

קבוצת  
**אשטרם**  
עוצמה של בנייה

# דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 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 ופרוייקט בארץ ובעולם.



**כ-7.4(\*)**  
מיליארדי ש"ח  
צבר הזמנות,  
30.09.2024



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



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

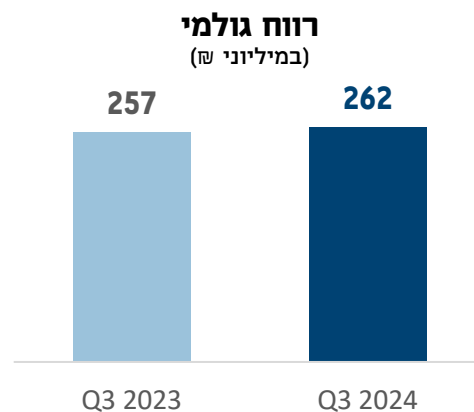
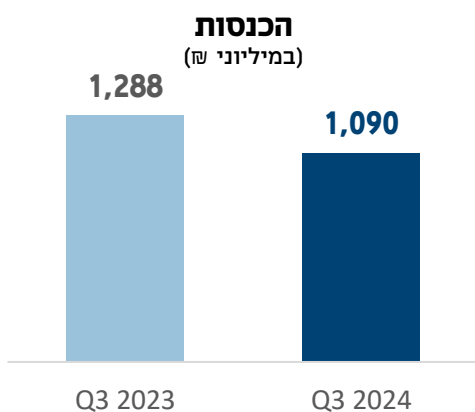


**1963**  
נוסדה בשנת

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

### תמצית נתונים (במיליוני ש"ח)

	Q3 2024	01-09.2024
הכנסות	1,090	3,270
רווח גולמי	262	722
רווח תפעולי	186	472
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	8	19



### תעשיות



Q3 2024 01-09/24

282	736	הכנסות
46	113	רווח גולמי
13	16	רווח מגזרי

### קבלנות בנייה ותשתיות



Q3 2024 01-09/24

598	1,773	הכנסות
66	177	רווח גולמי
32	79	רווח מגזרי

**נתונים לפי  
מגזרי פעילות**

### אשטרום אינטרנשיונל



Q3 2024 01-09/24

74	243	הכנסות
28	75	רווח גולמי
16	40	רווח מגזרי

### זכינות



Q3 2024 01-09/24

5	14	הכנסות
1	3	רווח גולמי
(2)	(4)	רווח מגזרי

### מגורים להשכרה



Q3 2024 01-09/24

26	92	הכנסות
21	58	רווח גולמי
8	50	רווח מגזרי

### אשרד



Q3 2024 01-09/24

146	576	הכנסות
38	137	רווח גולמי
23	90	רווח מגזרי

### אשטרום נכסים



Q3 2024 01-09/24

136	342	הכנסות
93	245	רווח גולמי
107	259	רווח מגזרי

### אנרגיה מתחדשת



Q3 2024 01-09/24

17	18	הכנסות
11	11	רווח גולמי
14	6	רווח מגזרי

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

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**ליום 30 בספטמבר, 2024**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 27 במרס 2024 (אסמכתא מס': 032568-01-2024) (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 על ידי אשטרום תעשיות והחברות המוחזקות על ידה.

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

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

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

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

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

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות 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 30 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	סעיף
4,818,920	1,288,040	1,090,463	3,803,051	3,270,082	הכנסות
990,546	256,513	261,581	784,872	722,272	רווח גולמי
352,104	147,014	185,590	496,284	471,908	רווח תפעולי
2,015	28,838	1,292	216,731	3,198	רווח לפני מיסים
37,989	23,083	21,414	190,121	40,877	רווח נקי לתקופה
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,376,759	21,067,008	21,633,759	21,067,008	21,633,759	סך מאזן
4,741,882	5,010,573	4,854,854	5,010,573	4,854,854	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,950,290	5,218,294	5,092,046	5,218,294	5,092,046	סה"כ הון עצמי
975,132	349,122	155,769	574,897	654,986	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת ומכירת קרקעות ומע"מ בגינן, נטו
144,471	330,155	(65,524)	(232,752)	691,530	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות ומכירת קרקעות ומע"מ בגינן, נטו



## 2. צבר הזמנות

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

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

מליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,601	6,261	6,532
תעשיות (**)	1,125	1,186	1,139
<b>סה"כ</b>	<b>7,726</b>	<b>7,447</b>	<b>7,671</b>

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

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

עיקר צבר ההזמנות של החברה בתחום הקבלנות לבניה למגורים, לבניה לא למגורים וכן בניה לתשתיות (כמפורט בסעיף 4.14 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 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 2 ביולי, 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית לשלושה ניצעים נושאי משרה בחברות בנות של החברה של 545,040 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 545,040 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 ביולי, 2024 אסמכתא מס': 01-067761-2024 ובאור 15' לדוחות כספיים ביניים).

ב. ביום 2 ביולי 2024, התקבל בידי אשדר חברה לבניה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אשדר"), כתב תביעה בהיקף כספי של כ- 56 מליון ש"ח בקשר עם פרויקט של אשדר בשכונת נווה מונסון ביהוד מונסון. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 01-067761-2024 ובאור 15' לדוחות כספיים ביניים).

ג. ביום 1 באוגוסט 2024, אשדר ביצעה פדיון מלא וסופי של אגרות החוב שלה בהתאם ללוחות הסילוקין שלהם ובכך חדלה מלהיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור.

ד. ביום 25 באוגוסט, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מאותו היום, הקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה של 167,564 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 167,564 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, כאשר מועד ההקצאה בפועל יהיה ביום 8 בספטמבר 2024 (לפרטים נוספים ראה באור 15' לדוחות כספיים ביניים).

ה. ביום 25 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה מיזוג שאינו מהותי, לפיו תתמוזג חברת בייס פייל בע"מ ח.פ. 511636912, הנמצאת בבעלותה המלאה של החברה, עם ולתוך החברה כחברה קולטת, בהתאם להוראות הסכם המיזוג כפי שאושר על ידי הדירקטוריון. לפרטים אודות הסכם המיזוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-606351).

1. ביום 22 באוקטובר 2024, השלימה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרם נכסים בע"מ, חברת הבת של החברה, את רכישת מלוא הזכויות בנכס הממוקם בעיר לידס, אנגליה, בתמורה של כ-83 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה נלוות).

2. בהמשך לאמור בסעיף 9.11.2 ו-9.13 לדוח התקופתי לשנת 2023, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, פרויקט האנרגיה הסולארית של החברה "Tierra Bonita" בטקסס, ארה"ב החל להניב הכנסות ובמהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיים חיבור הפרויקט לרשת ההולכה והושלמו בדיקות ההרצה והחלה הפעלתו המלאה. ביום 7 באוקטובר 2024, התקבלו האישורים הנדרשים ולפיכך הפרויקט הועבר לשלב התפעול המסחרי בהתאם להסכם ה-PPA עם CPS. בהתאם לתנאי ההסכם, CPS תרכוש כ-60% מהספק הפרויקט כ-240 MWdc) ואת התעודות הירוקות בגינו (RECs), לתקופת זמן של כ-20 שנה, ויתרת ההספק (160 MWdc) והתעודות הירוקות בגינו (RECs), צפויים להימכר בשוק החופשי. למידע נוסף, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-608544).

#### 4. הסביבה העיסקית

השלכותיה של המתקפה המשולבת שהתרחשה על ידי ארגון חמאס ב-7 באוקטובר 2023 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 בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ונכון למועד פרסום הדוח עדיין נמשכת לרבות תמרון קרקעי בדרום לבנון שהחל ביום 30 בספטמבר 2024. בנוסף, נמשכת גם הסלמת היחסים עם איראן הכוללת מתקפות טילים משטחה ומתקפת נגד על ידי ישראל. במקביל, מתגברת המחאה עקב המלחמה ונושא החטופים שטרם שבו.

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר טרם פרוץ המלחמה היה שרוי בתנאים לא פשוטים בין היתר, בשל השפעות אינפלציונית, סביבת ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי ומתחים גיאופוליטיים. בהמשך לכך, בחודש אוגוסט 2024 הודיעה סוכנות הדירוג הבינלאומית **FITCH** על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ-**A+** ל-**A** עם תחזית שלילית ובחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית מודייס על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי רמות מרמת **A2** ל-**Baa1** עם תחזית שלילית. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 1 באוקטובר 2024, החליטה בפעם השנייה בשנה זו חברת דירוג האשראי הבינלאומית **S&P** להוריד את דירוג האשראי של ישראל מ-**A+** ל-**A** עם תחזית שלילית.



בנוסף, בחלק מהמגזרים בהם פועלת החברה, בעיקר במגזר הקבלנות, גרמה המלחמה לירידה בהיקף הפעילות העסקית וזאת בעיקר בשל הפגיעה בכוח העבודה ואי מציאת חלופה הולמת לפועלים הפלסטינאים שכניסתם לישראל עדיין אסורה. כמו כן, היקף הפועלים ממדינות זרות אשר הגיעו לארץ הינו בהיקף זניח. החברה ערכה התאמות שונות על מנת להמשיך בפעילותה הקבלנית בהיקף וברווחיות דומה לזו שהושגה בעבר, אולם המחסור בפועלים וההתייקרות בעלויות הבנייה, לרבות ספקים וקבלני משנה הקשורים בה עלולים להביא לאי עמידה בלוחות הזמנים 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. בנוסף לכך, כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר כתוצאה מהמשבר ביחסים עם טורקיה, אשר מאלצת את החברה לאתר חלופות אשר ייתכן וייקרו את עלויות הבניה וכן חלופות למוצרים מסוימים אשר החברה משווקת במסגרת הפעילות התעשייתית. יובהר כי לעת עתה, אין בחרם משום לפגוע מהותית בתוצאות פעילות החברה. לאחר תאריך המאזן, החליטה ממשלת טורקיה על ניתוק היחסים הדיפלומטיים עם ישראל, מהלך שיכול להקטין עוד יותר את הסחר בין המדינות, אך להערכת החברה לא יגרום לפגיעה מהותית בתוצאותיה העסקיות.

מבחינת הפעילות היזמית בדגש על מכירת דירות, הרי שחלה התאוששות מסויימת, אשר בעטיה חל גידול במכירת הדירות, זאת חרף סביבת הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק והאינפלציה אשר קיימת (מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ב- 3.4% ומדד חודש אוקטובר 2024 עלה ב- 0.5%).

בפעילות המניבה של החברה, נשמרת יציבות ביחס לשיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה המניבים של החברה וכן גם בגביית דמי השכירות (ככל שישנם שינויים הרי שהם אינם מהותיים).

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, המשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה ואשר באו לידי ביטוי ברווח תפעולי ברוב מגזרי פעילותה. יצויין כי ליום 30 בספטמבר 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, ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

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

## 5. המצב הכספי:

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

### א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 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
מזומנים ושווי מזומנים	1,002,739	1,023,212	1,409,337	(406,598)	(28.9%)	(2%)	
השקעות לזמן קצר	529,695	761,178	724,401	(194,706)	(26.9%)	(30.4%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,532,434	1,784,390	2,133,738	(601,304)	(28.2%)	(14.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מהסולו המורחב בסך של כ- 636 מליון ש"ח, ובסך של כ-186 מליון ש"ח מאשטרום נכסים, ומנגד עלייה באשדר בסך של כ-220 מליון ש"ח. עיקר הירידה נובעת מפרעון אג"ח בסך 826 מליון ש"ח ומתשלומי ריבית אשר קוזה מהתזרים ממכירת הקרקע בגליל ים ומהתזרים החיובי מפעילות שוטפת.</li> </ul>
לקוחות והכנסות לקבל	947,664	1,433,660	1,025,418	(77,754)	(7.6%)	(33.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מירידה באשדר עקב גביית חובות מפרוייקטים שהסתיימו. ומנגד גידול בלקוחות בתחום התעשיות, אנרגיה מתחדשת ואשטרום אינטרנשיונל.</li> </ul>
חייבים ויתרות חובה	224,799	285,380	217,652	7,147	3.3%	(21.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף.</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 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 131 מליון ש"ח מהפעילות בחו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל עקב מיון יתרות של קרקעות בארה"ב בסך של כ- 99 מליון ש"ח מסעיף קרקעות לבניה.</li> <li>מנגד ירידה בתחום פעילות מגורים להשכרה בסך של כ- 24 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מהכרה בהכנסה בפרוייקטים שבהקמה.</li> </ul>	6.2%	8%	110,668	1,379,835	1,403,553	1,490,503	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר מירידה בהיקף חומרי גלם בתחום הקבלנות עקב הירידה בהיקפי הפעילות.</li> </ul>	1%	(4.9%)	(8,550)	174,941	164,673	166,391	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס ההון החוזר עומד על 1.03 לעומת 1.07 ביום 31.12.23.</li> </ul>	(14%)	(11.6%)	(569,793)	4,931,584	5,071,656	4,361,791	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
קרקעות לבניה	1,794,450	1,948,718	1,945,370	(150,920)	(7.8%)	(7.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקרה ממכירת קרקע בגליל ים הרצליה באשדר בסך של כ- 348 מליון ש"ח, בנוסף קרקע בארה"ב של אשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 99 מליון ש"ח וקרקעות נוספות באשדר בסך של כ- 76 מליון ש"ח מויינו לסעיף מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה.</li> <li>מנגד השקעה בקרקע בפרוייקט מכבי יפו באשדר בסך של כ- 205 מליון ש"ח והשקעות נוספות בקרקעות באשדר ובפורטוגל בסך של כ- 106 מליון ש"ח וכן הוצאות מימון שהוונו לקרקעות בסך כולל של כ- 50 מליון ש"ח.</li> </ul>
נדל"ן להשקעה בהקמה	636,260	1,682,131	1,616,380	(980,120)	(60.6%)	(62.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג פרויקטים בתחום המגורים להשכרה.</li> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר ממיון של פרווייקט קריית היובל בסך של כ- 992 מליון ש"ח, לאחר שהקמתו הושלמה, לסעיף נדל"ן להשקעה.</li> <li>כמו כן נרשמו ירידות ערך של כ- 45 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד היו השקעות נוספות והוצאות מימון שהוונו לקרקעות בסך כולל של כ- 56 מליון ש"ח.</li> </ul>
חייבים בגין הסדרי זיכיון	238,969	247,434	243,542	(4,573)	(1.9%)	(3.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.</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 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<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. במהלך הרבעון השלישי של השנה הוגדלה ההשקעה בעקבות קבלת היתר ל- 8 יחידות דיור נוספות.</li> </ul>	3.7%	3.7%	17,867	476,597	476,597	494,464	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
<p>העליה לעומת 31.12.2023 משקפת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מיון של פרוייקט קריית היובל במסגרת המגורים להשכרה, לאחר שהקמתו הושלמה, מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 992 מליון ש"ח.</li> <li>עליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 115 מליון ש"ח באשטרום נכסים ובמגורים להשכרה.</li> <li>השקעות בסך של כ- 92 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים בעיקר באשטרום נכסים.</li> <li>הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 121 מליון ש"ח באשטרום נכסים ובאשטרום אינטרנשיונל.</li> </ul>	17.5%	18.7%	1,333,490	7,120,408	7,193,622	8,453,898	נדל"ן להשקעה
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מגידול בהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 82 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים, ממיון באשדר לסעיף של השקעה בחברה כלולה שאוחדה בעבר בסך של כ- 20 מליון ש"ח ומרווחים בתקופה בסך של כ- 47 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים.</li> </ul>	19%	7.9%	150,391	1,914,261	1,735,691	2,064,652	חברות כלולות



הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<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- 40 מליון ש"ח בחברה הציבורית המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית הרוח בפולין.</li> </ul>	(16.5%)	(18.3%)	(61,780)	337,728	330,294	275,948	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- 501 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת.</li> <li>מימון שהוון לפרוייקט האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ- 73 מליון ש"ח.</li> <li>הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 32 מליון ש"ח.</li> <li>תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ- 16 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשם פחת בסך של כ- 82 מליון ש"ח ונגרע רכוש קבוע נטו בסך של כ- 54 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	42.5%	19.1%	508,047	2,653,230	2,218,993	3,161,277	רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.</li> </ul>	(6.1%)	10.5%	14,391	137,659	161,872	152,050	נכסים לא שוטפים אחרים
	8%	5%	826,793	16,445,175	15,995,352	17,271,968	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2.7%	1.2%	257,000	21,376,759	21,067,008	21,633,759	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 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<p>העלייה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר מעליה בהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 211 מליון ש"ח ובהלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 471 מליון ש"ח ומנגד ירידה ביתרות האג"ח בסך של כ- 657 מליון ש"ח.</p>	5.67%	0.18%	24,937	14,000,672	13,273,856	14,025,609	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 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
אשראי מתאגידים בנקאיים	617,156	908,362	758,733	(141,577)	(18.7%)	(32.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 140 מליון ש"ח, עקב החזר אשראי במספר פרוייקטים הנמצאים בשלבי סיום, ובחברה בסך של כ- 50 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד באשטרום נכסים היתה עלייה בסך של כ- 46 מליון ש"ח.</li> </ul>
הלוואות מגופים מוסדיים	550,000	550,000	550,000	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל נע"מים בסך של 550 מליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2024, פרעה אשדר נע"מים בסך של 150 מליון ש"ח.</li> </ul>
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,182,555	1,928,044	1,637,637	(455,082)	(27.8%)	(38.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך כ- 728 מליון ש"ח, בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 384 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 71 מליון ש"ח.</li> <li>הירידה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 325 מליון ש"ח ונובעת בעיקר מחידושי הלוואות וסיווגן להלוואות לזמן ארוך ובאשדר בסך של כ- 252 מליון ש"ח בגין סיום פרעון האג"ח של אשדר. מנגד יש עליה בחברה בסך של כ- 100 מליון ש"ח.</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 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה בספקים לעומת נובעת 31.12.2023 בעיקר מגידול בסך של כ- 62 מליון ש"ח בספקים באנרגיה מתחדשת.</li> </ul>	(11.4%)	9.2%	85,939	931,481	1,148,029	1,017,420	קבלני משנה וספקים
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 בגין אשר קיבלה חזקה באחד הפרוייקטים שלה ויצרה התחייבות בגין שירותי הבנייה בפרוייקט.</li> </ul>	173.9%	135.4%	157,678	116,452	100,080	274,130	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 בעיקר באשטרם אינטרנשיונל בסך של כ- 22 מליון ש"ח ובתחום הקבלנות בסך של כ-18 מליון ש"ח.</li> </ul>	(18.7%)	(20.3%)	(39,764)	196,035	192,106	156,271	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגידול לעומת 31.12.2023 נובע מעליה בהתחייבות למוסדות.</li> </ul>	11.3%	5.4%	22,232	413,223	391,141	435,455	זכאים ויתרות זכות
	(18.9%)	(8.0%)	(370,574)	4,603,561	5,217,762	4,232,987	סה"כ התחייבויות שוטפות

**ה. התחייבויות לא שוטפות**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<p>העליה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>באשטרום נכסים עליה בסך של כ- 419 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואה מזמן קצר בעקבות חידושה.</li> <li>באשטרום אנרגיה מתחדשת עליה בסך של כ- 407 מליון ש"ח בפרוייקט של החברה בארה"ב.</li> <li>מנגד באשדר נרשמה ירידה של כ- 261 מליון ש"ח עקב פרעון ההלוואה של הקרקע בגליל ים בסך של כ- 247 מליון ש"ח ומפרעון הלוואות שוטפות בסך של כ- 135 מליון ש"ח ומגידול בחלויות שוטפות בסך של כ- 32 מליון ש"ח בקשר להלוואות חדשות שהתקבלו. ירידה זו קווצה בהלוואה חדשה בסך של כ- 153 מליון ש"ח לרכישת קרקע בתל אביב.</li> <li>במגורים להשכרה נרשמה ירידה בסך של כ- 21 מליון ש"ח עקב סיווג לחלויות שוטפות.</li> </ul>	57.6%	13.4%	539,248	4,014,799	2,889,734	4,554,047	הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה בסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר עקב קבלת הלוואות באשדר בסך של כ- 425 מליון ש"ח.</li> </ul>	22.1%	22.3%	441,536	1,979,791	1,983,118	2,421,327	הלוואות מגופים מוסדיים

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 3,115 מליון ש"ח (כ- 2,621 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשטרום נכסים בסך של כ- 2,229 מליון ש"ח (כ- 1,994 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות).</li> <li>במהלך התקופה היו פרעונות בסך של כ- 826 מליון ש"ח מתוכם כ- 360 מליון ש"ח בחברה, כ- 312 מליון ש"ח באשדר וכ- 154 מליון ש"ח באשטרום נכסים.</li> <li>מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ- 169 מליון ש"ח.</li> <li>בחודש אוגוסט 2024 ביצעה אשדר פדיון מלא וסופי של האג"ח וחדלה להיות תאגיד מדווח.</li> </ul>	(6.3%)	(7.2%)	(358,276)	4,973,421	4,927,086	4,615,145	אגרות חוב
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות.</li> </ul>	26.9%	(7.8%)	(22,821)	291,527	211,676	268,706	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</li> </ul>	(27.4%)	(20.2%)	(113,869)	563,370	619,338	449,501	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	15.8%	4.1%	485,818	11,822,908	10,630,952	12,308,726	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	4.4%	0.7%	115,244	16,426,469	15,848,714	16,541,713	סה"כ התחייבויות



1. הון עצמי

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגידול בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת מהרווח לתקופה בסך של 31.12.2023 נובע בעיקר כ- 19 מליון ש"ח, מהפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 81 מליון ש"ח ומעלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 9 מליון ש"ח.</li> </ul>	(3.1%)	2.4%	112,972	4,741,882	5,010,573	4,854,854	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בעיקר בעקבות הרווח והפרשי תרגום חיוביים.</li> </ul>	14.2%	13.8%	28,784	208,408	207,721	237,192	זכויות שאינן מקנות שליטה
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ-41 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ-91 מליון ש"ח ומעלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 9 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>	(2.4%)	2.9%	141,756	4,950,290	5,218,294	סה"כ הון עצמי	

## 6. תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	הערה	סעיף
4,818,920	1,288,040	1,090,463	3,803,051	3,270,082	א	הכנסות
3,828,374	1,031,527	828,882	3,018,179	2,547,810		עלות ההכנסות
<b>990,546</b>	<b>256,513</b>	<b>261,581</b>	<b>784,872</b>	<b>722,272</b>	א	רווח גולמי
57,776	-	-	57,776	-	ב	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ו להשקעה
(232,434)	3,328	20,750	(35,176)	70,890	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>815,888</b>	<b>259,841</b>	<b>282,331</b>	<b>807,472</b>	<b>793,162</b>		
101,461	27,283	26,491	76,226	77,272	ד	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	101,720	97,227	291,168	288,154	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
40,189	3,672	25,024	41,637	46,821	ו	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
-	-	7,597	-	7,597	ז	הכנסות נטו מזיכויי מס
(14,390)	12,504	(5,644)	14,569	(10,246)		הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>352,104</b>	<b>147,014</b>	<b>185,590</b>	<b>496,284</b>	<b>471,908</b>	ח	רווח תפעולי
(512,133)	(138,141)	(222,475)	(407,435)	(585,023)	ט	הוצאות מימון
162,044	19,965	38,177	127,882	116,313	ט	הכנסות מימון
<b>2,015</b>	<b>28,838</b>	<b>1,292</b>	<b>216,731</b>	<b>3,198</b>		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(35,974)	5,755	(20,122)	26,610	(37,679)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>37,989</b>	<b>23,083</b>	<b>21,414</b>	<b>190,121</b>	<b>40,877</b>	י	רווח נקי
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
7,034	931	13,743	4,902	21,534		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	1-9/23	1-9/23	1-9/23	1-9/23	1-9/24	1-9/24	1-9/24	1-9/24	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	9.6%	202,508	1,917,787	2,120,295	10.0%	176,837	1,596,078	1,772,915	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.3%	151,771	911,177	1,062,948	14.6%	126,768	743,030	869,798	15.3%	112,733	623,416	736,149	תעשיות
45.3%	65,366	78,792	144,158	44.9%	48,146	59,155	107,301	63.6%	58,344	33,346	91,690	מגורים להשכרה
19%	3,392	14,456	17,848	17.2%	2,264	10,932	13,196	19.5%	2,717	11,187	13,904	זכינות
25.3%	95,537	282,149	377,686	25.1%	71,677	213,539	285,216	30.8%	74,828	168,053	242,881	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
11.6%	413	3,140	3,553	9.6%	300	2,819	3,119	59.4%	10,829	7,416	18,245	אנרגיה מתחדשת
74.6%	314,745	107,298	422,043	73.6%	232,525	83,215	315,740	71.9%	245,454	96,121	341,575	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
20.7%	228,048	874,805	1,102,853	21.2%	195,076	723,168	918,244	23.8%	136,717	438,817	575,534	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
<b>19.1%</b>	<b>1,113,014</b>	<b>4,703,933</b>	<b>5,816,947</b>	<b>19%</b>	<b>879,264</b>	<b>3,753,645</b>	<b>4,632,909</b>	<b>21.6%</b>	<b>818,459</b>	<b>2,974,434</b>	<b>3,792,893</b>	<b>סה"כ לפני התאמות</b>
-	(13,926)	(753,037)	(766,963)	-	(9,366)	(631,168)	(640,534)	-	5,190	(337,528)	(332,338)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>21.8%</b>	<b>1,099,088</b>	<b>3,950,896</b>	<b>5,049,984</b>	<b>21.8%</b>	<b>869,898</b>	<b>3,122,477</b>	<b>3,992,375</b>	<b>23.8%</b>	<b>823,649</b>	<b>2,636,906</b>	<b>3,460,555</b>	<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>
-	(108,542)	(122,522)	(231,064)	-	(85,026)	(104,298)	(189,324)	-	(101,377)	(89,096)	(190,473)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>20.6%</b>	<b>990,546</b>	<b>3,828,374</b>	<b>4,818,920</b>	<b>20.6%</b>	<b>784,872</b>	<b>3,018,179</b>	<b>3,803,051</b>	<b>22.1%</b>	<b>722,272</b>	<b>2,547,810</b>	<b>3,270,082</b>	<b>סה"כ</b>

7-9/23	7-9/23	7-9/23	7-9/23	7-9/24	7-9/24	7-9/24	7-9/24	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.8%	70,009	646,951	716,960	11.1%	66,117	531,630	597,747	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
15.5%	49,791	272,398	322,189	16.2%	45,873	236,520	282,393	תעשיות
47.2%	16,130	18,063	34,193	81.4%	20,814	4,749	25,563	מגורים להשכרה
14.7%	656	3,794	4,450	16.9%	788	3,863	4,651	זכיינות
25.7%	23,923	69,190	93,113	38.3%	28,353	45,602	73,955	פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל
10.1%	126	1,127	1,253	65.5%	10,853	5,721	16,574	אנרגיה מתחדשת
72.4%	77,531	29,564	107,095	68.7%	93,148	42,440	135,588	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים
19.8%	47,198	191,696	238,894	26.2%	38,248	107,477	145,725	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם
<b>18.8%</b>	<b>285,364</b>	<b>1,232,783</b>	<b>1,518,147</b>	<b>23.7%</b>	<b>304,194</b>	<b>978,002</b>	<b>1,282,196</b>	<b>סה"כ לפני התאמות</b>
-	(163)	(174,749)	(174,912)	-	104	(105,144)	(105,040)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>21.2%</b>	<b>285,201</b>	<b>1,058,034</b>	<b>1,343,235</b>	<b>25.9%</b>	<b>304,298</b>	<b>872,858</b>	<b>1,177,156</b>	<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>
-	(28,688)	(26,507)	(55,195)	-	(42,717)	(43,976)	(86,693)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>19.9%</b>	<b>256,513</b>	<b>1,031,527</b>	<b>1,288,040</b>	<b>24%</b>	<b>261,581</b>	<b>828,882</b>	<b>1,090,463</b>	<b>סה"כ</b>

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- 3,270 מליון ש"ח לעומת כ- 3,803 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 14%) ולעומת כ- 4,819 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 722 מליון ש"ח לעומת כ- 785 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 8%) ולעומת כ- 991 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שיעור הרווח הגולמי עומד על 22.1% לעומת 20.6% בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2023.

עיקר הירידה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעה מהשלכותיה הישירות והעקיפות של מלחמת חרבות ברזל על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט, לרבות סביבת הריבית שנותרה גבוהה ומצוקת כוח האדם, אשר הביאו לירידה בהכנסות באשדר, במגזר הקבלנות בניה ותשתית בישראל ובמגזר התעשיות, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,090 מליון ש"ח לעומת כ- 1,288 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 15.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 262 מליון ש"ח לעומת כ- 257 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 1.9%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 24.0% לעומת 19.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 1,773 מליון ש"ח לעומת כ- 2,120 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 16.4%), ולעומת כ- 2,686 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 177 מליון ש"ח לעומת כ- 203 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 254 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שיעור הרווח הגולמי הסתכם בכ- 10% דומה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסות בתקופת הדוח אינו גבוה באופן יחסי לקשיים אותם חווה הענף, לרבות סגר כללי שהוטל ממועד פרוץ המלחמה וגיוס נרחב של כוח ניהולי, דבר שאילץ את החברה לבצע התאמות על מנת לנסות ולהקטין ככל הניתן את הירידה בהיקפי הפעילות של התחום ורווחיותו. יובהר כי פעילות הקבוצה בתחום הקבלנות בניה ותשתיות בארץ הינה הן ללקוחות חיצוניים והן לחברות אחרות בקבוצה בשיעורי רווחיות דומים.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 598 מליון ש"ח לעומת כ- 717 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 16.6%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 66 מליון ש"ח לעומת כ- 70 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 5.7%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 11.1% לעומת 9.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום התעשיות** בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בכ- 736 מליון ש"ח לעומת כ- 870 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 15.4%) ולעומת כ- 1,063 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 113 מליון ש"ח לעומת כ- 127 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 152 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שיעור הרווח הגולמי עומד על 15.3% לעומת 14.6% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהכנסות וברווח הגולמי של התחום נובעת

בעיקר כתוצאה מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, אשר בהתייחס למגזר זה הביאה לקיטון בדרישה לחומרי גלם ומוצרי בניה. בהמשך לאמור 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, 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.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 282 מליון ש"ח לעומת כ- 322 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 12.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 46 מליון ש"ח לעומת כ- 50 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 8.0%). הרווח הגולמי עומד על 16.2% לעומת 15.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום המגורים להשכרה** ההכנסות כוללות הכנסות מהשכרה והכנסות ממכירת יחידות דיור. ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 62 מליון ש"ח לעומת כ- 30 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 106.7%) ולעומת כ- 44 מליון ש"ח בכל שנת 2023. העליה בהכנסות מהשכרה נובעת מפרוייקט המשתלה שהחל לפעול במחצית השניה של שנת 2023 ומפרוייקט קריית היובל שהחל לפעול ברבעון הראשון של שנת 2024. ההכנסות ממכירת יחידות דיור הסתכמו בכ- 30 מליון ש"ח לעומת כ- 77 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 61%) ולעומת כ- 100 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הירידה נובעת בעיקר מהשלב המתקדם של מכירת הדירות בפרוייקט קריית היובל בירושלים.

הרווח הגולמי הסתכם בכ- 58 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 65 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 63.6% לעומת 44.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 26 מליון ש"ח לעומת כ- 34 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 23.5%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 21 מליון ש"ח לעומת כ- 16 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 31.3%). שעור הרווח הגולמי עומד על 81.4% לעומת 47.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות בכ- 14 מליון ש"ח, לעומת כ-13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 18 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 3 מליון ש"ח לעומת כ-2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 3 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

**בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל** הסתכמו ההכנסות ב- 243 מליון ש"ח לעומת 285 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 14.7%) ולעומת כ- 378 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 75 מליון ש"ח לעומת כ- 72 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 4.2%) ולעומת כ- 96 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 30.8% לעומת 25.1% בתקופה המקבילה אשתקד.



ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 74 מליון ש"ח לעומת כ- 93 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 20.4%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 28 מליון ש"ח לעומת כ- 24 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 16.7%). שעור הרווח הגולמי עומד על 38.3% לעומת 25.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום האנרגיה המתחדשת** הסתכמו ההכנסות בכ- 18 מליון ש"ח לעומת 3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 3.6 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 11 מליון ש"ח לעומת 0.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 0.4 מליון ש"ח בכל שנת 2023. פעילות החברה במגזר זה מתמקדת נכון למועד הדוח בפרויקט TIERRA BONITA בטקסס ארה"ב, אשר במהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיימה הקמתו והפרויקט החל להניב הכנסות. ראה סעיף 13' לעיל. בנוסף החברה מקדמת פרויקטים בתחום אנרגיה מתחדשת נוספים בארה"ב ובישראל.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם נכסים** הסתכמו ההכנסות בכ- 342 מליון ש"ח לעומת כ- 316 בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 422 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 245 מליון ש"ח לעומת כ- 233 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 315 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 71.9% לעומת 73.6% בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהכנסות נובע מהכרה בהכנסה ממכירת יחידות דיור בפרוייקטים של אשטרם נכסים עם שותפים בבת ים ובירושלים.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 136 מליון ש"ח לעומת כ- 107 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והרווח הגולמי הסתכם בכ- 93 מליון ש"ח לעומת כ- 78 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שעור הרווח הגולמי עומד על 68.7% לעומת 72.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** הסתכמו ההכנסות בכ- 576 מליון ש"ח לעומת כ- 918 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 37.3%) ולעומת כ- 1,103 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 137 מליון ש"ח לעומת כ- 195 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 29.7%) ולעומת כ- 228 מליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 23.8% לעומת 21.2% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2024 מכרה אשדר 336 ו- 212 יחידות דיור (כולל שותפים) מתוכם נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן 153 יחידות דיור, לעומת התקופות המקבילות אשתקד בהן מכרה אשדר 103 ו- 39 יח"ד (כולל שותפים), בהתאמה, מתוכן 29 ו 8- יח"ד, בהתאמה נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 146 מליון ש"ח לעומת כ- 239 מליון ש"ח (ירידה של 38.9%) והרווח הגולמי הסתכם בכ- 38 מליון ש"ח לעומת כ- 47 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 19.1%). שעור הרווח הגולמי עומד על 26.2% לעומת 19.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

- ב. רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה: ברבעון המקביל אשתקד ובשנת 2023 הסעיף כלל סך של כ- 58 מליון ש"ח מעליית ערך עקב סיווג מלאי דירות בפרוייקט של אשדר לנדל"ן להשקעה עקב שינוי יעודו להשכרה.
- ג. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 71 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך כ- 35 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת ירידת ערך של כ- 232 מליון ש"ח בכל שנת 2023. באשטרום נכסים נרשמו עליות ערך בסך של כ- 58 מליון ש"ח (לא כולל חברות כלולות) בעיקר עקב תוספת זכויות, חידושי חוזים ועליית הממד. במגזר המגורים להשכרה נרשמו עליות ערך, נטו בסך של כ- 12 מליון ש"ח הכוללים עליות ערך בסך של כ- 56 מליון ש"ח בגין ארבעת הנכסים המניבים, בניכוי ירידות ערך בסך של כ- 44 מליון ש"ח בגין הפרוייקטים בהקמה.
- ברבעון השלישי של שנת 2024 היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו בכ- 77 מליון ש"ח לעומת כ- 76 מליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 101 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השלישי של שנת 2024 ההוצאות הסתכמו בסך של כ- 26 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 288 מליון ש"ח לעומת כ- 291 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 388 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השלישי של שנת 2024 ההוצאות הסתכמו בסך של כ- 97 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 102 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 47 מליון ש"ח לעומת כ- 42 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השלישי של שנת 2024 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 25 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ז. הכנסות נטו מזיכויי מס: הכנסות ממכירת זיכויי מס בפרוייקט של אנרגיה מתחדשת בארה"ב החל מחודש אוגוסט 2024. להערכת הנהלת החברה, הכנסות אלו צפויות להסתכם בכ- 300 מליון דולר ארה"ב לאורך תקופה של 10 שנים.
- ח. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ- 472 מליון ש"ח לעומת כ- 496 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.
- הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם בכ- 186 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 147 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון הסתכמו לסך של כ- 585 מליון ש"ח לעומת 407 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 512 מליון ש"ח בכל שנת 2023. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הוצאות ריבית בסך של כ- 460 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 360 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן הוצאות בגין הצמדת התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 206 מליון ש"ח לעומת כ-168 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן. הוצאות המימון כוללות סך של כ- 40 מליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות המוחזקות על ידי החברה של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין.

הוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו בכ- 222 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 138 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 116 מליון ש"ח לעומת כ- 128 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- 32 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 15 מליון ש"ח בגין עליית ערך מניות המוחזקות על ידי החברה של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין.

הכנסות המימון ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו בכ- 38 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 20 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

י. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 41 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 19 מליון ש"ח) לעומת כ- 190 מליון בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 185 מליון ש"ח) ולעומת כ- 38 בכל שנת 2023 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 31 מליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם בכ- 21 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 8 מליון ש"ח) לעומת סך של כ- 23 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 22 מליון ש"ח).

רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 132 מליון ש"ח לעומת כ- 380 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 108 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הכולל בתקופת הדוח מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 41 מליון ש"ח, מהפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 3 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך של 88 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 190 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 179 מליון ש"ח.

הרווח הכולל ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם בכ- 37 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 61 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2023	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2024	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.2%	4,950	24.8%	5,218	23.5%	5,092	הון
55.3%	11,823	50.4%	10,631	56.9%	12,309	התחייבויות לזמן ארוך
21.5%	4,604	24.8%	5,218	19.6%	4,233	התחייבויות לזמן קצר
<b>100.0%</b>	<b>21,377</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,067</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,634</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 כ- 23.5% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2024 עומד על 1.03 לעומת יחס של 0.97 ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר, 2024 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 644 מליון ש"ח ולקבוצה (בדוח המאוחד) קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים הנובע בעיקרו מחלויים שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, החברה איתנה פיננסית, לרשותה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ומסגרות כספיות שיאפשרו לה 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 של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	סעיף
975	349	156	575	655	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגינן, נטו
(831)	(26)	(223)	(808)	(311)	רכישת קרקעות
-	-	61	-	348	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
-	7	(60)	-	-	תקבולי (תשלומי) מע"מ בגין רכישת קרקעות
144	330	(66)	(233)	692	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(2,065)	(544)	220	(1,436)	(368)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
2,403	365	(57)	1,763	(735)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5	1	2	7	5	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
487	152	99	101	(406)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
922	871	904	922	1,409	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,409	1,023	1,003	1,023	1,003	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 692 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 233 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 בגינן, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 655 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 575 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 975 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 66 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 330 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת

הקרקעות ומע"מ בגינן, נטו ברבעון השלישי הסתכמו בכ- 156 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 349 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 368 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 1,436 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 מהשקעות ברכוש קבוע בסך 502 מליון ש"ח, בעיקר בפרוייקט של האנרגיה מתחדשת בארה"ב, ממימושים בהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 227 מליון ש"ח מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 112 מליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך כ- 47 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 220 מליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 544 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 735 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 1,763 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 מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 1,227 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 826 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 590 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך כ- 414 מליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 57 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 365 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אשטרום אינטרנשיונל	סה"כ (ללא ציבוריות)	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים - ישראל - אשרד	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,592,164	65,792	280,466	2,528,938	237,453	1,017,844	35,402	7,758,059	4,304,488	1,963,062	14,025,609
מזומנים ושוי מזומנים	60,020	35,547	17,548	4,512	498	20,201	62,133	200,459	350,072	452,208	1,002,739
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	15,886	0	584	56,226	39,730	726	18,134	131,286	194,068	284,728	610,082
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,516,258	30,245	262,334	2,468,200	197,225	996,917	(44,865)	7,426,314	3,760,348	1,226,126	12,412,788
אשראי בין מגזרי	(3,125,953)	375,546	272,227	1,084,075	-	771,245	622,860	-	-	-	-
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2024	390,305	405,791	534,561	3,552,275	197,225	1,768,162	577,995	7,426,314	3,760,348	1,226,126	12,412,788
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 30 בספטמבר, 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-30.9.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
102,857	51,428	(1,028,566)	(51,428)	(102,857)	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-30.9.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
40,481	20,241	(404,812)	(20,241)	(40,481)	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-30.9.2024	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
43,857	21,928	(438,567)	(21,928)	(43,857)	עודף התחייבויות בפאונד

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.9.2024	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>
(37,077)	(18,538)	(1,853,828)	18,538	37,077	הלוואות בריבית קבועה
88,459	44,229	(4,422,936)	(44,229)	(88,459)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו</b>
(10,340)	(5,170)	(516,976)	5,170	10,340	הלוואות בריבית קבועה
630	315	(31,520)	(315)	(630)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית</b>
20,120	10,060	(1,005,997)	(10,060)	(20,120)	הלוואות בריבית משתנה
					<b>מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד</b>
(10,700)	(5,350)	(534,996)	5,350	10,700	הלוואה בריבית קבועה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.9.2024	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(31,169)	(15,585)	311,694	15,585	31,169	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 - 30.9.2024	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדר המחירים:
116,785	58,393	(5,839,253)	(58,393)	(116,785)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 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 30.9.2024	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2024	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2024	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שוי בורסאי ליום 30.9.2024 (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	100,562,587	116,200	1,090	115,859	116,612	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) ר' הערה א'	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) ר' הערה א'	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	120,707,200	120,707	1,981	120,380	121,383	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) ר' הערה ב'	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) ר' הערה ב'	לא צמוד	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	908,292,501	908,293	8,217	898,204	884,041	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד ליום 15.1.29 (כולל) ר' הערה ג'	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד ליום 15.1.29 (כולל) ר' הערה ג'	לא צמוד	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	1,733,310	3,267	1,619,891	1,588,667	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד ליום 25.12.28 (כולל) ר' הערה ד'	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד ליום 31.12.29 (כולל) ר' הערה ד'	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 30.9.2024 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2024	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2024	ע.נ. ליום 30.9.2024	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 31.12.23 ועד 31.12.32 (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%	370,755	360,384	3,737	364,402	350,000,000	350,000,000	11.09.2023	כן	ה' (12)
							<b>3,081,458</b>	<b>3,114,718</b>	<b>18,292</b>	<b>3,242,912</b>	<b>3,018,521,288</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': 2014-01-072471).

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': 2014-01-072471).

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': 2017-01-014359).

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': 2021-01-115027).

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': 2023-01-085102).

#### 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5,092 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- 25.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 57.7%.

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

## 10. היבטי ממשל תאגידי

### נוהל עסקאות זניחות

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

## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
1,002,739	0	7,097	127,131	78,868	80,265	0	709,378	מזומנים ושווי מזומנים
529,695	0	0	0	0	726	0	528,969	השקעות לזמן קצר
947,664	0	17,359	11,437	81,133	23,911	14,822	799,002	לקוחות והכנסות לקבל
207,378	88,088	7,806	333	4,032	1,327	21,628	84,164	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,490,503	1,490,503	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
166,391	166,391	0	0	0	0	0	0	מלאי
								השקעות וחובות לזמן ארוך
1,794,450	1,794,450	0	0	0	0	0	0	קרקעות
636,260	636,260	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
256,390	0	0	0	0	0	256,390	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
494,464	494,464	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
8,453,898	8,453,898	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
2,064,652	1,263,856	0	0	25,445	0	182,581	592,770	חברות כלולות ואחרות
275,948	96,186	4,348	0	0	23,359	3,374	148,681	חובות והשקעות אחרים
3,161,277	3,161,277	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
81,093	81,093	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
70,957	70,957	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>21,633,759</b>	<b>17,797,423</b>	<b>36,610</b>	<b>138,901</b>	<b>189,478</b>	<b>129,588</b>	<b>478,795</b>	<b>2,862,964</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 מתאידיים בנקאיים *	(617,156)	0	0	0	0	0	0	(617,156)
אשראי מגופים מוסדיים *	(550,000)	0	0	0	0	0	0	(550,000)
קבלני משנה וספקים ***	(919,471)	0	(31,289)	(15,502)	(7,520)	(3,061)	0	(976,843)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(274,130)	(274,130)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(87,152)	0	(10,173)	0	0	0	(58,946)	(156,271)
זכאים ויתרות זכות	(302,781)	(73,625)	(5,592)	(6,909)	(12,601)	(8,381)	(25,566)	(435,455)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(3,266,363)	(2,040,797)	(1,005,997)	(559,217)	(557,347)	0	0	(7,429,721)
אגרות חוב *	(1,395,837)	(3,947,516)	0	0	0	0	0	(5,343,353)
התחייבויות בגין חכירה ***	0	(256,110)	(53,173)	0	0	0	0	(309,283)
התחייבויות אחרות	(42,217)	0	(51,930)	(12,662)	0	0	0	(106,809)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(21,113)	0	0	0	0	0	0	(21,113)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(321,579)	(321,579)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(7,202,090)</b>	<b>(6,318,048)</b>	<b>(1,158,154)</b>	<b>(594,290)</b>	<b>(577,468)</b>	<b>(11,442)</b>	<b>(680,221)</b>	<b>(16,541,713)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(4,339,126)</b>	<b>(5,839,253)</b>	<b>(1,028,566)</b>	<b>(404,812)</b>	<b>(438,567)</b>	<b>25,168</b>	<b>17,117,202</b>	<b>5,092,046</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 הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
**דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2023:**

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לכאונד	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 מתאידיים 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>

(\*) 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.

**קבוצת אשטרום בע"מ**  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2024**  
**בלתי מבוקרים**

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-28	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-72 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4.5 מליון ש"ח וכ-3.1 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין 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 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,409,337	1,023,212	1,002,739	מזומנים ושווי מזומנים
724,401	761,178	529,695	השקעות לזמן קצר
1,025,418	1,433,660	947,664	לקוחות והכנסות לקבל
217,652	285,380	224,799	חייבים ויתרות חובה
1,379,835	1,403,553	1,490,503	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
174,941	164,673	166,391	מלאי
<u>4,931,584</u>	<u>5,071,656</u>	<u>4,361,791</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,945,370	1,948,718	1,794,450	קרקעות לבנייה
1,616,380	1,682,131	636,260	נדל"ן להשקעה בהקמה
243,542	247,434	238,969	חייבים בגין הסדרי זיכיון
476,597	476,597	494,464	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
7,120,408	7,193,622	8,453,898	נדל"ן להשקעה
1,914,261	1,735,691	2,064,652	חברות כלולות
337,728	(* 330,294)	275,948	חובות והשקעות אחרות
2,653,230	(* 2,218,993)	3,161,277	רכוש קבוע, נטו
86,139	101,225	81,093	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
51,520	60,647	70,957	מסים נדחים
<u>16,445,175</u>	<u>15,995,352</u>	<u>17,271,968</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>21,376,759</u>	<u>21,067,008</u>	<u>21,633,759</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

(\* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
758,733	908,362	617,156	אשראי מתאגידים בנקאיים
550,000	550,000	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,637,637	1,928,044	1,182,555	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
931,481	1,148,029	1,017,420	קבלני משנה וספקים
116,452	100,080	274,130	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
196,035	192,106	156,271	מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
413,223	391,141	435,455	זכאים ויתרות זכות
4,603,561	5,217,762	4,232,987	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
4,014,799	2,889,734	4,554,047	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,979,791	1,983,118	2,421,327	הלוואות מגופים מוסדיים
4,973,421	4,927,086	4,615,145	אגרות חוב
291,527	211,676	268,706	התחייבויות בגין חכירה
151,071	128,523	106,809	התחייבויות אחרות
21,475	19,869	21,113	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
390,824	470,946	321,579	מסים נדחים
11,822,908	10,630,952	12,308,726	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
16,426,469	15,848,714	16,541,713	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,157	57,156	57,158	הון מניות
1,339,895	1,339,410	1,341,171	פרמיה על מניות
3,359,572	3,515,253	3,383,583	יתרת רווח
(14,742)	98,754	72,942	קרנות
4,741,882	5,010,573	4,854,854	<b>סה"כ</b>
208,408	207,721	237,192	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
4,950,290	5,218,294	5,092,046	<b>סה"כ הון</b>
21,376,759	21,067,008	21,633,759	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,818,920	1,288,040	1,090,463	3,803,051	3,270,082	הכנסות
3,828,374	1,031,527	828,882	3,018,179	2,547,810	עלות ההכנסות
990,546	256,513	261,581	784,872	722,272	רווח גולמי
57,776	-	-	57,776	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232,434)	3,328	20,750	(35,176)	70,890	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
815,888	259,841	282,331	807,472	793,162	
101,461	27,283	26,491	76,226	77,272	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	101,720	97,227	291,168	288,154	הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,189	3,672	25,024	41,637	46,821	הכנסות נטו מזיכויי מס
-	-	7,597	-	7,597	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,390)	12,504	(5,644)	14,569	(10,246)	
352,104	147,014	185,590	496,284	471,908	רווח תפעולי
(512,133)	(138,141)	(222,475)	(407,435)	(585,023)	הוצאות מימון
162,044	19,965	38,177	127,882	116,313	הכנסות מימון
2,015	28,838	1,292	216,731	3,198	רווח לפני מסים על הכנסה
(35,974)	5,755	(20,122)	26,610	(37,679)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
37,989	23,083	21,414	190,121	40,877	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,034	931	13,743	4,902	21,534	
37,989	23,083	21,414	190,121	40,877	
					רווח נקי למנייה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.31	0.22	0.08	1.83	0.19	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
37,989	23,083	21,414	190,121	40,877	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(50,492)	-	(35,419)	-	(3,127)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
99,288	34,884	46,457	173,206	84,226	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,109	879	2,738	6,290	3,314	
53,905	35,763	13,776	179,496	84,413	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
17,449	2,013	2,193	10,136	6,438	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(1,417)	-	-	-	-	
16,032	2,013	2,193	10,136	6,438	
69,937	37,776	15,969	189,632	90,851	סה"כ רווח כולל אחר
107,926	60,859	37,383	379,753	131,728	סה"כ רווח כולל סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
90,309	58,485	17,472	362,459	103,601	בעלי מניות החברה
17,617	2,374	19,911	17,294	28,127	זכויות שאינן מקנות שליטה
107,926	60,859	37,383	379,753	131,728	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)
40,877	21,534	19,343	-	-	-	-	-	19,343	-	-	-	רווח נקי
90,851	6,593	84,258	-	(3,127)	80,947	6,438	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
131,728	28,127	103,601	-	(3,127)	80,947	6,438	-	19,343	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
9,370	-	9,370	-	-	-	-	9,370	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(1,276)	-	-	1,276	1	מימוש אופציות למניות העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	(4,668)	-	4,668	-	-	-	מיון זכויות המיעוט
657	657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024
<u>5,092,046</u>	<u>237,192</u>	<u>4,854,854</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(53,619)</u>	<u>(243,201)</u>	<u>374,854</u>	<u>28,314</u>	<u>3,383,583</u>	<u>25,013</u>	<u>1,341,171</u>	<u>57,158</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה	קרן בשלום 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)
190,121	4,902	185,219	-	-	-	-	185,219	-	-	-	רווח נקי
189,632	12,392	177,240	-	167,104	10,136	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
379,753	17,294	362,459	-	167,104	10,136	-	185,219	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,941	-	6,941	-	-	-	6,941	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(122)	-	-	122	-	מימוש אופציות למניות
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,112)	(1,112)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,218,294	207,721	5,010,573	(58,419)	(250,858)	365,771	17,247	3,515,253	25,013	1,339,410	57,156	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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
5,051,687	217,285	4,834,402	(58,419)	(18,200)	(286,228)	377,329	25,820	3,371,244	25,013	1,340,685	57,158	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
21,414	13,743	7,671	-	-	-	-	-	7,671	-	-	-	רווח נקי
15,969	6,168	9,801	-	(35,419)	43,027	2,193	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
37,383	19,911	17,472	-	(35,419)	43,027	2,193	-	7,671	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	-	(486)	-	-	486	-	מימוש אופציות למניות
2,980	-	2,980	-	-	-	-	2,980	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(4,668)	-	4,668	-	-	-	העברה מקרן מהערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות המיעוט
5,092,046	237,192	4,854,854	(58,419)	(53,619)	(243,201)	374,854	28,314	3,383,583	25,013	1,341,171	57,158	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין קרן תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,155,089	206,459	4,948,630	(58,419)	(285,178)	363,758	13,851	3,493,101	25,013	1,339,348	57,156	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
23,083	931	22,152	-	-	-	-	22,152	-	-	-	רווח נקי
37,776	1,443	36,333	-	34,320	2,013	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
60,859	2,374	58,485	-	34,320	2,013	-	22,152	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	(62)	-	-	62	-	מימוש אופציות למניות עלות תשלום מבוסס מניות
3,458	-	3,458	-	-	-	3,458	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,112)	(1,112)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5,218,294	207,721	5,010,573	(58,419)	(250,858)	365,771	17,247	3,515,253	25,013	1,339,410	57,156	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023



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 בשלום 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
10,399	-	10,399	-	-	-	-	10,399	-	-	607	1	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1	-	1	-	-	-	-	(607)	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
(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>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
37,989	23,083	21,414	190,121	40,877	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(40,189)	(3,672)	(25,024)	(41,637)	(46,821)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
232,434	(3,328)	(20,750)	35,176	(70,890)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
208,765	40,511	66,196	146,846	202,970	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(38,913)	(6,424)	(9,838)	(26,169)	(32,111)	עלויות ריבית, נטו
					רווח מניירות ערך סחירים
84,625	22,729	34,475	63,034	87,010	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(57,776)	-	-	(57,776)	-	רווח משינוי יעוד מלאי נדל"ן להשקעה
(128,538)	(26,796)	(40,437)	(58,970)	(100,744)	מסים נדחים, נטו
33,090	-	-	-	-	ירידת ערך קרקעות לבנייה
58,237	14,781	29,015	60,154	67,720	שערוך הלוואות לזמן ארוך
141,181	36,881	71,951	127,996	168,978	שערוך אגרות חוב
					הפסד (רווח) מממוש ומעליית ערך השקעות
17	4	(2,103)	12	(2,102)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(862)	131	(853)	(900)	(362)	עלות תשלום מבוסס מניות
10,399	3,458	2,980	6,941	9,370	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(653)	(143)	(396)	(720)	(1,854)	רווח בגין מדידה מחדש של השקעות בחברות כלולות
(26,593)	(12,792)	-	(12,792)	-	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(23,288)	15,001	12,053	(20,665)	40,880	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(8,714)	(2,019)	(4,036)	(8,464)	(8,871)	
443,222	78,322	113,233	212,066	313,173	<b>סה"כ</b>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
521,885	78,961	(52,347)	98,638	67,048	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
47,462	58,932	(18,188)	789	150,422	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
(28,567)	125,046	104,098	116,328	115,727	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
540,780	262,939	33,563	215,755	333,197	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
9,950	-	-	1,450	-	דיבידנד שהתקבל
(56,809)	(15,222)	(12,441)	(44,495)	(32,261)	מסים ששולמו, נטו
(46,859)	(15,222)	(12,441)	(43,045)	(32,261)	
975,132	349,122	155,769	574,897	654,986	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה, נטו
(830,661)	(26,228)	(223,033)	(807,649)	(311,456)	רכישת קרקעות לבנייה
-	-	60,900	-	348,000	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
-	7,261	(59,160)	-	-	החזרי (תשלומי) מס ערך מוסף בגין קרקעות לבניה
144,471	330,155	(65,524)	(232,752)	691,530	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(189,777)	(50,386)	(33,314)	(137,669)	(102,008)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(* (408,194)	(4,935)	(5,494)	(398,137)	(9,572)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(* (386,341)	(2)	(3,385)	(386,341)	(3,393)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
253,922	108,419	387,472	204,401	227,080	מימושים בהשקעות לזמן קצר, נטו
(1,131,504)	(* (531,598)	(129,058)	(* (653,797)	(501,675)	רכישת רכוש קבוע
16,687	2,768	7,485	10,664	28,606	ריבית שהתקבלה
(75,215)	(37,975)	(15,398)	(63,555)	(46,910)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
15,239	3,860	4,183	11,312	12,234	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(4,184)	(4,184)	-	(4,184)	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(157,399)	(190)	111	(190)	(628)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
59,941	9,023	10,483	56,589	12,287	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(84,191)	(* (39,009)	(4,521)	(* (99,441)	(20,981)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
26,013	396	1,174	24,107	36,693	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(2,065,003)	(543,813)	219,738	(1,436,241)	(368,267)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,414,406	345,594	-	1,173,598	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(724,568)	(231,370)	(382,060)	(611,604)	(826,040)	פרעון אגרות חוב
2,514,309	360,763	739,222	1,711,061	1,227,076	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(445,248)	(44,254)	(156,999)	(284,111)	(590,118)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
309,195	39,058	(113,900)	324,090	(102,864)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(29,214)	(8,186)	(9,762)	(20,812)	(29,367)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(418,116)	(95,747)	(133,708)	(310,917)	(413,830)	ריבית ששולמה
1	-	-	-	1	תמורה ממימוש אופציות
(200,000)	-	-	(200,000)	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,117)	(1,112)	-	(1,112)	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(16,493)	-	(4)	(16,862)	226	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,403,155	364,746	(57,211)	1,763,331	(734,916)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4,823	1,221	1,452	6,983	5,055	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
487,446	152,309	98,455	101,321	(406,598)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
921,891	870,903	904,284	921,891	1,409,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,409,337	1,023,212	1,002,739	1,023,212	1,002,739	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
207,234	3,811	4,655	114,765	15,912	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 2023 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 בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024, ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין נמשכות לרבות תמרון קרקעי בדרום לבנון שהחל ביום 30 בספטמבר 2024. בנוסף נמשכת גם הסלמת היחסים עם איראן הכוללת מתקפות טילים משטחה ומתקפת נגד על ידי ישראל. במקביל, מתגברת המחאה עקב המלחמה ונושא החטופים שטרם שבו.

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיימה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר טרם פרוץ המלחמה היה שרוי בתנאים לא פשוטים בן היתר, בשל השפעות אינפלציונית, סביבת ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי ומתחים גיאופוליטיים. בהמשך לכך, בחודש אוגוסט 2024 הודיעה סוכנות הדירוג הבינלאומית FITCH על הורדת דירוג של מדינת ישראל מ - A+ ל - A עם תחזית שלילית ובחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית מודיס על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי רמות מדרגת A2 ל - BAA1- עם תחזית שלילית. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 באוקטובר 2024, החליטה בפעם השנייה בשנה זו חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל מ A+ ל A עם תחזית שלילית.

בנוסף, בחלק מהמגזרים בהם פועלת החברה, בעיקר במגזר הקבלנות, גרמה המלחמה לירידה בהיקף הפעילות העסקית וזאת בעיקר בשל הפגיעה בכוח העבודה ואי מציאת חלופה הולמת לפועלים הפלסטינאים שכניסתם לישראל עדיין אסורה. כמו כן, היקף הפועלים ממדינות זרות אשר הגיעו לארץ הינו בהיקף זניח. החברה ערכה התאמות שונות על מנת להמשיך בפעילותה הקבלנית בהיקף וברווחיות דומה לזו שהושגה בעבר, אולם המחסור בפועלים וההתייקרות בעלויות הבניה, לרבות ספקים וקבלני משנה הקשורים בה עלולים 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. בנוסף לכך, כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר כתוצאה מהמשבר ביחסים עם טורקיה. התמשכות אשר מאלצת את החברה לאתר חלופות אשר ייתכן וייקרו את עלויות הבניה וכן חלופות למוצרים מסוימים אשר החברה משווקת במסגרת הפעילות התעשייתית. יובהר כי לעת עתה, אין בחרם משום לפגוע מהותית בתוצאות פעילות החברה. לאחר תאריך המאזן החליטה ממשלת טורקיה על ניתוק היחסים הדיפלומטיים עם ישראל, מהלך שיכול להקטין עוד יותר את הסחר בין המדינות, אך להערכת החברה לא יגרום לפגיעה מהותית בתוצאותיה העסקיות.

באור 1: - כללי (המשך)

מבחינת הפעילות היזמית בדגש על מכירת דירות, הרי שחלה התאוששות מסויימת, אשר בעטייה חל גידול במכירת הדירות, זאת חרף סביבת הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק והאינפלציה אשר קיימת (מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ב - 3.4% ומדד חודש אוקטובר 2024 עלה ב- 0.5%).

בפעילות המניבה של החברה, נשמרת יציבות ביחס לשיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה המניבים של החברה וכן גם בגביית דמי השכירות (ככל שישנם שינויים הרי שהם אינם מהותיים).

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, המשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה ואשר באו לידי ביטוי ברווח תפעולי ברוב מגזרי פעילותה. יצויין כי ליום 30 בספטמבר 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, ונוקטת 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. 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, 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 ופיצול 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 גם 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 לאחרי. יישום מוקדם אפשרי החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025 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 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2023 מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זכיון (1) התחייבויות פיננסיות
258,460	258,097	242,597	259,753	263,429	256,389	
2,970,320	2,966,991	2,905,801	3,098,362	3,225,948	3,136,424	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
5,927,051	5,655,462	5,237,597	6,047,002	5,902,451	5,382,602	אגרות חוב (2)
8,897,371	8,622,453	8,143,398	9,145,364	9,128,399	8,519,026	

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

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

באור 4: - דיווח מגורי

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגורי 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,270,082	(189,059)	-	3,459,141	575,534	340,230	15,280	242,881	13,904	91,690	633,632	1,545,990	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(1,414)	(332,338)	333,752	-	1,345	2,965	-	-	-	102,517	226,925	הכנסות בין מגזריות
3,270,082	(190,473)	(332,338)	3,792,893	575,534	341,575	18,245	242,881	13,904	91,690	736,149	1,772,915	סה"כ ההכנסות
2,547,810	(89,096)	(337,528)	2,974,434	438,817	96,121	7,416	168,053	11,187	33,346	623,416	1,596,078	עלות ההכנסות
722,272	(101,377)	5,190	818,459	136,717	245,454	10,829	74,828	2,717	58,344	112,733	176,837	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
70,890	(20,996)	2,589	89,297	-	79,327	-	(788)	-	10,758	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
77,272	(767)	-	78,039	10,119	239	10	3,299	-	6,114	56,403	1,855	הוצאות הנהלה וכלליות
288,154	(12,755)	665	300,244	36,495	65,078	12,422	30,573	6,635	13,104	40,295	95,642	הכנסות נטו מזיכוי מס
7,597	-	-	7,597	-	-	7,597	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
435,333	(108,851)	7,114	537,070	90,103	259,464	5,994	40,168	(3,918)	49,884	16,035	79,340	הוצאות אחרות
46,821												רווח תפעולי
10,246												הוצאות מימון, נטו
471,908												רווח לפני מסים
468,710												על ההכנסה
3,198												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,803,051	(188,090)	-	3,991,141	918,244	315,740	316	285,216	13,196	107,301	710,564	1,640,564	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(1,234)	(640,534)	641,768	-	-	2,803	-	-	-	159,234	479,731	הכנסות בין מגזריות
3,803,051	(189,324)	(640,534)	4,632,909	918,244	315,740	3,119	285,216	13,196	107,301	869,798	2,120,295	סה"כ ההכנסות
3,018,179	(104,298)	(631,168)	3,753,645	723,168	83,215	2,819	213,539	10,932	59,155	743,030	1,917,787	עלות ההכנסות
784,872	(85,026)	(9,366)	879,264	195,076	232,525	300	71,677	2,264	48,146	126,768	202,508	רווח גולמי
57,776	-	1,972	55,804	55,804	-	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(35,176)	(33,304)	9,219	(11,091)	(76)	15,217	-	2,022	-	(28,254)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
76,226	(1,712)	-	77,938	12,631	502	96	2,683	-	1,255	57,945	2,826	הוצאות מכירה ושיווק
291,168	(10,686)	3,967	297,887	38,328	62,304	9,603	32,620	6,773	10,189	40,166	97,904	הוצאות הנהלה וכלליות
440,078	(105,932)	(2,142)	548,152	199,845	184,936	(9,399)	38,396	(4,509)	8,448	28,657	101,778	רווח (הפסד) מפעילות
41,637												רווחי חברות כלולות
14,569												הכנסות אחדות
496,284												רווח תפעולי
279,553												הוצאות מימון, נטו
216,731												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות בגין כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים - בישראל - אשרד	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
1,090,463	(88,154)	-	1,178,617	145,725	135,196	15,188	73,955	4,651	25,563	245,116	533,223	
-	1,461	(105,040)	103,579	-	392	1,386	-	-	-	37,277	64,524	
1,090,463	(86,693)	(105,040)	1,282,196	145,725	135,588	16,574	73,955	4,651	25,563	282,393	597,747	סה"כ ההכנסות
828,882	(43,976)	(105,144)	978,002	107,477	42,440	5,721	45,602	3,863	4,749	236,520	531,630	עלות ההכנסות
261,581	(42,717)	104	304,194	38,248	93,148	10,853	28,353	788	20,814	45,873	66,117	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,750	(9,630)	638	29,742	-	36,350	-	(422)	-	(6,186)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
26,491	(256)	-	26,747	3,415	-	-	1,189	-	2,253	19,330	560	הוצאות הנהלה וכלליות
97,227	(5,295)	209	102,313	11,545	22,418	4,005	10,608	2,320	4,582	13,345	33,490	הכנסות נטו מזיכוי מס
7,597	-	-	7,597	-	-	7,597	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
166,210	(46,796)	533	212,473	23,288	107,080	14,445	16,134	(1,532)	7,793	13,198	32,067	הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
25,024												רווח לפני מסים על ההכנסה
5,644												
185,590												
184,298												
1,292												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	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
1,288,040	(54,738)	-	1,342,778	238,894	107,095	230	93,113	4,450	34,193	267,682	597,121	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(457)	(174,912)	175,369	-	-	1,023	-	-	-	54,507	119,839	הכנסות בין מגזריות
1,288,040	(55,195)	(174,912)	1,518,147	238,894	107,095	1,253	93,113	4,450	34,193	322,189	716,960	סה"כ ההכנסות
1,031,527	(26,507)	(174,749)	1,232,783	191,696	29,564	1,127	69,190	3,794	18,063	272,398	646,951	עלות ההכנסות
256,513	(28,688)	(163)	285,364	47,198	77,531	126	23,923	656	16,130	49,791	70,009	רווח גולמי
3,328	6,097	980	(3,749)	(76)	(3,308)	-	50	-	(415)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
27,283	(365)	-	27,648	3,783	180	72	1,051	-	303	21,586	673	הוצאות מכירה ושיווק
101,720	(3,775)	3,428	102,067	12,307	20,315	2,655	10,441	2,184	3,447	14,506	36,212	הוצאות הנהלה וכלליות
130,838	(18,451)	(2,611)	151,900	31,032	53,728	(2,601)	12,481	(1,528)	11,965	13,699	33,124	רווח (הפסד) מפעילות
3,672												רווחי חברות כלולות
12,504												הכנסות אחרות
147,014												רווח תפעולי
118,176												הוצאות מימון, נטו
28,838												רווח לפני מסים 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 - אשטרום - 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 היובל בירושלים והחלה השכרתו. לאור זאת הנכס בשווי של כ- 991 מיליון ש"ח סווג מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה.
- ב. ביום 21 באפריל, 2024 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ג. ביום 15 באפריל 2024, נודע לאשרר 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 ליום 30 בספטמבר 2024 העסקה הושלמה ומלוא התמורה שולמה.
- לצורך מימון העסקה, התקשרו אשרר ושותפתה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי במסגרתו הועמד סך של 305 מיליון ש"ח (חלק אשרר - 50%) לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 28ג(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר כתב תביעה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח, שהוגש נגד החברה במסגרת הליך בוררות על ידי נציגות קבוצת רוכשים בפרויקט בתל אביב, בו שימשה החברה כקבלן המבצע, 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 כנוק כולל לכלל התובעים וזאת בנוסף לתביעות נוספות של התובעים שנדחו בפסקי ביניים קודמים ו/או שהוסדרו במסגרת תיקוני בדיק בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עוד יצוין, כי השלב הבא בבוררות נקבע לדיון בתביעות החברה ביחס לתביעותיה של החברה כנגד התובעים ובהוצאות הצדדים, אשר כולם בסכומים לא מהותיים לחברה.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 9ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 9 במאי, 2024 חתמה אשרר על הסכם להעברת מלוא זכויותיה וחובותיה של אשרר 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 אשרר לתמורה בסך כולל של כ- 322,483 אלפי ש"ח וכמו כן תשיב הרוכשת לאשרר 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 הנאמנים. ביום 30 ביוני 2024, התקבלה מלוא התמורה ובמקביל נפרעה ההלוואה בגין הקרקע בסך של כ- 246,553 אלפי ש"ח והחזקה במקרקעין הועברה לידי הרוכשת.

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

1. ביום 2 ביולי, 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לשלושה ניצעים נושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה של 545,040 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 545,040 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ביום 25 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה נוסף בחברה של 167,564 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 167,564 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. זכאותם של נושאי המשרה למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר שנקבע למימוש למניה. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של סך האופציות אשר הוערך, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק אנד שולס מרטון, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 12 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 מכירה החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לשלושת הניצעים הראשונים לפי המודל: מחיר המניה 42.71 ש"ח, מחיר מימוש 48.07 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 4.54% וסטיית תקן 40.70%. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לניצע הנוסף לפי המודל: מחיר המניה 46.2 ש"ח, מחיר מימוש 51.34 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 4.32% וסטיית תקן 40.76%.

ז. ביום 2 ביולי 2024, התקבל בידי אשדר כתב תביעה בהיקף כספי של כ- 56 מיליון ש"ח אשר הוגש כנגד אשדר על ידי קבלנים עמם התקשרה אשדר בפרויקט בשכונת נווה מונסון ביהוד מונסון בו הייתה אשדר היזם, להקמת חמישה בנייני מגורים. עילותיה העיקריות של התביעה הינן טענות ביחס לאחרייתה, לכאורה, של אשדר לתשלומים שטרם שולמו לקבלנים בתמורה לעבודות קבלניות, לרבות עבודות נוספות, אותם לכאורה ביצעו הקבלנים בפרויקט ועלויות נוספות שנגרמו לקבלנים בשל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט אשר לטענתם אשדר אחראית להם. נכון למועד זה, אשדר לומדת את כתב התביעה, ואולם מעיון ראשוני בכתב התביעה ועל פי המידע שברשותה, אשדר סבורה כי אין בסיס לטענות התובעים ולפיכך דינה, סביר להניח, להידחות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכוונת אשדר להגיש לקבלנים תביעה שכנגד בגין נזקים בסכומים משמעותיים אשר נגרמו לאשדר בגין מחדליהם של הקבלנים בעת ביצוע הפרויקט, בין היתר בגין איחור משמעותי במועד השלמת הפרויקט. עקב השלב המקדמי של ההליך, בהתאם ליועציה המשפטית של אשדר, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל ולאור זאת הדוחות הכספיים אינם כוללים הפרשה בגין התביעה כאמור.

ח. ביום 1 באוגוסט 2024 אשדר ביצעה פדיון מלא וסופי של אגרות החוב שלה בהתאם ללוחות הסילוקין שלהם ובכך חדלה להיות תאגיד מדווח ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור.



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

ט. בהמשך לאמור בבאור 16 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בדבר הקמת פרויקט של אנרגיה מתחדשת TIERRA BONITA בארה"ב, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 הפרויקט החל להניב הכנסות ובמהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיים חיבור הפרויקט לרשת ההולכה והושלמו בדיקות ההרצה והחלה הפעלתו המלאה. לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר 2024, קיבלה החברה את האישורים הנדרשים המהווים תנאי מתלה למעבר הפרויקט לשלב התפעול המסחרי על פי הסכם ה-PPA עליו חתמה החברה עם CPS ENERGY, שהינה חברת החשמל העירונית של סן אנטוניו, אשר מדורגת AA2 ע"י MOODY'S. על פי ההסכם התחייבה CPS לרכוש כ-60% מהספק הפרויקט (כ-240 מגה-וואט מותקן (MWDC)) והתעודות הירוקות בגינו (REC'S), למשך תקופה של 20 שנה במחיר שסוכם בין הצדדים. יתרת ההספק אשר ייוצר בפרויקט (כ-160 מגה-וואט מותקן (MWDC)) והתעודות הירוקות בגינו (REC'S), צפויים להימכר בשוק החופשי.

יובהר, כי השלמת אבן דרך זו מהווה התקיימות תנאי מתלה כפי שנקבע בהסכם עם קבוצת מלווים למימון הפרויקט, כמפורט בבאור האמור, שתאפשר המשך העמדת הלוואה, שהועמדה לתקופת ההקמה של הפרויקט בהיקף של כ-270 מיליון דולר ארה"ב על ידי הגופים המממנים של הפרויקט, לתקופה של 5 שנים נוספות בתקופת התפעול. ליום 30 בספטמבר 2024 יתרת הלוואה שהתקבלה במסגרת ההסכם מסתכמת בכ-254 מיליון דולר ארה"ב (כ-942 מיליון ש"ח) (ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-145 מיליון דולר ארה"ב (כ-520 מיליון ש"ח)).

יחד עם זאת לתאריך אישור הדוחות הכספיים ההליכים הרגולטוריים בקשר לפרויקט טרם הסתיימו.

י. בחודש אוגוסט 2024 קיבלה אשדר הלוואה מגוף מוסדי בסך של 250 מיליון ש"ח לתקופה של חמש שנים.

יא. לאחר תאריך המאזן, ביום 22 באוקטובר 2024, השלימה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים רכישת בניין משרדים בעיר לידס, אנגליה, בתמורה של כ-83 מיליון פאונד (כ-413 מיליון ש"ח) (כולל עלויות רכישה נלוות). מימון רכישת הנכס נעשה ממקורותיה העצמאיים של אשטרום נכסים וכן באמצעות מימון ביניים בנקאי בסך של כ-50.7 מיליון פאונד (כ-252 מיליון ש"ח) לזמן קצר וזאת עד להשלמת מימון בנקאי ממוסד פיננסי מקומי באנגליה.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	
17,894	22,725	35,483	נכסים שוטפים
1,505,672	1,483,713	1,555,595	נכסים לא שוטפים
30,198	24,536	32,954	התחייבויות שוטפות
586,665	584,865	603,982	התחייבויות לא שוטפות
906,703	897,037	954,142	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
460,354	455,521	484,073	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	
79,489	21,323	22,421	61,863	64,508	הכנסות
69,462	18,935	19,977	54,334	57,084	רווח גולמי
45,162	(222)	10,369	43,898	24,499	עליית ערך נדל"ן להשקעה
70,369	9,803	17,445	60,703	47,439	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
35,185	4,902	8,723	30,352	23,720	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 את הדוחות הכספיים של חברות כלולות נוספות ולא צירפה מידע לגביהן 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 30 בספטמבר 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 138' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 720 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 47 מליון ש"ח וכ-30 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים). המוצגים בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>נכסים שוטפים</b>
341,057	303,591	58,767	מזומנים ושווי מזומנים
345,391	332,225	15,887	השקעות לזמן קצר
125,320	202,714	149,508	לקוחות והכנסות לקבל
62,392	56,289	37,492	חייבים ויתרות חובה
202,847	255,975	289,451	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,077,007</b>	<b>1,150,794</b>	<b>551,105</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
6,339,629	6,632,910	6,511,860	השקעה בחברות מוחזקות
1,056,987	1,034,179	1,141,295	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
94,481	91,811	99,361	קרקע לבנייה
59,382	61,462	54,601	חייבים בגין הסדרי זכיון
47,158	46,626	66,530	חובות והשקעות אחרות
810,833	765,249	808,810	רכוש קבוע
<b>8,408,470</b>	<b>8,632,237</b>	<b>8,682,457</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>9,485,477</b>	<b>9,783,031</b>	<b>9,233,562</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
50,103	1,100	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	200,000	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
501,791	406,734	600,602	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
222,324	296,759	231,422	קבלני משנה וספקים
18,516	14,377	10,239	מקדמות ממוזמיני עבודות
60,752	64,327	49,189	זכאים ויתרות זכות
334,907	346,029	103,853	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,388,393</b>	<b>1,329,326</b>	<b>1,195,305</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
239,931	242,601	231,873	הלוואות מתאגידים בנקאיים
48,454	49,873	45,514	הלוואות מגופים מוסדיים
2,889,873	3,010,641	2,621,007	אגרות חוב
51,354	10,888	51,513	התחייבויות בגין חכירה
-	-	200,000	הלוואות מחברות מוחזקות
54,659	47,615	17,939	התחייבויות אחרות
8,577	8,955	8,919	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
62,354	72,559	6,638	מסים נידחים
<b>3,355,202</b>	<b>3,443,132</b>	<b>3,183,403</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,157	57,156	57,158	הון המניות
1,339,895	1,339,410	1,341,171	פרמיה על מניות
3,359,572	3,515,253	3,383,583	יתרת רווח
(14,742)	98,754	72,942	קרנות הון
<b>4,741,882</b>	<b>5,010,573</b>	<b>4,854,854</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>9,485,477</b>	<b>9,783,031</b>	<b>9,233,562</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 גידון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון
---------------------------------	-------------------------	--	-----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
805,672	214,773	136,225	684,832	451,307	הכנסות
693,170	186,203	113,562	593,889	385,329	עלות ההכנסות
112,502	28,570	22,663	90,943	65,978	רווח גולמי
69,898	23,689	19,767	61,447	54,653	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(1,205)	68	(1,238)	(1,181)	(2,064)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
41,399	4,949	1,658	28,315	9,261	רווח תפעולי
76,300	18,851	17,375	55,570	62,968	הכנסות מימון
(201,088)	(54,185)	(74,845)	(157,552)	(196,222)	הוצאות מימון
64,975	41,564	39,964	221,642	86,434	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(18,414)	11,179	(15,848)	147,975	(37,559)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
49,369	10,973	23,519	37,244	56,902	הטבת מס
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343	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 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס: חלק החברה ברווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים של חברות מוחזקות
(50,492)	-	(35,419)	-	(3,127)	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
93,814	34,320	43,027	167,104	80,947	
43,322	34,320	7,608	167,104	77,820	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
12,358	1,259	1,294	8,166	3,973	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
363	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
3,311	754	899	1,970	2,465	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
16,032	2,013	2,193	10,136	6,438	
59,354	36,333	9,801	177,240	84,258	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה
90,309	58,485	17,472	362,459	103,601	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

קבוצת אשטרום בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
30,955	22,152	7,671	185,219	19,343	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(64,975)	(41,564)	(39,964)	(221,642)	(86,434)	עלויות ריבית
78,868	28,535	46,583	71,621	89,060	רווח מניירות ערך סחירים
(21,160)	(3,116)	(3,184)	(15,078)	(14,494)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(38,574)	(11,543)	(6,625)	(21,162)	(19,188)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
2,316	696	1,842	2,216	4,298	שערוך אגרות חוב
91,546	24,209	42,383	80,030	99,727	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון
(2,360)	(538)	(1,017)	(2,293)	(2,257)	ירידת ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
931	630	2,829	1,287	2,371	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
17	4	1	12	2	רווח ממימוש רכוש קבוע
(41)	-	-	(41)	-	פחת והפחתות מסים נדחים
13,448	3,395	3,935	10,023	11,626	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(49,369)	(10,973)	(23,519)	(37,803)	(56,902)	עלות תשלום מבוסס מניות
566	253	(109)	577	342	<b>סה"כ</b>
2,583	429	256	2,154	1,004	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
13,796	(9,583)	23,411	(130,099)	29,155	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
84,469	16,430	(12,658)	7,075	(24,188)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
160,893	108,551	(63,818)	123,921	(109,848)	ירידה במקדמות ממוזמיני עבודות
(51,832)	(11,313)	(4,855)	(55,971)	(8,277)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
(184,383)	(38,426)	(22,521)	(108,696)	8,556	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
34,844	41,106	(11,250)	31,370	(48,857)	<b>סה"כ</b>
43,991	116,348	(115,102)	(2,301)	(182,614)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
204,611	-	-	150,841	-	דיבידנד שהתקבל
461	(4)	(50)	466	(136)	מיסים שהתקבלו (ששולמו)
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
293,814	128,913	(84,070)	204,126	(134,252)	רכישת קרקעות לבניה
(89,215)	(228)	(81)	(88,023)	(524)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
204,599	128,685	(84,151)	116,103	(134,776)	

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

קבוצת אשטרום בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	
					<b>נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</b>
(342,663)	(64,173)	(791)	(378,434)	(1,569)	השקעה בחברות מוחזקות
(40,000)	-	-	-	-	הנפקת שטר הון מחברה מוחזקת
(421,140)	(295,628)	(15,302)	(382,585)	(62,806)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
7,708	1,955	2,163	5,710	6,292	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(6,542)	(1,190)	(459)	(5,471)	(2,524)	רכישת רכוש קבוע
57	-	-	57	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
17,259	2,236	-	17,259	-	גביית פקדונות לזמן ארוך
(1,925)	(1,749)	(548)	(1,749)	(1,800)	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
191,523	(965)	342,124	198,607	343,998	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(595,723)	(359,514)	327,187	(546,606)	281,591	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</b>
1	-	-	-	1	תמורה ממימוש אופציות
814,056	345,594	-	814,056	-	הנפקת אגרות חוב
(371,620)	(100,922)	(100,922)	(334,298)	(360,264)	פרעון אגרות חוב
94,767	-	-	94,767	90,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,470)	(4,012)	(4,140)	(8,424)	(12,304)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
250,103	201,100	(142,155)	201,100	(50,103)	אשראי לזמן קצר מתאגידים
(3,772)	(1,265)	(1,110)	(2,948)	(3,019)	בנקאיים ואחרים, נטו
(84,134)	(29,949)	(48,035)	(75,409)	(93,416)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(200,000)	-	-	(200,000)	-	ריבית ששולמה
486,931	410,546	(296,362)	488,844	(429,105)	דיבינד לבעלי המניות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
95,807	179,717	(53,326)	58,341	(282,290)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
245,250	123,874	112,093	245,250	341,057	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
341,057	303,591	58,767	303,591	58,767	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

## 1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 בספטמבר, 2024 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 644 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, הגרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות וביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויות הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות האשראי הלא מנוצלות שלה אשר למועד הדוחות הכספיים הינם בסך של כ- 600 מליון ש"ח.

## 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

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

ב. ביום 2 ביולי, 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לשלושה ניצעים נושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה של 545,040 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 545,040 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. ביום 25 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה נוסף בחברה של 167,564 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 167,564 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. זכאותם של נושאי המשרה למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר שנקבע למימוש למניה. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של סך האופציות אשר הוערך, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק אנד שולס מרטון, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 12 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 תכיר החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לשלושת הניצעים הראשונים לפי המודל: מחיר המניה 42.71 ש"ח, מחיר מימוש 48.07 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 4.54% וסטיית תקן 40.70%. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לניצע הנוסף לפי המודל: מחיר המניה 46.2 ש"ח, מחיר מימוש 51.34 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 4.32% וסטיית תקן 40.76%.

ג. ביום 25 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה מיזוג שאינו מהותי, לפיו תתמוג חברת בייס פייל בע"מ, הנמצאת בבעלותה המלאה של החברה, עם ולתוך החברה כחברה קולטת, ביום 30 בספטמבר 2024, בהתאם להוראות הסכם המיזוג כפי שאושר על ידי הדירקטוריון. בייס פייל בע"מ עוסקת בקידוחי קרקע ובעבודות חפירה לבנייה בפרויקטים גדולים כחלק מפעילות הבניה של הקבוצה. למועד אישור הדוחות הכספיים המיזוג טרם הושלם ולפיכך במידע כספי ביניים ליום 30 בספטמבר, 2024 לא מוזגו הנכסים וההתחייבויות של בייס פייל בע"מ לנכסי והתחייבויות החברה.

-----

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

## **הצהרת מנהלים**

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

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

## הצהרת מנהלים

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

## הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לדבועון השלישי של שנת 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 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 בנובמבר, 2024

לכבוד  
הדירקטוריון של  
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר 2024 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון