

קבוצת  
**אשטרם**  
עוצמה של בנייה

# דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 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-7.8(\*)**  
מיליארדי ש"ח

צבר הזמנות,  
30.06.2024



**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



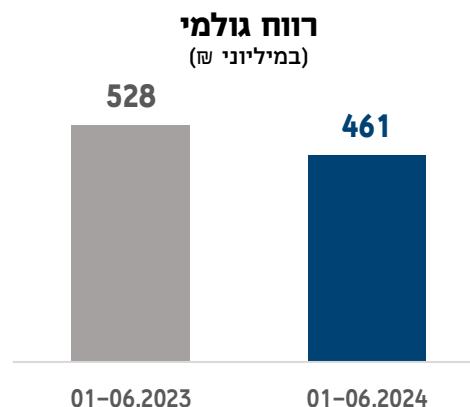
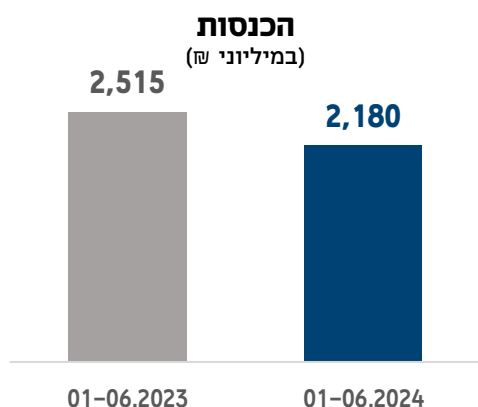
**1963**

נוסדה בשנת

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

## תמצית נתונים (במיליוני ש"ח)

	Q2 2024	01-06.2024	
הכנסות	1,066	2,180	
רווח גולמי	238	461	
רווח תפעולי	182	286	
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	6	12	



**תעשיות**



Q2 2024 01-06/24

241	454	הכנסות
36	67	רווח גולמי
4	3	רווח מגזרי

**קבלנות בנייה ותשתיות**



Q2 2024 01-06/24

568	1,175	הכנסות
55	111	רווח גולמי
22	47	רווח מגזרי

**נתונים לפי  
מגזרי פעילות**

**אשטרום אינטרנשיונל**



Q2 2024 01-06/24

76	169	הכנסות
24	46	רווח גולמי
13	24	רווח מגזרי

**זכינות**



Q2 2024 01-06/24

5	9	הכנסות
1	2	רווח גולמי
(1)	(2)	רווח מגזרי

**מגורים להשכרה**



Q2 2024 01-06/24

22	66	הכנסות
17	38	רווח גולמי
32	42	רווח מגזרי

**אשדר**



Q2 2024 01-06/24

210	430	הכנסות
51	98	רווח גולמי
35	67	רווח מגזרי

**אשטרום נכסים**



Q2 2024 01-06/24

105	206	הכנסות
79	152	רווח גולמי
105	152	רווח מגזרי

**אנרגיה מתחדשת**



Q2 2024 01-06/24

2	2	הכנסות
-	-	רווח גולמי
(3)	(8)	רווח מגזרי

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

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 ביוני 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 אשטרם 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 אשטרם 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 אשטרם מגורים להשכרה וחברה ושותפויות המוחזקות על ידה.

ד. **זכינות** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת זכינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות 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.

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

2. **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.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024	סעיף
4,818,920	1,260,540	1,066,018	2,515,011	2,179,619	הכנסות
990,546	265,106	238,234	528,359	460,691	רווח גולמי
352,104	195,930	181,948	349,270	286,318	רווח תפעולי
2,015	136,810	(8,347)	187,893	1,906	רווח (הפסד) לפני מיסים
37,989	118,278	13,090	167,038	19,463	רווח נקי לתקופה
30,955	116,159	6,081	163,067	11,672	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,376,759	20,311,935	21,196,624	20,311,935	21,196,624	סך מאזן
4,741,882	4,948,630	4,834,402	4,948,630	4,834,402	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,950,290	5,155,089	5,051,687	5,155,089	5,051,687	סה"כ הון עצמי
975,132	126,982	225,473	225,775	499,217	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת ומכירת קרקעות ומע"מ בגינן, נטו
144,471	127,613	499,639	(562,907)	757,054	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות

## 2. צבר הזמנות

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

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

מליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
קבלנות בניה ותשתית בישראל (*)	6,291	6,486	6,532
תעשיות (**)	1,186	1,270	1,139
<b>סה"כ:</b>	<b>7,477</b>	<b>7,756</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 21 באפריל, 2024 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 2024-01-045021).

ב. ביום 1 במאי, 2024 ניתן פסק ביניים במסגרת הליך בודרות בקשר עם פרויקט מגדל הגימנסיה בתל אביב, לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-046503 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).

ג. ביום 27 במאי, 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 28 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054858).

ד. ביום 2 ביולי, 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית לשלושה ניצעים נוסאי 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.נ. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 2 ביולי, 2024 אסמכתא מס': 2024-01-067761 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).

ה. 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 מידי של החברה ביום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-067761 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).

1. ביום 1 באוגוסט 2024, אשדר ביצעה פדיון מלא וסופי בהתאם ללוח הסילוקין שלה ובכך חדלה מלהיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור.
2. 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.נ. כ"א של החברה, כאשר מועד ההקצאה בפועל יהיה ביום 8 בספטמבר 2024 (לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות כספיים ביניים).

#### 4. הסביבה העיסקית

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

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיימה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר ממילא היה שרוי בתנאים לא פשוטים שכללו התפרצות אינפלציונית, ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי, מתחים גיאופוליטיים, ופגיעה בדירוג של מדינת ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומי. בהמשך לכך, לאחר תאריך המאזן הודיעה סוכנות הדירוג **Fitch** על הורדת דירוג של מדינת ישראל מ- **A+** ל- **A** עם תחזית שלילית זאת בהמשך להורדות דירוג שבוצעו עד כה על ידי סוכנויות הדירוג מודי'ס 1 - **S&P**.

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 והפועלים שהובטח על ידי הממשלה שיגיעו אך הגיעו 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 הפיזי 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, אם כי חשוב להדגיש כי לעת עתה, אין בחרם משום לפגוע מהותית בתוצאות פעילותה של החברה.

מבחינת הפעילות היזמית בדגש על מכירת דירות, הרי שחלה התאוששות מסויימת, אשר בעטיה חל גידול במכירת הדירות, זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק והאינפלציה אשר קיימת (מדד המחירים לצרכן עלה בחציון הראשון ב - 2.1% ומדד חודש יולי 2024 עלה ב- 0.6%, וצפי האינפלציה העדכני כפי שתוקן ע"י בנק ישראל בחישוב שנתי הינו כ - 3.2%).

בפעילות המניבה של החברה, לרבות שיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות נשמרה יציבות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, לרבות אפשרות להסלמתה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה על פעילות החברה וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה. יצויין כי ליום 30 ביוני 2024 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוג של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות הקבוצה, 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 כן היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק והעורך, שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים וריבית בנק ישראל בפועל.

## 5. המצב הכספי:

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

### א. נכסים שוטפים

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
	3.8%	(35.8%)	(505,053)	1,409,337	870,903	904,284	מזומנים ושווי מזומנים
	5.1%	25.3%	182,958	724,401	863,173	907,359	השקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מהסולו המורחב בסך של כ- 240 מליון ש"ח, מאשטרום נכסים בסך של כ- 203 מליון ש"ח, ומנגד עלייה באשדר בסך של כ- 126 מליון ש"ח בעיקר בעקבות השלמת מכירת הקרקע בגליל ים. עיקר הירידה נובעת מפרעון אג"ח בסך 444 מליון ש"ח ומתשלומי ריבית אשר קוזזה בתזרים החיובי מפעילות שוטפת.</li> </ul>	4.5%	(15.1%)	(322,095)	2,133,738	1,734,076	1,811,643	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מירידה באשדר עקב גביית חובות מפרוייקטים שהסתיימו.</li> </ul>	(38.4%)	(10.5%)	(108,101)	1,025,418	1,488,110	917,317	לקוחות והכנסות לקבל

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת מסך של כ- 61 מליון ש"ח פקדון בנאמנות בגין מכירת קרקע של אשדר בגליל ים (אשר שוחרר לאחר תאריך המאזן) ומנגד ירידה בחובות בעלי קרקע וחובות רוכשי מקרקעין בסך של כ- 30 מליון ש"ח ושינויים בסעיפים שוטפים אחרים.</li> </ul>	52.9%	10.7%	23,276	217,652	157,568	240,928	חייבים ויתרות חובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 199 מליון ש"ח ובתחום המגורים להשכרה בסך של כ- 22 מליון ש"ח ונובעת מהכרה בהכנסה בפרוייקטים שבהקמה.</li> <li>מנגד גידול בסעיף בסך של כ- 111 מליון ש"ח בפעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל בעיקר עקב מיון יתרות של קרקעות בארה"ב בסך של כ- 98 מליון ש"ח מסעיף קרקעות לבניה.</li> </ul>	(3.9%)	(7.6%)	(104,747)	1,379,835	1,326,691	1,275,088	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר מירידה בחומרי גלם בתחום התעשיות עקב הירידה בהיקפי הפעילות.</li> </ul>	24.2%	(7.5%)	(13,107)	174,941	130,337	161,834	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה ליום 30 ביוני 2023 משקפת נכס ברומניה שמכירתו הושלמה.</li> </ul>	(100%)	-	-	-	8,928	-	נכסים מוחזקים למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס ההון החוזר עומד על 1.02 לעומת 1.07 ביום 31.12.23.</li> </ul>	(9.1%)	(10.6%)	(524,774)	4,931,584	4,845,710	4,406,810	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

סעיף	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 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	1,617,672	2,030,313	1,945,370	(327,698)	(16.8%)	(20.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקרה ממכירת קרקע באשדר בגליל ים הרצליה בסך של כ- 348 מליון ש"ח. בנוסף קרקע באינטרנשיונל בארה"ב בסך של כ-98 מליון ש"ח מויינה לסעיף מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה.</li> <li>מנגד היו השקעות נוספות בקרקעות והוצאות מימון שהווננו לקרקעות בסך כולל של כ- 121 מליון ש"ח.</li> </ul>
נדל"ן להשקעה בהקמה	620,964	2,236,705	1,616,380	(995,416)	(61.6%)	(72.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר ממיון של פרויקט קריית היובל של תחום המגורים להשכרה בסך של כ-991 מליון ש"ח, לאחר שהקמתו הושלמה, לסעיף נדל"ן להשקעה.</li> <li>כמו כן נרשמו ירידות ערך של כ-38 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד היו השקעות נוספות והוצאות מימון שהווננו לקרקעות בסך כולל של כ- 35 מליון ש"ח.</li> </ul>
חייבים בגין הסדרי זיכיון	239,601	249,592	243,542	(3,941)	(1.6%)	(4.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.</li> </ul>
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	476,605	476,595	476,597	8	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרויקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה.</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 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<p>העליה לעומת 31.12.2023 משקפת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מיון של פרוייקט קריית היובל של תחום המגורים להשכרה, לאחר שהקמתו הושלמה, מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-991 מליון ש"ח.</li> <li>▪ עליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-88 מליון ש"ח.</li> <li>▪ השקעות בסך של כ-59 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים.</li> <li>▪ הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ-25 מליון ש"ח.</li> </ul>	26.9%	16.5%	1,172,818	7,120,408	6,536,289	8,293,226	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-53 מליון ש"ח בעיקר באשטרום נכסים, ממיון לסעיף של השקעה בחברה כלולה שאוחדה בעבר בסך של כ-20 מליון ש"ח ומרווחים בתקופה בסך של כ-22 מליון ש"ח.</li> </ul>	16.3%	5.0%	96,051	1,914,261	1,728,285	2,010,312	חברות כלולות
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הירידה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר מרכישת זכויות וחובות שותף בעסקה משותפת בסך של כ-20 מליון ש"ח ומירידת ערך בסך של כ-32 מליון ש"ח בחברה המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית הרוח בפולין.</li> </ul>	(59.3%)	(14.8%)	(50,078)	337,728	706,319	287,650	חובות והשקעות אחרות

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<p>העליה לעומת 31.12.2023 נובעת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מהשקעות בסך כ-373 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת.</li> <li>מימון שהוון לפרויקט האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ-51 מליון ש"ח.</li> <li>הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ-50 מליון ש"ח.</li> <li>תוספות לנכסי חוזה בגין הסכמי חכירה בסך של כ-11 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשם פחת בסך כ-49 מליון ש"ח.</li> </ul>	122.8%	16.9%	447,151	2,653,230	1,391,544	3,100,381	רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.</li> </ul>	29.7%	4.2%	5,744	137,659	110,583	143,403	נכסים לא שוטפים אחרים
	8.6%	2.1%	344,639	16,445,175	15,466,225	16,789,814	סה"כ נכסים לא שוטפים
	4.4%	(0.8%)	(180,135)	21,376,759	20,311,935	21,196,624	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 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<p>■ הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר ביתרות האג"ח בסך של כ-347 מליון ש"ח ומנגד ישנה עליה בהלוואות מתאגידי בנקאיים בסך של כ- 126 מליון ש"ח ועליה בהלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 20 מליון ש"ח.</p>	9%	(1.5%)	(206,677)	14,000,672	12,654,010	13,793,995	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי % -ב	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 93 מליון ש"ח ובחברה בסך של כ-92 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד באשדר היתה ירידה בסך של כ- 136 מליון ש"ח עקב החזר אשראי במספר פרויקטים.</li> </ul>	(17.5%)	6.7%	51,149	758,733	981,911	809,882	אשראי מתאגידים בנקאיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>לימים 30 ביוני 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 הסעיף כולל נע"מים בסך של 550 מליון ש"ח.</li> </ul>	46.9%	-	-	550,000	374,393	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 246 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 990 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 42 מליון ש"ח.</li> <li>הירידה הינה בעיקר באשטרום נכסים בסך של כ- 336 מליון ש"ח בעיקר ונובעת מחידושי הלוואות וסיווגן להלוואות לזמן ארוך.</li> </ul>	(19.8%)	(21.9%)	(359,002)	1,637,637	1,595,056	1,278,635	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2023.</li> </ul>	(18.6%)	4.0%	37,471	931,481	1,190,946	968,952	קבלני משנה וספקים
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2023.</li> </ul>	35.8%	(0.6%)	(670)	116,452	85,277	115,782	התחייבות בגין עסקאות קומביניציה



הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי % -ב	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר באשטרום אינטרנשיונל בסך של כ- 19 מליון ש"ח ובתחום הקבלנות בסך של כ-11 מליון ש"ח.</li> </ul>	(19.7%)	(15.3%)	(30,077)	196,035	206,707	165,958	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף לעומת 31.12.2023.</li> </ul>	21.6%	4.7%	19,346	413,223	355,635	432,569	זכאים ויתרות זכות
	(9.8%)	(6.1%)	(281,783)	4,603,561	4,789,925	4,321,778	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 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<p>העליה לעומת 31.12.2023 הינה בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>באשטרום נכסים עליה בסך של כ- 283 מליון ש"ח בעיקר עקב סיווג הלוואה מזמן קצר בעקבות חידושה.</li> <li>באשטרום אנרגיה מתחדשת עליה בסך של כ- 350 מליון ש"ח בפרוייקט של החברה בארה"ב.</li> <li>בחברה עליה של כ- 87 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד באשדר נרשמה ירידה של כ- 296 מליון ש"ח עקב פרעון ההלוואה של הקרקע בגליל ים בעקבות מכירת הקרקע בסך של כ- 247 מליון ש"ח ומפרעון הלוואות בסך של כ- 49 מליון ש"ח.</li> <li>בתעשיות ובאשטרום אינטרנשיונל נרשמו ירידות בהלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 25 מליון ש"ח.</li> </ul>	61.0%	9.9%	398,446	4,014,799	2,740,783	4,413,245	הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים למגזר המגורים להשכרה.</li> </ul>	2.0%	1.0%	19,316	1,979,791	1,960,746	1,999,107	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 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 3,173 מליון ש"ח (כ- 2,683 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרם נכסים בסך של כ- 2,213 מליון ש"ח (כ- 1,980 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר חלויות שוטפות בסך של כ- 268 מליון ש"ח. במהלך התקופה היו פרעונות בסך של כ- 444 מליון ש"ח מתוכם כ- 259 מליון ש"ח בחברה, כ- 140 מליון ש"ח באשטרם נכסים וכ- 45 מליון ש"ח באשדר.</li> <li>מנגד היה גידול עקב הצמדה למדד והפחתת ניכיון בסך של כ- 97 מליון ש"ח.</li> </ul>	(5.4%)	(6.2%)	(309,974)	4,973,421	4,927,669	4,663,447	אגרות חוב
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות.</li> </ul>	42.1%	(1.2%)	(3,604)	291,527	202,565	287,923	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</li> </ul>	(14.1%)	(18.4%)	(103,933)	563,370	535,158	459,437	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	14.0%	-	251	11,822,908	10,366,921	11,823,159	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	6.5%	(1.7%)	(281,532)	16,426,469	15,156,846	16,144,937	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 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגידול בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מהרווח לתקופה בסך של כ- 12 מליון ש"ח ורווח כולל בגין עסקאות גידור בסך של כ- 32 מליון ש"ח בתחום האנרגיה המתחדשת. בנוסף, הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 38 מליון ש"ח.</li> </ul>	(2.3%)	2.0%	92,520	4,741,882	4,948,630	4,834,402	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>	5.2%	4.3%	8,877	208,408	206,459	217,285	זכויות שאינן מקנות שליטה
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ- 19 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 75 מליון ש"ח.</li> <li>יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 23.8% לעומת 23.2% ב- 31.12.2023.</li> </ul>	(2.0%)	2.0%	101,397	4,950,290	5,155,089	5,051,687	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 ביוני 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	הערה	סעיף
4,818,920	1,260,540	1,066,018	2,515,011	2,179,619	א	הכנסות
3,828,374	995,434	827,784	1,986,652	1,718,928		עלות ההכנסות
<b>990,546</b>	<b>265,106</b>	<b>238,234</b>	<b>528,359</b>	<b>460,691</b>	א	רווח גולמי
57,776	57,776	-	57,776	-	ב	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ו להשקעה
(232,434)	(34,498)	57,129	(38,504)	50,140	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>815,888</b>	<b>288,384</b>	<b>295,363</b>	<b>547,631</b>	<b>510,831</b>		
101,461	24,442	25,963	48,943	50,781	ד	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	96,186	94,763	189,448	190,927	ה	הוצאות הנהלה וכלליות
40,189	27,267	15,671	37,965	21,797	ו	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
(14,390)	907	(8,360)	2,065	(4,602)		הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
<b>352,104</b>	<b>195,930</b>	<b>181,948</b>	<b>349,270</b>	<b>286,318</b>	ז	רווח תפעולי
(512,133)	(141,129)	(223,130)	(269,294)	(362,548)	ח	הוצאות מימון
162,044	82,009	32,835	107,917	78,136	ח	הכנסות מימון
<b>2,015</b>	<b>136,810</b>	<b>(8,347)</b>	<b>187,893</b>	<b>1,906</b>		רווח לפני מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(35,974)	18,532	(21,437)	20,855	(17,557)		מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>37,989</b>	<b>118,278</b>	<b>13,090</b>	<b>167,038</b>	<b>19,463</b>	ט	רווח נקי
30,955	116,159	6,081	163,067	11,672		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
7,034	2,119	7,009	3,971	7,791		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	1-6/23	1-6/23	1-6/23	1-6/23	1-6/24	1-6/24	1-6/24	1-6/24	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
9.4%	253,742	2,432,116	2,685,858	9.4%	132,499	1,270,836	1,403,335	9.4%	110,720	1,064,448	1,175,168	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.3%	151,771	911,177	1,062,948	14.1%	76,977	470,632	547,609	14.7%	66,860	386,896	453,756	תעשיות
45.3%	65,366	78,792	144,158	43.8%	32,016	41,092	73,108	56.8%	37,530	28,597	66,127	מגורים להשכרה
19%	3,392	14,456	17,848	18.4%	1,608	7,138	8,746	20.8%	1,929	7,324	9,253	זכינות
25.3%	95,537	282,149	377,686	24.9%	47,754	144,349	192,103	27.5%	46,475	122,451	168,926	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
11.6%	413	3,140	3,553	9.3%	174	1,692	1,866	(1.4%)	(24)	1,695	1,671	אנרגיה מתחדשת
74.6%	314,745	107,298	422,043	74.3%	154,994	53,651	208,645	73.9%	152,306	53,681	205,987	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
20.7%	228,048	874,805	1,102,853	21.8%	147,878	531,472	679,350	22.9%	98,469	331,340	429,809	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>19.1%</b>	<b>593,900</b>	<b>2,520,862</b>	<b>3,114,762</b>	<b>20.5%</b>	<b>514,265</b>	<b>1,996,432</b>	<b>2,510,697</b>	<b>סה"כ לפני התאמות</b>
-	(13,926)	(753,037)	(766,963)	-	(9,203)	(456,419)	(465,622)	-	5,086	(232,384)	(227,298)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>21.8%</b>	<b>1,099,088</b>	<b>3,950,896</b>	<b>5,049,984</b>	<b>22.1%</b>	<b>584,697</b>	<b>2,064,443</b>	<b>2,649,140</b>	<b>22.7%</b>	<b>519,351</b>	<b>1,764,048</b>	<b>2,283,399</b>	<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>
-	(108,542)	(122,522)	(231,064)	-	(56,338)	(77,791)	(134,129)	-	(58,660)	(45,120)	(103,780)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>20.6%</b>	<b>990,546</b>	<b>3,828,374</b>	<b>4,818,920</b>	<b>21.0%</b>	<b>528,359</b>	<b>1,986,652</b>	<b>2,515,011</b>	<b>21.1%</b>	<b>460,691</b>	<b>1,718,928</b>	<b>2,179,619</b>	<b>סה"כ</b>

4-6/23	4-6/23	4-6/23	4-6/23	4-6/24	4-6/24	4-6/24	4-6/24	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלויות	הכנסות	
9.2%	62,175	612,942	675,117	9.7%	54,828	512,830	567,658	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
13.5%	36,284	232,701	268,985	15.1%	36,295	204,210	240,505	תעשיות
47%	12,874	14,492	27,366	76.2%	16,534	5,151	21,685	מגורים להשכרה
19.6%	863	3,536	4,399	21.4%	984	3,604	4,588	זכיינות
25%	32,334	97,063	129,397	31%	23,684	52,777	76,461	פעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרנשיונל
8.5%	106	1,142	1,248	(3.2%)	(48)	1,563	1,515	אנרגיה מתחדשת
74.2%	79,860	27,726	107,586	75.1%	78,665	26,148	104,813	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשדוד נכסים
22.3%	68,180	238,114	306,294	24.4%	51,217	158,743	209,960	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד
<b>19.3%</b>	<b>292,676</b>	<b>1,227,716</b>	<b>1,520,392</b>	<b>21.4%</b>	<b>262,159</b>	<b>965,026</b>	<b>1,227,185</b>	<b>סה"כ לפני התאמות</b>
-	515	(193,171)	(192,656)	-	6,131	(113,498)	(107,367)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>22.1%</b>	<b>293,191</b>	<b>1,034,545</b>	<b>1,327,736</b>	<b>24%</b>	<b>268,290</b>	<b>851,528</b>	<b>1,119,818</b>	<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>
-	(28,085)	(39,111)	(67,196)	-	(30,056)	(23,744)	(53,800)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>21.0%</b>	<b>265,106</b>	<b>995,434</b>	<b>1,260,540</b>	<b>22.3%</b>	<b>238,234</b>	<b>827,784</b>	<b>1,066,018</b>	<b>סה"כ</b>

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה. 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- 2,180 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,515 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 13.3%) ולעומת כ- 4,819 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 461 מיליון ש"ח לעומת כ- 528 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 12.8%) ולעומת כ- 991 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי עומד על 21.1% לעומת 21.0% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 20.6% בשנת 2023.

עיקר הירידה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבעה ממלחמת חרבות ברזל והשלכותיה הישירות והעקיפות על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט, לרבות סביבת הריבית שנותרה גבוהה, והביאה לירידה בהכנסות באשר, ומצוקת כוח האדם במגזר הקבלנות בניה ותשתית בישראל ובמגזר התעשיות.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,066 מיליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 238 מיליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 1,260 מיליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ- 265 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** הסתכמו ההכנסות בכ- 1,175 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,403 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 16.3%), ולעומת כ- 2,686 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 111 מיליון ש"ח לעומת כ- 132 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 254 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-9.4% זהה 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 השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 568 מיליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 55 מיליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 675 מיליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום התעשיות** הסתכמו ההכנסות בכ- 454 מיליון ש"ח לעומת כ- 548 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 17.2%) ולעומת כ- 1,063 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 67 מיליון ש"ח לעומת כ- 77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 152 מיליון ש"ח בכל שנת 2023. הירידה בהכנסות וברווחיות של התחום נובעת בעיקר כתוצאה מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, אשר בהתייחס



למגזר זה הביאה לקיטון בדרישה לחומרי גלם ומוצרי בניה. בהמשך לאמוד בסעיף 4 לעיל, בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל, יובהר כי ההשפעות על מגזר התעשיות מתבטאות גם בחרם שהטילה ממשלת טורקיה על יצוא מוצרים מסוימים לישראל, 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 השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 241 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 36 מליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 269 מליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ- 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום המגורים להשכרה** הסתכמו ההכנסות בכ-66 מליון ש"ח לעומת כ- 73 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 9.6%) ולעומת כ- 144 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הירידה נובעת בעיקר מהשלב המתקדם של מכירת הדירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים. מנגד נרשמה עליה בהכנסות מהשכרת דירות בפרוייקט המשתלה שהחל לפעול במחצית השניה של שנת 2023 ומפרוייקט קריית היובל שהחל לפעול ברבעון הראשון של שנת 2024. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 38 מליון ש"ח לעומת כ- 32 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 65 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 22 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 17 מליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 27 מליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ- 13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות בכ-9 מליון ש"ח, דומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 18 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 2 מליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 3 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

**בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל** הסתכמו ההכנסות ב-169 מליון ש"ח לעומת 192 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 378 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 46 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 96 מליון בכל שנת 2023.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ- 76 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 24 מליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 129 מליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ- 32 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום האנרגיה המתחדשת** הסתכמו ההכנסות בכ- 2 מליון ש"ח דומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 3.6 מליון ש"ח בכל שנת 2023. פעילות החברה במגזר זה מתמקדת נכון למועד הדוח בהקמת הפרוייקט ב-TIERRA BONITA בטקסס ארה"ב, אשר לאחר תאריך המאזן, החל להניב הכנסות ובמהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיימה הקמתו.

יחד עם זאת לתאריך אישור הדוחות הכספיים ההליכים הרגולטוריים בקשר לפרויקט טרם הסתיימו. בנוסף מקדמת החברה פרויקטי אנרגיה מתחדשת נוספים בארה"ב ובישראל.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים** הסתכמו ההכנסות בכ-206 מליון ש"ח לעומת כ-209 המקבילה אשתקד ולעומת כ-422 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-152 מליון ש"ח לעומת כ-155 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 315 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ-105 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 79 מליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ-108 מליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ-80 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** הסתכמו ההכנסות בכ-430 מליון ש"ח לעומת כ-679 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 36.7%) ולעומת כ-1,103 מליון ש"ח בכל שנת 2023. הרווח הגולמי הסתכם בכ-98 מליון ש"ח לעומת כ-148 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-228 מליון ש"ח בכל שנת 2023. בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2024 מכרה אשדר 124 ו-67 יחידות דיור (כולל שותפים), בהתאמה לעומת 64 ו-40 יחידות דיור (כולל שותפים), בהתאמה בתקופות המקבילות אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו ההכנסות בכ-210 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 51 מליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ-306 מליון ש"ח ורווח גולמי בסך של כ-68 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. רווח משינוי יעוד מלאי נדל"ן להשקעה: בחציון המקביל אשתקד ובשנת 2023 הסעיף כלל סך של כ-58 מליון ש"ח מעליית ערך עקב סיווג מלאי דירות בפרוייקט של אשדר נדל"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-50 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-39 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-32 מליון ש"ח (לא כולל חברות כלולות) בעיקר עקב תוספת זכויות, חידושי חוזים ועליית המדד. במגזר המגורים להשכרה נרשמו עליות ערך, נטו בסך של כ-18 מליון ש"ח הכוללים עליות ערך בסך של כ-56 מליון ש"ח בגין ארבעת הנכסים המניבים, בניכוי ירידות ערך בסך של כ-38 מליון ש"ח בגין הפרוייקטים בהקמה.

ברבעון השני של שנת 2024 היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-57 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ-34 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו בכ- 51 מליון ש"ח לעומת כ-49 מליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-101 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השני של שנת 2024 ההוצאות הסתכמו בסך של כ- 26 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 24 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 191 מליון ש"ח לעומת כ- 189 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 388 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השני של שנת 2024 ההוצאות הסתכמו בסך של כ- 95 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 96 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ- 22 מליון ש"ח לעומת כ- 38 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 40 מליון ש"ח בכל שנת 2023.
- ברבעון השני של שנת 2024 חלק החברה ברווחי החברות הכלולות הסתכם בסך של כ- 16 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 27 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם בכ- 286 מליון ש"ח לעומת כ- 349 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 השני של שנת 2024 הסתכם בכ- 182 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 196 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 363 מליון ש"ח לעומת 269 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 512 מליון ש"ח בכל שנת 2023. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הוצאות ריבית בסך של כ- 305 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 226 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן הוצאות בגין הצמדת התחייבויות הקבוצה בסך של כ- 111 מליון ש"ח לעומת כ-124 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן. הוצאות המימון כוללות סך של כ- 32 מליון ש"ח בגין ירידת ערך של מניות המוחזקות על ידי החברה של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין.
- הוצאות המימון ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו בכ- 223 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 141 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 78 מליון ש"ח לעומת כ- 108 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- 22 מליון ש"ח. הכנסות המימון

בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 34 מליון ש"ח בגין עליית ערך של מניות המוחזקות על ידי החברה של חברה ציבורית המחזיקה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין.

הכנסות המימון ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו בכ- 33 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 82 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 19 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 12 מליון ש"ח) לעומת כ- 167 מליון בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי המניות בסך כ- 163 מליון ש"ח) ולעומת כ- 38 בכל שנת 2023 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 31 מליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם בכ- 13 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 118 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 94 מליון ש"ח לעומת כ- 319 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- 19 מליון ש"ח, מרווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בסך כ- 32 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך של 38 מליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הרווח הכולל כלל את הרווח הנקי בסך של כ- 167 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 144 מליון ש"ח.

הרווח הכולל ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם בכ- 64 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 165 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2023	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2024	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
23.2%	4,950	25.4%	5,155	23.8%	5,052	הון
55.3%	11,823	51.0%	10,367	55.8%	11,823	התחייבויות לזמן ארוך
21.5%	4,604	23.6%	4,790	20.4%	4,322	התחייבויות לזמן קצר
<b>100.0%</b>	<b>21,377</b>	<b>100%</b>	<b>20,312</b>	<b>100%</b>	<b>21,197</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 30 ביוני 2024 כ-23.8% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2024 עומד על 1.02 לעומת יחס של 1.01 ביום 30 ביוני 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 ביוני, 2024 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-608 מליון ש"ח ולקבוצה (בדוח המאוחד) קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, כמו כן דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה, יכולת החברה לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות שלה.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	סעיף
975	127	226	226	499	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגין, נטו
(831)	(80)	(72)	(782)	(88)	רכישת קרקעות
-	-	287	-	287	תמורה ממכירת קרקעות לבניה
-	81	59	(7)	59	תקבולי (תשלומי) מע"מ בגין רכישת קרקעות
144	128	500	(563)	757	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(2,065)	(186)	(211)	(893)	(588)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
2,403	140	(350)	1,399	(678)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5	3	3	6	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
487	85	(58)	(51)	(505)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
922	786	962	922	1,409	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,409	871	904	871	904	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 757 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 563 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 144 מליון ש"ח בכל שנת 2023. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות ומע"מ בגין, נטו בתקופת הדוח הינו בסך של 499 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 226 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 975 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 500 מליון ש"ח.

### תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 588 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 892 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 373 מליון ש"ח, בעיקר בפרוייקט של האנרגיה מתחדשת בארה"ב, מהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 160 מליון ש"ח מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 73 מליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך כ- 32 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות בסך של כ- 211 מליון ש"ח לעומת סך של כ- 186 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 678 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 1,399 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 2,403 מליון ש"ח בכל שנת 2023.

במהלך תקופת הדוח, קיבלה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ- 493 מליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ- 444 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך כ- 433 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך כ- 280 מליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות בסך של כ- 349 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 140 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל אינטרנשיונל	סה"כ (ללא חבות ציבוריות)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשדוד נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדוד	סה"כ (כולל חבות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,805,329	65,804	267,254	2,499,386	238,631	954,211	22,882	7,853,497	4,183,891	1,756,607	13,793,995
מזומנים ושוי מזומנים	115,072	33,654	7,998	2,428	509	4,218	88,997	252,876	341,615	309,793	904,284
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	354,325	500	580	55,359	39,060	736	19,277	469,837	185,272	332,584	987,693
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,335,932	31,650	258,676	2,441,599	199,062	949,257	(85,392)	7,130,784	3,657,004	1,114,230	11,902,018
אשראי בין מגזרי	(3,028,633)	361,714	240,729	1,054,732	0	754,889	616,569	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2024	307,299	393,364	499,405	3,496,331	199,062	1,704,146	531,177	7,130,784	3,657,004	1,114,230	11,902,018
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 ביוני, 2024 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2024	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
89,900	44,950	(898,997)	(44,950)	(89,900)	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)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2024	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
32,619	16,309	(326,187)	(16,309)	(32,619)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד)	
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2024	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
41,439	20,719	(414,386)	(20,719)	(41,439)	עודף התחייבויות בפאונד

4. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.6.2024	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(36,333)	(18,167)	(1,816,650)	18,167	36,333	הלוואות בריבית קבועה
80,552	40,276	(4,027,598)	(40,276)	(80,552)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(11,177)	(5,588)	(558,846)	5,588	11,177	הלוואות בריבית קבועה
380	190	(18,982)	(190)	(380)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
18,869	9,434	(943,429)	(9,434)	(18,869)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(9,857)	(4,928)	(492,835)	4,928	9,857	הלוואה בריבית קבועה

5. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.6.2024	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(75,501)	(37,751)	755,010	37,751	75,501	ניירות ערך סחירים

6. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל - 30.6.2024	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדר המחירים:
116,257	58,128	(5,812,843)	(58,128)	(116,257)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 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 30.6.2024	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2024	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2024	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שוי בורסאי ליום 30.6.2024 (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	100,562,590	114,384	383	113,912	114,229	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	706	120,246	120,116	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) ר' הערה ב'	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) ר' הערה ב'	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	1,009,213,891	1,009,214	19,801	997,978	997,709	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) ר' הערה ג'	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) ר' הערה ג'	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (8-11)	כן	27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,538,959,000	1,706,227	-	1,586,537	1,530,033	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) ר' הערה ד'	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) ר' הערה ד'	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2021 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 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2024	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2024	ע.נ. ליום 30.6.2024	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') הערה ה')	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל) (ר') הכרה ה')	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08%	355,110	354,584	-	358,708	350,000,000	350,000,000	11.09.2023	כן	ה' (12)
							<b>3,117,197</b>	<b>3,173,257</b>	<b>20,890</b>	<b>3,309,240</b>	<b>3,119,442,681</b>	<b>5,476,661,000</b>			<b>סה"כ</b>

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

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

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

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

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

#### הערות:

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

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

- (3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- (4) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 200,960 אלפי ש"ח.
- (5) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.
- (6) במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.
- (7) במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.
- (8) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בדצמבר, 2021 הקצתה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 308,400 אלפי ש"ח.
- (9) במסגרת הצעה לציבור מיום 29 ביוני, 2022 הקצתה החברה 550,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 504,350 אלפי ש"ח.
- (10) במסגרת הצעה לציבור מיום 6 בדצמבר, 2022 הקצתה החברה 488,600 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 450,001 אלפי ש"ח.
- (11) במסגרת הצעה לציבור מיום 3 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 286,157 אלפי ש"ח. וכן 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 186,588 אלפי ש"ח.
- (12) במסגרת הצעה לציבור מיום 7 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350,000 אלפי ש"ח.

**ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב**

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

**ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור**

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

(\*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 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 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5,052 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- 26.1%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-56.5%.

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: 25 באוגוסט, 2024



## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2024

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
904,284	0	5,586	123,728	154,104	67,980	0	552,886	מזומנים ושווי מזומנים
907,359	0	0	0	0	736	0	906,623	השקעות לזמן קצר
917,317	0	18,721	13,021	57,403	115	17,552	810,505	לקוחות והכנסות לקבל
223,992	71,956	7,867	157	4,525	2,612	18,315	118,560	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,275,088	1,275,088	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
161,834	161,834	0	0	0	0	0	0	מלאי
								השקעות וחובות לזמן ארוך
1,617,672	1,617,672	0	0	0	0	0	0	קרקעות
620,964	620,964	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
256,537	0	0	0	0	0	256,537	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
476,605	476,605	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
8,293,226	8,293,226	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
2,010,312	1,235,409	0	0	24,865	0	179,839	570,199	חברות כלולות ואחרות
287,650	103,439	4,469	0	0	25,159	4,681	149,902	חובות והשקעות אחרים
3,100,381	3,100,381	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
83,168	83,168	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
60,235	60,235	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>21,196,624</b>	<b>17,099,977</b>	<b>36,643</b>	<b>136,906</b>	<b>240,897</b>	<b>96,602</b>	<b>476,924</b>	<b>3,108,675</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 מתאגידים בנקאיים *	(809,882)	0	0	0	0	0	0	(809,882)
אשראי מגופים מוסדיים *	(550,000)	0	0	0	0	0	0	(550,000)
קבלני משנה וספקים ***	(877,258)	(826)	(19,321)	(17,627)	(8,587)	(3,281)	0	(926,900)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(115,782)	(115,782)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(96,113)	0	(10,943)	0	0	0	(58,902)	(165,958)
זכאים ויתרות זכות	(323,419)	(55,890)	(3,706)	(4,617)	(10,535)	(10,041)	(24,361)	(432,569)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים *	(2,679,210)	(2,013,692)	(943,429)	(532,471)	(532,170)	0	0	(6,700,972)
אגרות חוב *	(1,762,961)	(3,890,501)	0	0	0	0	0	(5,653,462)
התחייבויות בגין חכירה ***	(1,117)	(328,858)	0	0	0	0	0	(329,975)
התחייבויות אחרות	(64,866)	0	(18,200)	(12,369)	0	0	0	(95,435)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(21,966)	0	0	0	0	0	0	(21,966)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(342,036)	(342,036)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(7,186,792)</b>	<b>(6,289,767)</b>	<b>(995,599)</b>	<b>(567,084)</b>	<b>(551,292)</b>	<b>(13,322)</b>	<b>(541,081)</b>	<b>(16,144,937)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(4,078,117)</b>	<b>(5,812,843)</b>	<b>(898,997)</b>	<b>(326,187)</b>	<b>(414,386)</b>	<b>23,321</b>	<b>16,558,896</b>	<b>5,051,687</b>

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

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

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

**דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2023:**

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

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי 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>

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

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

(\*\*\*) חליות שוטפות של התחייבות בגין חכירה חוברו להתחייבויות בגין חכירה.

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

קבוצת אשטרום בע"מ

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

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7% וכ-6% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה 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-67 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2024, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח וכ-0.6 מיליון ש"ח לתקופות של שישה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,409,337	870,903	904,284	מזומנים ושווי מזומנים
724,401	863,173	907,359	השקעות לזמן קצר
1,025,418	1,488,110	917,317	לקוחות והכנסות לקבל
217,652	157,568	240,928	חייבים ויתרות חובה
1,379,835	1,326,691	1,275,088	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
174,941	130,337	161,834	מלאי
4,931,584	4,836,782	4,406,810	<b>סה"כ</b>
-	8,928	-	נכסים מוחזקים למכירה
4,931,584	4,845,710	4,406,810	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,945,370	2,030,313	1,617,672	קרקעות לבנייה
1,616,380	2,236,705	620,964	נדל"ן להשקעה בהקמה
243,542	249,592	239,601	חייבים בגין הסדרי זיכיון
476,597	476,595	476,605	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
7,120,408	6,536,289	8,293,226	נדל"ן להשקעה
1,914,261	1,728,285	2,010,312	חברות כלולות
337,728	706,319	287,650	חובות והשקעות אחרות
2,653,230	1,391,544	3,100,381	רכוש קבוע, נטו
86,139	42,128	83,168	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
51,520	68,455	60,235	מסים נדחים
16,445,175	15,466,225	16,789,814	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
21,376,759	20,311,935	21,196,624	<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	
			<b>דוחות מאוחדים על המצב הכספי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
758,733	981,911	809,882	אשראי מתאגידים בנקאיים
550,000	374,393	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,637,637	1,595,056	1,278,635	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
931,481	1,190,946	968,952	קבלני משנה וספקים
116,452	85,277	115,782	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
196,035	206,707	165,958	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
413,223	355,635	432,569	זכאים ויתרות זכות
<b>4,603,561</b>	<b>4,789,925</b>	<b>4,321,778</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
4,014,799	2,740,783	4,413,245	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,979,791	1,960,746	1,999,107	הלוואות מגופים מוסדיים
4,973,421	4,927,669	4,663,447	אגרות חוב
291,527	202,565	287,923	התחייבויות בגין חכירה
151,071	16,376	95,435	התחייבויות אחרות
21,475	19,738	21,966	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
390,824	499,044	342,036	מסים נדחים
<b>11,822,908</b>	<b>10,366,921</b>	<b>11,823,159</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>16,426,469</b>	<b>15,156,846</b>	<b>16,144,937</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,157	57,156	57,158	הון מניות
1,339,895	1,339,348	1,340,685	פרמיה על מניות
3,359,572	3,493,101	3,371,244	יתרת רווח
(14,742)	59,025	65,315	קרנות
<b>4,741,882</b>	<b>4,948,630</b>	<b>4,834,402</b>	<b>סה"כ</b>
<b>208,408</b>	<b>206,459</b>	<b>217,285</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>4,950,290</b>	<b>5,155,089</b>	<b>5,051,687</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>21,376,759</b>	<b>20,311,935</b>	<b>21,196,624</b>	<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: 25 באוגוסט, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,818,920	1,260,540	1,066,018	2,515,011	2,179,619	הכנסות
3,828,374	995,434	827,784	1,986,652	1,718,928	עלות ההכנסות
990,546	265,106	238,234	528,359	460,691	רווח גולמי
57,776	57,776	-	57,776	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(232,434)	(34,498)	57,129	(38,504)	50,140	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
815,888	288,384	295,363	547,631	510,831	
101,461	24,442	25,963	48,943	50,781	הוצאות מכירה ושיווק
388,122	96,186	94,763	189,448	190,927	הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
40,189	27,267	15,671	37,965	21,797	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,390)	907	(8,360)	2,065	(4,602)	
352,104	195,930	181,948	349,270	286,318	רווח תפעולי
(512,133)	(141,129)	(223,130)	(269,294)	(362,548)	הוצאות מימון
162,044	82,009	32,835	107,917	78,136	הכנסות מימון
2,015	136,810	(8,347)	187,893	1,906	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(35,974)	18,532	(21,437)	20,855	(17,557)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
37,989	118,278	13,090	167,038	19,463	רווח נקי
30,955	116,159	6,081	163,067	11,672	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
7,034	2,119	7,009	3,971	7,791	זכויות שאינן מקנות שליטה
37,989	118,278	13,090	167,038	19,463	
0.31	1.15	0.06	1.61	0.12	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
					רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
37,989	118,278	13,090	167,038	19,463	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(50,492)	-	9,787	-	32,292	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
99,288	45,002	38,698	138,322	37,769	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,109	1,865	1,050	5,411	576	
53,905	46,867	49,535	143,733	70,637	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
17,449	(303)	1,842	8,123	4,245	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(1,417)	-	-	-	-	
16,032	(303)	1,842	8,123	4,245	
69,937	46,564	51,377	151,856	74,882	סה"כ רווח כולל אחר
107,926	164,842	64,467	318,894	94,345	סה"כ רווח כולל סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
90,309	159,166	55,644	303,974	86,129	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
17,617	5,676	8,823	14,920	8,216	
107,926	164,842	64,467	318,894	94,345	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)
19,463	7,791	11,672	-	-	-	-	-	11,672	-	-	-	רווח נקי
74,882	425	74,457	-	32,292	37,920	4,245	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
94,345	8,216	86,129	-	32,292	37,920	4,245	-	11,672	-	-	-	סה"כ רווח כולל
6,390	-	6,390	-	-	-	-	6,390	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	-	-	(790)	-	-	790	1	מימוש אופציות למניות עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
230	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
431	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2024
<u>5,051,687</u>	<u>217,285</u>	<u>4,834,402</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(18,200)</u>	<u>(286,228)</u>	<u>377,329</u>	<u>25,820</u>	<u>3,371,244</u>	<u>25,013</u>	<u>1,340,685</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 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)
167,038	3,971	163,067	-	-	-	-	163,067	-	-	-	רווח נקי
151,856	10,949	140,907	-	132,784	8,123	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
318,894	14,920	303,974	-	132,784	8,123	-	163,067	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,483	-	3,483	-	-	-	3,483	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(60)	-	-	60	-	מימוש אופציות למניות
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
<u>5,155,089</u>	<u>206,459</u>	<u>4,948,630</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(285,178)</u>	<u>363,758</u>	<u>13,851</u>	<u>3,493,101</u>	<u>25,013</u>	<u>1,339,348</u>	<u>57,156</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 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 קרן תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,984,234	208,410	4,775,824	(58,419)	(27,987)	(324,162)	375,487	22,887	3,365,163	25,013	1,340,685	57,157	יתרה ליום 1 באפריל, 2024
13,090	7,009	6,081	-	-	-	-	-	6,081	-	-	-	רווח נקי
51,377	1,814	49,563	-	9,787	37,934	1,842	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
64,467	8,823	55,644	-	9,787	37,934	1,842	-	6,081	-	-	-	סה"כ רווח כולל
1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	מימוש אופציות למניות
2,933	-	2,933	-	-	-	-	2,933	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
52	52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,051,687</u>	<u>217,285</u>	<u>4,834,402</u>	<u>(58,419)</u>	<u>(18,200)</u>	<u>(286,228)</u>	<u>377,329</u>	<u>25,820</u>	<u>3,371,244</u>	<u>25,013</u>	<u>1,340,685</u>	<u>57,158</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 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
5,005,746	203,534	4,802,212	(44,308)	(328,488)	364,061	12,488	3,376,942	25,013	1,339,348	57,156	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
118,278	2,119	116,159	-	-	-	-	116,159	-	-	-	רווח נקי
46,564	3,557	43,007	-	43,310	(303)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
164,842	5,676	159,166	-	43,310	(303)	-	116,159	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,363	-	1,363	-	-	-	1,363	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
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 30 ביוני, 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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
37,989	118,278	13,090	167,038	19,463	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי
(40,189)	(27,267)	(15,671)	(37,965)	(21,797)	התאמות מדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
232,434	34,498	(57,129)	38,504	(50,140)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
208,765	35,624	70,778	106,335	136,774	עלויות ריבית, נטו
(38,913)	(17,775)	(2,980)	(19,745)	(22,273)	רווח מניירות ערך סחידים פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
84,625	20,190	27,573	40,305	52,535	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(57,776)	(57,776)	-	(57,776)	-	מסים נדחים, נטו
(128,538)	(9,952)	(44,539)	(32,174)	(60,307)	ירידת ערך קרקעות לבנייה שערוך הלוואות לזמן ארוך
33,090	-	-	-	-	שערוך אגרות חוב
58,237	19,511	32,282	45,373	38,705	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
141,181	53,083	67,926	91,115	97,027	עלות תשלום מבוסס מניות רווח ממימוש רכוש קבוע
17	3	-	8	1	רווח בגין מדידה מחדש של השקעות בחברות כלולות
(862)	(350)	459	(1,031)	491	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
10,399	1,363	2,933	3,483	6,390	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(653)	(493)	(200)	(577)	(1,458)	<b>סה"כ</b> שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(26,593)	-	-	-	-	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(23,288)	(43,002)	19,805	(35,666)	28,827	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
(8,714)	(3,587)	(4,100)	(6,445)	(4,835)	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
443,222	4,070	97,137	133,744	199,940	דיבידנד שהתקבל מסים ששולמו, נטו
521,885	72,609	56,685	19,677	119,395	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה, נטו
47,462	(7,216)	81,506	(58,143)	168,610	רכישת קרקעות לבנייה תמורה ממכירת קרקעות לבניה
(28,567)	(56,385)	(19,906)	(8,718)	11,629	תקבולי (תשלומי) מס ערך מוסף בגין קרקעות לבניה
540,780	9,008	118,285	(47,184)	299,634	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
9,950	-	-	1,450	-	
(56,809)	(4,374)	(3,039)	(29,273)	(19,820)	
(46,859)	(4,374)	(3,039)	(27,823)	(19,820)	
975,132	126,982	225,473	225,775	499,217	
(830,661)	(80,461)	(72,094)	(781,421)	(88,423)	
-	-	287,100	-	287,100	
-	81,092	59,160	(7,261)	59,160	
144,471	127,613	499,639	(562,907)	757,054	

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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(189,777)	(46,110)	(34,197)	(87,283)	(68,694)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(* (408,194)	(19,347)	(2,514)	(393,202)	(4,078)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(* (386,341)	(51)	-	(386,339)	(8)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
253,922	(82,512)	(80,818)	95,982	(160,392)	רכישת רכוש קבוע
(1,131,504)	(21,150)	(119,282)	(41,740)	(372,617)	ריבית שהתקבלה
16,687	2,356	14,989	7,896	21,121	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
(75,215)	(8,985)	(13,751)	(25,580)	(31,512)	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
15,239	3,772	4,069	7,452	8,051	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(4,184)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(157,399)	-	(661)	-	(739)	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
59,941	37,357	379	47,566	1,804	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(84,191)	(71,524)	(1,598)	(140,891)	(16,460)	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
26,013	20,121	22,668	23,711	35,519	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>(2,065,003)</u>	<u>(186,073)</u>	<u>(210,716)</u>	<u>(892,428)</u>	<u>(588,005)</u>	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,414,406	737,723	-	828,004	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(724,568)	(171,635)	(171,421)	(380,234)	(443,980)	פרעון אגרות חוב
2,514,309	174,349	233,613	1,350,298	493,128	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(445,248)	(177,727)	(339,746)	(239,857)	(433,135)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
309,195	(106,307)	78,716	285,032	5,778	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(29,214)	(5,798)	(9,308)	(12,626)	(19,605)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(418,116)	(93,858)	(141,265)	(215,170)	(280,122)	ריבית ששולמה
1	-	1	-	1	תמורה ממימוש אופציות
(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,117)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(16,493)	(16,862)	52	(16,862)	230	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,403,155</u>	<u>139,885</u>	<u>(349,358)</u>	<u>1,398,585</u>	<u>(677,705)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4,823	3,250	2,567	5,762	3,603	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
487,446	84,675	(57,868)	(50,988)	(505,053)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
921,891	786,228	962,152	921,891	1,409,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>1,409,337</u>	<u>870,903</u>	<u>904,284</u>	<u>870,903</u>	<u>904,284</u>	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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
207,234	3,238	6,604	110,954	11,257	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות מלחמת חרבות ברזל

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

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

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר ממילא היה שרוי בתנאים לא פשוטים שכללו התפרצות אינפלציונית, ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי, מתחים גיאופוליטיים, ופגיעה בדירוג של מדינת ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומי. בהמשך לכך, לאחר תאריך המאזן הודיעה סוכנות הדירוג FITCH על הורדת דירוג של מדינת ישראל מ - A + ל - A עם תחזית שלילית זאת בהמשך להורדות דירוג שבוצעו עד כה על ידי סוכנויות הדירוג מודי'ס ו - S&P.

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 והפועלים שהובטח על ידי הממשלה שיגיעו אך הגיעו 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, אם כי חשוב להדגיש כי לעת עתה, אין בחרם משום לפגוע מהותית בתוצאות פעילותה של חברה.

באור 1: - כללי (המשך)

מבחינת הפעילות היזמית בדגש על מכירת דירות, הרי שחלה התאוששות מסויימת, אשר בעטייה חל גידול במכירת הדירות, זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק והאינפלציה אשר קיימת (מדד המחירים לצרכן עלה בחציון הראשון ב - 2.1% ומדד חודש יולי 2024 עלה ב- 0.6%, וצפי האינפלציה העדכני כפי שתוקן ע"י בנק ישראל בחישוב שנתי הינו כ - 3.2%).

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה, לרבות אפשרות להסלמתה, על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה על פעילות החברה וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, מבחינת מצבה הכספי, החברה איתנה, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית בעתיד, לעמידתה באמות המידה הפיננסיות, בעמידתה בחוזים עליהם היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה, זאת נוכח תזרים המזומנים האיתן שלה, צבר העבודות שלה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה וכאמור היכולת לבצע את ההתאמות התפעוליות הדרושות על מנת להמשיך את פעילותה העסקית כסדרה. יצויין כי ליום 30 ביוני 2024 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 1 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, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בהקשר להסדרי מימון ספקים.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש 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 לאחריה. 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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2023 מבוקר	יתרה 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	יתרה 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים
258,460	268,378	240,180	259,753	265,271	256,538	חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)
						התחייבויות פיננסיות
2,970,320	3,013,142	2,868,331	3,098,362	3,198,785	3,070,845	הלוואות לזמן ארוך
5,927,051	5,535,902	5,504,700	6,047,002	5,759,120	5,694,004	בריבית קבועה (1)
8,897,371	8,549,044	8,373,031	9,145,364	8,957,905	8,764,849	אגרות חוב (2)

(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 מגזרי

א. כללי

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

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.



באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי 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 הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
2,179,619	(100,905)	-	2,280,524	429,809	205,034	92	168,926	9,253	66,127	388,516	1,012,767	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(2,875)	(227,298)	230,173	-	953	1,579	-	-	-	65,240	162,401	הכנסות בין מגזריות
2,179,619	(103,780)	(227,298)	2,510,697	429,809	205,987	1,671	168,926	9,253	66,127	453,756	1,175,168	סה"כ ההכנסות
1,718,928	(45,120)	(232,384)	1,996,432	331,340	53,681	1,695	122,451	7,324	28,597	386,896	1,064,448	עלות ההכנסות
460,691	(58,660)	5,086	514,265	98,469	152,306	(24)	46,475	1,929	37,530	66,860	110,720	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
50,140	(11,366)	1,951	59,555	-	42,977	-	(366)	-	16,944	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
50,781	(511)	-	51,292	6,704	239	10	2,110	-	3,861	37,073	1,295	הוצאות הנהלה וכלליות
190,927	(7,460)	456	197,931	24,950	42,660	8,417	19,965	4,315	8,522	26,950	62,152	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
269,123	(62,055)	6,581	324,597	66,815	152,384	(8,451)	24,034	(2,386)	42,091	2,837	47,273	הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
21,797	(4,602)											רווח לפני מסים על ההכנסה
286,318												
284,412												
1,906												

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
2,515,011	(133,352)	-	2,648,363	679,350	208,645	86	192,103	8,746	73,108	442,882	1,043,443	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(777)	(465,622)	466,399	-	-	1,780	-	-	-	104,727	359,892	הכנסות בין מגזריות
2,515,011	(134,129)	(465,622)	3,114,762	679,350	208,645	1,866	192,103	8,746	73,108	547,609	1,403,335	סה"כ ההכנסות
1,986,652	(77,791)	(456,419)	2,520,862	531,472	53,651	1,692	144,349	7,138	41,092	470,632	1,270,836	עלות ההכנסות
528,359	(56,338)	(9,203)	593,900	147,878	154,994	174	47,754	1,608	32,016	76,977	132,499	רווח גולמי
57,776	-	1,972	55,804	55,804	-	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(38,504)	(39,401)	8,239	(7,342)	-	18,525	-	1,972	-	(27,839)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
48,943	(1,347)	-	50,290	8,848	322	24	1,632	-	952	36,359	2,153	הוצאות מכירה ושיווק
189,448	(6,911)	539	195,820	26,021	41,989	6,948	22,179	4,589	6,742	25,660	61,692	הוצאות הנהלה וכלליות
309,240	(87,481)	469	396,252	168,813	131,208	(6,798)	25,915	(2,981)	(3,517)	14,958	68,654	רווח (הפסד) מפעילות
37,965												רווחי חברות כלולות
2,065												הכנסות אחרות
349,270												רווח תפעולי
161,377												הוצאות מימון, נטו
187,893												רווח לפני מסים על ההכנסה

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

סה"כ	התאמות בגין כלולות חברות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגדרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,066,018	(51,837)	-	1,117,855	209,960	104,486	29	76,461	4,588	21,685	206,710	493,936	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(1,963)	(107,367)	109,330	-	327	1,486	-	-	-	33,795	73,722	הכנסות בין מגזריות
1,066,018	(53,800)	(107,367)	1,227,185	209,960	104,813	1,515	76,461	4,588	21,685	240,505	567,658	סה"כ ההכנסות
827,784	(23,744)	(113,498)	965,026	158,743	26,148	1,563	52,777	3,604	5,151	204,210	512,830	עלות ההכנסות
238,234	(30,056)	6,131	262,159	51,217	78,665	(48)	23,684	984	16,534	36,295	54,828	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
57,129	(12,904)	306	69,727	-	48,100	-	(216)	-	21,843	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
25,963	(280)	-	26,243	3,006	81	-	1,126	-	2,606	18,824	600	הוצאות הנהלה וכלליות
94,763	(3,616)	152	98,227	12,745	21,476	3,197	9,098	2,024	4,102	13,510	32,075	רווח מפעילות רווחי חברות כלולות
174,637	(39,064)	6,285	207,416	35,466	105,208	(3,245)	13,244	(1,040)	31,669	3,961	22,153	הכנסות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
15,671	(8,360)											הפסד לפני מסים על ההכנסה
181,948												
190,295												
(8,347)												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,260,540	(66,814)	-	1,327,354	306,294	107,586	69	129,397	4,399	27,366	217,651	534,592	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(382)	(192,656)	193,038	-	-	1,179	-	-	-	51,334	140,525	הכנסות בין מגזריות
1,260,540	(67,196)	(192,656)	1,520,392	306,294	107,586	1,248	129,397	4,399	27,366	268,985	675,117	סה"כ ההכנסות
995,434	(39,111)	(193,171)	1,227,716	238,114	27,726	1,142	97,063	3,536	14,492	232,701	612,942	עלות ההכנסות
265,106	(28,085)	515	292,676	68,180	79,860	106	32,334	863	12,874	36,284	62,175	רווח גולמי
57,776	-	1,972	55,804	55,804	-	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(34,498)	(38,004)	2,100	1,406	-	8,919	-	1,880	-	(9,393)	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
24,442	(229)	-	24,671	3,526	154	15	945	-	459	18,482	1,090	הוצאות מכירה ושיווק
96,186	(3,989)	221	99,954	13,639	19,303	3,488	10,986	2,098	3,470	12,718	34,252	הוצאות הנהלה וכלליות
167,756	(61,871)	4,366	225,261	106,819	69,322	(3,397)	22,283	(1,235)	(448)	5,084	26,833	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
27,267	907											הכנסות אחרות
195,930												רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
59,120												רווח לפני מסים על ההכנסה
136,810												

**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 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
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 פרוייקט הדיור ושטחי המסחר להשכרה בקריית היובל בירושלים והחלה השכרתו. לאור זאת הנכס בשווי של כ- 991 מליון 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 לאשדר על זכייתה, ביחד עם צד שלישי, בחלקים שווים, במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו לחכירת מקרקעין במתחם הידוע כ"מכבי יפו" מתחם ב' בתל אביב. המגרשים נשוא המכרז מיועדים לבניה רוויה של 412 יחידות דיור למכירה בשוק החופשי ושטח מסחרי של כ- 1,400 מ"ר עיקרי וזאת בתמורה לסך של כ-378,476 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-7,530 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). נכון ליום 30 ביוני 2024, שולם על ידי אשדר ושותפתה סך של כ- 52,800 אלפי ש"ח ולאחר תאריך המאזן העסקה הושלמה ומלוא התמורה שולמה.
- לצורך מימון העסקה, התקשרו אשדר ושותפתה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי במסגרתו הועמד סך של 305 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין וסך של 57 מיליון ש"ח למימון סכום המע"מ.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 28ג(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר כתב תביעה בסך של כ- 72 מליון ש"ח, שהוגש נגד החברה במסגרת הליך בוררות על ידי נציגות קבוצת רוכשים בפרויקט בתל אביב, בו שימשה החברה כקבלן המבצע, 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 אשדר על הסכם להעברת מלוא זכויותיה וחובותיה של אשדר מכח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") בקרקע בשכונת גליל-ים בהרצליה לצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "הרוכשת"). בהתאם להסכם זכאית אשדר לתמורה בסך כולל של כ- 322,483 אלפי ש"ח וכמו כן תשיב הרוכשת לאשדר את הוצאות הפיתוח ששילמה לרמ"י בסך של כ- 25,517 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 30 ביוני 2024.
- בסמוך למועד החתימה על ההסכם העבירה הרוכשת סך של 34,800 אלפי ש"ח לידי 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. ליום 30 ביוני 2024 סך של 60,900 אלפי ש"ח מתוך התמורה הוחזק בידי הנאמנים ולאחר תאריך המאזן הועבר לאשדר. סכום זה נזקף לסעיף חייבים אחרים ויתרות חובה.

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

1. בהמשך לאמור בבאור 16 ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר הסכם עם קבוצת מלווים למימון פרויקט של האנרגיה המתחדשת בארה"ב, ליום 30 ביוני 2024 יתרת ההלוואה שהתקבלה במסגרת ההסכם מסתכמת בכ- 234 מליון דולר ארה"ב (כ- 880 מליון ש"ח) (ליום 31 בדצמבר 2023 - כ- 145 מליון דולר ארה"ב (כ- 520 מליון ש"ח)).

2. לאחר תאריך המאזן, 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 שנתיים 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%.

3. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 ביולי 2024, התקבל בידי אשדר כתב תביעה בהיקף כספי של כ- 56 מליון 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. עלותיה העיקריות של התביעה הינן טענות ביחס לאחירותה, 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.

4. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 באוגוסט 2024 חדלה אשדר להיות תאגיד מדווח ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור.

5. בהמשך לאמור בבאור 16 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בדבר הקמת פרויקט של אנרגיה מתחדשת TIERRA BONITA בארה"ב, לאחר תאריך המאזן, הפרויקט החל להניב הכנסות ובמהלך חודש אוגוסט 2024 הסתיימה הקמתו. יחד עם זאת לתאריך אישור הדוחות הכספיים ההליכים הרגולטוריים בקשר לפרויקט טרם הסתיימו.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	
17,894	21,963	28,657	נכסים שוטפים
1,505,672	1,467,759	1,534,619	נכסים לא שוטפים
30,198	20,554	29,971	התחייבויות שוטפות
586,665	581,934	596,608	התחייבויות לא שוטפות
906,703	887,234	936,697	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
460,354	450,619	475,351	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	
79,489	20,473	21,186	40,540	42,087	הכנסות
69,462	18,142	18,717	35,399	37,107	רווח גולמי
45,162	41,257	11,950	44,120	14,130	עליית ערך נדל"ן להשקעה
70,369	40,050	17,860	50,900	29,994	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
35,185	20,025	8,930	25,450	14,997	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 ביוני 2024**

**בלתי מבוקרים**

## לכבוד בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה חודשים 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- 676 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 17 מליון ש"ח וכ-8 מליון ש"ח לתקופות של שישה חודשים 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 מבידורים, 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 38' 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 ביוני 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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>נכסים שוטפים</b>
341,057	123,874	112,093	מזומנים ושווי מזומנים
345,391	328,144	354,827	השקעות לזמן קצר
125,320	219,144	136,850	לקוחות והכנסות לקבל
62,392	30,801	36,045	חייבים ויתרות חובה
202,847	244,157	224,654	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,077,007</b>	<b>946,120</b>	<b>864,469</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
6,339,629	6,504,043	6,442,360	השקעה בחברות מוחזקות
1,056,987	712,854	1,137,716	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
94,481	90,169	97,828	קרקע לבנייה
59,382	63,079	56,040	חייבים בגין הסדרי זכיון
47,158	67,844	68,811	חובות והשקעות אחרות
810,833	765,524	809,966	רכוש קבוע
<b>8,408,470</b>	<b>8,203,513</b>	<b>8,612,721</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>9,485,477</b>	<b>9,149,633</b>	<b>9,477,190</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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
50,103	-	142,155	אשראי מתאגידים בנקאיים
200,000	-	200,000	הלוואות מגופים מוסדיים
501,791	405,809	507,154	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
222,324	335,134	253,234	קבלני משנה וספקים
18,516	25,690	15,094	מקדמות ממוזמיני עבודות
60,752	70,840	52,088	זכאים ויתרות זכות
334,907	221,288	302,553	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,388,393	1,058,761	1,472,278	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
239,931	245,261	324,568	הלוואות מתאגידים בנקאיים
48,454	50,933	46,342	הלוואות מגופים מוסדיים
2,889,873	2,742,554	2,682,805	אגרות חוב
51,354	11,637	51,870	התחייבויות בגין חכירה
54,659	-	26,126	התחייבויות אחרות
8,577	8,702	9,028	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
62,354	83,155	29,771	מסים נידחים
3,355,202	3,142,242	3,170,510	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,157	57,156	57,158	הון המניות
1,339,895	1,339,348	1,340,685	פרמיה על מניות
3,359,572	3,493,101	3,371,244	יתרת רווח
(14,742)	59,025	65,315	קרנות הון
4,741,882	4,948,630	4,834,402	<b>סה"כ הון</b>
9,485,477	9,149,633	9,477,190	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 באוגוסט, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
805,672	218,064	155,009	470,059	315,082	הכנסות
693,170	188,970	134,815	407,686	271,767	עלות ההכנסות
112,502	29,094	20,194	62,373	43,315	רווח גולמי
69,898	21,776	17,134	37,758	34,886	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
1,205	664	774	1,249	826	הוצאות אחרות, נטו
41,399	6,654	2,286	23,366	7,603	רווח תפעולי
76,300	23,828	18,924	36,719	45,593	הכנסות מימון
(201,088)	(58,744)	(75,871)	(103,367)	(121,377)	הוצאות מימון
64,975	130,806	35,707	180,078	46,470	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(18,414)	102,544	(18,954)	136,796	(21,711)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס
49,369	13,615	25,035	26,271	33,383	הטבת מס
30,955	116,159	6,081	163,067	11,672	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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
30,955	116,159	6,081	163,067	11,672	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)	-	9,787	-	32,292	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
93,814	43,310	37,934	132,784	37,920	
43,322	43,310	47,721	132,784	70,212	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
12,358	(762)	1,056	6,907	2,679	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
363	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
3,311	459	786	1,216	1,566	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
16,032	(303)	1,842	8,123	4,245	
59,354	43,007	49,563	140,907	74,457	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה
90,309	159,166	55,644	303,974	86,129	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	116,159	6,081	163,067	11,672	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(64,975)	(130,806)	(35,707)	(180,078)	(46,470)	עלויות ריבית
78,868	16,874	14,767	45,460	42,477	רווח מניירות ערך סחירים
(21,160)	(9,715)	(1,638)	(11,962)	(11,310)	שערך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(38,574)	(4,333)	(6,319)	(9,619)	(12,563)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
2,316	760	1,909	1,520	2,456	שערך אגרות חוב
91,546	33,192	42,112	55,821	57,344	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
(2,360)	(972)	(1,049)	(1,755)	(1,240)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
931	(1,093)	(11)	657	(458)	רווח ממימוש רכוש קבוע
17	3	-	8	1	פחת והפחתות מסים נדחים
(41)	(41)	-	(41)	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
13,448	3,336	3,877	6,628	7,691	עלות תשלום מבוסס מניות
(49,369)	(14,174)	(25,035)	(26,830)	(33,383)	<b>סה"כ</b>
566	136	415	324	451	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
2,583	751	320	1,725	748	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
13,796	(106,082)	(6,359)	(118,142)	5,744	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
84,469	20,970	3,198	(9,355)	(11,530)	ירידה (עלייה) בקבלני משנה וספקים
160,893	21,502	(57,225)	15,370	(46,030)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(51,832)	(23,513)	5,730	(44,658)	(3,422)	<b>סה"כ</b>
(184,383)	(27,781)	4,369	(70,270)	31,077	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
34,844	(13,882)	(14,722)	(9,736)	(37,607)	דיבידנד שהתקבל
43,991	(22,704)	(58,650)	(118,649)	(67,512)	מיסים שהתקבלו (ששולמו)
204,611	150,000	-	150,841	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
461	508	(18)	470	(86)	רכישת קרקעות לבניה
293,814	137,881	(58,946)	77,587	(50,182)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
(89,215)	(1,465)	(321)	(90,169)	(443)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
204,599	136,416	(59,267)	(12,582)	(50,625)	



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

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 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(342,663) (40,000)	(98,173)	(580)	(314,261)	(778)	השקעה בחברות מוחזקות הנפקת שטר הון מחברה מוחזקת מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(421,140)	(33,709)	(32,347)	(86,957)	(47,504)	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון רכישת רכוש קבוע
7,708	1,906	2,094	3,755	4,129	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(6,542)	(3,699)	(1,654)	(4,281)	(2,065)	גביית פקדונות לזמן ארוך
57	57	-	57	-	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
17,259	14,745	(1,252)	15,023	(1,252)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(1,925)	19	-	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
191,523	(620)	4,867	199,572	1,874	
<u>(595,723)</u>	<u>(119,474)</u>	<u>(28,872)</u>	<u>(187,092)</u>	<u>(45,596)</u>	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
1	-	1	-	1	תמורה ממימוש אופציות
814,056	468,462	-	468,462	-	הנפקת אגרות חוב
(371,620)	(157,425)	(158,421)	(233,376)	(259,342)	כרעון אגרות חוב
94,767	29,001	90,000	94,767	90,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,470)	(2,224)	(4,095)	(4,412)	(8,164)	כרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
250,103	(89,238)	73,532	-	92,052	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(3,772)	(626)	(816)	(1,683)	(1,909)	כרעון התחייבות בגין חכירה
(84,134)	(16,874)	(16,233)	(45,460)	(45,381)	ריבית ששולמה
(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	-	דיבידנד לבעלי המניות
486,931	31,076	(16,032)	78,298	(132,743)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
95,807	48,018	(104,171)	(121,376)	(228,964)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
245,250	75,856	216,264	245,250	341,057	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>341,057</u>	<u>123,874</u>	<u>112,093</u>	<u>123,874</u>	<u>112,093</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

## 1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה 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 ביוני, 2024 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 608 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- 460 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. לאחר תאריך המאזן, 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%.

-----

## **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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 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 ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 הכספיים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, גל עומר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

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

25 באוגוסט, 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 25 באוגוסט 2024 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון