

קבוצת  
**אשטרם**  
עוצמה של בנייה

# דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2024



אשטרם  
קבלנות

אשטרם  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרם

אשטרם  
מגורים/כלכלה

אשטרם  
תעשיות

אשטרם  
אנרגיה מתחדשת

אשטרם  
זכיינות

אשטרם  
אינטרנשיונל

# קבוצת אשטרום - כרטיס ביקור

קבוצת אשטרום, מחברות הבנייה והנדל"ן המובילות בישראל, יצקה באבני היסוד שלה את המחויבות להעניק פתרונות מקצועיים ומקיפים לכל לקוחותיה, מהמסד ועד הטפחות. אשטרום דואגת להפעיל בסינרגיה מיטבית את מכלול החברות שלה, באופן שמעניק מעטפת פתרונות מושלמת לכל פרויקט ופרויקט בארץ ובעולם.



צבר הזמנות,  
נכון ל-31.03.2024:  
**כ-7.9**  
מיליארדי ₪<sup>(\*)</sup>



אגרות החוב של  
הקבוצה מדורגות  
ע"י S&P מעלות:  
**בדרוג A**  
עם אופק יציב



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

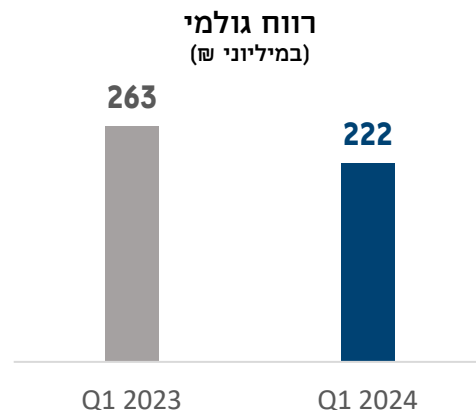
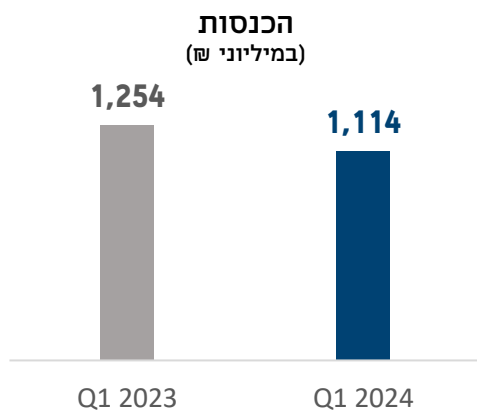


נוסדה בשנת  
**1963**

(\*) הצבר אינו כולל עבודות מחברות הקבוצה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח שעתידות להתקבל במהלך 2024 - 2025.

## תמצית נתונים (במיליוני ₪)

Q1 2024	
1,114	הכנסות
222	רווח גולמי
104	רווח תפעולי
6	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות



**תעשיות**



Q1 2024	
213	הכנסות
31	רווח גולמי
(1)	הפסד מגזרי

**קבלנות בנייה ותשתיות בישראל**



Q1 2024	
608	הכנסות
56	רווח גולמי
25	רווח מגזרי

**נתונים לפי מגזרי פעילות**

**אשטרום אינטרנשיונל**



Q1 2024	
92	הכנסות
23	רווח גולמי
11	רווח מגזרי

**זכיינות**



Q1 2024	
5	הכנסות
1	רווח גולמי
(1)	הפסד מגזרי

**מגורים להשכרה**



Q1 2024	
44	הכנסות
21	רווח גולמי
10	רווח מגזרי

**אשדר**



Q1 2024	
220	הכנסות
47	רווח גולמי
31	רווח מגזרי

**אשטרום נכסים**



Q1 2024	
101	הכנסות
74	רווח גולמי
47	רווח מגזרי

**אנרגיה מתחדשת**



Q1 2024	
0	הכנסות
0	רווח גולמי
(5)	הפסד מגזרי

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

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**ליום 31 במרס, 2024**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 ("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 2024. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 27 במרס 2024 (אסמכתא מס': 01-032568-2024) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023"). 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, וזאת ע"י אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה.

**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.

**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.

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

ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בין היתר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרם אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

1. **אנרגיה מתחדשת** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעות בייזום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת (רוח וסולארים) בארה"ב, פולין, יוון וישראל. החברה מחזיקה ברישיון הספקת חשמל בישראל.

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

3. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "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 2023	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2024	סעיף
4,818,920	1,254,471	1,113,601	הכנסות
990,546	263,253	222,457	רווח גולמי
352,104	153,340	104,370	רווח תפעולי
2,015	51,083	10,253	רווח לפני מיסים
37,989	48,760	6,373	רווח נקי לתקופה
30,955	46,908	5,591	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,376,759	19,873,571	21,174,731	סך מאזן
4,741,882	4,802,212	4,775,824	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,950,290	5,005,746	4,984,234	סה"כ הון עצמי
975,132	98,793	273,744	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגינן
144,471	(690,520)	257,415	תזרים מזומן מפעילות שוטפת

## 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 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,554	6,612	6,532
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	23	26	31
תעשיות (**)	1,270	1,245	1,139
<b>סה"כ:</b>	<b>7,847</b>	<b>7,883</b>	<b>7,702</b>

(\*) צבר ההזמנות אינו כולל עבודות מחברות בקבוצת אשטרם בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח שעתידות להתקבל במהלך השנים 2024 - 2025.

(\*\*) כולל 50% בחברות כלולות.

עיקר צבר ההזמנות של החברה בתחום הקבלנות (הן בישראל והן במסגרת תחום אינטרנשיונל) לבניה למגורים, לבניה לא למגורים וכן בניה לתשתיות (כמפורט בסעיף 4.14 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023) 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 2023).

## 3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 21 באפריל, 2024 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 2024-15-040180).

ב. ביום 1 במאי, 2024 ניתן פסק ביניים במסגרת הליך בודרות בקשר עם פרויקט מגדל הגימנסיה בתל אביב, לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-046503)

## 4. הסביבה העיסקית

השלכותיה של המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ב - 7 באוקטובר על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, אשר בעקבותיה הכריזה הממשלה על מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר הביאה להסלמה ולעימות מתמשך עם ארגון החיזבאללה בצפון, נמשכו גם ברבעון הראשון של שנת 2024, ונכון למועד פרסום הדוח עדיין נמשכות, לרבות הסלמת היחסים עם איראן כולל מתקפת טילים משטחה.

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר ממילא היה שרוי בתנאים לא פשוטים שכללו התפרצות אינפלציונית וריבית גבוהה, ברבדים שונים, לרבות יוקר המחיה, שוק ההון, הדירוג של מדינת ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומי, מחאה מתגברת בשל המלחמה, ונושא החטופים שטרם שבו,

ובחלק מהמגזרים בהם פועלת החברה על היקף הפעילות העסקית בדגש על נושא הפגיעה בכוח העבודה ואי מציאת חלופה הולמת לפועלים הפלסטינאים שכניסתם לישראל עדיין אסורה והפועלים שהובטח על ידי הממשלה שיגיעו אך הגיעו בהיקף זניח. כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר כתוצאה מהכרזת משרד הסחר הטורקי, לאחר תאריך המאזן, על הפסקת המסחר של טורקיה עם ישראל. התמשכות החרם כאמור עשויה לאלץ איתור חלופות אשר ייתכן וייקרו את עלויות הבניה וכן חלופות למוצרים מסוימים אשר החברה משווקת במסגרת הפעילות התעשייתית. למועד הדוח קיימת אי ודאות ביחס להפסקת קשרי המסחר בין טורקיה לבין ישראל ואין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את היקף ההשפעה של הפסקת הסחר האמורה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד הקרוב ובעתיד הרחוק.

בפעילות היזמית חלה התאוששות מסוימת, אשר בעטייה חל גידול במכירת הדירות ביחס לרבעון המקביל אשתקד, זאת חרף הריבית הגבוהה ששוררת במשק והאינפלציה אשר עדיין קיימת (מדד חודש אפריל 2024 עלה ב - 0.8%, וצפי האינפלציה בחישוב שנתי הינו כ - 2.8%).

מבחינת הפעילות הקבלנית, בשל המלחמה נוצר מחסור חמור בעובדים פלסטינאיים, זאת לנוכח הסגר שהוטל על אזור יהודה ושומרון. למרות הקשיים ביחס לעובדים, לרבות בדריג ניהול, וחומרי גלם, במהלך החודשים האחרונים ביצעה החברה התאמות שונות על מנת לנסות ולהמשיך בפעילות הקבלנית בהיקף וברווחיות דומה לזו שהושגה בעבר. המחסור בפועלים כאמור וההתייקרות בעלויות הבניה, לרבות ספקים וקבלני משנה הקשורים בה עלולות להביא לאי עמידה בלוחות זמנים של חברות קבלניות בשוק, לרבות של החברה. למועד זה, מתווה הפיצוי שאמור להינתן על ידי המדינה אינו נותן מענה מספק למשק ולחברה, שכן הוא מיועד לחברות קטנות, וגם להן באופן חלקי ביותר.

ההאטה בפעילות הקבלנית הביאה באופן טבעי גם להאטה בפעילות התעשייתית של הקבוצה אשר עובדת בעיקרה מול ענף הבניה.

בפעילות המניבה של החברה, לרבות שיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות נשמרה יציבות (ככל שיש שינויים הם אינם מהותיים).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, לרבות האפשרויות 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 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 עליה היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה. יצוין כי ליום 31 במרס 2024 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוג של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו



אשראי. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות הקבוצה, ותנקוט 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 כן היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק והעורך, 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

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
	22.4%	(31.7%)	(447,185)	1,409,337	786,228	962,152	מזומנים ושווי מזומנים
	7.9%	13.6%	98,867	724,401	762,886	823,268	השקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מאשטרום נכסים בסך של כ- 134 מליון ש"ח, מהסולו המורחב בסך של כ- 130 מליון ש"ח, ומאשדר בסך של כ- 80 מליון ש"ח. עיקר הירידה נובעת מפרעון אג"ח בסך 273 מליון ש"ח ומתשלומי ריבית.</li> </ul>	15.3%	(16.3%)	(348,318)	2,133,738	1,549,114	1,785,420	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מירידה באשדר עקב גביית חובות מפרוייקטים שהסתיימו ומירידה בהיקפי הפעילות.</li> </ul>	(38.0%)	(6.5%)	(66,889)	1,025,418	1,545,167	958,529	לקוחות והכנסות לקבל
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 אינה מהותית.</li> </ul>	(14.1%)	(1.0%)	(2,247)	217,652	250,840	215,405	חייבים ויתרות חובה

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 138 מליון ש"ח ובמגורים להשכרה בסך של כ- 17 מליון ש"ח ונובעת מהכרה בהכנסה בפרוייקטים שבהקמה. ומנגד גידול בסעיף בסך של כ- 89 מליון ש"ח בפעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל עקב מיון יתרות של קרקעות בארה"ב מסעיף קרקעות לבניה.</li> </ul>	(9.2%)	(4.5%)	(61,841)	1,379,835	1,451,273	1,317,994	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר מירידה בחומרי גלם בתחום התעשיות.</li> </ul>	26.0%	(6.7%)	(11,739)	174,941	129,482	163,202	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה ליום 31 במרס 2024 משקפת קרקע של אשדר בגליל ים, הרצליה אשר מויינה לסעיף נכסים למכירה עקב הסכם למכירתה. ראה באור 5'ה' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.</li> </ul>	-	-	348,000	-	49,188	348,000	נכסים מוחזקים למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס ההון החוזר עומד על 1.07 וזהה ליחס ההון ביום 31.12.23.</li> </ul>	(3.7%)	(2.9%)	(143,034)	4,931,584	4,975,064	4,788,550	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

סעיף	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב-%	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,551,819	1,947,154	1,945,370	(393,551)	(20.2%)	(20.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקרה ממיון קרקע באשדר בגליל ים הרצליה בסך של כ- 348 מליון ש"ח לנכסים מוחזקים למכירה. בנוסף קרקע באינטרנשוניל בארה"ב בסך של כ-98 מליון ש"ח מויינה לסעיף מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה.</li> <li>מנגד היו השקעות נוספות בקרקעות והוצאות מימון שהווננו לקרקעות בסך כולל של כ- 52 מליון ש"ח.</li> </ul>
נדל"ן להשקעה בהקמה	636,148	2,284,834	1,616,380	(980,232)	(60.6%)	(72.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר ממיון של פרוייקט קריית היובל בסך של כ-991 מיליון ש"ח, לאחר שהקמתו הושלמה, לסעיף נדל"ן להשקעה.</li> </ul>
חייבים בגין הסדרי זיכיון	240,045	250,177	243,542	(3,497)	(1.4%)	(4.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.</li> </ul>
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	476,605	476,544	476,597	8	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה.</li> </ul>
נדל"ן להשקעה	8,139,562	6,243,390	7,120,408	1,019,154	14.3%	30.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 משקפת בעיקר: <ul style="list-style-type: none"> <li>מיון של פרוייקט קריית היובל, לאחר שהקמתו הושלמה, מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-991 מיליון ש"ח.</li> <li>השקעות בסך של כ- 35 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים.</li> <li>הפרשי תרגום שלילים בסך של כ- 10 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מגידול בהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 29 מליון ש"ח, ממיון לסעיף של השקעה בחברה כלולה שאוחדה בעבר בסך של כ- 20 מליון ש"ח ומרווחים בסך של כ-6 מליון ש"ח.</li> </ul>	17.1%	2.8%	54,098	1,914,261	1,680,264	1,968,359	חברות כלולות
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מרכישת זכויות וחובות שותף בעסקה משותפת בסך של כ-20 מליון ש"ח ומירידת ערך בסך של כ-11 מליון ש"ח בחברה המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית הרוח בפולין.</li> </ul>	(12.6%)	(11.1%)	(37,619)	337,728	343,531	300,109	חובות והשקעות אחרות
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר: <ul style="list-style-type: none"> <li>מהשקעות בסך כ-253 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת.</li> <li>מימון שהוון לפרויקט האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ-30 מליון ש"ח.</li> <li>הפרשי תרגום בסך של כ-17 מיליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשם פחת בסך כ-23 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	89.4%	10.8%	287,113	2,653,230	1,552,444	2,940,343	רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.</li> </ul>	10.8%	(3.2%)	(4,468)	137,659	120,169	133,191	נכסים לא שוטפים אחרים
	10.0%	(0.4%)	(58,994)	16,445,175	14,898,507	16,386,181	סה"כ נכסים לא שוטפים
	6.5%	(0.9%)	(202,028)	21,376,759	19,873,571	21,174,731	סה"כ נכסים

**ג. התחייבויות כללי**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר ביתרות האג"ח בסך של כ-243 מליון ש"ח ומנגד ישנה עליה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-104 מליון ש"ח.</li> </ul>	14.8%	(1.0%)	(143,179)	14,000,672	12,070,393	13,857,493	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי % - ב	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 88 מליון ש"ח עקב החזר אשראי במספר פרוייקטים.</li> <li>מנגד נרשם גידול באשטרום נכסים בסך של כ- 36 מליון ש"ח.</li> </ul>	(38.6%)	(5.9%)	(44,907)	758,733	1,162,858	713,826	אשראי מתאגידים בנקאיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>לימים 31 במרס 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 כולל נע"מים בסך של 550 מליון ש"ח.</li> </ul>	37.1%	-	-	550,000	401,266	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 323 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 984 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 41 מליון ש"ח.</li> <li>הירידה הינה בעיקר בסך של כ- 274 מליון ש"ח באשטרום נכסים נובעת בעיקר מחידושי הלוואות וסיווגן להלוואות לזמן ארוך.</li> </ul>	(12.3%)	(17.7%)	(290,087)	1,637,637	1,536,179	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2023.</li> </ul>	(16.6%)	2.1%	19,222	931,481	1,140,329	950,703	קבלני משנה וספקים

הסברי החברה	שיעור שינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת נובעת מגריעת לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקטים השונים של אשדר, מתשלום שכ"ד לבעלי דירות מפונים מפרויקטים של תמ"א 38 ומתשלום לבעלי קרקע בפרויקטים השונים.</li> </ul>	(3.8%)	(11.7%)	(13,581)	116,452	106,894	102,871	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 16 מליון ש"ח ובאשדר בסך של כ-7 מליון ש"ח.</li> </ul>	(40.3%)	(16.4%)	(32,196)	196,035	274,515	163,839	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
<ul style="list-style-type: none"> <li>במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 לא הוכרו דיבדנד.</li> </ul>	-	-	-	-	200,000	-	דיבידנד לשלם
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2023.</li> </ul>	6.8%	(1.4%)	(5,608)	413,223	381,573	407,615	זכאים ויתרות זכות
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה ליום 31 במרס 2024 משקפת את ההתחייבויות לתאגיד בנקאי בגין הקרקע של אשדר בגליל ים, הרצליה שסווגה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.</li> </ul>	-	-	246,553	-	-	246,553	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
	(13.8%)	(2.6%)	(120,604)	4,603,561	5,203,614	4,482,957	סה"כ התחייבויות שוטפות



ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	השינוי ביחס לשנתי בש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב-%	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאידיים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	4,164,305	2,580,576	4,014,799	149,506	3.7%	61.4%	<p>העליה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>באשטרום נכסים בסך של כ- 265 מליון ש"ח עקב סיווג הלוואה מזמן קצר בעקבות חידושה.</li> <li>באשטרום אנרגיה מתחדשת גידול בסך של כ- 226 מליון ש"ח בפרוייקט של החברה בארה"ב.</li> <li>מנגד באשדר נרשמה ירידה של כ- 306 מליון ש"ח עקב סיווג ההלוואה של הקרקע בגליל ים בסך של כ- 247 מליון ש"ח לזמן קצר ומפרעון הלוואות בסך של כ- 60 מליון ש"ח.</li> <li>ירידה בהלוואות לזמן ארוך במגורים להשכרה ובאשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 35 מליון ש"ח.</li> </ul>
הלוואות מגופים מוסדיים	1,980,154	1,920,978	1,979,791	363	-	3.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים למגזר המגורים להשכרה.</li> </ul>

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 3,290 מליון ש"ח (כ- 2,803 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך של כ- 2,200 מליון ש"ח (כ- 1,970 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר חלויות שוטפות בסך של כ- 267 מליון ש"ח. במהלך הרבעון היו פרעונות בסך של כ- 273 מליון ש"ח מתוכם כ- 127 מליון ש"ח באשטרום נכסים, בחברה סולו כ- 101 מליון ש"ח ובאשדר כ- 45 מליון ש"ח.</li> <li>▪ מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ- 29 מליון ש"ח.</li> </ul>	8.2%	(4.0%)	(200,216)	4,973,421	4,411,947	4,773,205	אגרות חוב
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות.</li> </ul>	41.0%	(1.2%)	(3,567)	291,527	204,292	287,960	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</li> </ul>	(8.1%)	(10.9%)	(61,454)	563,370	546,418	501,916	התחייבויות לא שוטפות אחרות
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עיקר הירידה הינה באגרות חוב.</li> </ul>	21.1%	(1%)	(115,368)	11,822,908	9,664,211	11,707,540	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	8.9%	(1.4%)	(235,972)	16,426,469	14,867,825	16,190,497	סה"כ התחייבויות

1. הון עצמי

סעיף	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי - ב-%	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,775,824	4,802,212	4,741,882	33,942	0.7%	(0.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגידול בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מהרווח לתקופה בסך של כ-6 מליון ש"ח ורווח כולל בגין עסקאות גידור בסך של כ-23 מליון ש"ח בתחום האנרגיה המתחדשת.</li> </ul>
זכויות שאינן מקנות שליטה	208,410	203,534	208,408	2	-	2.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בזכויות שאינן מקנות שליטה.</li> </ul>
סה"כ הון עצמי	4,984,234	5,005,746	4,950,290	33,944	0.7%	(0.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ-6 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ-24 מליון ש"ח.</li> <li>יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 23.5% לעומת 23.2% ב-31.12.2023.</li> </ul>

## 6. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	הערה	סעיף
4,818,920	1,254,471	1,113,601	א	הכנסות
3,828,374	991,218	891,144		עלות ההכנסות
<b>990,546</b>	<b>263,253</b>	<b>222,457</b>	א	רווח גולמי
57,776	-	-	ב	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ו להשקעה
(232,434)	(4,006)	(6,989)	ג	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>815,888</b>	<b>259,247</b>	<b>215,468</b>		
101,461	24,501	24,818	ד	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	93,262	96,164	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
40,189	10,698	6,126	ו	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
(14,390)	1,158	3,758		הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>352,104</b>	<b>153,340</b>	<b>104,370</b>	ז	רווח תפעולי
(512,133)	(128,165)	(139,418)	ח	הוצאות מימון
162,044	25,908	45,301	ח	הכנסות מימון
<b>2,015</b>	<b>51,083</b>	<b>10,253</b>		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(35,974)	2,323	3,880		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>37,989</b>	<b>48,760</b>	<b>6,373</b>	ט	רווח נקי
30,955	46,908	5,591		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
7,034	1,852	782		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

1-12/23	1-12/23	1-12/23	1-12/23	1-3/23	1-3/23	1-3/23	1-3/23	1-3/24	1-3/24	1-3/24	1-3/24	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.4%	253,742	2,432,116	2,685,858	9.7%	70,324	657,894	728,218	9.2%	55,892	551,618	607,510	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.3%	151,771	911,177	1,062,948	14.6%	40,693	237,931	278,624	14.3%	30,565	182,686	213,251	תעשיות
45.3%	65,366	78,792	144,158	41.8%	19,142	26,600	45,742	47.2%	20,996	23,446	44,442	מגורים להשכרה
19%	3,392	14,456	17,848	17.1%	745	3,602	4,347	20.3%	945	3,720	4,665	זכיינות
25.3%	95,537	282,149	377,686	24.6%	15,420	47,286	62,706	24.6%	22,791	69,674	92,465	פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל
11.6%	413	3,140	3,553	11.0%	68	550	618	15.4%	24	132	156	אנרגיה מתחדשת
74.6%	314,745	107,298	422,043	74.3%	75,134	25,925	101,059	72.8%	73,641	27,533	101,174	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים
20.7%	228,048	874,805	1,102,853	21.4%	79,698	293,358	373,056	21.5%	47,252	172,597	219,849	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשר
19.1%	1,113,014	4,703,933	5,816,947	18.9%	301,224	1,293,146	1,594,370	19.6%	252,106	1,031,406	1,283,512	סה"כ לפני התאמות
-	(13,926)	(753,037)	(766,963)	-	(9,718)	(263,248)	(272,966)	-	(1,045)	(118,886)	(119,931)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
21.8%	1,099,088	3,950,896	5,049,984	22.1%	291,506	1,029,898	1,321,404	21.6%	251,061	912,520	1,163,581	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
-	(108,542)	(122,522)	(231,064)	-	(28,253)	(38,680)	(66,933)	-	(28,604)	(21,376)	(49,980)	התאמות בגין איחוד יחסי
20.6%	990,546	3,828,374	4,818,920	21.0%	263,253	991,218	1,254,471	20.0%	222,457	891,144	1,113,601	סה"כ

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם 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. 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-1,114 מיליון ש"ח לעומת כ-1,254 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 11.2%) ולעומת כ-4,819 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-222 מיליון ש"ח לעומת כ-263 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 15.5%) ולעומת כ-991 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 20.0% לעומת 21.0% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 20.6% בשנת 2023.

עיקר הירידה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעה ממלחמת חרבות ברזל והשלכותיה הישירות והעקיפות על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט, לרבות סביבת הריבית שנותרה גבוהה, היתה באשרד (ירידה של כ-153 מיליון ש"ח), בקבלנות בניה ותשתית בישראל (ירידה של כ-121 מיליון ש"ח) ובמגזר התעשיות (ירידה של כ-65 מיליון ש"ח). מנגד יש עליה בפעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל (עליה של כ-30 מיליון ש"ח).

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** הסתכמו ההכנסות בכ-608 מיליון ש"ח לעומת כ-728 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 16%), ולעומת כ-2,686 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-56 מיליון ש"ח לעומת כ-70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-254 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-9.2% לעומת 9.7% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסות בתקופת הדוח אינו גבוה באופן יחסי למרות הקשיים המהותיים אותם חווה הענף, לרבות סגר כללי שהוטל ממועד פרוץ המלחמה, דבר שאילץ את החברה לבצע התאמות על מנת לשמור על היקף פעילות התחום ורווחיותו. יובהר כי פעילות הקבוצה בתחום הקבלנות בניה ותשתיות בארץ הינה הן ללקוחות חיצוניים והן לחברות אחרות בקבוצה בשיעורי רווחיות דומים.

**בתחום התעשיות** הסתכמו ההכנסות בכ-213 מיליון ש"ח לעומת כ-279 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 23%) ולעומת כ-1,063 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-31 מיליון ש"ח לעומת כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-152 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הירידה בהכנסות נובעת בעיקר כתוצאה מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, אשר בהתייחס למגזר זה הביאה לקיטון בדרישה לחומרי גלם ומוצרי בניה. בהמשך לאמוד בסעיף 4 לעיל, בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל, יובהר כי ההשפעות על מגזר התעשיות מתבטאות גם בחרם שהטילה ממשלת טורקיה על יצוא מוצרים מסוימים לישראל (לאחר תאריך המאזן), הכוללים גם שורה של חומרי גלם ומוצרים בתחום הפעילות של המגזר, מגבלה אשר

מאלצת את החברה למצוא פתרונות הולמים לצורך ההתמודדות עמה. למועד הדוח ההשפעה בראי התחום אינה מהותית.

**בתחום המגורים להשכרה** הסתכמו ההכנסות בכ-44 מליון ש"ח לעומת כ-46 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4%) ולעומת כ-144 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הירידה נובעת בעיקר מהשלב המתקדם של מכירת הדירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים. מנגד נרשמה עליה בהכנסות מהשכרת דירות בפרוייקט המשתלה שהחל לפעול במחצית השניה של שנת 2023 ומפרוייקט קריית היובל שהחל לפעול ברבעון הראשון של שנת 2024.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות בכ-5 מליון ש"ח לעומת כ-4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-18 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

**בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל** הסתכמו ההכנסות ב-92 מליון ש"ח לעומת 63 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-378 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-23 מליון ש"ח לעומת כ-15 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-96 מליון בכל שנת 2023.

**בתחום האנרגיה המתחדשת** הסתכמו ההכנסות בכ-0.2 מליון ש"ח לעומת כ-0.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-3.6 מליון ש"ח בכל שנת 2023. פעילות החברה במגזר זה מתמקדת נכון למועד הדוח בהקמת הפרוייקט ב-TIERRA BONITA בטקסס ארה"ב, אשר להערכת החברה יחל בפעולתו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. בנוסף מקדמת החברה פרויקטי אנרגיה מתחדשת נוספים בארה"ב ובישראל.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים** הסתכמו ההכנסות בכ-101 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-422 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-74 מליון ש"ח לעומת כ-75 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 315 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשרד** הסתכמו ההכנסות בכ-220 מליון ש"ח לעומת כ-373 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 41%) ולעומת כ-1,103 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-47 מליון ש"ח לעומת כ-80 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-228 מליון ש"ח בכל שנת 2023. בתקופת הדוח מכרה אשרד 57 יח"ד, לעומת 24 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה: בשנת 2023 הסעיף כלל סך של כ-58 מליון ש"ח מעליית ערך עקב סיווג מלאי דירות בפרוייקט של אשרד לנדל"ן להשקעה עקב שינוי יעודו להשכרה.

ג. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח היתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-7 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-4 מליון ש"ח בתקופה

- המקבילה אשתקד ולעומת ירידת ערך של כ- 232 מליון ש"ח בכל שנת 2023. עיקר ירידת הערך בתקופת הדוח נובעת מהשקעות ומהיווני מימון לנכסים השונים.
- ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו לכ- 25 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-101 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ-96 מליון ש"ח לעומת כ- 93 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 388 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 6 מליון ש"ח לעומת כ- 11 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם בכ- 104 מליון ש"ח לעומת כ- 153 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 352 מליון ש"ח בכל שנת 2023. עיקר הירידה נובעת מהירידה ברווח הגולמי, כאמור בעיקר בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל.
- ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 139 מליון ש"ח לעומת 128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 512 מליון ש"ח בכל שנת 2023. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הצמדת התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 18 מליון ש"ח לעומת כ-53 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן. הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 45 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 162 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
- ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 6.4 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 5.6 מליון ש"ח) לעומת כ- 49 מליון בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 47 מליון ש"ח) ולעומת כ- 38 בכל שנת 2023 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 31 מליון ש"ח).
- י. רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 30 מליון ש"ח לעומת כ- 154 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 108 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הכולל מורכב בתקופת הדוח בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 6 מליון ש"ח ומרווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 23 מליון ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד מורכב מהרווח הנקי בסך של כ- 49 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 97 מליון ש"ח.



## 7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2023	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2024	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.2%	4,950	25.2%	5,006	23.5%	4,984	הון
55.3%	11,823	48.6%	9,664	55.3%	11,708	התחייבויות לזמן ארוך
21.5%	4,604	26.2%	5,204	21.2%	4,483	התחייבויות לזמן קצר
<b>100.0%</b>	<b>21,377</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,874</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,175</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 31 במרס 2024 כ-23.5% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2024 עומד על 1.07 לעומת יחס של 0.96 ביום 31 במרס 2023 ולעומת יחס של 1.07 ביום 31 בדצמבר 2023. 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, 2024 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-453 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, 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, יכולת החברה לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות שלה.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024	סעיף
975	99	274	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגין
(831)	(701)	(17)	רכישת קרקעות
-	(89)	-	תשלומי מע"מ בגין רכישת קרקעות
144	(691)	257	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(2,065)	(706)	(377)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
2,403	1,259	(328)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5	2	1	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
487	(136)	(447)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
922	922	1,409	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,409	786	962	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 257 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 691 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 144 מליון ש"ח בכל שנת 2023. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות ומע"מ בגין בתקופת הדוח הינו בסך של 274 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 99 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 975 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

**תזרימי המזומנים מפעילות השקעה**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 377 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 706 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 2,065 מליון ש"ח בכל שנת 2023. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מרכישת רכוש קבוע בסך 253 מליון ש"ח, בעיקר בפרוייקט של האנרגיה מתחדשת בארה"ב, מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 36 מליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות כלולות בסך כ- 18 מליון ש"ח והשקעות לזמן קצר בסך של כ- 80 מליון ש"ח.

### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 328 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של 1,259 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 2,403 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

במהלך תקופת הדוח, קיבלה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ- 260 מליון ש"ח ומנגד פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך של כ- 73 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 273 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ- 93 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך כ- 137 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשדוד אינטרנשיונל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשדוד נכסים	יזמות נדל"ן למגורים - בישראל - אשדוד	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,757,162	65,818	268,970	2,482,371	239,662	828,319	19,103	7,661,405	4,167,927	2,028,161	13,857,493
מזומנים ושווי מזומנים	217,793	22,927	9,846	2,287	1,075	3,678	88,301	345,907	411,547	204,698	962,152
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	359,353	0	575	70,229	37,224	736	20,926	489,043	184,261	231,664	904,968
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,180,016	42,891	258,549	2,409,855	201,363	823,905	(90,124)	6,826,455	3,572,119	1,591,799	11,990,373
אשראי בין מגזרי	(2,963,755)	373,345	214,695	1,044,897	0	722,303	608,515	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2024	216,261	416,236	473,244	3,454,752	201,363	1,546,208	518,391	6,826,455	3,572,119	1,591,799	11,990,373
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2023	198,789	396,475	476,810	3,453,424	224,683	1,273,152	530,533	6,553,866	3,520,354	1,710,630	11,784,850

## 8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2024 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	שווי בספרים ל-31.3.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
77,922	38,961	(779,224)	(38,961)	(77,922)	עודף התחייבויות בדולר ארה"ב

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

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	שווי בספרים ל-31.3.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
39,680	19,840	(396,800)	(19,840)	(39,680)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	שווי בספרים ל-31.3.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
40,755	20,377	(407,546)	(20,377)	(40,755)	עודף התחייבויות בפאונד

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 31.3.2024	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית</b>
(37,873)	(18,936)	(1,893,634)	18,936	37,873	הלוואות בריבית קבועה
76,771	38,386	(3,838,556)	(38,386)	(76,771)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו</b>
(11,176)	(5,588)	(558,803)	5,588	11,176	הלוואות בריבית קבועה
304	152	(15,199)	(152)	(304)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית</b>
16,388	8,194	(819,412)	(8,194)	(16,388)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד</b>
(9,857)	(4,928)	(492,835)	4,928	9,857	הלוואה בריבית קבועה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 31.3.2024	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(77,758)	(38,879)	777,578	38,879	77,758	ניירות ערך סחירים

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)		רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל - 31.3.2024	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדר המחירים:
116,028	58,014	(5,801,414)	(58,014)	(116,028)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2024, וליום 31 בדצמבר, 2023, ראו נספח א' 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)	סדר מהותית	מועד הנפקה	ע.ג. בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 31.3.2024	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2024	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2024	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית ואפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	134,063,348	150,069	1,399	149,451	151,787	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	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)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	241,414,400	241,414	3,938	240,764	244,022	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') <b>הערה ב')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') <b>הערה ב')</b>	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	1,009,213,891	1,009,214	9,011	996,849	997,103	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (8-11)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,538,959,000	1,679,144	3,131	1,553,668	1,546,346	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2021 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')



האם קיימת זכות פדיון מוקדם	האם המירות לני"ע אחר	ההצמדה תנאי	מועדי תשלומי ריבית	מועדי תשלומי הקרן	התחייבות לתשלום נוסף	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	שווי בורסאי ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2024	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2024	ע.נ. ליום 31.3.2024	ע.נ. בעת ההנפקה	מועד הנפקה	סדר מהותית	סדרה (מס' הערה)
כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')	לא	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.08.2023 בגין חודש יולי 2023	בכל שישה חודשים החל מיום 13.12.23 ועד 13.12.32 (כולל) (ר')	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) (ר') (הכרה ה')	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	369,040	348,834	3,581	353,015	350,000,000	350,000,000	11.09.2023	כן	ה' (12)
							<b>3,308,298</b>	<b>3,289,566</b>	<b>21,060</b>	<b>3,432,856</b>	<b>3,273,650,639</b>	<b>5,476,661,000</b>			<b>סה"כ</b>

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

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

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

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

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

#### הערות:

(1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.נ. 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.נ. 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.נ. 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.

**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 הנפקה	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 21 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-040180)

**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 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 4.98 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- 25.7%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-57.0%.

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 2023.

### 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 2023.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

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

היום: 26 במאי, 2024

## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2024

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
962,152	0	5,709	122,131	150,377	71,325	0	612,610	מזומנים ושווי מזומנים
823,268	0	0	0	0	736	0	822,532	השקעות לזמן קצר
958,529	0	21,346	9,608	46,512	657	18,496	861,910	לקוחות והכנסות לקבל
198,944	73,805	9,877	275	3,831	1,144	7,036	102,976	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,317,994	1,317,994	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
163,202	163,202	0	0	0	0	0	0	מלאי
348,000	348,000	0	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
1,551,819	1,551,819	0	0	0	0	0	0	קרקעות
636,148	636,148	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
256,506	0	0	0	0	0	256,506	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
476,605	476,605	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
8,139,562	8,139,562	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,968,359	1,218,978	0	0	21,105	0	175,546	552,730	חברות כלולות ואחרות
300,109	123,741	4,425	0	0	28,516	14,753	128,674	חובות והשקעות אחרים
2,940,343	2,940,343	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
84,979	84,979	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
48,212	48,212	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
21,174,731	17,123,388	41,357	132,014	221,825	102,378	472,337	3,081,432	סה"כ נכסים

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לירור	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(713,826)	0	0	0	0	0	0	(713,826)
אשראי מגופים מוסדיים *	(550,000)	0	0	0	0	0	0	(550,000)
קבלני משנה וספקים ***	(870,217)	(826)	(16,497)	(12,981)	(6,788)	(3,350)	0	(910,659)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(102,871)	(102,871)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(90,717)	0	(14,220)	0	0	0	(58,902)	(163,839)
זכאים ויתרות זכות	(264,583)	(79,624)	(3,486)	(9,483)	(11,506)	(12,807)	(26,126)	(407,615)
התחייבויות המתחייסות לנכסים המוחזקים למכירה	(246,553)	0	0	0	0	0	0	(246,553)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(2,587,127)	(1,992,544)	(819,412)	(587,908)	(521,266)	0	0	(6,508,257)
אגרות חוב *	(1,882,563)	(3,874,394)	0	0	0	0	0	(5,756,957)
התחייבויות בגין חכירה ***	(1,641)	(326,363)	0	0	0	0	0	(328,004)
התחייבויות אחרות	(73,767)	0	(27,987)	(8,253)	0	0	0	(110,007)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(21,507)	0	0	0	0	0	0	(21,507)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(370,402)	(370,402)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(7,302,501)</b>	<b>(6,273,751)</b>	<b>(881,602)</b>	<b>(618,625)</b>	<b>(539,560)</b>	<b>(16,157)</b>	<b>(558,301)</b>	<b>(16,190,497)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(4,221,069)</b>	<b>(5,801,414)</b>	<b>(779,224)</b>	<b>(396,800)</b>	<b>(407,546)</b>	<b>25,200</b>	<b>16,565,087</b>	<b>4,984,234</b>

(\*) 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 2023:**

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
1,409,337	0	7,201	118,660	161,994	69,894	0	1,051,588	מזומנים ושווי מזומנים
724,401	0	0	0	0	16,116	0	708,285	השקעות לזמן קצר
1,025,418	0	26,673	10,236	53,120	336	16,020	919,033	לקוחות והכנסות לקבל
201,441	69,759	3,719	1,132	10,084	478	27,034	89,235	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,379,835	1,379,835	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
174,941	174,941	0	0	0	0	0	0	מלאי
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
1,945,370	1,945,370	0	0	0	0	0	0	קרקעות
1,616,380	1,616,380	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
259,753	0	0	0	0	0	259,753	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
476,597	476,597	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
7,120,408	7,120,408	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,914,261	1,211,991	0	0	21,410	0	173,615	507,245	חברות כלולות ואחרות
337,728	134,668	4,352	0	0	51,891	14,730	132,087	חובות והשקעות אחרים
2,653,230	2,653,230	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
86,139	86,139	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
51,520	51,520	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>21,376,759</b>	<b>16,920,838</b>	<b>41,945</b>	<b>130,028</b>	<b>246,608</b>	<b>138,715</b>	<b>491,152</b>	<b>3,407,473</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי מתאימים בנקאיים *	(755,552)	0	0	0	0	(3,181)	0	(758,733)
אשראי מגופים מוסדיים *	(550,000)	0	0	0	0	0	0	(550,000)
קבלני משנה וספקים ***	(847,239)	(96)	(25,819)	(7,432)	(6,057)	(4,248)	0	(890,891)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(116,452)	(116,452)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(110,855)	0	(26,278)	0	0	0	(58,902)	(196,035)
זכאים ויתרות זכות	(305,575)	(41,625)	(3,280)	(13,150)	(11,213)	(12,239)	(26,141)	(413,223)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(2,891,179)	(1,991,247)	(593,428)	(613,017)	(516,362)	0	0	(6,605,233)
אגרות חוב *	(2,020,647)	(3,979,768)	0	0	0	0	0	(6,000,415)
התחייבויות בגין חכירה ***	(2,172)	(329,945)	0	0	0	0	0	(332,117)
התחייבויות אחרות	(92,546)	0	(50,492)	(8,033)	0	0	0	(151,071)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(21,475)	0	0	0	0	0	0	(21,475)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(390,824)	(390,824)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(7,597,240)</b>	<b>(6,342,681)</b>	<b>(699,297)</b>	<b>(641,632)</b>	<b>(533,632)</b>	<b>(19,668)</b>	<b>(592,319)</b>	<b>(16,426,469)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(4,189,767)</b>	<b>(5,851,529)</b>	<b>(560,582)</b>	<b>(395,024)</b>	<b>(403,604)</b>	<b>22,277</b>	<b>16,328,519</b>	<b>4,950,290</b>

(\*) 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.



**קבוצת אשטרום בע"מ**  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 31 במרס 2024**  
**בלתי מבוקרים**

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024

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
13-22	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 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה 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 ומיידיים), 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-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% 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-65 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2024, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-0.8 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,409,337	786,228	962,152	מזומנים ושווי מזומנים
724,401	762,886	823,268	השקעות לזמן קצר
1,025,418	1,545,167	958,529	לקוחות והכנסות לקבל
217,652	250,840	215,405	חייבים ויתרות חובה
1,379,835	1,451,273	1,317,994	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
174,941	129,482	163,202	מלאי
4,931,584	4,925,876	4,440,550	<b>סה"כ</b>
-	49,188	348,000	נכסים מוחזקים למכירה
4,931,584	4,975,064	4,788,550	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,945,370	1,947,154	1,551,819	קרקעות לבנייה
1,616,380	2,284,834	636,148	נדל"ן להשקעה בהקמה
243,542	250,177	240,045	חייבים בגין הסדרי זיכיון
476,597	476,544	476,605	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
7,120,408	6,243,390	8,139,562	נדל"ן להשקעה
1,914,261	1,680,264	1,968,359	חברות כלולות
337,728	(* 343,531)	300,109	חובות והשקעות אחרות
2,653,230	(* 1,552,444)	2,940,343	רכוש קבוע, נטו
86,139	42,573	84,979	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
51,520	77,596	48,212	מסים נדחים
16,445,175	14,898,507	16,386,181	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
21,376,759	19,873,571	21,174,731	<b>סה"כ נכסים</b>

(\* סווג מחדש).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
758,733	1,162,858	713,826	אשראי מתאגידים בנקאיים
550,000	401,266	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,637,637	1,536,179	1,347,550	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
931,481	1,140,329	950,703	קבלני משנה וספקים
116,452	106,894	102,871	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
196,035	274,515	163,839	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
-	200,000	-	דיבידנד לשלם
413,223	381,573	407,615	זכאים ויתרות זכות
4,603,561	5,203,614	4,236,404	<b>סה"כ</b>
-	-	246,553	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
4,603,561	5,203,614	4,482,957	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
4,014,799	2,580,576	4,164,305	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,979,791	1,920,978	1,980,154	הלוואות מגופים מוסדיים
4,973,421	4,411,947	4,773,205	אגרות חוב
291,527	204,292	287,960	התחייבויות בגין חכירה
151,071	16,108	110,007	התחייבויות אחרות
21,475	20,088	21,507	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
390,824	510,222	370,402	מסים נדחים
11,822,908	9,664,211	11,707,540	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
16,426,469	14,867,825	16,190,497	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,157	57,156	57,157	הון מניות
1,339,895	1,339,348	1,340,685	פרמיה על מניות
3,359,572	3,376,942	3,365,163	יתרת רווח
(14,742)	28,766	12,819	קרנות
4,741,882	4,802,212	4,775,824	<b>סה"כ</b>
208,408	203,534	208,410	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
4,950,290	5,005,746	4,984,234	<b>סה"כ הון</b>
21,376,759	19,873,571	21,174,731	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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: 26 במאי, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,818,920	1,254,471	1,113,601	הכנסות
3,828,374	991,218	891,144	עלות ההכנסות
990,546	263,253	222,457	רווח גולמי
57,776	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232,434)	(4,006)	(6,989)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
815,888	259,247	215,468	
101,461	24,501	24,818	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	93,262	96,164	הוצאות הנהלה וכלליות
40,189	10,698	6,126	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(14,390)	1,158	3,758	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
352,104	153,340	104,370	רווח תפעולי
(512,133)	(128,165)	(139,418)	הוצאות מימון
162,044	25,908	45,301	הכנסות מימון
2,015	51,083	10,253	רווח לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
(35,974)	2,323	3,880	מסים על הכנסה (הטבת מס)
37,989	48,760	6,373	רווח נקי
30,955	46,908	5,591	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
7,034	1,852	782	זכויות שאינן מקנות שליטה
37,989	48,760	6,373	
0.31	0.46	0.06	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
37,989	48,760	6,373	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(50,492)	-	22,505	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
99,288	93,320	(929)	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,109	3,546	(474)	
53,905	96,866	21,102	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
17,449	8,426	2,403	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)
(1,417)	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
16,032	8,426	2,403	
69,937	105,292	23,505	סה"כ רווח כולל אחר
107,926	154,052	29,878	סה"כ רווח כולל
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
90,309	144,808	30,485	
17,617	9,244	(607)	זכויות שאינן מקנות שליטה
107,926	154,052	29,878	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,950,290	208,408	4,741,882	(58,419)	(50,492)	(324,148)	373,084	20,220	3,359,572	25,013	1,339,895	57,157	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
6,373	782	5,591	-	-	-	-	-	5,591	-	-	-	רווח נקי
23,505	(1,389)	24,894	-	22,505	(14)	2,403	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
29,878	(607)	30,485	-	22,505	(14)	2,403	-	5,591	-	-	-	סה"כ רווח כולל
3,457	-	3,457	-	-	-	-	3,457	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	(790)	-	-	790	-	מימוש אופציות למניות עסקה על בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
178	178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
431	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 במרס, 2024
<u>4,984,234</u>	<u>208,410</u>	<u>4,775,824</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(27,987)</u>	<u>(324,162)</u>	<u>375,487</u>	<u>22,887</u>	<u>3,365,163</u>	<u>25,013</u>	<u>1,340,685</u>	<u>57,157</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרות רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,049,574	194,290	4,855,284	(44,308)	(417,962)	355,635	10,428	3,530,034	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
48,760	1,852	46,908	-	-	-	-	46,908	-	-	-	רווח נקי
105,292	7,392	97,900	-	89,474	8,426	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
154,052	9,244	144,808	-	89,474	8,426	-	46,908	-	-	-	סה"כ רווח כולל
2,120	-	2,120	-	-	-	2,120	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(60)	-	-	60	-	מימוש אופציות למניות
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
5,005,746	203,534	4,802,212	(44,308)	(328,488)	364,061	12,488	3,376,942	25,013	1,339,348	57,156	יתרה ליום 31 במרס, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,049,574	194,290	4,855,284	(44,308)	-	(417,962)	355,635	10,428	3,530,034	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
37,989	7,034	30,955	-	-	-	-	-	30,955	-	-	-	רווח נקי
69,937	10,583	59,354	-	(50,492)	93,814	17,449	-	(1,417)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
107,926	17,617	90,309	-	(50,492)	93,814	17,449	-	29,538	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות למניות דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
10,399	-	10,399	-	-	-	-	10,399	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
1	-	1	-	-	-	-	(607)	-	607	1	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	
(1,117)	(1,117)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
369	369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>4,950,290</u>	<u>208,408</u>	<u>4,741,882</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(50,492)</u>	<u>(324,148)</u>	<u>373,084</u>	<u>20,220</u>	<u>3,359,572</u>	<u>25,013</u>	<u>1,339,895</u>	<u>57,157</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
37,989	48,760	6,373	רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(40,189)	(10,698)	(6,126)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
232,434	4,006	6,989	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
208,765	70,711	65,996	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(38,913)	(1,970)	(19,293)	עלויות ריבית, נטו
84,625	20,115	24,962	רווח מניירות ערך סחירים
(57,776)	-	-	כחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(128,538)	(22,222)	(15,768)	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
33,090	-	-	מסים נדחים, נטו
58,237	25,862	6,423	עליית ערך קרקעות לבנייה
141,181	38,032	29,101	שערוך הלוואות לזמן ארוך
17	5	1	שערוך אגרות חוב
(862)	(681)	32	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות
10,399	2,120	3,457	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(653)	(84)	(1,258)	עלות תשלום מבוסס מניות
(26,593)	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
(23,288)	7,336	9,022	רווח בגין מדידה מחדש של השקעות בחברות כלולות
(8,714)	(2,858)	(735)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
			רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
443,222	129,674	102,803	<b>סה"כ</b>
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
521,885	(52,932)	62,710	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
			ויתרות חובה
47,462	(50,927)	87,104	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
			בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות
(28,567)	47,667	31,535	ובמלאי
			עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
540,780	(56,192)	181,349	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
9,950	1,450	-	דיבידנד שהתקבל
(56,809)	(24,899)	(16,781)	מסים ששולמו, נטו
(46,859)	(23,449)	(16,781)	
975,132	98,793	273,744	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
(830,661)	(700,960)	(16,329)	רכישת קרקעות לבנייה
-	(88,353)	-	תשלומי מס ערך מוסף בגין רכישת קרקעות לבניה
144,471	(690,520)	257,415	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(189,777)	(41,173)	(34,497)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(* (408,194)	(373,855)	(1,564)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(* (386,341)	(386,288)	(8)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
253,922	178,494	(79,574)	מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(1,131,504)	(* (64,690)	(253,335)	רכישת רכוש קבוע
16,687	5,540	6,132	ריבית שהתקבלה
(75,215)	(16,595)	(17,761)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
15,239	3,680	3,982	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(4,184)	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(157,399)	-	(78)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
59,941	10,209	1,425	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(84,191)	(* (25,267)	(14,862)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
26,013	3,590	12,851	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
<u>(2,065,003)</u>	<u>(706,355)</u>	<u>(377,289)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
1,414,406	90,281	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(724,568)	(208,599)	(272,559)	פרעון אגרות חוב
2,514,309	1,175,949	259,515	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(445,248)	(62,130)	(93,389)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
309,195	391,339	(72,938)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(29,214)	(6,828)	(10,297)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(418,116)	(121,312)	(138,857)	ריבית ששולמה
1	-	-	תמורה ממימוש אופציות
(16,493)	-	178	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(200,000)	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,117)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,403,155</u>	<u>1,258,700</u>	<u>(328,347)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>4,823</u>	<u>2,512</u>	<u>1,036</u>	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
487,446	(135,663)	(447,185)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
921,891	921,891	1,409,337	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>1,409,337</u>	<u>786,228</u>	<u>962,152</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(\* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	
			דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
			פעילויות מהותיות שלא במזומן
-	200,000	-	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
207,234	107,716	4,653	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, 2024 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, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות מלחמת חרבות ברזל

בהמשך למתואר בבאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", להלן השפעת המלחמה על הפעילות העסקית של החברה בתקופת הדוח:

השלכותיה של המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ב - 7 באוקטובר על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, אשר בעקבותיה הכריזה הממשלה על מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר הביאה להסלמה ולעימות מתמשך עם ארגון החיזבאללה בצפון, נמשכו גם ברבעון הראשון של שנת 2024, ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכות לרבות הסלמת היחסים עם איראן כולל מתקפת טילים משטחה.

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר ממילא היה שרוי בתנאים לא פשוטים שכללו התפרצות אינפלציונית וריבית גבוהה, ברבדים שונים, לרבות נושא יוקר המחיה, שוק ההון, הדירוג של מדינת ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומי, מחאה מתגברת בשל המלחמה, ונושא החטופים שטרם שבו, ובחלק מהמגזרים בהם פועלת החברה על היקף הפעילות העסקית בדגש על נושא הפגיעה בכוח העבודה ואי מציאת חלופה הולמת לפועלים הפלסטינאים שכניסתם לישראל עדיין אסורה והפועלים שהובטח על ידי הממשלה שיגיעו אך הגיעו בהיקף זניח. כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר כתוצאה מהכרזת משרד הסחר הטורקי, לאחר תאריך המאזן, על הפסקת המסחר של טורקיה עם ישראל. התמשכות החרם כאמור עשויה לאלץ איתור חלופות אשר ייתכן וייקרו את עלויות הבניה וכן חלופות למוצרים מסוימים אשר החברה משווקת במסגרת הפעילות התעשייתית. למועד הדוח קיימת אי ודאות ביחס להפסקת קשרי המסחר בין טורקיה לבין ישראל ואין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את היקף ההשפעה של הפסקת הסחר האמורה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד הקרוב ובעתיד הרחוק.

מבחינת הפעילות היזמית בדגש על מכירת דירות, הרי שחלה התאוששות מסוימת, אשר בעטייה חל גידול במכירת הדירות, זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק והאינפלציה אשר קיימת (מדד חודש אפריל 2024 עלה ב - 0.8%, וצפי האינפלציה בחישוב שנתי הינו כ - 2.8%).

מבחינת הפעילות הקבלנית, בשל המלחמה נוצר מחסור חמור בעובדים בכלל ובעובדים פלסטינאיים בפרט, זאת לנוכח הסגר שהוטל על אזור יהודה ושומרון. למרות הקשיים ביחס לעובדים, לרבות בדרגי ניהול, וחומרי גלם, במהלך החודשים האחרונים ביצעה החברה התאמות שונות על מנת לנסות ולהמשיך בפעילות הקבלנית בהיקף וברווחיות דומה לזו שהושגה בעבר. המחסור בפועלים כאמור וההתייקרות בעלויות הבניה, לרבות ספקים וקבלני משנה הקשורים בה עלולות להביא לאי עמידה בלוחות זמנים של חברות קבלניות בשוק, לרבות של החברה. למועד זה, מתווה הפיצוי שאמור להינתן על ידי המדינה אינו נותן מענה מספק למשק ולחברה, שכן הוא מיועד לחברות קטנות, וגם להן באופן חלקי ביותר.

ההאטה בפעילות הקבלנית הביאה באופן טבעי גם להאטה בפעילות התעשייתית של הקבוצה אשר עובדת בעיקרה מול ענף הבניה. בפעילות המניבה של החברה, לרבות שיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות נשמרה יציבות (ככל שיש שינויים הם אינם מהותיים).

באור 1: - כללי (המשך)

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 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 תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי 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 של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות הקבוצה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. 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 למעט האמור להלן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה

2. תיקון ל- IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

3. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"). בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

בהתאם להוראות המעבר לתיקונים לעיל, החברה אינה נדרשת למתן גילויים בתקופות ביניים בשנת היישום הראשונה, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בהקשר להסדרי מימון ספקים.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה וכיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה והשווי ההוגן של קבוצת 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 2023 מבוקר	שווי הוגן 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	שווי הוגן 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2023 מבוקר	יתרה 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	יתרה 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)
258,460	271,649	251,854	259,753	265,456	256,506	התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
2,970,320	2,986,190	2,945,272	3,098,362	3,124,473	3,098,916	אגרות חוב (2)
5,927,051	4,888,685	5,724,129	6,047,002	5,133,952	5,800,893	
8,897,371	7,874,875	8,669,401	9,145,364	8,258,425	8,899,809	

(1) השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זיכיון 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 מגזרי

א. 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 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.

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	מתחדשת אנרגיה	פעילות חו"ל - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,113,601	(49,068)	-	1,162,669	219,849	100,548	63	92,465	4,665	44,442	181,806	518,831	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(912)	(119,931)	120,843	-	626	93	-	-	-	31,445	88,679	הכנסות בין מגזריות
1,113,601	(49,980)	(119,931)	1,283,512	219,849	101,174	156	92,465	4,665	44,442	213,251	607,510	סה"כ ההכנסות
891,144	(21,376)	(118,886)	1,031,406	172,597	27,533	132	69,674	3,720	23,446	182,686	551,618	עלות ההכנסות
222,457	(28,604)	(1,045)	252,106	47,252	73,641	24	22,791	945	20,996	30,565	55,892	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(6,989)	1,538	1,645	(10,172)	-	(5,123)	-	(150)	-	(4,899)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
24,818	(231)	-	25,049	3,698	158	10	984	-	1,255	18,249	695	הוצאות הנהלה וכלליות
96,164	(3,844)	304	99,704	12,205	21,184	5,220	10,867	2,291	4,420	13,440	30,077	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
94,486	(22,991)	296	117,181	31,349	47,176	(5,206)	10,790	(1,346)	10,422	(1,124)	25,120	הכנסות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
6,126												רווח לפני מסים על ההכנסה
3,758												
104,370												
94,117												
10,253												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,254,471	(66,538)	-	1,321,009	373,056	101,059	17	62,706	4,347	45,742	225,231	508,851	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(395)	(272,966)	273,361	-	-	601	-	-	-	53,393	219,367	הכנסות בין מגזריות
1,254,471	(66,933)	(272,966)	1,594,370	373,056	101,059	618	62,706	4,347	45,742	278,624	728,218	סה"כ ההכנסות
991,218	(38,680)	(263,248)	1,293,146	293,358	25,925	550	47,286	3,602	26,600	237,931	657,894	עלות ההכנסות
263,253	(28,253)	(9,718)	301,224	79,698	75,134	68	15,420	745	19,142	40,693	70,324	רווח גולמי
(4,006)	(1,397)	6,139	(8,748)	-	9,606	-	92	-	(18,446)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
24,501	(1,118)	-	25,619	5,322	168	9	687	-	493	17,877	1,063	הוצאות מכירה ושיווק
93,262	(2,922)	318	95,866	12,382	22,686	3,460	11,193	2,491	3,272	12,942	27,440	הוצאות הנהלה וכלליות
141,484	(25,610)	(3,897)	170,991	61,994	61,886	(3,401)	3,632	(1,746)	(3,069)	9,874	41,821	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
10,698												הכנסות אחרות
1,158												רווח תפעולי
153,340												הוצאות מימון, נטו
102,257												רווח לפני מסים
51,083												על ההכנסה

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

**קבוצת אשטרום בע"מ**

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין כלולות חברות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
4,818,920	(227,660)	-	5,046,580	1,102,853	419,649	537	377,686	17,848	144,158	870,222	2,113,627	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(3,404)	(766,963)	770,367	-	2,394	3,016	-	-	-	192,726	572,231	הכנסות בין מגזריות
4,818,920	(231,064)	(766,963)	5,816,947	1,102,853	422,043	3,553	377,686	17,848	144,158	1,062,948	2,685,858	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
3,828,374	(122,522)	(753,037)	4,703,933	874,805	107,298	3,140	282,149	14,456	78,792	911,177	2,432,116	
990,546	(108,542)	(13,926)	1,113,014	228,048	314,745	413	95,537	3,392	65,366	151,771	253,742	רווח גולמי
57,776	-	1,972	55,804	55,804	-	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232,434)	(8,455)	10,308	(234,287)	(6,396)	(165,635)	-	2,441	-	(64,697)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
101,461	(2,001)	-	103,462	15,936	629	96	3,759	-	1,585	78,034	3,423	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	(12,160)	3,277	397,005	53,406	81,196	13,240	44,905	8,705	14,650	54,374	126,529	הוצאות הנהלה וכלליות
326,305	(102,836)	(4,923)	434,064	208,114	67,285	(12,923)	49,314	(5,313)	(15,566)	19,363	123,790	רווח (הפסד) מפעילות
40,189	(14,390)		352,104									רווחי חברות כלולות
350,089												הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
2,015												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הושלמה הקמת פרויקט הדיור ושטחי המסחר להשכרה בקריית היוכל בירושלים והחלה השכרתו. לאור זאת הנכס בשווי של כ- 991 מליון ש"ח סווג מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה.
- ב. לאחר תאריך המאזן, ביום 21 באפריל, 2024 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ג. לאחר תאריך המאזן, ביום 15 באפריל 2024, נודע לאשדר על זכייתה, ביחד עם צד שלישי, בחלקים שווים, במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו לחכירת מקרקעין במתחם הידוע כ"מכבי יפו" מתחם ב' בתל אביב. המגרשים נשוא המכרז מיועדים לבניה רוויה של 412 יחידות דיור למכירה בשוק החופשי ושטח מסחרי של כ- 1,400 מ"ר עיקרי וזאת בתמורה לסך של כ-378,476 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-7,530 אלפי ש"ח (כולל מע"מ).
- נכון למועד הדיווח, טרם נקבע אופן מימון רכישת המקרקעין ותשלום הוצאות הפיתוח ואשדר ושותפתה בוחנות דרכי מימון לפרויקט. נכון למועד הדוח, שולם על ידי אשדר ושותפתה סך של כ- 52,800 אלפי ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 28ג(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר כתב תביעה בסך של כ- 72 מליון ש"ח, שהוגש נגד החברה במסגרת הליך בוררות על ידי נציגות קבוצת רוכשים בפרויקט בתל אביב, בו שימשה החברה כקבלן המבצע, לאחר תאריך המאזן, ביום 1 במאי 2024 ניתן במסגרת הליך הבוררות האמור פסק ביניים הדוחה את תביעות קבוצת הרוכשים ל"נזקים קולקטיביים", למעט חיוב בפיצוי בסך של 1.7 מיליון ש"ח בגין עוגמת נפש שנפסק כנזק כולל לכלל התובעים וזאת בנוסף לתביעות נוספות של התובעים שנדחו בפסקי ביניים קודמים ו/או שהוסדרו במסגרת תיקוני בדק בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עוד יצוין, כי השלב הבא בבוררות נקבע לדיון בתביעות החברה ביחס לתביעותיה של החברה כגד התובעים ובהוצאות הצדדים, אשר כולם בסכומים לא מהותיים לחברה.
- ה. בהמשך לאמור בביאור 9ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לאחר תאריך המאזן, ביום 9 במאי, 2024 חתמה אשדר על הסכם להעברת מלוא זכויותיה וחובותיה של אשדר מכח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") בקרקע בשכונת גליל-ים בהרצליה לצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "הרוכשת"). בהתאם להסכם זכאית אשדר לתמורה בסך כולל של כ- 322,483 אלפי ש"ח וכמו כן תשיב הרוכשת לאשדר את הוצאות הפיתוח ששילמה לרמ"י בסך של כ- 25,517 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 30 ביוני 2024.
- בסמוך למועד החתימה על ההסכם העבירה הרוכשת סך של 34,800 אלפי ש"ח לידי נאמן ויתרת התשלומים יועברו עם העברת הזכויות ומסירת החזקה במקרקעין לידי הרוכשת. ההסכם כולל הוראות להתאמת התמורה בסכומים שאינם מהותיים לחברה, ככל ומועד השלמת העסקה, ובהתאם מסירת החזקה במקרקעין, ידחו. כמו כן, כמקובל בעסקאות במקרקעי ישראל, העסקה כפופה לחתימת רמ"י על שטרי העברת הזכויות, כאשר ביום 23 במאי 2024 התקבל אישור כאמור. להשלמת העסקה (ככל ותושלם) לא צפויה השפעה מהותית על רווחיות החברה.
- בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים יתרת הנכס בסך של 348,000 אלפי ש"ח סווגה מסעיף קרקעות לבניה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה וההלוואה מתאגיד בנקאי בגין הקרקע בסך של 246,553 אלפי ש"ח סווגה מסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך לסעיף התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה.

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 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
17,894	18,323	20,469	נכסים שוטפים
1,505,672	1,414,888	1,515,648	נכסים לא שוטפים
30,198	17,936	28,495	התחייבויות שוטפות
586,665	568,091	588,785	התחייבויות לא שוטפות
906,703	847,184	918,837	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
460,354	430,594	466,420	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
79,489	20,067	20,901	הכנסות
69,462	17,257	18,390	רווח גולמי
45,162	2,863	2,180	עליית ערך נדל"ן להשקעה
70,369	10,850	12,134	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
35,185	5,425	6,067	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. כמו כן, החברה לא צירפה מידע לגבי דוחות כספיים של חברות כלולות נוספות כיוון שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה.

**קבוצת אשטרום בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**המיוחסים לחברה**

**ליום 31 במרס 2024**

**בלתי מבוקרים**



## לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

### הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך

#### 1970-התש"ל, (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2024 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- 670 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9 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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מוזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

## 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 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>נכסים שוטפים</b>
341,057	75,856	216,264	מזומנים ושווי מזומנים
345,391	317,809	358,056	השקעות לזמן קצר
125,320	240,114	140,048	לקוחות והכנסות לקבל
62,392	39,094	62,090	חייבים ויתרות חובה
202,847	395,443	208,913	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,077,007</b>	<b>1,068,316</b>	<b>985,371</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
6,339,629	6,253,452	6,368,298	השקעה בחברות מוחזקות
1,056,987	636,793	1,086,165	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
94,481	88,704	96,041	קרקע לבנייה
59,382	64,252	57,371	חייבים בגין הסדרי זכיון
47,158	81,515	47,605	חובות והשקעות אחרות
810,833	765,874	810,178	רכוש קבוע
<b>8,408,470</b>	<b>7,890,590</b>	<b>8,465,658</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>9,485,477</b>	<b>8,958,906</b>	<b>9,451,029</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ליום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
50,103	89,238	68,623	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	-	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
501,791	352,594	502,917	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
222,324	362,860	248,195	קבלני משנה וספקים
18,516	49,203	9,364	מקדמות ממוזמיני עבודות
-	200,000	-	דיבידנד לשלם
60,752	81,117	58,427	זכאים ויתרות זכות
334,907	180,240	350,885	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,388,393</b>	<b>1,315,252</b>	<b>1,438,411</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
239,931	224,163	237,254	הלוואות מתאגידים בנקאיים
48,454	51,656	47,106	הלוואות מגופים מוסדיים
2,889,873	2,447,475	2,803,165	אגרות חוב
51,354	12,024	51,885	התחייבויות בגין חכירה
54,659	-	34,280	התחייבויות אחרות
8,577	8,566	8,613	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
62,354	97,558	54,491	מסים נידחים
<b>3,355,202</b>	<b>2,841,442</b>	<b>3,236,794</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,157	57,156	57,157	הון המניות
1,339,895	1,339,348	1,340,685	פרמיה על מניות
3,359,572	3,376,942	3,365,163	יתרת רווח
(14,742)	28,766	12,819	קרנות הון
<b>4,741,882</b>	<b>4,802,212</b>	<b>4,775,824</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>9,485,477</b>	<b>8,958,906</b>	<b>9,451,029</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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: 26 במאי, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
805,672	251,995	160,073	הכנסות
693,170	218,716	136,952	עלות ההכנסות
112,502	33,279	23,121	רווח גולמי
69,898	15,982	17,752	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
1,205	585	52	הוצאות אחרות, נטו
41,399	16,712	5,317	רווח תפעולי
76,300	12,891	26,669	הכנסות מימון
(201,088)	(44,623)	(45,506)	הוצאות מימון
64,975	49,272	10,763	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(18,414)	34,252	(2,757)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
(49,369)	(12,656)	(8,348)	הטבת מס
30,955	46,908	5,591	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
30,955	46,908	5,591	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
(50,492)	-	22,505	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
93,814	89,474	(14)	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
43,322	89,474	22,491	
			<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
12,358	7,669	1,623	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
363	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
3,311	757	780	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
16,032	8,426	2,403	
59,354	97,900	24,894	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה
90,309	144,808	30,485	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
30,955	46,908	5,591	רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
			חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(64,975)	(49,272)	(10,763)	עלויות ריבית
78,868	28,586	27,710	רווח מניירות ערך סחירים
(21,160)	(2,247)	(9,672)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(38,574)	(5,286)	(6,244)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
2,316	760	547	שערוך אגרות חוב
91,546	22,629	15,232	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
(2,360)	(783)	(191)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות הפסד ממימוש רכוש קבוע
931	1,750	(447)	פחת והפחתות
17	5	1	מסים על ההכנסה
(41)	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
13,448	3,292	3,814	עלות תשלום מבוסס מניות
(49,369)	(12,656)	(8,348)	
566	188	36	
2,583	974	428	
13,796	(12,060)	12,103	<b>סה"כ</b> שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
84,469	(30,325)	(14,728)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
160,893	(6,132)	11,195	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(51,832)	(21,145)	(9,152)	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(184,383)	(42,489)	26,708	
34,844	4,146	(22,885)	
43,991	(95,945)	(8,862)	<b>סה"כ</b> מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
204,611	841	-	דיבינדנד שהתקבל
461	(38)	(68)	מיסים ששולמו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
293,814	(60,294)	8,764	רכישת קרקעות לבניה
(89,215)	(88,704)	(122)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
204,599	(148,998)	8,642	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(342,663)	(216,088)	560	השקעה בחברות מוחזקות
(40,000)	-	-	הנפקת שטר הון מחברה מוחזקת
(421,140)	(53,248)	(15,915)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
7,708	1,849	2,035	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(6,542)	(582)	(411)	רכישת רכוש קבוע
57	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
17,259	278	-	גביית פקדונות לזמן ארוך
(1,925)	(19)	-	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
191,523	200,192	(2,993)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(595,723)	(67,618)	(16,724)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
1	-	-	תמורה ממימוש אופציות
814,056	-	-	הנפקת אגרות חוב
(371,620)	(75,951)	(100,921)	פרעון אגרות חוב
94,767	65,766	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,470)	(2,188)	(4,069)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
250,103	89,238	18,520	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(3,772)	(1,057)	(1,093)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(84,134)	(28,586)	(29,148)	ריבית ששולמה
(200,000)	-	-	דיבינדנד לבעלי המניות
486,931	47,222	(116,711)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
95,807	(169,394)	(124,793)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
245,250	245,250	341,057	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
341,057	75,856	216,264	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			פעילויות מהותיות שלא במזומן
-	200,000	-	דיבינדנד לשלם לבעלי המניות
-	150,000	-	דיבינדנד לקבל מחברות מוחזקות

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 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. ליום 31 במרס, 2024 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 453 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 התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לאחר תאריך המאזן, ביום 21 באפריל, 2024 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

-----

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח 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 ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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.

26.05.2024

תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2024 (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.

26.05.2024

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 2024 (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.

26.05.2024

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

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 פברואר 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן  
בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2021:

- (1) דוח סקירה מיום 26 במאי 2024 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון