקדמות שיעור הביצוע העולה על שיעור המקדמות שהתקבלו.

סעיף	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
חייבים ויתרות חובה	296,860	215,405	213,415	83,445	39.1%	37.8%	העלייה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מעליה בסך של כ- 62 מליון ש"ח באשטרום נכסים, בעיקר ממקדמות מס בסך כ- 21 מליון ש"ח עבור מכירת מגרשים בברקן וממתן הלוואת מוכר בסך של כ-31.5 מליון ש"ח לזמן קצר לרוכש מגרש בברקן.
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,516,781	1,317,994	1,499,013	17,768	1.2%	15.1%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
מלאי	178,385	163,202	179,766	(1,381)	(0.8%)	9.3%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
נכסים מוחזקים למכירה	-	348,000	-	-	-	ר.ל.	היתרה ליום 31 במרס 2024 כללה את הקרקע של אשטרום מגורים בגליל ים שנמכרה.
סה"כ נכסים שוטפים	4,435,119	4,788,550	4,206,901	228,218	5.4%	(7.4%)	יחס ההון החוזר עומד על 0.94 לעומת יחס של 0.95 ליום 31.12.2024.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,867,587	1,551,819	1,831,910	35,677	1.9%	20.3%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
נדל"ן להשקעה בהקמה	622,194	636,148	594,870	27,324	4.6%	(2.2%)	- העליה בסעיף לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מהשקעות נוספות בסך של כ-16 מליון ש"ח. - כמו כן נרשמו ירידות ערך של כ-4 מליון ש"ח. - בנוסף הוצאות מימון שהווננו בסך כולל של כ-16 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	230,368	240,045	234,258	(3,890)	(1.7%)	(4.0%)	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	494,766	476,605	494,761	5	-	3.8%	הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה.

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	8,941,111	8,139,562	8,782,040	159,071	1.8%	9.8%	העליה לעומת 31.12.2024 משקפת בעיקר: - הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 165 מליון ש"ח באשטרום נכסים ובאשטרום אינטרנשיונל. - השקעות בסך של כ- 39 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים, בעיקר באשטרום נכסים. - עליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-15 מליון ש"ח באשטרום נכסים ובמגורים להשכרה. - מנגד מכירת נכס ברקן באשטרום נכסים בשווי של כ- 63 מליון ש"ח. בגין ההסכמים למכירת הנכסים בברקן נרשם בתקופת הדוח רווח מעליית ערך בסך של כ- 20 מליון ש"ח.
חברות כלולות	2,134,891	1,968,359	2,129,950	4,941	0.2%	8.5%	העליה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מרווחים בתקופה בסך של כ- 18 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים, ומנגד מקיטון בהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 16 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים.
חובות והשקעות אחרות	270,239	300,109	302,039	(31,800)	(10.5%)	(10.0%)	הירידה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ- 34 מליון ש"ח בחברה הציבורית המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית רוח בפולין.

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	הסברי החברה
רכוש קבוע- מתקנים סולאריים	1,729,997	1,433,761	1,675,158	54,839	3.3%	20.7%	הסעיף מתייחס לפרויקטים של מתחדשת בארה"ב. העליה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר: - השקעות בסך כ- 30 מליון ש"ח. - הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 33 מליון ש"ח. - מנגד נרשם פחת בסך של כ- 8 מליון ש"ח.
רכוש קבוע אחר	1,527,319	1,506,582	1,450,676	76,643	5.3%	1.4%	העליה לעומת 31.12.2024 נובעת בעיקר: - תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 63 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות בעקבות חכירה של מפעל חברת ניצבים במבקיעים. - השקעות בסך כ- 28 מליון ש"ח. - הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 7 מליון ש"ח. - מנגד נרשם פחת בסך של כ- 23 מליון ש"ח.
סה"כ רכוש קבוע	3,257,316	2,940,343	3,125,834	131,482	4.2%	10.8%	
נכסים לא שוטפים אחרים	138,364	133,191	129,724	8,640	6.7%	3.9%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	17,956,836	16,386,181	17,625,386	331,450	1.9%	9.6%	
סה"כ נכסים	22,391,955	21,174,731	21,832,287	559,668	2.6%	5.7%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	13,984,694	13,857,493	14,189,071	(204,377)	(1.4%)	0.9%	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר מירידה ביתרות האג"ח בסך של כ-215 מליון ש"ח, ומנגד עלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-19 מליון ש"ח.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	676,128	713,826	917,795	(241,667)	(26.3%)	(5.3%)	- הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ-271 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-23 מליון ש"ח לצורך מימון המשך השקעות בפדוייקטים.
הלוואות מגופים מוסדיים	400,000	550,000	400,000	-	-	(27.3%)	הסעיף כולל נע"מים בסך של 400 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,668,118	1,347,550	1,208,795	459,323	38.0%	23.8%	- היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך כ- 802 מליון ש"ח, בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 767 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 99 מליון ש"ח. - העלייה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 437 מליון ש"ח ונובעת בעיקר מסיווג הלוואות באנגליה וגרמניה לחלויות שוטפות ובאשטרום מגורים בסך של כ- 28 מליון ש"ח. - בנוסף נרשמה עליה בחברה בסך של כ- 101 מליון ש"ח עקב סיווג הלוואה מזמן ארוך. - מנגד נרשמה ירידה במגזר התעשיות בסך של כ- 31 מליון ש"ח עקב הארכת מועד פירעון וכן ירידה בסך של כ- 76 מליון ש"ח במגזר מגורים להשכרה.
קבלני משנה וספקים	957,411	950,703	972,936	(15,525)	(1.6%)	0.7%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	408,200	102,871	402,625	5,575	1.4%	296.8%	אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2024.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	87,020	163,839	124,564	(37,544)	(30.1%)	(46.9%)	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר במגזר הקבלנות בסך של כ- 25 מליון ש"ח ובאשטרום מגורים בסך של כ- 10 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
דיבידנד לשלם	80,000	-	-	80,000	ל.ר.	ל.ר.	היתרה מייצגת דיבידנד לבעלי מניות החברה שאושר לתשלום ביום 25 במרס 2025 ושולם ביום 10 באפריל 2025.
זכאים ויתרות זכות	444,896	407,615	414,205	30,691	7.4%	9.1%	הגידול לעומת 31.12.2024 נובע מעליה בהוצאות שכר והוצאות לשלם בסך של כ- 18 מליון ש"ח וכן מקדמות מרוכשי מקרקעין בסך של כ- 12 מליון ש"ח.
התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה	-	246,553	-	-	-	ל.ר.	היתרה ליום 31 במרס 2024 כללה את ההתחייבויות בגין הקרקע של אשטרום מגורים בגליל ים שנמכרה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,721,773	4,482,957	4,440,920	280,853	6.3%	5.3%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	4,360,794	4,164,305	4,529,386	(168,592)	(3.7%)	4.7%	הירידה לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר: - באשטרום נכסים נרשמה ירידה בסך של כ- 167 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואות בגרמניה ובאנגליה מזמן ארוך לזמן קצר ופירעון הלוואה בגין מגרשים בברקן שמכירתם הושלמה ומנגד קבלת הלוואות לזמן ארוך לנכס באנגליה שנרכש בשנת 2024. - באשטרום אנרגיה מתחדשת עליה בסך של כ- 70 מליון ש"ח לפרוייקט של החברה בארה"ב. - בתחום התעשיות נרשמה עליה בסך של כ- 31 מליון ש"ח עקב הארכת מועד פירעון. - ומנגד בחברה נרשמה ירידה של 101 מליון ש"ח עקב סיווג הלוואות לחלויות שוטפות.
הלוואות מגופים מוסדיים	2,400,814	1,980,154	2,428,493	(27,679)	(1.1%)	21.2%	הירידה בסעיף לעומת 31.12.2024 הינה בעיקר עקב גידול בחלויות השוטפות בהלוואות באשטרום מגורים.

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
אגרות חוב	4,400,453	4,773,205	4,617,580	(217,127)	(4.7%)	(7.8%)	- הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2,867 מליון ש"ח (כ-2,353 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ-2,335 מליון ש"ח (כ-2,047 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). - במהלך התקופה היו פרעונות בסך של כ-236 מליון ש"ח מתוכם כ-101 מליון ש"ח בחברה, וכ-135 מליון ש"ח באשטרום נכסים. - מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ-20 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	305,721	287,960	251,054	54,667	21.8%	6.2%	- היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. - הגידול נובע בעיקר עקב רישום התחייבות בגין הסכם חכירה של חברה ניצבים במבקיעים.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	446,684	501,916	429,571	17,113	4.0%	(11.0%)	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	11,914,466	11,707,540	12,256,084	(341,618)	(2.8%)	1.8%	
סה"כ התחייבויות	16,636,239	16,190,497	16,697,004	(60,765)	(0.4%)	2.8%	

1. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,512,502	4,775,824	4,904,889	607,613	12.4%	15.4%	- 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- 3 מליון ש"ח, ומרווח כולל אחר בסך של כ- 101 מליון ש"ח הכולל: הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 120 מליון ש"ח והפסד כולל בגין עסקאות גידור בסך של כ- 19 מליון ש"ח. - מנגד נרשם דיבידנד לשלם בסך של 80 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	243,214	208,410	230,394	12,820	5.6%	16.7%	הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בעיקר בעקבות הרווח והפרשי תרגום חיוביים.
סה"כ הון עצמי	5,755,716	4,984,234	5,135,283	620,433	12.1%	15.5%	- הגידול בהון העצמי לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 584 מליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה. בנוסף נרשם רווח נקי בסך של כ- 4 מליון ש"ח, רווח כולל אחר בסך של כ- 112 מליון ש"ח. - מנגד נרשם דיבידנד לשלם בסך 80 מליון ש"ח. - יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 25.7% לעומת 23.5% ב- 31.12.2024.

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 31 במרס 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	הערה	סעיף
4,459,489	1,113,601	1,153,007	א	הכנסות
3,465,576	891,144	903,743		עלות ההכנסות
993,913	222,457	249,264	א	רווח גולמי
169,725	(6,989)	12,263	ב	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	215,468	261,527		
106,708	24,818	27,048	ג	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	96,164	102,432	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	6,126	17,650	ה	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
18,735	-	4,881	ו	הכנסות נטו מזיכויי מס
(28,401)	3,758	(324)		הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
763,604	104,370	154,254	ז	רווח תפעולי
(681,728)	(139,418)	(185,187)	ח	הוצאות מימון
139,187	45,301	31,690	ח	הכנסות מימון
221,063	10,253	757		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
19,711	3,880	(3,546)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	6,373	4,303	ט	רווח נקי
169,661	5,591	2,805		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
31,691	782	1,498		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	1-3/25 הכנסות	1-3/25 עלויות	1-3/25 רווח גולמי	1-3/25 שיעור רווח גולמי	1-3/24 הכנסות	1-3/24 עלויות	1-3/24 רווח גולמי	1-3/24 שיעור רווח גולמי	1-12/24 הכנסות	1-12/24 עלויות	1-12/24 רווח גולמי	1-12/24 שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	637,533	574,342	63,191	9.9%	607,510	551,618	55,892	9.2%	2,406,650	2,163,989	242,661	10.1%
תעשיות	285,594	241,661	43,933	15.4%	213,251	182,686	30,565	14.3%	1,007,744	857,570	150,174	14.9%
מגורים להשכרה	25,639	3,535	22,104	86.2%	44,442	23,446	20,996	47.2%	116,879	34,280	82,599	70.7%
זכיינות	4,811	3,557	1,254	26.1%	4,665	3,720	945	20.3%	18,695	14,767	3,928	21%
פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל	69,496	47,078	22,418	32.3%	92,465	69,674	22,791	24.6%	362,441	250,557	111,884	30.9%
אנרגיה מתחדשת (*)	11,616	7,512	4,104	35.3%	156	132	24	15.4%	34,338	15,411	18,927	55.1%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	121,637	31,129	90,508	74.4%	101,174	27,533	73,641	72.8%	475,332	135,561	339,771	71.5%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים	184,335	139,964	44,371	24.1%	223,368	175,281	48,087	21.5%	789,043	597,535	191,508	24.3%
סה"כ לפני התאמות	1,340,661	1,048,778	291,883	21.8%	1,287,031	1,034,090	252,941	19.7%	5,211,122	4,069,670	1,141,452	21.9%
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(101,846)	(96,793)	(5,053)	-	(119,931)	(118,886)	(1,045)	-	(444,142)	(443,304)	(838)	-
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	1,238,815	951,985	286,830	23.2%	1,167,100	915,204	251,896	21.6%	4,766,980	3,626,366	1,140,614	23.9%
התאמות בגין איחוד יחסי	(85,808)	(48,242)	(37,566)	-	(53,499)	(24,060)	(29,439)	-	(307,491)	(160,790)	(146,701)	-
סה"כ	1,153,007	903,743	249,264	21.6%	1,113,601	891,144	222,457	20.0%	4,459,489	3,465,576	993,913	22.3%

(*) תוצאות הרבעון הושפעו מהשבתה מתוכננת של רשת הולכת החשמל באזור של פרוייקט Tierra Bonita לתקופה של כחודש.

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד 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 אשדוד 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 הפרוייקטים והפעילויות.

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ-1,153 מיליון ש"ח לעומת כ-1,114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 3.5%) ולעומת כ-4,459 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-249 מיליון ש"ח לעומת כ-222 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 12.1%) ולעומת כ-994 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 21.6% לעומת 20.0% בתקופה המקבילה אשתקד ו-22.3% בשנת 2024.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ-638 מיליון ש"ח לעומת כ-608 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 4.9%), ולעומת כ-2,407 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-63 מיליון ש"ח לעומת כ-56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-243 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי הסתכם בכ-9.9% לעומת 9.2% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 10.1% בשנת 2024.

בתחום התעשיות בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ-286 מיליון ש"ח לעומת כ-213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 33.9%) ולעומת כ-1,008 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ-44 מיליון ש"ח לעומת כ-31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-150 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 15.4% לעומת 14.3% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 14.9% בשנת 2024. הגידול בהכנסות נובע מהרחבת הפעילות בתחומים השונים זאת לצד עלייה בריווחיות.

בתחום המגורים להשכרה ההכנסות כוללות הכנסות מהשכרה והכנסות ממכירת יחידות דיור. ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ-26 מיליון ש"ח לעומת כ-20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 25.7%) ולעומת כ-87 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. ההכנסות ממכירת דירות בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו בכ-24 מיליון ש"ח ובשנת 2024 הסתכמו בכ-30 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח לא היו הכנסות ממכירת דירות. הירידה בהכנסות נובעת בעיקר מהשלב המתקדם של מכירת הדירות בפרוייקט קרית היוכל בירושלים, לאחר תאריך המאזן נמכרו שתי הדירות האחרונות בפרוייקט.

הרווח הגולמי הסתכם בכ-22 מיליון ש"ח לעומת כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-83 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 86.2% לעומת 47.2% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 70.7% בשנת 2024.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בכ-5 מיליון ש"ח, סכום הזהה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-19 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ-1 מיליון ש"ח הזהה לרווח הגולמי בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-4 מיליון ש"ח בכל שנת 2024.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות ב- 69 מליון ש"ח לעומת 92 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 25%) ולעומת כ- 362 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 22 מליון ש"ח לעומת כ- 23 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 112 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 32.3% לעומת 24.6% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 30.9% בשנת 2024. הירידה בהכנסות באשטרום אינטרנשיונל ברבעון נבעה מהפרשי עיתוי במכירת יחידות קרקע בארה"ב.

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 12 מליון ש"ח לעומת 0.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 34 מליון ש"ח בכל שנת 2024. בתקופת הדוח בוצעה השבתה מתוכננת של רשת הולכת החשמל באזור לתקופה של כחודש שגרמה לירידה בהכנסות. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לכ- 4.1 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. 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 (ראה סעיף 3'ג' לעיל).

בחודש פברואר 2025, חתמה החברה על חוזים הנוגעים להקמת פרויקט אנרגיה נוסף -EL-PATRIMONIO בהספק מתוכנן של כ- 195 MWDC שעתידי לקום בטקסס, ארה"ב בנוסף לשני הפרויקטים כאמור, החברה מקדמת פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב ובישראל.

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות בכ- 122 מליון ש"ח לעומת כ- 101 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 20.2%) ולעומת כ- 475 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 91 מליון ש"ח לעומת כ- 74 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 340 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 74.4% לעומת 72.8% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 71.5% בשנת 2024. עיקר הגידול בהכנסות נובע משכר דירה דיאלי ואינפלציוני ומהכללת נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרום מגורים הסתכמו ההכנסות בכ- 184 מליון ש"ח לעומת כ- 223 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 17.5%) ולעומת כ- 789 מליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 44 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 192 מליון ש"ח בכל שנת 2024. שעור הרווח הגולמי עומד על 24.1% לעומת 21.5% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 24.3% בשנת 2024. 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 ועליה במחיר הכסף) נמוכה יותר.

בתקופת הדוח מכרה אשטרום מגורים 49 יחידות דיור (כולל שותפים) מתוכן נמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן יחידת דיור אחת, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בהן מכרה אשטרום מגורים 57 יחידות דיור (כולל שותפים), (כולל דירה אחת שנמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן). בשנת 2024 נמכרו 401 יחידות דיור (כולל שותפים) (כולל 164 יחידות דיור שנמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן).

ב. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח הייתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 170 מליון ש"ח בכל שנת 2024. באשטרום נכסים נרשמו עליות ערך בסך של כ-15 מליון ש"ח (לא כולל חברות כלולות) בעיקר עקב שערוך מגרשים בברקן עקב מכירתם, באשטרום מגורים להשכרה נרשמו ירידות ערך נטו בסך של כ- 3 מליון ש"ח בגין הפרוייקטים בהקמה.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו בכ- 27 מליון ש"ח לעומת כ- 25 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 107 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 102 מליון ש"ח לעומת כ- 96 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 398 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

ה. חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 18 מליון ש"ח לעומת כ- 6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 114 מליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר הרווח נבע מחוצות המפרץ בסך של כ-7 מליון ש"ח וקניונים בישראל בסך של כ- 6 מליון ש"ח.

ו. הכנסות נטו מזיכויי מס: ההכנסות נטו מזיכויי מס מייצגים הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרוייקט TIERRA BONITA של אנרגיה מתחדשת בארה"ב אשר הופעל החל מחודש אוגוסט 2024. ההכנסות הסתכמו בכ-4.9 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 19 מליון ש"ח בשנת 2024. ההכנסות מוצגות לאחר ייחוס הוצאות בסך של כ- 10 מליון ש"ח בתקופת הדוח וסך של כ-12 מליון ש"ח בשנת 2024. הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב (לפני ייחוס הוצאות) לאורך תקופה של 10 שנים בהתאם לכמות הייצור של המתקן.

ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 154 מליון ש"ח לעומת כ- 104 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 764 מליון ש"ח בכל שנת 2024. עיקר העלייה ברווח נבעה מעלייה ברווח הגולמי בסך של כ- 27 מליון ש"ח, עליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת המאזן בסך של כ-12 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בתקופה המקבילה בסך של כ-7 מליון ש"ח, מעלייה בחלק החברה ברווחי כלולות בסך של כ-12 מליון ש"ח, וכן מהכנסות נטו מזיכויי מס בתחום אנרגיה מתחדשת בסך של 4.9 מליון ש"ח בתקופת הדוח. שיעור הרווח התפעולי עומד על כ- 13.4% לעומת כ- 9.4% ברבעון המקביל אשתקד ולעומת כ- 17.1% בשנת 2024.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ- 185 מיליון ש"ח לעומת 139 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- 19 מיליון ש"ח לעומת כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 200 מיליון ש"ח בשנת 2024 בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 34 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות המוחזקות על ידי החברה של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין, לעומת הוצאה של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך שנת 2024 קבלה החברה החלטה על מימוש חלק מהותי בתיק ניירות הערך שלה.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 32 מיליון ש"ח לעומת כ- 45 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- 4 מיליון ש"ח לעומת כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מיליון ש"ח בשנת 2024. במהלך שנת 2024 מימשה החברה את מרבית תיקי ניירות הערך שלה.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 2.8 מיליון ש"ח) לעומת כ- 6.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 5.6 מיליון ש"ח) ולעומת כ- 201 מיליון ש"ח בכל שנת 2024 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 170 מיליון ש"ח).

רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 117 מיליון ש"ח לעומת כ- 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 171 מיליון ש"ח בכל שנת 2024. הרווח הכולל בתקופת הדוח מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 4 מיליון ש"ח, מהפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 19 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך של 131 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ורווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 23 מיליון ש"ח. בשנת 2024 הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 201 מיליון ש"ח, רווח מעסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח והפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2024 % מסך מאזן	31.12.2024 מליון ש"ח	31.3.2024 % מסך מאזן	31.3.2024 מליון ש"ח	31.3.2025 % מסך מאזן	31.3.2025 מליון ש"ח	ליום סעיף
23.5%	5,135	23.5%	4,984	25.7%	5,756	הון
56.1%	12,256	55.3%	11,708	53.2%	11,915	התחייבויות לזמן ארוך
20.3%	4,441	21.2%	4,483	21.1%	4,721	התחייבויות לזמן קצר
100%	21,832	100.0%	21,175	100%	22,392	סה"כ

נכון ליום 31 במרס 2025 כ- 25.7% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2025 עומד על 0.94 לעומת יחס של 1.07 ביום 31 במרס 2024 ולעומת יחס של 0.95 ביום 31 בדצמבר 2024. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 31 במרס 2025 לחברה, בדוח המאוחד, קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ-287 מליון ש"ח ובדוח סולו קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 492 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- 1.3 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 31 במרס 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025	סעיף
806	274	(95)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות
(320)	(17)	(26)	רכישת קרקעות
348	-	-	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
834	257	(121)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(700)	(377)	(139)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(603)	(328)	128	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2)	1	2	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(471)	(447)	(130)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
1,409	1,409	938	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938	962	808	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 121 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 257 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 רכישת קרקעות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 95 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות סך של כ- 274 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 806 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 139 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 377 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 700 מליון ש"ח בכל שנת 2024.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 103 מליון ש"ח, מהשקעות ברכוש קבוע בסך 57 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת ובתחום התעשיות, מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 52 מליון ש"ח. מנגד התמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, נטו ממסים הסתכמה בכ- 26 מליון ש"ח ונגבו חובות מחברות כלולות בסך של כ- 29 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 128 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 328 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 בניכוי הוצאות הנפקה, הקבוצה קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 263 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 236 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 161 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מבנקים בסך של כ- 177 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך כ- 134 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אינטרנשיונל	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים	סה"כ (ללא תאגיד מדווח)	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	סה"כ (כולל תאגיד מדווח)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,354,528	65,817	313,786	2,446,658	228,180	1,137,682	53,071	1,799,297	9,399,019	4,585,675	13,984,694
מזומנים ושווי מזומנים	247,778	40,271	12,731	5,661	843	9,447	77,361	270,573	664,665	142,836	807,501
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	32,464	0	11,781	71,122	37,992	61,330	14,602	159,347	388,638	174,500	563,138
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,074,286	25,546	289,274	2,369,875	189,345	1,066,905	(38,892)	1,369,377	8,345,716	4,268,339	12,614,055
אשראי בין מגזרי	(3,389,193)	300,793	306,746	1,321,893	(36,051)	846,248	649,564	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2025	(314,907)	326,339	596,020	3,691,768	153,294	1,913,153	610,672	1,369,377	8,345,716	4,268,339	12,614,055
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 31 במרס, 2025 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
100,487	50,243	(1,004,869)	(50,243)	(100,487)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
36,570	18,285	(365,700)	(18,285)	(36,570)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק ירידה של 10%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	שווי בספרים ל-31.3.2025	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
73,553	36,777	(735,530)	(36,777)	(73,553)	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- 31.3.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(40,716)	(20,358)	(2,035,777)	20,358	40,716	הלוואות בריבית קבועה
81,201	40,601	(4,060,062)	(40,601)	(81,201)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(10,540)	(5,270)	(526,985)	5,270	10,540	הלוואות בריבית קבועה
1,045	522	(52,228)	(522)	(1,045)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
14,044	7,022	(702,213)	(7,022)	(14,044)	הלוואות בריבית קבועה
6,936	3,468	(346,810)	(3,468)	(6,936)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(15,039)	(7,519)	(751,944)	7,519	15,039	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- 31.3.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 5%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 10%	
(29,304)	(14,652)	293,040	14,652	29,304	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 - 31.3.2025	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 1%	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
118,273	59,136	(5,913,647)	(59,136)	(118,273)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 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, לשנת הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח:

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ. בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31.3.2025	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2025	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע לאחר	האם זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	67,061,829	77,640	719	77,505	78,241	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	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	120,707,200	120,707	1,956	120,648	122,494	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	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	807,371,114	807,371	7,134	799,341	797,279	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 31.3.2025	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2025	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע לאחר	האם קיימת 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	1,606,422	2,971	1,508,381	1,491,440	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	350,000,000	350,000,000	365,109	3,673	361,366	381,675	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	2,768,677,218	2,977,249	16,453	2,867,241	2,871,129							

- 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': 072471-01-2014).
- 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': 072471-01-2014).
- 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': 014359-01-2017).

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) לאחר תאריך המאזן, ביום 11 במאי 2025, בוצע פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהתאם ללוח הסיילוקין.

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
ב'	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
ב'	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', ב', ג', ד' ו-ה' של החברה)

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

א. ליום 31 במרס 2025, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.8 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ- 27.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 56.7%.

נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי 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 ב') ו/או (סדרה ג') ו/או (סדרה ד') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') 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: 27 במאי, 2025

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף								
מזומנים ושווי מזומנים	600,194	0	86,311	88,561	27,636	4,799	0	807,501
השקעות לזמן קצר	423,129	0	61,330	0	0	0	0	484,459
לקוחות והכנסות לקבל	942,667	12,626	22,672	146,955	15,803	10,410	0	1,151,133
חייבים אחרים ויתרות חובה **	124,295	21,010	1,042	5,589	2,421	4,580	120,024	278,961
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	0	1,516,781	1,516,781
מלאי	0	0	0	0	0	0	178,385	178,385
השקעות וחובות לזמן ארוך								
קרקעות	0	0	0	0	0	0	1,867,587	1,867,587
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	0	622,194	622,194
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	248,267	0	0	0	0	0	248,267
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	494,766	494,766
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	0	8,941,111	8,941,111
חברות כלולות ואחרות	599,050	172,978	0	25,772	0	0	1,337,091	2,134,891
חובות והשקעות אחרים	155,142	2,975	17,322	0	0	4,365	90,435	270,239
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	0	3,257,316	3,257,316
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	0	77,083	77,083
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	61,281	61,281
סה"כ נכסים	2,844,477	457,856	188,677	266,877	45,860	24,154	18,564,054	22,391,955

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<u>התחייבויות שוטפות</u>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(664,230)	0	(11,898)	0	0	0	0	(676,128)
אשראי מגופים מוסדיים *	(400,000)	0	0	0	0	0	0	(400,000)
קבלני משנה וספקים ***	(845,905)	0	(25,746)	(35,328)	(8,638)	(4,507)	0	(920,124)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(408,200)	(408,200)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(80,354)	0	(6,666)	0	0	0	0	(87,020)
דיבידנד לשלם	(80,000)	0	0	0	0	0	0	(80,000)
זכאים ויתרות זכות	(324,629)	(50,513)	(673)	(8,425)	(21,772)	(9,484)	(29,400)	(444,896)
<u>התחייבויות ז"א</u>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(3,179,569)	(2,049,120)	(1,066,865)	(581,084)	(750,980)	0	0	(7,627,618)
אגרות חוב *	(1,221,741)	(3,980,820)	0	0	0	0	0	(5,202,561)
התחייבויות בגין חכירה ***	0	(291,050)	(51,958)	0	0	0	0	(343,008)
התחייבויות אחרות	(42,274)	0	(29,740)	(7,740)	0	0	0	(79,754)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(20,067)	0	0	0	0	0	0	(20,067)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(346,863)	(346,863)
סה"כ התחייבויות	(6,858,769)	(6,371,503)	(1,193,546)	(632,577)	(781,390)	(13,991)	(784,463)	(16,636,239)
נכסים פחות התחייבויות	(4,014,292)	(5,913,647)	(1,004,869)	(365,700)	(735,530)	10,163	17,779,591	5,755,716

(*) 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 ליורו	צמוד לכאונד	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 ליורו	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 פחות התחייבויות	(4,127,157)	(6,076,354)	(986,252)	(352,030)	(724,726)	15,427	17,386,375	5,135,283

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

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

(***) חליות 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 31 במרס 2025:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 31/03/25	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 31/03/25	שווי חוזי של מכירות ליום 31/03/25 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי ²
גלי נתניה - בנין 1	נתניה	100%	69%	78	47	114,404	05/2026
גלי נתניה - בנין 2	נתניה	100%	26%	74	15	34,279	04/2027
קריניצי החדשה	רמת גן	33%	19%	56	29	159,510	03/2027
נאות אפקה	תל אביב	100%	51%	69	16	86,807	07/2026
השקד - שלב א'	קריית אונו	100%	4%	91	10	34,908	05/2028
אבן שפרוט	הרצליה	100%	53%	32	19	63,858	07/2026
העצמאות 77	הרצליה	100%	90%	26	13	42,544	10/2025
תרע"ד 4	רמת גן	100%	92%	18	13	34,093	08/2025
תרע"ד 6	רמת גן	100%	90%	17	10	31,952	08/2025
רמז 36	תל אביב	100%	44%	9	-	-	03/2026
אנוכי 1	תל אביב	100%	38%	15	3	10,528	04/2026
צירלסון - בנין 1	תל אביב	100%	8%	25	-	-	09/2028
צירלסון - בנין 2	תל אביב	100%	8%	22	-	-	09/2028
זכרון יעקב 7	תל אביב	100%	8%	13	-	-	06/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	29%	68	57	99,931	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	32%	68	52	86,336	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	33%	68	60	104,252	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	40%	72	34	105,732	02/2027
GO YAFO - TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	42%	71	15	41,853	02/2027
PARK TOWER (המבדיל)	רמת גן	50%	1%	126	5	17,718	08/2029
מתחם המאה	רעננה	100%	0%	111	1	3,087	04/2028
בורוכוב 24	רעננה	100%	0%	31	-	-	09/2027
הרובע הבינלאומי - מגרש 311	לוד	100%	0%	150	-	-	10/2028
רמת הדר	גבעת שמואל	100%	0%	122	-	-	06/2028
סה"כ	-	-	-	1,432 (חלק החברה 1,158)	399 (חלק החברה 268)	1,071,792 (חלק החברה 737,009)	

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, כינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה את 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.

ב. להלן פירוט לגבי מכירת יח"ד בפרויקטים שביצועם הסתיים עד ליום 31 במרס 2025:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרויקט*	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.24	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-3.25	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31.3.25	יתרת יח"ד לשיווק ליום 31.3.25**
פרדס קרית אוננו מגרש 21 בנין 1	100%	62	55	1	56	6
פרדס קרית אוננו מגרש 21 בנין 2	100%	63	56	2	58	5
פרדס קרית אוננו מגרש 21 בנין 3	100%	63	57	2	59	4
פרדס קרית אוננו מגרש 21 בנין 4	100%	62	61	-	61	1
פרדס קרית אוננו מגרש 25 בנין 1	100%	62	61	-	61	1
פרדס קרית אוננו מגרש 25 בנין 3	100%	62	61	-	61	1
פרדס קרית אוננו 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	-	33	2
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	-	49	4
סיידוף ירושלים - מגדל שימור+מסחר (***)	50%	10	9	-	9	1
אינשטיין 63-67 - תל אביב	100%	27	17	1	18	9
נחלת יהודה בנין 2 - ראשון לציון	100%	73	72	1	73	-
סה"כ	-	733	683	12	695	38

(*) 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.
 (**) בתקופה מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 31 יחידות דיור (חלק החברה כ- 29 יחידות דיור). היקף החוזים הכולל הסתכם לסך של כ- 91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 82 מיליון ש"ח).
 (***) היתרה הינה יחידת מסחר בלבד.

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

שם הפרויקט	שיעור החזקה	יח"ד שנמכרו*	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ד*	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ³ *	מחיר ממוצע למ"ד בש"ח ³
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 31 במרס 2025

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	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 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחגגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-71 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2025, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1.2 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורד גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 במאי, 2025

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
938,321	962,152	807,501	נכסים שוטפים
377,657	823,268	484,459	מזומנים ושווי מזומנים
998,729	958,529	1,151,133	השקעות לזמן קצר
213,415	215,405	296,860	לקוחות והכנסות לקבל
1,499,013	1,317,994	1,516,781	חייבים ויתרות חובה
179,766	163,202	178,385	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			מלאי
4,206,901	4,440,550	4,435,119	סה"כ
-	348,000	-	נכסים מוחזקים למכירה
4,206,901	4,788,550	4,435,119	סה"כ נכסים שוטפים
1,831,910	1,551,819	1,867,587	נכסים לא שוטפים
594,870	636,148	622,194	קרקעות לבנייה
234,258	240,045	230,368	נדל"ן להשקעה בהקמה
494,761	476,605	494,766	חייבים בגין הסדרי זיכיון
8,782,040	8,139,562	8,941,111	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
2,129,950	1,968,359	2,134,891	נדל"ן להשקעה
302,039	300,109	270,239	חברות כלולות
3,125,834	2,940,343	3,257,316	חובות והשקעות אחרות
79,028	84,979	77,083	רכוש קבוע, נטו
50,696	48,212	61,281	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
			מסים נדחים
17,625,386	16,386,181	17,956,836	סה"כ נכסים לא שוטפים
21,832,287	21,174,731	22,391,955	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			התחייבויות שוטפות
917,795	713,826	676,128	אשראי מתאגידים בנקאיים
400,000	550,000	400,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,208,795	1,347,550	1,668,118	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
972,936	950,703	957,411	קבלני משנה וספקים
402,625	102,871	408,200	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
124,564	163,839	87,020	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
-	-	80,000	דיבידנד לשלם
414,205	407,615	444,896	זכאים ויתרות זכות
4,440,920	4,236,404	4,721,773	סה"כ
-	246,553	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
4,440,920	4,482,957	4,721,773	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
4,529,386	4,164,305	4,360,794	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,428,493	1,980,154	2,400,814	הלוואות מגופים מוסדיים
4,617,580	4,773,205	4,400,453	אגרות חוב
251,054	287,960	305,721	התחייבויות בגין חכירה
63,771	110,007	79,754	התחייבויות אחרות
18,563	21,507	20,067	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
347,237	370,402	346,863	מסים נדחים
12,256,084	11,707,540	11,914,466	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
16,697,004	16,190,497	16,636,239	סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
57,158	57,157	57,259	הון מניות
1,342,445	1,340,685	1,927,711	פרמיה על מניות
3,535,396	3,365,163	3,458,201	יתרת רווח
(30,110)	12,819	69,331	קרנות
4,904,889	4,775,824	5,512,502	סה"כ
230,394	208,410	243,214	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,135,283	4,984,234	5,755,716	סה"כ הון
21,832,287	21,174,731	22,391,955	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 הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,459,489	1,113,601	1,153,007	הכנסות
3,465,576	891,144	903,743	עלות ההכנסות
993,913	222,457	249,264	רווח גולמי
169,725	(6,989)	12,263	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,163,638	215,468	261,527	
106,708	24,818	27,048	הוצאות מכירה ושיווק
397,710	96,164	102,432	הוצאות הנהלה וכלליות
114,050	6,126	17,650	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
18,735	-	4,881	הכנסות נטו מזיכויי מס
(28,401)	3,758	(324)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
763,604	104,370	154,254	רווח תפעולי
(681,728)	(139,418)	(185,187)	הוצאות מימון
139,187	45,301	31,690	הכנסות מימון
221,063	10,253	757	רווח לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
19,711	3,880	(3,546)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
201,352	6,373	4,303	רווח נקי
169,661	5,591	2,805	רווח נקי מיוחס ל:
31,691	782	1,498	בעלי מניות החברה
201,352	6,373	4,303	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.67	0.06	0.03	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
			רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר
201,352	6,373	4,303
39,945	22,505	(19,193)
(90,030)	(929)	127,437
(4,854)	(474)	3,266
(54,939)	21,102	111,510
23,500	2,403	766
1,495	-	-
24,995	2,403	766
(29,944)	23,505	112,276
171,408	29,878	116,579
150,359	30,485	103,759
21,049	(607)	12,820
171,408	29,878	116,579

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
נטו ממס:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
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

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:

הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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 שליטה	סה"כ מיוחס 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	-	-	-	2,805	-	-	-	-	-	2,805	1,498	4,303
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	766	119,381	(19,193)	-	100,954	11,322	112,276
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	2,805	-	766	119,381	(19,193)	-	103,759	12,820	116,579
הנפקת מניות (באור ג')	100	583,811	-	-	-	-	-	-	-	583,911	-	583,911
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(80,000)	-	-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	(58)	-	-	-	-	(58)	-	(58)
מימוש אופציות למניות	1	1,455	-	-	(1,455)	-	-	-	-	1	-	1
יתרה ליום 31 במרס, 2025	57,259	1,927,711	25,013	3,458,201	28,804	392,682	(289,009)	(29,740)	(58,419)	5,512,502	243,214	5,755,716

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 מניות	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן 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)	4,741,882	208,408	4,950,290
רווח נקי	-	-	-	5,591	-	-	-	-	5,591	782	6,373
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	2,403	(14)	22,505	24,894	(1,389)	23,505
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	5,591	-	2,403	(14)	22,505	30,485	(607)	29,878
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	3,457	-	-	-	3,457	-	3,457
מימוש אופציות למניות	-	790	-	-	(790)	-	-	-	-	-	-
עסקה על בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431
יתרה ליום 31 במרס, 2024	57,157	1,340,685	25,013	3,365,163	22,887	375,487	(324,162)	(27,987)	4,775,824	208,410	4,984,234

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 מעסקאות	קרן בגין משלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	זכויות שאינן סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	57,157	1,339,895	25,013	3,359,572	20,220	373,084	(50,492)	4,741,882	208,408	4,950,290
רווח נקי	-	-	-	169,661	-	-	-	169,661	31,691	201,352
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	1,495	-	23,500	39,945	(19,302)	(10,642)	(29,944)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	171,156	-	23,500	39,945	150,359	21,049	171,408
עלות משלום 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	(10,547)	4,904,889	230,394	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 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
201,352	6,373	4,303	רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(114,050)	(6,126)	(17,650)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(169,725)	6,989	(12,263)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
294,467	65,996	79,354	עלויות ריבית, נטו
(39,646)	(19,293)	(3,784)	רווח מניירות ערך סחירים
130,355	24,962	33,088	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(38,432)	(15,768)	(25,902)	מסים נדחים, נטו
(9,873)	-	-	עליית ערך קרקעות לבנייה
80,444	6,423	(5,720)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
173,756	29,101	20,483	שערוך אגרות חוב
(2,103)	1	3	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות
(903)	32	1,504	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12,647	3,457	(58)	עלות תשלום מבוסס מניות
5,588	(1,258)	(175)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
11,282	9,022	32,834	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(8,642)	(735)	(708)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
325,165	102,803	101,006	סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
10,711	62,710	(204,267)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
222,973	87,104	(38,383)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
72,491	31,535	62,773	בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
306,175	181,349	(179,877)	עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
13,413	-	-	סה"כ מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
(61,905)	(18,921)	(20,827)	דיבידנד שהתקבל
21,822	2,140	292	מסים ששולמו
(26,670)	(16,781)	(20,535)	מיסים שהתקבלו
806,022	273,744	(95,103)	סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
(320,262)	(16,329)	(26,445)	רכישת קרקעות לבנייה
348,000	-	-	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
833,760	257,415	(121,548)	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 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(538,928)	(34,497)	(36,858)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(14,459)	(1,564)	(15,185)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(18,164)	(8)	(5)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
386,179	(79,574)	(103,018)	מימוש (השקעה) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(549,542)	(253,335)	(57,493)	רכישת רכוש קבוע
41,069	6,132	15,401	ריבית שהתקבלה
(66,349)	(17,761)	28,507	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
16,512	3,982	4,324	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(1,048)	(78)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
28,168	1,425	53,439	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	(27,406)	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(24,148)	(14,862)	(1,065)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
40,668	12,851	117	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(700,042)	(377,289)	(139,242)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
317,604	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	583,911	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,070,196)	(272,559)	(235,750)	פרעון אגרות חוב
1,420,357	259,515	262,547	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(690,518)	(93,389)	(160,817)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
16,952	(72,938)	(177,306)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(39,333)	(10,297)	(10,686)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(558,506)	(138,857)	(134,156)	ריבית ששולמה
1	-	1	תמורה ממימוש אופציות
521	178	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(15)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(603,133)	(328,347)	127,744	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,601)	1,036	2,226	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(471,016)	(447,185)	(130,820)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
1,409,337	1,409,337	938,321	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
938,321	962,152	807,501	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 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
			פעילויות מהותיות שלא במזומן
-	-	80,000	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
16,940	4,653	63,576	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 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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. השלכות מלחמת חרבות ברזל

המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ב - 7 באוקטובר על מדינת ישראל, הביאה לפתיחתה של מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכת לרבות הסלמת היחסים עם איראן וגורמים מטעמה והפסקת אש מתוחה בצפון, מלחמה אשר נותנת אותותיה על המשק הישראלי ומשרה אי וודאות אשר משפיעים על הדירוג הבינלאומי של המדינה, על תקציב המדינה ועל פעילות התקינה של המגזר העסקי.

השלכותיה של המלחמה על הקבוצה ניכרו בעיקר במגזר הקבלנות והתעשייה, מגזרים אשר נפגעו במידה מסוימת מאי היכולת להעסיק פועלים פלסטינאים, אך ידעו לבצע את ההתאמות על מנת להתגבר על כך, ומגזר הייזום למגורים, עליו השפיעה המלחמה בהיבט מחיר הכסף והאווירה הכללית, שגרמה לקיטון במספר הדירות ששווקו בדגש על אזורי ביקוש.

מבחינת הפרמטרים הכלכליים, הרי שמדד המחירים לצרכן עלה ברבעון הראשון של השנה בשיעור של 0.3% (מדד ידוע) ואולם לאחר תאריך המאזן עלה המדד ב - 1.6% (חודשים מרס ואפריל). מדד תשומות הבניה עלה ברבעון הראשון של השנה ב - 3.4% (מדד ידוע) ולאחר תאריך המאזן עלה ב - 0.1%.

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 החוזי האיתן שלה וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה. 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.

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

באור 1: - כללי (המשך)

ד. ליום 31 במרס 2025 לחברה קיים גרעון בהון חוזר בסך של כ-287 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 והיכולת שלה לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות שלה בסך של כ-1.3 מליארד 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	שווי הוגן 31 במרס 2024	שווי הוגן 31 במרס 2025	יתרה 31 בדצמבר 2024	יתרה 31 במרס 2024	יתרה 31 במרס 2025	שווי הוגן וערך פנקסני
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	נכסים פיננסיים
243,003	251,854	236,001	251,883	256,505	248,267	חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)
						התחייבויות פיננסיות
4,083,733	2,945,272	4,016,919	4,262,191	3,098,916	4,244,647	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
5,395,825	5,724,129	5,165,707	5,453,378	5,800,893	5,239,544	אגרות חוב (2)
9,479,558	8,669,401	9,182,626	9,715,569	8,899,809	9,484,191	

(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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 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	580,787 56,746	240,583 45,011	25,639 -	4,811 -	69,496 -	11,616 -	121,421 216	184,335 -	1,238,688 101,973	- (101,846)	(85,681) (127)	1,153,007 -
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	637,533 574,342	285,594 241,661	25,639 3,535	4,811 3,557	69,496 47,078	11,616 7,512	121,637 31,129	184,335 139,964	1,340,661 1,048,778	(101,846) (96,793)	(85,808) (48,242)	1,153,007 903,743
רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	63,191 -	43,933 -	22,104 (3,689)	1,254 -	22,418 614	4,104 -	90,508 22,704	44,371 -	291,883 19,629	(5,053) 1,187	(37,566) (8,553)	249,264 12,263
הוצאות מכירה ושיווק	3,089	18,030	914	-	941	-	186	4,484	27,644	-	(596)	27,048
הוצאות הנהלה וכלליות	30,394	15,203	4,641	2,306	11,099	5,912	23,984	12,149	105,688	369	(3,625)	102,432
הכנסות נטו מזיכויי מס	-	-	-	-	-	4,881	-	-	4,881	-	-	4,881
רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות	29,708 10,700	12,860 (1,052)	10,992 3,073	89,042 27,738	183,061 (4,235)	17,650 (324)	154,254 153,497	757				

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 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	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - מגורים (*)	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	518,831 88,679	181,806 31,445	44,442 -	4,665 -	92,465 -	63 93	100,548 626	223,368 -	1,166,188 120,843	- (119,931)	(52,587) (912)	1,113,601 -
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	607,510 551,618	213,251 182,686	44,442 23,446	4,665 3,720	92,465 69,674	156 132	101,174 27,533	223,368 175,281	1,287,031 1,034,090	(119,931) (118,886)	(53,499) (24,060)	1,113,601 891,144
רווח גולמי עליית (יידת) ערך נדל"ן להשקעה	55,892 -	30,565 -	20,996 (4,899)	945 -	22,791 (150)	24 -	73,641 (5,123)	48,087 -	252,941 (10,172)	(1,045) 1,645	(29,439) 1,538	222,457 (6,989)
הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות	695 30,077	18,249 13,440	1,255 4,420	- 2,291	984 10,867	10 5,220	158 21,184	3,750 12,206	25,101 99,705	- 304	(283) (3,845)	24,818 96,164
רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות הכנסות אחרות	25,120	(1,124)	10,422	(1,346)	10,790	(5,206)	47,176	32,131	117,963	296	(23,773)	94,486
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו												6,126 3,758
רווח לפני מסים על ההכנסה												104,370
												94,117
												10,253

(*) 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 הכנסות בין מגזריות	2,108,887 297,763	865,203 142,541	116,879 -	18,695 -	362,441 -	30,482 3,856	473,763 1,569	789,043 -	4,765,393 445,729	- (444,142)	(305,904) (1,587)	4,459,489 -
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	2,406,650 2,163,989	1,007,744 857,570	116,879 34,280	18,695 14,767	362,441 250,557	34,338 15,411	475,332 135,561	789,043 597,535	5,211,122 4,069,670	(444,142) (443,304)	(307,491) (160,790)	4,459,489 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 רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות	108,278	17,371	119,834	(5,031)	67,521	19,528	449,507	122,686	899,694	4,241	(225,980)	677,955 114,050 (28,401)
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו												763,604 542,541
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 ייעודית המחזיקה בפרויקט EL PATRIMONIO בהסכם ראשון למכירת חשמל (POWER PURCHASE AGREEMENT - PPA) שייוצר בפרויקט עם עיריית סאן אנטוניו, באמצעות חברת החשמל של העירייה. על פי ההסכם, תרכוש חברת החשמל של עיריית סאן אנטוניו 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 עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי אשר ההלוואה מכוחו תשמש למימון חלק ההון העצמי הנדרש בפרויקט בהיקף כספי של כ-358 מיליון ש"ח ("הלוואת גישור EP") אותה תוכל אשטרום אנרגיה למשוך עד ליום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח אשטרום אנרגיה ניצלה כ-52 מיליון 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 מיליון דולר ארה"ב המשקף שווי של כ-220 מיליון דולר ארה"ב לחברת הנכס. מובהר, כי במועד השלמת ההסכם תחלק חברת הנכס לחברה הבת (חברה בבעלות מלאה של החברה בשרשור) בלבד דיבידנד בסכום התמורה (קרי 79 מיליון דולר ארה"ב). בהתאם לתנאי ההסכם השלמת העסקה תבוצע לא יאוחר מיום 26 ביוני 2025 (כאשר לאחר התאריך כאמור תעמוד לצדדים האפשרות לבטלה, ככל והצדדים לא יחליטו להאריכה), וכפופה להשלמת תנאים מתלים מסוימים שנקבעו בהסכם.

ג. ביום 4 במרס, 2025 זכתה שורק חציבה בע"מ (חברה כלולה) במכרז רשות מקרקעי ישראל להפעלת מחצבת חנתון. סכום הזכייה הינו כ-223 מיליון ש"ח, אשר ישולמו בשלושה מועדים, 50% תוך שלושה חודשים מיום הזכייה, 25% בעוד כ-4 שנים, ו-25% בעוד כ-6 שנים. תקופת ההרשאה הינה 20 שנים מיום הזכייה כאמור.

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

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

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 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	
23,660	20,469	18,589	נכסים שוטפים
1,667,577	1,515,648	1,678,506	נכסים לא שוטפים
21,797	28,495	11,144	התחייבויות שוטפות
627,726	588,785	629,955	התחייבויות לא שוטפות
1,041,714	918,837	1,055,996	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
527,859	466,420	535,000	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	
86,816	20,901	23,936	הכנסות
77,334	18,390	21,329	רווח גולמי
122,305	2,180	1,909	עליית ערך נדל"ן להשקעה
135,011	12,134	14,282	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
67,506	6,067	7,141	חלק החברה בריווחי 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 31 במרס 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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 727 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 7 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 הישגות". 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 מחווים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 במאי, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 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 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<u>נכסים שוטפים</u>
58,834	216,264	245,431	מזומנים ושווי מזומנים
7,976	358,056	32,465	השקעות לזמן קצר
155,844	140,048	197,626	לקוחות והכנסות לקבל
37,035	62,090	41,223	חייבים ויתרות חובה
263,508	208,913	276,642	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
937	-	982	מלאי
524,134	985,371	794,369	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
6,355,683	6,368,298	6,548,500	השקעה בחברות מוחזקות
1,204,367	1,086,165	1,266,520	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
100,997	96,041	102,758	קרקע לבנייה
52,181	57,371	49,914	חייבים בגין הסדרי זכיון
70,846	47,605	71,450	חובות והשקעות אחרות
868,161	810,178	865,928	רכוש קבוע
8,652,235	8,465,658	8,905,070	סה"כ נכסים לא שוטפים
9,176,369	9,451,029	9,699,439	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2025 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			התחייבויות שוטפות
8,000	68,623	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
529,709	502,917	631,075	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
225,214	248,195	207,053	קבלני משנה וספקים
2,555	9,364	-	מקדמות ממזמיני עבודות
-	-	80,000	דיבידנד לשלם
57,742	58,427	56,190	זכאים ויתרות זכות
146,302	350,885	111,766	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,169,522	1,438,411	1,286,084	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
329,170	237,254	226,459	הלוואות מתאגידים בנקאיים
43,894	47,106	42,422	הלוואות מגופים מוסדיים
2,441,241	2,803,165	2,353,259	אגרות חוב
49,588	51,885	48,555	התחייבויות בגין חכירה
200,000	-	200,000	הלוואות מחברות מוחזקות
18,187	34,280	18,436	התחייבויות אחרות
8,107	8,613	9,622	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
11,771	54,491	2,100	מסים נידחים
3,101,958	3,236,794	2,900,853	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
57,158	57,157	57,259	הון המניות
1,342,445	1,340,685	1,927,711	פרמיה על מניות
3,535,396	3,365,163	3,458,201	יתרת רווח
(30,110)	12,819	69,331	קרנות הון
4,904,889	4,775,824	5,512,502	סה"כ הון
9,176,369	9,451,029	9,699,439	סה"כ התחייבויות והון

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

ישעיהו אברמוביץ

חשבונאי ראשי

גל עומר

סמנכ"ל כספים

גיל גירון

מנכ"ל וחבר
הדירקטוריון

אברהם נוסבאום

יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
604,367	160,073	154,147	הכנסות
512,246	136,952	128,249	עלות ההכנסות
92,121	23,121	25,898	רווח גולמי
77,293	17,752	22,694	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
3,759	52	142	הוצאות אחרות, נטו
11,069	5,317	3,062	רווח תפעולי
(231,914)	(45,506)	(40,640)	הוצאות מימון
78,720	26,669	21,491	הכנסות מימון
259,703	10,763	9,221	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
117,578	(2,757)	(6,866)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
(52,083)	(8,348)	(9,671)	הטבת מס
169,661	5,591	2,805	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,661	5,591	2,805	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	22,505	(19,193)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(84,242)	(14)	119,381	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
<u>(44,297)</u>	<u>22,491</u>	<u>100,188</u>	
			<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
5,267	1,623	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
1,031	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
18,697	780	766	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
<u>24,995</u>	<u>2,403</u>	<u>766</u>	
<u>(19,302)</u>	<u>24,894</u>	<u>100,954</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u>150,359</u>	<u>30,485</u>	<u>103,759</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,661	5,591	2,805	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(259,703)	(10,763)	(9,221)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
112,974	27,710	19,600	עלויות ריבית
(15,414)	(9,672)	(1,238)	רווח מניירות ערך סחירים
(25,780)	(6,244)	(6,433)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
4,452	547	533	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
107,496	15,232	14,192	שערוך אגרות חוב
(2,204)	(191)	(167)	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון
1,780	(447)	(583)	ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
1	1	2	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
15,857	3,814	5,346	פחת והפחתות
(52,083)	(8,348)	(9,671)	מסים על ההכנסה
442	36	1,515	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,554	428	942	עלות תשלום מבוסס מניות
(110,628)	12,103	14,817	סה"כ
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(21,600)	(14,728)	(41,782)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(77,636)	11,195	(53,390)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(15,961)	(9,152)	(2,555)	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות
(1,616)	26,708	(18,219)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(41,203)	(22,885)	(1,155)	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(127)	-	(45)	ירידה במלאי
(158,143)	(8,862)	(117,146)	סה"כ
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
247,500	-	-	דיבידנד שהתקבל
(37)	(68)	(397)	מיסים ששולמו
148,353	8,764	(99,921)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
(654)	(122)	(277)	רכישת קרקעות לבניה
147,699	8,642	(100,198)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(35,328)	(198)	(2,529)	השקעה בחברות מוחזקות
(135,218)	(15,157)	(135,117)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
8,510	2,035	2,248	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(5,137)	(411)	(2,475)	רכישת רכוש קבוע
(5,525)	-	(21)	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
352,829	(2,993)	(23,251)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
180,131	(16,724)	(161,145)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
-	-	583,911	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
1	-	1	תמורה ממימוש אופציות
(528,782)	(100,921)	(100,921)	פרעון אגרות חוב
100,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(16,492)	(4,069)	(4,209)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(42,103)	18,520	(8,000)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(3,841)	(1,093)	(1,758)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(118,836)	(29,148)	(21,084)	ריבית ששולמה
(610,053)	(116,711)	447,940	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(282,223)	(124,793)	186,597	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
341,057	341,057	58,834	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
58,834	216,264	245,431	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			פעילויות מהותיות שלא במזומן
-	-	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 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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 31 במרס, 2025 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 492 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 בפרעון התחייבויות 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 29 באפריל, 2025 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/NEGATIVE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

27 במאי, 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 27 במאי 2025 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של
החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס
2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 אשדוד 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 תוכנו 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על 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 הראשון 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.

27.05.2025

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

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 הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27.05.2025

גל עומר, סמנכ"ל כספיים

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, 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 הראשון 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.

27.05.2025

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך