



אשדוד נכסים בע"מ

**דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2023**

אשטרום נכסים בע"מ

31 במרס 2023

תוכן עניינים:

- א. דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים.
- ג. נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה.
- ד. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- ה. מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, מובהר כי ככלל התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה כי בפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 15 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-022780) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

1. נתונים עיקריים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד

בתחום הנדל"ן המניב, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ובאנגליה) הכולל קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, קרקעות ועוד, המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לחלק מנכסיה.

בתחום יזמות הנדל"ן, החברה פועלת בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים ביזמות נדל"ן (משרדים, מסחר וערוב שימושים הכולל מגורים) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. החברה מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.

2. הסביבה העסקית

הרבעון הראשון של שנת 2023 התאפיין בהמשך מגמת העלייה באינפלציה אשר החלה במהלך הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם, והובילו לעלייה חדה באינפלציה (כ- 10.1% בבריטניה, כ- 8.3% באירופה וכ- 5.3% בישראל). בניסיון לרסן את האינפלציה העלו הבנקים המרכזיים בעולם את הריבית כאשר הריבית בבריטניה, גרמניה וישראל טיפסו ל- 4.25%, 5.3% ו- 4.5% בהתאמה.

כמו כן במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.1%, עלייה חדה, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרה, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא במהלך הרבעון הראשון בשנת 2023, בשיעור 1%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה ועליית מחירי האנרגיה. עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

החל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ- 0.1% ל- 4.5%, בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום גם את הצריכה וגם את עלויות המחירים. השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע בין היתר, על ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק לזמן ארוך.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום תיקוני חקיקה, שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל. יש המעריכים כי לתוכנית עלולה להיות השפעה על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו, בין היתר נוכח המחלוקות הרבות סביב התוכנית המוצעת, אשר אף הובילו למחאה ציבורית רחבה. במסגרת ההערכות נטען כי התוכנית עלולה לגרום בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל, לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. בחודש אפריל 2023, בהמשך ישיר לתהליך שינוי החקיקה שמקדמת הממשלה הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית מודי'ס (Moody's) את תחזית הדירוג של ישראל מ"חיובית" ל"יציבה". בנוסף בחודש מאי 2023, הורידה קרן המטבע את תחזית שיעור הצמיחה של המשק הישראלי לשנת 2023 מ- 2.9% ל- 2.5% תוך ציון כי המשבר סביב שינוי החקיקה מהווה גורם לחוסר יציבות, והיעדר פתרון עלול לגרום לעלייה בסיכון של כלכלת ישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, הרפורמה המשפטית הושתתה על ידי ממשלת ישראל תוך ניסיון הידברות בנושא ואין לדעת האם וכיצד תחודש במהלך התקופה הקרובה.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, לרבות ההסלמה הביטחונית והשפעות הרפורמה המוצעת, על ענף הנדל"ן בכלל ועל החברה בפרט. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרות המזומנים שלה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ-219 אלפי ש"ח (ראה דיווח מיידי מיום 29 בינואר 2023 מס': 2023-01-010612).

ביום 29 בינואר, 2023 פרסמה מעלות דירוג של ilA להנפקת אגרות חוב (סדרה 13) בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו על ידי החברה בדרך של הרחבת סדרה (אסמכתא מס': 2023-01-010597).

מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

במהלך חודש מאי, 2023 השלימה החברה ושאר השותפים את מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח חלק החברה כ-25%. טרם חתימת הסכם זה מכרה החברה כ-400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל-7 מיליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ-105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מיליון ש"ח).

עסקת קרמניצקי

ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה באמצעות אשטרום פורט 2020 שותפות מוגבלת המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה (להלן: "פורט") עם צד ג' וחברת מרגן פרויקטים השקעות בע"מ, חברה בת של מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן יחדיו: "מרגן") אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה בשרשור בכ-57.3% מהונה המונפק והנפרע בקבוצת אשטרום בעלת השליטה בחברה. במסגרת ההסכם תשכור הפורט כ-3,200 מ"ר ברוטו הכולל בניין בן 6 קומות ו-3 קומות מרתפי חניה ברחוב קרמניצקי 10 בתל אביב במטרה להפעיל מתחם חללי עבודה משותפים. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים וכוללת 3 אופציות נוספות של 60 חודשים כל אחת. בגין כל חודש שכירות במהלך 24 חודשי השכירות הראשונית תשלם הפורט 420 אלפי ש"ח, בגין חודשים 25-60, 440 אלפי ש"ח ובתוספת נומינאלית של 5%, 6% ו-7% בגין כל מימוש תקופת אופציה בהתאמה. בגין הסכם זה הכירה החברה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בסך של כ-64 מיליון ש"ח.

דירוג

ביום 7 במאי, 2023 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") דוח דירוג לסדרות אגרות החוב שבמחזור, (אסמכתא מס': 2023-15-041659). בהתאם לדוח הדירוג כאמור, הודיעה מעלות על אישור דירוג לסדרות אגרות החוב 9-10 ו-13 ל-ilA עם תחזית יציבה, ולסדרות אגרות החוב 11 ו-12 שבמחזור של החברה ilA+.

4. המצב הכספי

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	הסעיף
האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.	470,859	429,914	מזומנים ושווי מזומנים
	108,621	109,034	השקעות לזמן קצר
	39,120	36,158	חייבים ויתרות חובה
הקיסון בהכנסה לקבל ממכירת שטחי משרדים נובע מסיום פרויקט לייף ומכירת כלל שטחי המשרדים.	12,096	47	הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
היתרה ליום 31 במרס 2023 משקפת נכס שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן. לתאריך המאזן התקבלה מקדמה בסך של כ- 5 מליון ש"ח הכלולה בסעיף זכאים ויתרות זכות.	-	24,594	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
	630,696	599,747	סה"כ נכסים שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	הסעיף
	1,585,911	1,613,303	השקעות בחברות כלולות
הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע בעיקרו מהשקעות בפרויקטים קיימים בסך של כ- 43 מ' ותוספת השפעת שע"ח בסך 109 מ' ש"ח והכללת נכס זכות שימוש בסך 64 מ' ש"ח.	4,407,469	4,611,550	נדל"ן להשקעה
	61,934	62,030	מלאי מקרקעין
	23,275	26,281	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	27,111	27,947	רכוש קבוע
	6,105,700	6,341,111	סה"כ נכסים לא שוטפים
	6,736,396	6,940,858	סה"כ נכסים

הסעיף	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	251,160	250,930	
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	499,360	386,804	הגידול בסעיף נובע בעיקרו מסיווג הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר, עקב מועד פירעונה המתוכנן במהלך השנה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	176,885	168,749	
זכאים ויתרות זכות	108,620	113,187	
הלוואה מאחרים לזמן קצר	-	12,581	
דיבידנד שהוכרז	50,000	-	הדיבידנד שולם בתאריך 3/4/23
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,086,025	932,251	

הסעיף	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,120,486	1,181,148	עיקר הקיטון בסעיף נובע מפירעון הלוואות וסיווג הלוואה לזמן קצר (עקב מועד פירעונה במהלך השנה השוטפת) ומנגד גידול בהפרשי תרגום בגין הלוואות שמקורם בגרמניה ואנגליה.
אגרות חוב	1,694,952	1,685,056	במהלך התקופה הרחיבה החברה סדרת אג"ח 13 בכ- 100 מ' ע"נ ומנגד פרעה אג"ח בסדרות הקיימות. ראה סעיף 3 לעיל אירועים בתקופת הדוח.
התחייבות בגין חכירה	91,923	27,992	
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות	5,651	1,689	
התחייבות בשל הטבות לעובדיה	1,204	1,933	
מסים נדחים	294,961	289,260	עיקר הגידול מיוחס למיסים נדחים בגין מיסים שחושבו בגין הפרשי תרגום.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,209,177	3,187,078	
סה"כ התחייבויות	4,295,202	4,119,329	

הסעיף	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,468,062	2,449,042	
זכויות שאינן מקנות שליטה	177,594	168,025	
סה"כ הון עצמי	2,645,656	2,617,067	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח התקופה שהסתכם בסך של 17,672 אלפי ש"ח, מרווח כולל אחר לתקופה, שמסתכם לסך של 59,867 אלפי ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס), מקיטון עקב הכרזת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה ומגידול עקב זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה בסך של 1,050 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
	31 במרס 2022	31 במרס 2023		
2022				
237,285	58,346	64,375	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה, מדמי ניהול ופיקוח
126,941	98,910	138	א	הכנסות ממכירת של שטחי משרדים
10,327	2,015	2,848	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
64,110	15,187	15,880	ב	עלויות אחזקה
115,487	79,453	-	ג	עלות שטחי משרדים שנמכרו
194,956	64,631	51,481		רווח גולמי
7,973	8,082	-		הכנסות אחרות
316,336	95,234	8,209	ד	עליית ערך נדל"ן להשקעה
64,322	18,329	22,056	ה	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
117,221	5,778	1,100	ו	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
572,164	155,396	38,734		רווח תפעולי
131,871	33,538	24,898	ז	הוצאות מימון, נטו
(326)	125	-		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
439,967	121,983	13,836		רווח לפני מיסים על הכנסה
47,208	15,217	(3,836)	ח	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
392,759	106,766	17,672	ט	רווח נקי
				מיוחס ל:
359,111	87,692	16,187		בעלי המניות של החברה
33,648	19,074	1,485		זכויות שאינן מקנות שליטה

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות:

היקף ההכנסות המאוחדות ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו לסך של 67,361 אלפי ש"ח לעומת 159,271 אלפי ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2022 (ירידה של 58%).

הקיטון בסעיף ההכנסות נובע מסיום פרויקט LYFE ומכירת כלל שטחי המשרדים במהלך שנת 2022. סה"כ ההכנסות משכר דירה ומניהול ופיקוח גדלו בכ- 11% לעומת ההכנסות אשתקד.

עיקר הגידול בסעיף הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בתקופת הדו"ח נובע מגידול כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ומחידושי חוזים במחירים גבוהים יותר.

ב. עלויות אחזקה:

עיקר הגידול נובע מגידול בהוצאות שכר עבודה לאור הגדלת היקף עובדים.

ג. עלות שטחי משרדים שנמכרו:

הקיטון בסעיף הינו כתוצאה מסיום פרויקט LYFE.

ד. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שיערוך נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 15 מיליון ש"ח נטו, בגרמניה רשמה החברה בהפסדי שיערוך בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בעיקר בנכס בדיסלדורף כתוצאה מהשקעות ובאנגליה רשמה החברה הפסדי שיערוך בסך של כ- 4 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעות.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות:

עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה עקב שכ"ט יועצים בטיפול משפטי ובגידול בהוצאות השכר של החברה הנובעות מגידול בכוח האדם.

ו. חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו

רווחי חברות כלולות שהינן חברות שפעילותן זהה לפעילות החברה, רווח זה מוצג במסגרת הרווח מפעילות שוטפת של החברה והוא הסתכם בסך של 1,100 אלפי ש"ח.

ז. הוצאות מימון, נטו

הקיטון בהוצאות מימון נטו נובע בעיקר מגידול בהכנסות מימון מחברות מוחזקות.

ח. מסים על הכנסה

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהכנסות מס בסך של 3,836 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מס בסך של 15,217 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 2,748 אלפי ש"ח, הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של 1,074 אלפי ש"ח וכן הכנסות מס נדחה בסך של 5,510 אלפי ש"ח.

ט. רווח נקי

רווח נקי החברה סיימה את תקופת הדו"ח ברווח של 17,672 אלפי ש"ח לעומת רווח של 106,766 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המיוחס לבעלי המניות הסתכם בסך של 16,187 אלפי ש"ח לעומת רווח של 87,692 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח כולל של החברה בתקופת הדו"ח הסתכם לסך של 77,539 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 103,757 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל בתקופת הדו"ח כלל רווח בסך של 59,867 אלפי ש"ח בשל הפרשי תרגום בקשר לשינוי בשער החליפין של האירו והפאונד לעומת הפסד בסך של 3,009 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה כאמור מושפעת בשל השקעותיה בגרמניה ובאנגליה משער החליפין של האירו והפאונד ותוצאות היחלשות שער השקל לעומת מטבעות אלו באות לידי ביטוי בתוצאות הרווח הכולל, כאמור לעיל.

5. נזילות ומקורות מימון:

בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	נתונים ליום 31 במרס 2023	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 בדצמבר 2022	% מסך מאזן
הון	2,645,656	38%	2,617,067	39%
התחייבויות לזמן ארוך	3,209,177	46%	3,187,078	47%
התחייבויות לזמן קצר	1,086,025	16%	932,251	14%
סה"כ	6,940,858	100%	6,736,396	100%

החברה וחברות המוחזקות על ידי החברה מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וממקורות חיצוניים, הנפקת אגרות חוב לציבור ומנטילת הלוואות בנקאיות ואונקולים לזמן ארוך או קצר. נכון ליום 31 במרס 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד והסולו. להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד דוח זה יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוח הכספי בהגיע מועד קיומן.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה לשנתיים הקרובות, תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 31 במרס 2023 וזאת בין היתר לאור העובדה כי החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע ובידיה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 539 מיליון ש"ח וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. לעמדת דירקטוריון החברה, לחברה אין בעיית נזילות לרבות באירועים בלתי צפויים כגון ירידה בשיעור התפוסה בנכסי החברה או קושי בגיוס אשראי.

יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 19ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970.

כמו כן, יובהר כי החברה מעמידה מעת לעת הלוואות בעלים לחברות בנות. הלוואות בעלים אלו נפרעות על ידי החברות הבנות בהתאם לתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של אותן החברות.

להלן תמצית דו"ח תזרים המזומנים של החברה:

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 במרס 2022	31 במרס 2023	
2022			
309,767	146,029	13,798	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(60,783)	(94,067)	(44,190)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
(410,788)	(288,133)	(11,780)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
440	7	1,227	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(161,364)	(236,164)	(40,945)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 13,798 אלפי ש"ח, עיקר התזרים נבע מהרווח הנקי של החברה בסך 17,672 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 44,190 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 43,369 אלפי ש"ח מתוכם כ- 31,758 אלפי ש"ח בישראל ו- 11,611 אלפי ש"ח בגרמניה ואנגליה.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות המימון ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 11,780 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 88,223 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי והלוואות למוסדות בנקאיים בסך 21,329 אלפי ש"ח. מנגד גייסה החברה אג"ח בסך 90,281 אלפי ש"ח ומחזרה הלוואות בגרמניה בסך 19,748 אלפי ש"ח.

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר רוקמן, מנכ"ל החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר רוקמן ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה ובדרכי הניהול של הסיכונים אשר פורטו בסעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 31.3.2023

להלן מבחן רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח):

א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן		(156,023)	(78,011)	(1,560,228)	78,011	156,023
* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 31/03/23 שיעור הריבית להלוואות צמודות מדד - 4.25%, הלוואות לא צמודות 5.5%, הלוואות באירו - 4.1%, הלוואה באנגליה - 5.5%.						
ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים באירו		94,613	47,306	946,128	(47,306)	(94,613)
ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בפאונד		48,542	24,271	485,424	(24,271)	(48,542)
ג. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו		(55,538)	(27,769)	(555,376)	27,769	55,538
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו		(47,257)	(23,629)	(472,571)	23,629	47,257
ד. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אג"ח סדרה 9		(37,565)	(18,782)	(375,649)	18,782	37,565
אג"ח סדרה 10		(37,411)	(18,705)	(374,109)	18,705	37,411
אג"ח סדרה 11		(23,198)	(11,599)	(231,984)	11,599	23,198
אג"ח סדרה 12		(41,671)	(20,835)	(416,707)	20,835	41,671
אג"ח סדרה 13		(37,255)	(18,627)	(372,546)	18,627	37,255

- השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-13 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 31/03/23

7. להלן פרטים אודות נכסים המשועבדים למחזיקי אג"ח:

א. קניונים בישראל בע"מ (שיעור החזקת החברה 50%) משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 11

שנת 2022	רבעון 1 2023	קניונים בישראל בע"מ - קניון בת ים
380,850	389,450	שווי הנכס באלפי ש"ח
22,247	5,086	NOI בתקופה באלפי ש"ח
3,479	(1,140)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6%	6%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.60%	6.56%	שיעור תשואה מותאם (%)
119	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
125	אין	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

ב. חוצות המפרץ חיפה בע"מ (שיעור החזקת החברה 50%) משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 12

שנת 2022	רבעון 1 2023	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר
692,000	706,500	שווי הנכס באלפי ש"ח
31,895	8,164	NOI בתקופה באלפי ש"ח
90,536	1,432	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.87%	6.39%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.87%	6.47%	שיעור תשואה מותאם (%)
91	85	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
97	128	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

רצ"ב נספח א' - דו"ח בסיסי הצמדה.

רצ"ב נספח ב' - פרטים אודות סדרות אגרות חוב.

רצ"ב נספח ג' - דו"ח סולו של אשטרום נכסים בע"מ.

רצ"ב נספח ד' - הצהרות על בקרה הפנימית.

בברכה,

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 2023

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה
דוח בסיסי הצמדה נכון ליום 31 במרס 2023:

מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199,353		122,464	108,097		429,914
109,034					109,034
6,204	10,052	9,607	10,295		36,158
	47				47
				24,594	24,594
		78,531		1,534,772	1,613,303
		1,386,143	899,845	2,352,562	4,611,550
				62,030	62,030
	26,281				26,281
		162	902	26,883	27,947
314,591	36,380	1,596,907	1,019,139	3,973,841	6,940,858
251,160					251,160
427,110		71,133	1,117		499,360
55,136	121,749				176,885
60,053	11,906	9,846	26,815		108,620
50,000					50,000
117,333		503,845	499,308		1,120,486
325,111	1,369,841				1,694,952
	91,923				91,923
		5,651			5,651
1,204					1,204
		63,116	6,475	225,370	294,961
1,287,107	1,595,419	653,591	533,715	225,370	4,295,202
(972,328)	(1,559,039)	943,316	485,424	3,748,471	2,645,656

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברות כלולות
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע

סך כל הנכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אג"ח
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד לשלם

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מיסים נדחים

סך כל ההתחייבויות

היתרה המאנית, נטו

נספח ב' - פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה, (מס' הערה)	מועד הנפקה	ע.ג בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות (סדרה)	ערך נקוב ליום 31/03/23	ערך משוער ליום 31/03/23	סכום ריבית צבורה ליום 31/03/23	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי ליום 31/03/23	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	התנאי ההצמדה	האם המירות לנ"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016	575,280,000	385,954,057	385,954	9,378	380,247	375,649	ריבית שנתית 4.9%	כן	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן
10	ספטמבר 2016 יולי 2017 אפריל 2019	506,290,000	338,437,998	372,113	2,776	376,609	374,109	ריבית שנתית 3.06% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028	23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
11	ספטמבר 2018	260,000,000	221,000,000	240,599	1,834	239,005	231,984	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020 יולי 2022	420,000,000	405,278,350	442,089	1,649	441,004	416,707	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2,84 תשלומים חצי שנתיים שווים (1%, 2.5% ו-5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21 , 1/7/23 ו-1/7/27 וכלה ב- 1/1/23 , 1/1/27 ו- 1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב- 1/7/2029	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2021 וכלה ב- 1/7/2029	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
13	דצמבר 2021 ינואר 2023	415,000,000	415,000,000	441,202	979	434,972	372,546	ריבית שנתית 0.9% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	שישה תשלומים שנתיים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 10% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030, בשיעור של 50% מהקרן.	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2022 וכלה ב- 31/12/2030	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן

נכון למועד הדוח החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 2,765,448 אלפי ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 38.54%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 52.85%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 14.65.

(1) אג"ח סדרה 11 – יחס הלוואה לבטוחה – פחות מ-1 – 0.77

(2) נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשטרום נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-55% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-60,308 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2023, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-756 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

470,859	396,059	429,914	מזומנים ושווי מזומנים
108,621	116,808	109,034	השקעות לזמן קצר
39,120	23,367	36,158	חייבים ויתרות חובה
12,096	186,454	47	הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
-	8,215	-	מלאי משרדים ומקרקעין בהליכי בנייה למכירה
630,696	730,903	575,153	
-	-	24,594	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
630,696	730,903	599,747	

נכסים לא שוטפים

1,585,911	1,471,709	1,613,303	השקעות בחברות כלולות
4,407,469	4,134,311	4,611,550	נדל"ן להשקעה
61,934	61,461	62,030	מלאי מקרקעין
23,275	2,057	26,281	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
27,111	19,652	27,947	רכוש קבוע
6,105,700	5,689,190	6,341,111	
6,736,396	6,420,093	6,940,858	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

250,930	333,579	251,160	אשראי מתאגידים בנקאיים
386,804	266,426	499,360	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
168,749	238,998	176,885	חלויות שוטפות של אגרות חוב
113,187	145,685	108,620	זכאים ויתרות זכות
12,581	18,872	-	הלוואה מאחרים לזמן קצר
-	9,674	-	מקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר
-	-	50,000	דיבידנד שהוכרז
932,251	1,013,234	1,086,025	

התחייבויות לא שוטפות

1,181,148	1,208,491	1,120,486	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,685,056	1,638,970	1,694,952	אגרות חוב
27,992	27,966	91,923	התחייבות בגין חכירה
1,689	1,744	5,651	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,933	1,873	1,204	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
289,260	254,308	294,961	מסים נדחים
3,187,078	3,133,352	3,209,177	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,168	135,168	135,168	הון מניות
247,866	247,866	247,866	פרמיה על מניות
48,153	48,153	48,153	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,132,700	1,861,281	2,098,887	יתרת רווח
(114,845)	(163,552)	(62,012)	קרנות אחרות
2,449,042	2,128,916	2,468,062	

זכויות שאינן מקנות שליטה

168,025	144,591	177,594	סה"כ הון
2,617,067	2,273,507	2,645,656	
6,736,396	6,420,093	6,940,858	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	21 במאי, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
237,285	58,346	64,375
126,941	98,910	138
10,327	2,015	2,848
374,553	159,271	67,361
64,110	15,187	15,880
115,487	79,453	-
194,956	64,631	51,481
7,973	8,082	-
316,336	95,234	8,209
519,265	167,947	59,690
(64,322)	(18,329)	(22,056)
117,221	5,778	1,100
572,164	155,396	38,734
54,746	9,003	20,504
(186,617)	(42,541)	(45,402)
(326)	125	-
439,967	121,983	13,836
47,208	15,217	(3,836)
392,759	106,766	17,672
359,111	87,692	16,187
33,648	19,074	1,485
392,759	106,766	17,672

<u>הכנסות</u>
מהשכרת נדל"ן להשקעה
ממכירות של שטחי משרדים
מייזום, דמי ניהול ופיקוח
סה"כ הכנסות
<u>עלויות</u>
אחזקה
עלות שטחי המשרדים שנמכרו
רווח גולמי
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה (הטבת מס)
רווח נקי
מיוחס ל:
בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
392,759	106,766	17,672
54,717	(3,009)	59,867
54,717	(3,009)	59,867
447,476	103,757	77,539
404,923	84,829	69,020
42,553	18,928	8,519
447,476	103,757	77,539

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
תנאים ספציפיים :

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות אחרות			סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים			
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067
-	-	-	16,187	-	-	-	16,187	1,485	17,672
-	-	-	-	-	-	52,833	52,833	7,034	59,867
-	-	-	16,187	-	-	52,833	69,020	8,519	77,539
-	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	1,050	1,050
-	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
135,168	247,866	48,153	2,098,887	2,751	(580)	(64,183)	2,468,062	177,594	2,645,656

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס, 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	1,907,589	2,677	(580)	(162,828)	2,178,045	126,095	2,304,140
-	-	-	87,692	-	-	-	87,692	19,074	106,766
-	-	-	-	-	-	(2,863)	(2,863)	(146)	(3,009)
-	-	-	87,692	-	-	(2,863)	84,829	18,928	103,757
-	-	-	(134,000)	-	-	-	(134,000)	-	(134,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(432)	(432)
-	-	-	-	42	-	-	42	-	42
135,168	247,866	48,153	1,861,281	2,719	(580)	(165,691)	2,128,916	144,591	2,273,507

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2022 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	1,907,589	2,677	(580)	(162,828)	2,178,045	126,095	2,304,140
-	-	-	359,111	-	-	-	359,111	33,648	392,759
-	-	-	-	-	-	45,812	45,812	8,905	54,717
-	-	-	359,111	-	-	45,812	404,923	42,553	447,476
-	-	-	(134,000)	-	-	-	(134,000)	-	(134,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)
-	-	-	-	74	-	-	74	-	74
135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי 17,672 106,766 392,759

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

131,871	33,538	24,898	הוצאות מימון, נטו
(116,895)	(5,903)	(1,100)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
74	42	-	עלות תשלום מבוסס מניות
47,208	15,217	(3,836)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
54	(6)	(729)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו
(316,336)	(95,234)	(8,209)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,919)	(8,035)	-	רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
2,902	786	882	פחת רכוש קבוע
(259,041)	(59,595)	11,906	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3,291)	17,000	18,797	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
199,618	25,260	12,049	ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
66,904	59,697	-	ירידה במלאי משרדים ומקרקעין למכירה
(497)	(24)	(96)	עלייה במלאי מקרקעין
3,146	19,126	9,771	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(7,590)	2,084	-	עלייה (ירידה) במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר
258,290	123,143	40,521	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(90,850)	(22,254)	(48,452)	ריבית ששולמה
17,804	446	3,921	ריבית שהתקבלה
(11,106)	(3,354)	(11,930)	מסים ששולמו
1,911	877	160	מסים שהתקבלו
(82,241)	(24,285)	(56,301)	
309,767	146,029	13,798	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(193,119)	(40,698)	(43,369)
162,858	-	-
(1,821)	-	-
-	-	4,918
(3,828)	-	-
5,776	5,776	-
(8,835)	-	-
48,396	17,997	-
(2,470)	(1,150)	(19)
102	-	-
(85,761)	(75,082)	(9,549)
28,064	101	5,858
199	(176)	(288)
(10,344)	(835)	(1,741)
(60,783)	(94,067)	(44,190)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה

מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה

מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה

פרעון פקדון מוגבל, נטו

רכישת זכויות בחברות כלולות

דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות

מתן הלוואה לשוכרים

החזר הלוואה משותפים

מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו

קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

השקעות ברכוש קבוע, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

71,993	-	90,281
(137,099)	(54,970)	-
(213,486)	(56,568)	(88,223)
(134,000)	(134,000)	-
(623)	(432)	-
138,292	25,000	19,748
(126,512)	(66,243)	(21,329)
(201)	(43)	3,812
(6,291)	-	(12,581)
-	-	(2,812)
(2,861)	(877)	(676)
(410,788)	(288,133)	(11,780)
440	7	1,227
(161,364)	(236,164)	(40,945)
632,223	632,223	470,859
470,859	396,059	429,914

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון אגרות חוב
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו
פרעון הלוואה לאחרים
השקעה בנגזר פיננסי
תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' פעילות שלא במזומן

-	-	64,320	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה
-	9,753	-	התחייבות לשותף בגין רכישת קרקע
1,635	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד הלוואה לזמן ארוך

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 486 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת הלוואות ואגרות חוב העומדות לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 927 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 751 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לקבוצה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

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 ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות 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 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בשלב זה אין תיקונים לתקנים קיימים ו/או תקנים חדשים מעבר לתיקונים לתקנים קיימים אשר ניתן בגינם גילוי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 4 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן			יתרה (כולל ריבית לשלם)		
31 בדצמבר	31 במרס		31 בדצמבר	31 במרס	
2022	2022	2023	2022	2022	2023
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות					
הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)					
961,559	890,055	1,027,947	1,007,478	876,113	1,075,403
-	86,175	-	-	84,001	-
אגרות חוב (סדרה 8) (2)					
389,543	471,967	375,649	384,599	444,513	389,625
אגרות חוב (סדרה 9) (2)					
460,131	485,177	374,109	463,669	443,960	379,385
אגרות חוב (סדרה 10) (2)					
231,785	267,181	231,984	237,087	242,122	240,839
אגרות חוב (סדרה 11) (2)					
418,673	383,646	416,707	444,170	353,683	442,653
אגרות חוב (סדרה 12) (2)					
282,272	311,850	372,546	340,057	328,783	435,951
אגרות חוב (סדרה 13) (2)					
2,743,963	2,896,051	2,798,942	2,877,060	2,773,175	2,963,856

(1) רמה 3 - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, 5.5% על הלוואות בארץ בריבית קבועה לא צמודה, 4.25% על הלוואות בארץ בריבית קבועה וצמודה, 4.1% על הלוואות בגרמניה ו- 5.5% על הלוואות באנגליה.

(2) רמה 1 - השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, אשראי שוטף ואשראי לזמן ארוך בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ליום 31 במרס 2023 השווי ההוגן של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים הינו 2,798,942 אלפי ש"ח כאשר הערך הפנקסני לאותו מועד הינו 2,963,856 אלפי ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ- 219 אלפי ש"ח.

ב. עסקת קרמניצקי

ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה באמצעות אשטרום פורט 2020 שותפות מוגבלת המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה (להלן "פורט") עם צד ג' וחברת מרגן פרויקטים השקעות בע"מ (להלן "מרגן") אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה בשרשור בכ- 57.11% מהונה המונפק והנפרע בקבוצת אשטרום חברת האם של החברה המחזיקה 100% בחברה. במסגרת ההסכם תשכור הפורט כ- 3,200 מ"ר ברוטו הכולל בניין בן 6 קומות ו 3 קומות מרתפי חניה ברחוב קרמניצקי 10 בתל אביב במטרה להפעיל מתחם חללי עבודה משותפים. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים וכוללת 3 אופציות נוספות של 60 חודשים כל אחת. בגין כל חודש שכירות במהלך 24 חודשי השכירות הראשונית תשלם הפורט 420 אלפי ש"ח, בגין חודשים 25-60, 440 אלפי ש"ח ובתוספת נומינאלית של 5%, 6% ו-7% בגין כל מימוש תקופת אופציה בהתאמה. בגין הסכם זה הכירה החברה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

ג. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 4 באפריל 2023.

ד. שינויים בשיעורי הריבית ועליית המדד

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 796 אלפי ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023, עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל-4.25% ביום 31 במרס 2023). עוד יצוין כי לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אפריל 2023, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור נוסף של 0.25%.

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה, בנוסף עליית שכר הדירה בעקבות עליית המדד הביאה לעלייה בשווי ההון של נכסים אלו.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן

מכירת נכס זדל בראשון לציון

במהלך חודש פברואר 2023 נחתם הסכם ובמאי, 2023 השלימה החברה ושאר השותפים את מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח. טרם חתימת הסכם זה מכרה השותפות כ- 400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל-7 מיליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ- 105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מיליון ש"ח).

באור 7: - מגזרי פעילות

כאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, החברה בוחנת את העסק לפי מגזרי פעילות בתחום נדל"ן להשקעה בישראל, נדל"ן להשקעה בגרמניה ובאנגליה. כמו כן, עוסקת החברה בפרוייקטי ייזום לצורך מכירה, המוצגים כמגזר נפרד.

באורים על דוחות כספיים

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023

בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נאוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
67,223	(33,698)	100,921	-	-	12,492	25,491	62,938
138	-	138	-	138	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
(15,880)	10,045	(25,925)	-	-	(1,749)	(7,793)	(16,383)
51,481	(23,653)	75,134	-	138	10,743	17,698	46,555
8,209	(1,397)	9,606	-	-	(4,319)	(2,530)	16,455
(22,056)	798	(22,854)	(9,400)	(303)	(4,126)	(1,861)	(7,164)
-	4	(4)	-	-	-	(4)	-
-	-	-	-	-	-	-	-
1,100	1,100	-	-	-	-	-	-
38,734	(23,148)	61,882	(9,400)	(165)	2,298	13,303	55,846
-	23,148	(23,148)	-	-	-	(786)	(22,362)
38,734	-	38,734	(9,400)	(165)	2,298	12,517	33,484
20,504							
(45,402)							
-							
13,836							
3,836							
17,672							
4,698,174	(2,314,634)	7,012,808	-	252,909	899,845	1,560,232	4,299,821
3,742,825	(590,891)	4,333,716	-	138,299	500,425	670,084	3,024,908

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

- הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת נכללים בהתאם לחלקה של החברה בחברות אלה.
- הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נאוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
60,361	(28,288)	88,649	-	-	10,960	23,084	54,605
98,910	-	98,910	-	98,910	-	-	-
(79,453)	-	(79,453)	-	(79,453)	-	-	-
(15,187)	6,836	(22,023)	-	-	(3,152)	(5,645)	(13,226)
64,631	(21,452)	86,083	-	19,457	7,808	17,439	41,379
95,234	(264)	95,498	-	-	(1,187)	50,453	46,232
(18,329)	1,991	(20,320)	(9,207)	(941)	(2,107)	(3,085)	(4,980)
8,082	-	8,082	-	-	-	47	8,035
5,778	5,778	-	-	-	-	-	-
155,396	(13,947)	169,343	(9,207)	18,516	4,514	64,854	90,666
-	13,947	(13,947)	-	-	-	(741)	(13,206)
155,396	-	155,396	(9,207)	18,516	4,514	64,113	77,460
9,003							
(42,541)							
125							
121,983							
(15,217)							
106,766							
4,203,987	(1,993,497)	6,197,484	-	230,943	800,314	1,428,412	3,737,815
3,686,464	(459,512)	4,145,976	-	217,188	365,134	607,114	2,956,540

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

- הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת נכללים בהתאם לחלקה של החברה בחברות אלה.
- הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נכס	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
הכנסות (1)	247,612	(123,201)	370,813	-	42,909	91,353	236,551
ממכירות שטחים (1)	126,941	-	126,941	-	-	-	-
עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)	(115,487)	-	(115,487)	-	-	-	-
עלויות אחזקה (1)	(64,110)	34,657	(98,767)	-	(6,651)	(29,121)	(62,995)
רווח גולמי המגזר (1)	194,956	(88,544)	283,500	-	36,258	62,232	173,556
עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)	316,336	(128,041)	444,377	-	(15,764)	73,084	387,057
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)	(64,322)	4,783	(69,105)	(30,537)	(8,332)	(9,330)	(19,122)
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות	7,973	-	7,973	-	-	54	7,919
הוצאות אחרות	-	1,890	(1,890)	-	-	-	(1,890)
חלק החברה ברווחי כלולות	117,221	117,221	-	-	-	-	-
רווח תפעולי של המגזר	572,164	(92,691)	664,855	(30,537)	12,162	126,040	547,520
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	-	92,691	(92,691)	-	-	(2,912)	(89,779)
רווח תפעולי בדוח המאוחד	572,164	-	572,164	(30,537)	12,162	123,128	457,741
הכנסות מימון	54,746	-	-	-	-	-	-
הוצאות מימון	(186,617)	-	-	-	-	-	-
חלק החברה ברווחי כלולות	(326)	-	-	-	-	-	-
רווח לפני מיסים על הכנסה	439,967	-	-	-	-	-	-
מיסים על הכנסה	(47,208)	-	-	-	-	-	-
רווח נקי	392,759	-	-	-	-	-	-
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)	4,469,403	(2,296,130)	6,765,533	-	853,596	1,485,564	4,178,422
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)	3,672,687	(583,932)	4,256,619	-	472,822	623,940	3,023,453

- (1) הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת נכללים בהתאם לחלקה של החברה בחברות אלה.
- (2) הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באור 8: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ:

31 בדצמבר	31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
34,535	50,946	18,323	נכסים שוטפים
1,386,067	1,201,392	1,414,888	נכסים לא שוטפים
19,798	18,727	17,936	התחייבויות שוטפות
564,470	557,156	568,091	התחייבויות לא שוטפות
836,334	676,455	847,184	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
425,169	345,230	430,594	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
73,925	17,630	19,380	הכנסות
173,743	13,864	10,850	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
86,872	6,932	5,425	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של חוצות המפרץ בע"מ מאחר ובתקופת הדיווח הקודמת היא לא היתה מהותית והיא לא צפויה להיות מהותית גם בתקופת הדיווח הבאה.

באור 8: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת – מגדלי הוד השרון בע"מ:

31 בדצמבר	31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

52,943	52,946	44,829
1,021,076	939,915	1,021,599

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

251,407	36,151	249,804
370,507	566,224	365,437
452,105	390,486	451,187

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

42.3%	42.3%	42.3%
(1,122)	(1,293)	(1,183)
190,268	164,011	188,581

שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית
עודף עלות
יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

75,480	18,007	19,481
64,039	2,420	(918)

הכנסות

רווח כולל (הפסד)

42.3%	42.3%	42.3%
219	55	51
27,329	1,079	(338)

שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית
עודף עלות
חלק החברה ברווח (הפסד) החברה הכלולה

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 מרס, 2023

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

סקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-564,421 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4,345 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

248,120	313,744	162,330
108,621	116,808	109,034
16,761	10,663	7,822
12,096	186,454	47
-	8,215	-
385,598	635,884	279,233
-	-	24,594
385,598	635,884	303,827

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
מלאי משרדים למכירה
השקעה מיועדת למימוש

נכסים לא שוטפים

1,183,952	1,148,447	1,194,041
61,934	61,461	62,030
1,346,261	1,203,197	1,414,419
2,235,877	2,049,736	2,295,806
20,000	-	20,000
5,451	1,679	5,788
4,853,475	4,464,520	4,992,084
5,239,073	5,100,404	5,295,911

נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לתאגידים מוחזקים
הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
250,930	333,579	251,160	אשראי מתאגידים בנקאיים
168,749	238,998	176,885	חלויות שוטפות של אגרות חוב
12,581	18,872	-	הלוואה מאחריים לזמן קצר
199,840	30,864	427,110	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
60,542	95,751	59,747	מתאגידים בנקאיים
-	-	50,000	זכאים ויתרות זכות
-	-	50,000	דיבדנד שהוכרז
-	9,674	-	מקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר
692,642	727,738	964,902	
התחייבויות לא שוטפות			
362,281	570,199	117,333	הלוואות מתאגידים בנקאיים
15,341	14,899	15,801	הלוואות מחברות מוחזקות
1,685,056	1,638,970	1,694,952	אגרות חוב
1,715	1,691	1,006	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
32,996	17,991	33,854	מיסים נדחים
2,097,389	2,243,750	1,862,946	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
135,168	135,168	135,168	הון מניות
247,866	247,866	247,867	פרמיה על מניות
48,153	48,153	48,153	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
2,132,700	1,861,281	2,098,887	יתרת רווח
(114,845)	(163,552)	(62,012)	קרנות הון אחרות
2,449,042	2,128,916	2,468,063	
5,239,073	5,100,404	5,295,911	

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

21 במאי, 2023			
זיו דוד	ירון רוקמן	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
37,728	9,515	9,213	מהשכרת נדל"ן להשקעה
126,941	98,910	138	ממכירות של שטחי משרדים
11,500	2,341	3,021	מדמי ניהול ופיקוח
176,169	110,766	12,372	סה"כ הכנסות
			עלויות
115,487	79,453	-	עלות שטחי המשרדים שנמכרו
9,698	1,430	476	אחזקה
50,984	29,883	11,896	רווח גולמי
7,919	8,035	-	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
189,657	43,463	8,899	עליית ערך נדל"ן להשקעה
248,560	81,381	20,795	
(38,813)	(10,738)	(14,024)	הוצאות הנהלה וכלליות
266,795	50,385	16,849	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
476,542	121,028	23,620	רווח תפעולי
7,424	194	3,654	הכנסות מימון
(160,451)	(36,822)	(37,648)	הוצאות מימון
52,862	9,752	19,234	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(326)	125	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
376,051	94,277	8,860	רווח לפני מסים על ההכנסה
16,940	6,585	(7,327)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
359,111	87,692	16,187	רווח נקי המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
359,111	87,692	16,187	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
45,812	(2,863)	52,833	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
45,812	(2,863)	52,833	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
404,923	84,829	69,020	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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

359,111	87,692	16,187	רווח נקי המיוחס לחברה
---------	--------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(189,657)	(43,463)	(8,899)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(266,469)	(50,510)	(16,849)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
973	320	355	פחת רכוש קבוע
16,940	6,585	(7,327)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
74	42	-	עלות תשלום מבוסס מניות
100,165	26,876	14,760	הוצאות מימון, נטו
(7,919)	(8,035)	-	רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
24	-	(709)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(345,869)	(68,185)	(18,669)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

66,904	59,697	517	ירידה במלאי משרדים למכירה
11,549	16,697	9,534	ירידה בחייבים ויתרות חובה
199,618	25,260	12,049	ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
(497)	(24)	(96)	עלייה במלאי מקרקעין
(7,590)	2,084	-	עלייה (ירידה) במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר
(8,438)	6,537	(4,580)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
261,546	110,251	17,424	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

(72,838)	(16,558)	(29,100)	ריבית ששולמה
5,031	446	3,622	ריבית שהתקבלה
(15)	(2)	(544)	מסים ששולמו
(67,822)	(16,114)	(26,022)	
206,966	113,644	(11,223)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

199	(176)	(288)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
158,568	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן
(93,666)	(29,973)	(22,618)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(1,271)	-	-	מיסי רכישה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
5,726	5,726	-	שינוי של פקדון מוגבל, נטו
17,997	17,997	(28,425)	עלייה בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
(83,478)	(4,012)	611	החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
-	-	4,918	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(20,000)	(71,900)	-	מתן הלוואות לשותף
(5,224)	(801)	(692)	השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
(29,984)	(83,139)	(46,494)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

71,993	-	90,281	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(213,486)	(56,568)	(88,223)	פרעון אגרות חוב
(134,000)	(134,000)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(137,099)	(54,970)	-	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(112,576)	(33,560)	(17,693)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
40,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(6,291)	-	(12,581)	פרעון הלוואה לאחרים
-	(260)	-	פרעון בגין התחייבות חכירה
(491,459)	(279,358)	(28,216)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(314,477)	(248,853)	(85,790)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
562,597	562,597	248,120	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
248,120	313,744	162,330	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 661 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 855 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים בפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 4 באפריל 2023.

ב. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ- 219 אלפי ש"ח.

לאירועים נוספים בתקופת הדיווח ואחריה, ראה באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

1. ירון רוקמן, מנכ"ל;
2. זיו דוד, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור 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, ירון רוקמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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 והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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 והדוחות הכספיים של 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 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, 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.

21 במאי, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט
2021 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה)**

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

- (1) דוח סקירה מיום 21 במאי, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי, 2023 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון