

# אשטרם

## עוצמה של בנייה

### דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2023



אשטרם  
קבלנות

אשטרם  
נכסים

אשדר  
מקבוצת אשטרם

אשטרם  
מזורים/כלכלה

אשטרם  
תעשיות

אשטרם  
אנרגיה מתחדשת

אשטרם  
זכיינות

אשטרם  
אינטרנשיונל

# קבוצת אשטרום - כרטיס ביקור

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



צבר הזמנות, סמוך למועד פרסום הדוחות:

**כ-8**  
מיליארדי ₪



אגרות החוב של הקבוצה מדורגות ע"י מעלות:

**בדרוג A**  
עם אופק יציב



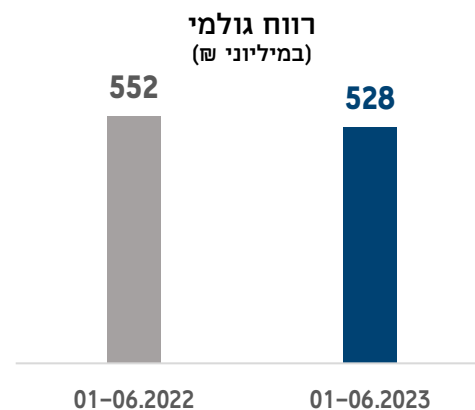
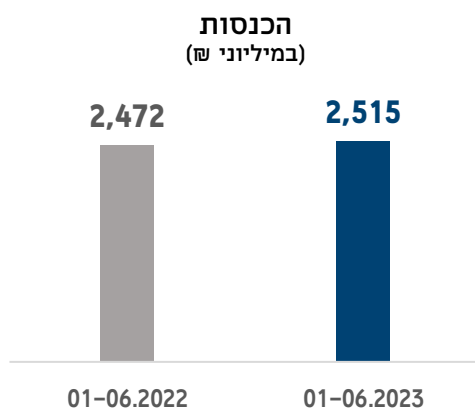
מניית החברה נסחרת במדדים המובילים:  
**ת"א 35,**  
**ת"א 125**  
**ת"א נדל"ן**



נוסדה בשנת  
**1963**

## תמצית נתונים (במיליוני ₪)

Q2 2023	01-06.2023	
1,261	2,515	הכנסות
265	528	רווח גולמי
196	349	רווח תפעולי
116	163	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות



**תעשיות**



Q2 2023	01-06/23	
269	548	הכנסות
36	77	רווח גולמי
5	15	רווח מגזרי

**קבלנות בנייה ותשתיות בישראל**



Q2 2023	01-06/23	
675	1,403	הכנסות
62	132	רווח גולמי
27	69	רווח מגזרי

**נתונים לפי מגזרי פעילות**

**אשטרום אינטרנשיונל**



Q2 2023	01-06/23	
129	192	הכנסות
32	48	רווח גולמי
22	26	רווח מגזרי

**זכינות**



Q2 2023	01-06/23	
4	9	הכנסות
1	2	רווח גולמי
(1)	(3)	רווח מגזרי

**מגורים להשכרה**



Q2 2023	01-06/23	
27	73	הכנסות
13	32	רווח גולמי
(0)	(4)	רווח מגזרי

**אשדר**



Q2 2023	01-06/23	
306	679	הכנסות
68	148	רווח גולמי
107	169	רווח מגזרי

**אשטרום נכסים**



Q2 2023	01-06/23	
108	209	הכנסות
80	155	רווח גולמי
69	131	רווח מגזרי

**אנרגיה מתחדשת**



Q2 2023	01-06/23	
1	2	הכנסות
0	0	רווח גולמי
(3)	(7)	רווח מגזרי

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

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**ליום 30 ביוני, 2023**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ("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 2023. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 22 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-025726) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

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

**ב. תעשיות** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בישראל, וזאת ע"י אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה.

**ג. מגורים להשכרה** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת השקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום של מתחמי דיור, השכרת הנכסים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

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

**ה. פעילות חו"ל באמצעות אשטרום 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. כמו כן, 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 ובישראל. החברה מחזיקה ברישיון הספקת חשמל בישראל.

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 ההשכרה ללוגיסטיקה ולאחסנה. 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 2022	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023	סעיף
5,152,913	1,241,019	1,260,540	2,471,819	2,515,011	הכנסות
1,102,914	270,515	265,106	551,944	528,359	רווח גולמי
1,470,366	443,288	195,930	723,959	349,270	רווח תפעולי
1,121,054	329,136	136,810	523,444	187,893	רווח לפני מיסים
963,963	293,041	118,278	452,721	167,038	רווח נקי לתקופה
930,846	293,482	116,159	433,771	163,067	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
18,233,572	17,183,150	20,311,935	17,183,150	20,311,935	סך מאזן
4,855,284	4,350,193	4,948,630	4,350,193	4,948,630	הון המיוחס לבעלים של החברה
5,049,574	4,533,682	5,155,089	4,533,682	5,155,089	סה"כ הון עצמי
642,022	305,537	126,982	573,393	225,775	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
138,187	268,291	127,613	400,435	(562,907)	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות

## 2. צבר הזמנות

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

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

מיליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
קבלנות בניה ותשתית בישראל	6,706	6,893	6,657
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	37	40	54
תעשיות *	1,207	1,177	1,129
<b>סה"כ:</b>	<b>7,950</b>	<b>8,110</b>	<b>7,840</b>

\* כולל 50% בחברות כלולות.

## 3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 21 במרס 2023, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 13 באפריל 2023. ההחלטה על חלוקת הדיבידנד הינה במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 22 במרס 2023 ומיום 30 במרס 2023 (אסמכתאות מס' 029820-01-2023 ו- 031927-01-2023 בהתאמה).
- ב. ביום 3 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות ג' ו- ד', 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו- 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' בתמורה ברוטו של 472,892 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2023 (אסמכתא מס': 033193-01-2023).
- ג. ביום 7 במאי, 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של Stable/iiA לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 041680-15-2023).
- ד. ביום 8 ביוני, 2023 חתמה אשטרום תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) על הסכם לפיו תבוצע עסקה כוללת במסגרתה רוכשת אשטרום תעשיות מהר טוב, שותפות מוגבלת, מניות של חברת מחצבות צלפון בע"מ (להלן: "צלפון"), בתמורה לסך של 105 מליון ש"ח. בנוסף, יוקצו לאשטרום תעשיות מניות נוספות בצלפון בתמורה להשקעה של אשטרום תעשיות בסך של 40 מליון ש"ח בצלפון והקצאת מניות נוספות לאשטרום תעשיות כנגד העברת מניות בחברת ההפעלה של המחצבה מידי אשטרום תעשיות לידי צלפון. לאחר השלמת העסקה הכוללת תחזיק אשטרום תעשיות ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של צלפון. בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעה תמורה אשר מותנית בהשבת המקרקעין המחוזקים ע"י צלפון. ההסכם כפוף להתקיימות של מספר תנאים מתלים לרבות אישור הממונה על התחרות לעסקה אשר התקבל ביום 21 באוגוסט 2023.



- ה. ביום 28 ביוני, 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית לארבעה ניצעים נושאי משרה בחברות בנות של החברה של 850,441 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 850,441 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 29 ביוני 2023, אסמכתא מס': 2023-01-061207 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).
- ו. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 ביולי, 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 200,000,000 ש"ח ע.ג. וניירות ערך מסחריים (סדרה 3) בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.ג. שאינם רשומים למסחרים בבורסה (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 6 ביולי 2023, אסמכתא מס': 2023-01-064066 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).
- ז. אשטרום אנרגיה מתחדשת נמצאת במו"מ מתקדם בקשר עם ביצוע סגירה פיננסית לפרויקט Tierra Bonita בארה"ב.



#### 4. המצב הכלכלי העולמי

הרבעון השני של שנת 2023, התאפיין בהתמתנות בעליית האינפלציה ומנתונים שפורסמו לאחר תאריך המאזן עולה כי הצפי הוא כי שיעור האינפלציה לשנת 2023 יעמוד על כ- 3.3%. בתקופת הדוח, העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית ב- 0.75% לרמה של 5.25% (לאחר תאריך המאזן עלתה הריבית בארה"ב ל- 5.5%). בנק ישראל העלה את שיעור הריבית הבסיסית במשק ל- 4.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגוברת בחודשים האחרונים ולבלום, הן את הצריכה והן את עליות המחירים. במועד בחינת העלאת הריבית האחרונה לאחר תאריך המאזן, החליט בנק ישראל שלא להעלות את הריבית זאת נוכח ההתמתנות בעלייה באינפלציה והתחזית כי שיעור האינפלציה כאמור מצוי בטווח היעד של הבנק. על פי התחזית המקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש יולי 2023, צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3.5%, ובהתאם לתחזית האמורה התוצר לכל אחת מהשנים אמור לצמוח ב- 1.3%<sup>1</sup>.

על פי הערכות בנק ישראל הסיכונים העיקריים לתחזית שעלולים להשפיע על הצמיחה מגיעים מההתפתחויות האפשריות במלחמה באוקראינה ובסנקציות שהוטלו על רוסיה כתוצאה מהמלחמה, הצמיחה האיטית מהצפוי בסין, הסחר והאינפלציה בעולם, ובהתאם על ההתפתחויות במשק. המשך התנודתיות במחירי הסחורות והאנרגיה - עלול להתבטא בשינויי מחירים משמעותיים, ובהשפעה מרסנת על הפעילות וההשקעות. בנוסף, בעקבות המלחמה באוקראינה, ככל שגל העלייה יהיה גדול מהצפוי ייתכן שיהיו לו השפעות על הפעילות והאינפלציה במשק.

בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 2.47%. התחייבויות ותזרימי של החברה לעיתים צמודי מדד ועל כן לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, חלה עלייה גם במדד תשומות הבנייה בשיעור של כ- 1.5% וזאת כתוצאה מהתייקרות מחירי האנרגיה וההובלה הימית. הסכמי החברה צמודי מדד ועל כן לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה.

יתר על כן, לשינויים בשערי החליפין של המטבעות אל מול השקל השפעה מהותית על התוצאות המדווחות וההון העצמי של הקבוצה. התגברות של אירועים ביטחוניים יכולה להשפיע גם היא על התפתחות הצריכה והפעילות במשק. כן נציין את אי - הודאות הפוליטית בארץ שיכולה להשפיע על ההתפתחויות הכלכליות ועל המדיניות הפיסקלית בטווח התחזית. נכון למועד הדוח, במסגרת הרפורמה המשפטית שקודמה על ידי הממשלה, העבירה הכנסת ביום 24 ביולי 2023 בקריאה שניה ושלישית את התיקון לחוק יסוד השפיטה לפיו בוטלה עילת הסבירות במסגרת הביקורת השיפוטית על החלטות הממשלה, ראש הממשלה ושריה. בעקבות קבלת התיקון הוגשו עתירות לבג"צ שנכון למועד הדוח טרם החלו הדיונים בגינן. נכון למועד הדוח מספר סוכנויות בינלאומיות פרסמו עדכונים לתחזית אפשרית לשינוי בדירוג האשראי של ישראל ואחת מהן דנה בדירוג והחליטה להשאיר את הדירוג על כנו. על פי פרסומי הסוכנויות, נכון למועד הפרסום דירוג האשראי לא השתנה אך הן כללו אזהרות לגבי השלכות המשך החקיקה המשפטית, המחאה הציבורית הנגזרת ממנה, העברת כספים קואליציוניים וגידול בגרעון התקציבי שעלולות להוביל לפגיעה בפרופיל האשראי של ישראל ולירידה עתידית בדירוג האשראי שלה. אין ביכולתה של

<sup>1</sup> /https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249

החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים האמורים, לרבות הרעה אפשרית במצב הבטחוני והמשך החקיקה על כל ההשלכות הנובעות מכך לרבות המחאה הציבורית והפגיעה הכלכלית (בין היתר בשל פגיעה אפשרית בדירוג האשראי והגדלת הגרעון התקציבי) על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ופעילות החברה בפרט. עם זאת לחברה איתנות פיננסית, נזילות וצבר עבודות אשר להערכתה אמורים לאפשר לה להמשיך בפעילותה הסדירה ולעמוד בהתחייבויות שנטלה על עצמה.

## 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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
	(38.5%)	(5.5%)	(50,988)	921,891	1,416,594	870,903	מזומנים ושווי מזומנים
	15.3%	(8.1%)	(76,237)	939,410	748,655	863,173	השקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 468 מליון ש"ח בחברה וכ- 360 מליון ש"ח באשטרום נכסים ומנגד פרעון אג"ח בסך של כ- 380 מליון ש"ח (בחברה, באשדר ובאשטרום נכסים), תשלום דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח והשקעות הון עצמי בנדל"ן להשקעה במגזר המגורים להשכרה ובמגזר האנרגיה המתחדשת.</li> </ul>	(19.9%)	(6.8%)	(127,225)	1,861,301	2,165,249	1,734,076	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022.</li> </ul>	37.9%	(1%)	(15,338)	1,503,448	1,078,869	1,488,110	לקוחות והכנסות לקבל
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מעליה ביתרות מס ערך מוסף לקבל.</li> </ul>	(10.2%)	4.7%	7,027	150,541	175,522	157,568	חייבים ויתרות חובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה בסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר ונובעת מהכרה בעלות הכנסה בפרוייקטים שבהקמה בסך של כ- 531 מליון ש"ח ומנגד השקעות נוספות בפרוייקטים שבביצוע וממיון פרוייקט דירות להשכרה בנתניה לנדל"ן להשקעה בגינו נרשם רווח משינוי יעוד בסך של כ- 57.8 מליון ש"ח.</li> </ul>	(17%)	(13.6%)	(209,691)	1,536,382	1,599,248	1,326,691	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר מעליה במוצרי תעשייה לבניה.</li> </ul>	13.4%	3.5%	4,423	125,914	114,922	130,337	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה ליום 30 ביוני 2023 משקפת נכס ברומניה שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן.</li> </ul>	(95.7%)	-	8,928	-	206,107	8,928	נכסים מוחזקים למכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס ההון החוזר עומד על 1.01 לעומת 1.15 ביום 31.12.22.</li> </ul>	(9.3%)	(6.4%)	(331,876)	5,177,586	5,339,917	4,845,710	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה בסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקרה מהשקעה בקרקעות של אשרד בגליל ים הרצליה בסך של כ- 325 מליון ש"ח, בקרקע בגבעת שמואל בסך של כ- 160 מליון ש"ח ובקרקע משותפת של אשרד והחברה בבאר יעקב בסך של כ- 175 מליון ש"ח.</li> </ul>	74.7%	64.7%	797,491	1,232,822	1,162,209	2,030,313	קרקעות לבניה
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה בסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מרכישת קרקעות לפרוייקטים מגורים להשכרה בתל השומר דרום בסך של כ-172 מליון ש"ח ובבאר יעקב בסך של כ-184 מליון ש"ח, מהוצאות מימון שהווננו לפרוייקטים בסך של כ- 61 מליון ש"ח והשקעות נוספות בפרוייקטים של מגורים להשכרה בסך של כ- 36 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 116 מליון ש"ח בפרוייקטים השונים שבהקמה כולל סך של כ- 19 מליון ש"ח בגין עלויות הרכישה של הפרוייקטים בתל השומר דרום ובבאר יעקב. לגבי השערוך הפרוייקטים של המגורים להשכרה ראה להלן בהסברים על הרווח והפסד.</li> </ul>	23.6%	17.8%	338,122	1,898,583	1,809,018	2,236,705	נדל"ן להשקעה בהקמה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.</li> </ul>	(1.6%)	(0.7%)	(1,756)	251,348	253,616	249,592	חייבים בגין הסדרי זיכיון
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה. במהלך התקופה שילמה החברה סך של כ- 386 מליון ש"ח בהתאם להסכם הרכישה. ראה באור 5 לדוחות הכספיים.</li> </ul>	-	428%	386,339	90,256	-	476,595	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2022 משקפת בעיקר:</li> <li>הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 203 מליון ש"ח.</li> <li>נכס זכות שימוש בסך של כ- 64 מליון ש"ח שנוצר בגין הסכם שכירות לנכס בתל אביב של אשטרום נכסים עם צד</li> </ul>	20.1%	8.1%	488,226	6,048,063	5,444,598	6,536,289	נדל"ן להשקעה

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<p>שלישי וחברה בת של בעלת השליטה בחברה. ראה באור 5 לדוחות הכספיים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>השקעות בסך של כ- 88 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים.</li> <li>עלויות ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-77 מליון ש"ח.</li> <li>דירות להשכרה של אשרד בנתניה בשווי של כ- 108.7 מליון ש"ח שמויינו לסעיף זה.</li> <li>מנגד נמכר נכס בראשון לציון בסך של כ- 49 מליון ש"ח.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מרווחים בסך של כ- 38 מליון ש"ח, מהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 25 מליון ש"ח ומריביות שנצברו על ההלוואות בסך של כ- 17 מליון ש"ח.</li> </ul>	8.2%	5.3%	87,276	1,641,009	1,596,752	1,728,285	חברות כלולות
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה נובעת בעיקר מהשקעות במגזר האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ- 172 מליון ש"ח ומהשקעה בפרוייקט אנרגיית הרוח בפולין בסך של כ- 16 מליון ש"ח ומעליית ערך השקעה זו בסך של כ- 32 מליון ש"ח (ראה באור 5 לדוחות הכספיים).</li> </ul>	126.1%	57.8%	258,750	447,569	312,443	706,319	חובות והשקעות אחרות
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>מרישום נכסי זכות שימוש בגין הסכמי חכירה בסך של כ-47 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב.</li> <li>מהשקעות בסך של כ-42 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות.</li> <li>מעליית ערך בסך של כ- 10 מליון ש"ח.</li> <li>מהפרשי תרגום בסך של כ- 10 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד נרשמו הוצאות פחת בסך של כ- 39 מליון ש"ח.</li> </ul> </li> </ul>	22.8%	5.2%	68,293	1,323,251	1,133,287	1,391,544	רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס.</li> </ul>	(15.8%)	(10.2%)	(12,502)	123,085	131,310	110,583	נכסים לא שוטפים אחרים
	30.6%	18.5%	2,410,239	13,055,986	11,843,233	15,466,225	סה"כ נכסים לא שוטפים
	18.2%	11.4%	2,078,363	18,233,572	17,183,150	20,311,935	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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העלייה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשראי הבנקאי ובהלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 1,553 מליון ש"ח ועלייה באג"ח בסך של כ- 535 מליון ש"ח.</li> </ul>	26.8%	19.8%	2,087,867	10,566,143	9,978,614	12,654,010	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

סעיף	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	981,911	668,429	1,085,473	(103,562)	(9.5%)	46.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקרה ממיון הלוואות באשדר בסך של כ- 85 מליון ש"ח בפרוייקט אור עקיבא וכ- 101 מליון ש"ח בפרוייקט ברעננה להלוואות לזמן ארוך.</li> <li>ירידה באשטרום נכסים בסך של כ- 55 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד גידול באשדר בפרוייקטים אחרים בסך של כ- 130 מליון ש"ח.</li> </ul>
הלוואות מגופים מוסדיים	374,393	188,907	172,512	201,881	117%	98.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר מגיוס ניירות ערך מסחריים בסך של 250 מליון ש"ח.</li> <li>בתחום המגורים להשכרה ישנה ירידה של כ- 48 מליון ש"ח בעקבות המשך המכירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים.</li> </ul>
חלויות שוטפות של לא שוטפות	1,595,056	1,114,915	1,199,801	395,255	32.9%	43.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 775 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 781 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 39 מליון ש"ח.</li> <li>הגידול הינו בעיקר בסך של כ- 154 מליון ש"ח בתחום המגורים להשכרה וכ- 156 מליון ש"ח באשטרום נכסים.</li> </ul>
קבלני משנה וספקים	1,190,946	1,015,414	1,150,773	40,173	3.5%	17.3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף.</li> </ul>
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	85,277	220,435	146,411	(61,134)	(41.8%)	(61.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקרה מגרעת התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרוייקטים השונים של אשדר, מתשלום שכ"ד לבעלי דירות מפונים מפרוייקטים של תמ"א 38 ומתשלום לבעלי קרקע בפרוייקטים השונים.</li> </ul>
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	206,707	619,580	374,262	(167,555)	(44.8%)	(66.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>הירידה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 117 מליון ש"ח ובקבלנות בסך של כ- 36 מליון ש"ח.</li> </ul>
זכאים ויתרות זכות	355,635	328,862	355,693	(58)	0.02%	8.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין שינוי מהותי בסעיף.</li> </ul>
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>4,789,925</b>	<b>4,156,542</b>	<b>4,484,925</b>	<b>305,000</b>	<b>6.8%</b>	<b>15.2%</b>	



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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 616 מליון ש"ח ונובעת מנטילת הלוואות למימון רכישת הקרקעות בפרוייקטים גליל ים בהרצליה, באר יעקב, וגבעת שמואל וכן מיון הלוואות בסך של כ-186 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך.</li> <li>כן נלקחו הלוואות בחברה בסך של כ- 95 מליון ש"ח למימון רכישת קרקע בבאר יעקב ולמימון נוסף של עלויות משרדי החברה.</li> </ul>	22.1%	34.4%	701,567	2,039,216	2,245,611	2,740,783	הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף כולל בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים למגזר המגורים להשכרה והגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואה בסך של כ- 393 מליון ש"ח שנלקחה למימון הפרוייקט בשכונת נווה איילון באור יהודה ומהתקדמות בהקמת הפרוייקטים השונים.</li> <li>ההלוואות שנלקחו בגין שני הפרוייקטים המניבים של המגזר ושני הפרוייקטים שצפויים להתחיל להניב בקרוב, הינן צמודות, נושאות ריבית של 2.5%-3.0% ואמורות להפרע בטווח של 16-20 שנה.</li> </ul>	37.4%	31%	463,598	1,497,148	1,427,139	1,960,746	הלוואות מגופים מוסדיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 3,132 מליון ש"ח (כ- 2,743 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרם נכסים בסך של כ- 2,144 מליון ש"ח (כ-1,916 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך של כ-432 מליון ש"ח (כ-269 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות).</li> <li>בתקופת הדוח החברה גייסה סך של כ- 468 מליון ש"ח ואשטרם נכסים גייסה סך של כ- 360 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד היו פרעונות בסך של כ- 380 מליון ש"ח. כן היה גידול עקב הצמדה למדד בסך של כ- 75 מליון ש"ח.</li> </ul>	16.6%	9.5%	426,502	4,501,167	4,225,500	4,927,669	אגרות חוב
<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. הגידול הינו בעיקר באשטרם נכסים עקב חוזה חדש לשכירת נכס בתל אביב בסך של כ- 64 מליון ש"ח וכ- 40 מליון ש"ח בתחום האנרגיה המתחדשת בגין חוזה לשכירת קרקע בארה"ב.</li> </ul>	91.1%	87.7%	94,662	107,903	105,996	202,565	התחייבויות בגין חכירה
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך.</li> </ul>	9.5%	(3.3%)	(18,481)	553,639	488,680	535,158	התחייבויות לא שוטפות אחרות

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>עיקר העלייה הינה בהלוואות מתאגידיים בנקאיים וגופים מוסדיים ובאגרות חוב ששימשו בעיקר לרכישת קרקעות, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה.</li> </ul>	22.1%	19.2%	1,667,848	8,699,073	8,492,926	10,366,921	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	19.8%	15.0%	1,972,848	13,183,998	12,649,468	15,156,846	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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>העליה בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2022 נובעת מהרווח לתקופה בסך של כ- 163 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 144 מליון ש"ח. ומנגד ירידה כתוצאה של חלוקת דיבדנד בסך של 200 מליון ש"ח.</li> </ul>	13.8%	1.9%	93,346	4,855,284	4,350,193	4,948,630	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>	12.5%	6.3%	12,169	194,290	183,489	206,459	זכויות שאינן מקנות שליטה
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ- 167 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 152 מליון ש"ח.</li> <li>מנגד חולק דיבדנד בסך של 200 מליון ש"ח.</li> <li>יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 25.3% לעומת 27.7% ב-31.12.2022.</li> </ul>	13.7%	2.1%	105,515	5,049,574	4,533,682	סה"כ הון עצמי	

## 6. תוצאות הפעילות

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

סעיף	הערה	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות	א	2,515,011	2,471,819	1,260,540	1,241,019	5,152,913
עלות ההכנסות		1,986,652	1,919,875	995,434	970,504	4,049,999
רווח גולמי	א	528,359	551,944	265,106	270,515	1,102,914
רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה	ב	57,776	8,035	57,776	-	105,683
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	ג	(38,504)	292,827	(34,498)	203,064	565,467
		547,631	852,806	288,384	473,579	1,774,064
הוצאות מכירה ושיווק	ד	48,943	43,497	24,442	21,107	88,410
הוצאות הנהלה וכלליות	ה	189,448	172,599	96,186	88,338	352,144
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות	ו	37,965	98,485	27,267	87,656	125,643
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו		2,065	(11,236)	907	(8,502)	11,213
רווח תפעולי	ז	349,270	723,959	195,930	443,288	1,470,366
הוצאות מימון	ח	(269,294)	(233,924)	(141,129)	(134,254)	(445,565)
הכנסות מימון	ח	107,917	33,409	82,009	20,102	96,253
רווח לפני מיסים		187,893	523,444	136,810	329,136	1,121,054
מיסים על הכנסה		20,855	70,723	18,532	36,095	157,091
רווח נקי	ט	167,038	452,721	118,278	293,041	963,963
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		163,067	433,771	116,159	293,482	930,846
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		3,971	18,950	2,119	(441)	33,117

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

1-12/22	1-12/22	1-12/22	1-12/22	1-6/22	1-6/22	1-6/22	1-6/22	1-6/23	1-6/23	1-6/23	1-6/23	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.7%	265,056	2,459,382	2,724,438	10.3%	127,794	1,115,432	1,243,226	9.4%	132,499	1,270,836	1,403,335	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.4%	137,170	814,394	951,564	15.0%	67,217	380,065	447,282	14.1%	76,977	470,632	547,609	תעשיות
41.8%	60,807	84,594	145,401	55.9%	21,827	17,232	39,059	43.8%	32,016	41,092	73,108	מגורים להשכרה
20%	3,369	13,479	16,848	20.6%	1,710	6,605	8,315	18.4%	1,608	7,138	8,746	זכיינות
24.5%	72,474	223,474	295,948	24.0%	40,140	127,146	167,286	24.9%	47,754	144,349	192,103	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
10.1%	355	3,162	3,517	(18.8%)	(64)	405	341	9.3%	174	1,692	1,866	אנרגיה מתחדשת
57%	283,500	214,254	497,754	53.6%	158,194	136,979	295,173	74.3%	154,994	53,651	208,645	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
21.5%	400,381	1,464,545	1,864,926	21.1%	192,612	720,347	912,959	21.8%	147,878	531,472	679,350	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
18.8%	1,223,112	5,277,284	6,500,396	19.6%	609,430	2,504,211	3,113,641	19.1%	593,900	2,520,862	3,114,762	סה"כ לפני התאמות
-	(22,022)	(1,129,818)	(1,151,840)	-	(8,193)	(546,555)	(554,748)	-	(9,203)	(456,419)	(465,622)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
22.5%	1,201,090	4,147,466	5,348,556	23.5%	601,237	1,957,656	2,558,893	22.1%	584,697	2,064,443	2,649,140	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
-	(98,176)	(97,467)	(195,643)	-	(49,293)	(37,781)	(87,074)	-	(56,338)	(77,791)	(134,129)	התאמות בגין איחוד יחסי
21.4%	1,102,914	4,049,999	5,152,913	22.3%	551,944	1,919,875	2,471,819	21.0%	528,359	1,986,652	2,515,011	סה"כ

4-6/22	4-6/22	4-6/22	4-6/22	4-6/23	4-6/23	4-6/23	4-6/23	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
10.2%	67,375	593,630	661,005	9.2%	62,175	612,942	675,117	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
15.7%	34,237	183,955	218,192	13.5%	36,284	232,701	268,985	תעשיות
48.3%	10,469	11,209	21,678	47%	12,874	14,492	27,366	מגורים להשכרה
20.2%	841	3,321	4,162	19.6%	863	3,536	4,399	זכיינות
20.5%	21,110	82,011	103,121	25%	32,334	97,063	129,397	פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל
(18.8%)	(64)	405	341	8.5%	106	1,142	1,248	אנרגיה מתחדשת
67.0%	72,111	35,503	107,614	74.2%	79,860	27,726	107,586	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים
22.1%	98,634	348,285	446,919	22.3%	68,180	238,114	306,294	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
<b>19.5%</b>	<b>304,713</b>	<b>1,258,319</b>	<b>1,563,032</b>	<b>19.3%</b>	<b>292,676</b>	<b>1,227,716</b>	<b>1,520,392</b>	<b>סה"כ לפני התאמות</b>
-	(9,379)	(268,144)	(277,523)	-	515	(193,171)	(192,656)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>23.0%</b>	<b>295,334</b>	<b>990,175</b>	<b>1,285,509</b>	<b>22.1%</b>	<b>293,191</b>	<b>1,034,545</b>	<b>1,327,736</b>	<b>סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי</b>
-	(24,819)	(19,671)	(44,490)	-	(28,085)	(39,111)	(67,196)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>21.8%</b>	<b>270,515</b>	<b>970,504</b>	<b>1,241,019</b>	<b>21.0%</b>	<b>265,106</b>	<b>995,434</b>	<b>1,260,540</b>	<b>סה"כ</b>

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

**ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:**

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ- 2,515 מליון ש"ח לעומת כ- 2,472 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 1.7%) ולעומת כ- 5,153 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 528 מליון ש"ח לעומת כ- 552 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4.3%) ולעומת כ- 1,103 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

העליה בהכנסות מקורה בעליה בהכנסות בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל, בתחום התעשיות, בפעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרשינל ובפעילות המגורים להשכרה. מנגד נרשמה ירידה בהכנסות במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד ובתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,261 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 265 מליון ש"ח.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 1,403 מליון ש"ח לעומת כ- 1,243 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 12.8%), ולעומת 2,724 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב- 132 מליון ש"ח לעומת 128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 3%) ולעומת 265 מליון ש"ח בכל שנת 2022. שיעור הרווח הגולמי הסתכם ב- 9.4% לעומת 10.3% בתקופה המקבילה אשתקד. העליה בהיקפי הביצוע נובעת בעיקר כתוצאה מהתחלת פרויקטים חדשים ומהתקדמות בפרוייקטים המבוצעים על ידי החברה.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות ב- 675 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 62 מליון ש"ח.

**בתחום התעשייה** הסתכמו ההכנסות בכ- 548 מליון ש"ח לעומת כ- 447 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 22.6%) ולעומת כ- 952 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 77 מליון ש"ח לעומת כ- 67 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 137 מליון ש"ח בכל שנת 2022. העליה בהכנסות נבעה בעיקר מהרחבת הפעילות בתחום מכירות הבטון ע"י ישראלבטון.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 269 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 36 מליון ש"ח.

**בתחום המגורים להשכרה** הסתכמו ההכנסות בכ- 73 מליון ש"ח לעומת כ- 39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 145 מליון ש"ח בכל שנת 2022. העליה נובעת בעיקר ממכירת דירות בקרית היובל בירושלים.



ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 27 מליון ש"ח והרווח הגולמי בכ- 13 מליון ש"ח.

**בתחום הזכיינות** הסתכמו ההכנסות בכ- 9 מליון ש"ח לעומת כ- 8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 17 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 4 מליון ש"ח והרווח הגולמי בכ- 0.9 מליון ש"ח.

**בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרנשיונל** הסתכמו ההכנסות בכ- 192 מליון ש"ח לעומת כ- 167 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 296 מליון ש"ח ביחס לשנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 48 מליון ש"ח לעומת כ- 40 מליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד ולעומת כ- 72 מליון בשנת 2022. העליה בהיקף ההכנסות וברווח הגולמי נובעת מעליה בהכנסות מייזום נדל"ן למגורים.

**בתחום אנרגיה מתחדשת** הסתכמו ההכנסות בכ- 1.9 מליון ש"ח לעומת 0.3 מליון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בשנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 0.2 מליון ש"ח וכ- 0.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 0.4 מליון ש"ח בשנת 2022.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים** הסתכמו ההכנסות בכ- 209 מליון ש"ח לעומת כ- 295 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 498 מליון ש"ח בכל שנת 2022. ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד כללו הכנסות ממכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) בסך של כ- 117 מליון ש"ח וסך של כ- 127 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות ב- 108 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 80 מליון ש"ח.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד** הסתכמו ההכנסות בכ- 679 מליון ש"ח לעומת כ- 913 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 64%) ולעומת כ- 1,865 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 148 מליון ש"ח לעומת כ- 193 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 400 מליון ש"ח בכל שנת 2022. בתקופת הדוח וברבעון השני מכרה אשדוד 64 ו-40 יח"ד (כולל שותפים), בהתאמה, מתוכן 21 ו-20 יח"ד, בהתאמה נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, לעומת 171 ו-74 יח"ד (כולל שותפים) בהתאמה בתקופה המקבילה אשתקד, מתוכן 16 ו-6 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, בהתאמה.

ברבעון השני של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 306 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך כ- 68 מליון ש"ח.

ב. רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה: הרווח בסך של כ- 58 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע מעליית ערך עקב סיווג מלאי דירות בפרוייקט של אשדוד לנדל"ן להשקעה עקב שינוי יעודו להשכרה.

- ג. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו: בתקופת הדוח היתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 39 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך כ- 293 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ- 565 מליון ש"ח בכל שנת 2022.
- בהתייחס לפרויקטים במגזר המגורים להשכרה, השווי ליום 30 ביוני 2023, כפי שהוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, כלל שינוי בשיעורי הנכיון כך ששיעור הנכיון לפיו הוון תזרים ההכנסות הנקי בתקופת ההנבה עלה מ- 5.25% ל- 5.5% ושיעור הנכיון לפיו הוון השווי העתידי של הנכס בתום תקופת ההנבה עלה מ- 4.75% ל- 5%. שיעורי הנכיון לפרויקט המניב בנאות פרס בחיפה נותרו ללא שינוי, ועומדים על שיעורים זהים לשאר הפרויקטים (לאחר השינוי האמור). בנוסף, בקרקעות לפרויקטים חדשים עודכנו גם הוצאות המימון החזויות עקב עליית שיעור ריבית בנק ישראל.
- ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו לכ- 49 מליון ש"ח לעומת כ- 43 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 88 מליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר העליה הינה בתעשיות ובאשדר.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 189 מליון ש"ח לעומת כ- 173 מליון ש"ח התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 352 מליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ו. חלק הקבוצה בריוחי חברות כלולות: חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות מסתכם לכ- 38 מליון ש"ח לעומת כ- 98 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 126 מליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם בכ- 349 מליון ש"ח לעומת כ- 724 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1,470 מליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר הירידה נובעת מהשינוי בסעיף עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו ומהרידה ברווח גולמי.
- הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ- 196 מליון ש"ח.
- ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 269 מליון ש"ח לעומת כ- 234 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 446 מליון ש"ח בכל שנת 2022. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הצמדת התחייבות הקבוצה בסך של כ- 124 מליון ש"ח בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן לעומת 100 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 108 מליון ש"ח לעומת כ- 33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 96 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללת כ- 20 מליון ש"ח רווח מבטוחות סחירות וסך של כ- 32 מליון ש"ח מעליית ערך נכס פיננסי.
- ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 167 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 163 מליון ש"ח) לעומת 453 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 434 מליון ש"ח) ולעומת כ- 964 מליון ש"ח בכל שנת 2022 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 931 מליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השני של 2023 הסתכם לסך של כ- 118 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 116 מליון ש"ח) לעומת כ- 293 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 293 מליון ש"ח).

י. רווח כולל: הרווח הכולל מסתכם בכ- 319 מליון ש"ח לעומת כ- 549 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 1,188 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הכולל מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 167 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ- 144 מליון ש"ח.

הרווח הכולל ברבעון השני של 2023 מסתכם בכ- 165 מליון ש"ח לעומת כ- 380 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2022	31.12.2022	30.6.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2023	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
27.7%	5,050	26.4%	4,534	25.4%	5,155	הון
47.7%	8,699	49.4%	8,493	51.0%	10,367	התחייבויות לזמן ארוך
24.6%	4,485	24.2%	4,156	23.6%	4,790	התחייבויות לזמן קצר
<b>100%</b>	<b>18,234</b>	<b>100%</b>	<b>17,183</b>	<b>100%</b>	<b>20,312</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 30 ביוני 2023 כ-25.4 מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2023 עומד על 1.01 לעומת יחס של 1.28 ביום 30 ביוני 2022 ולעומת יחס של 1.15 ביום 31 בדצמבר 2022. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשרד ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 ביוני, 2023 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-113 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. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	סעיף
642	305	127	573	226	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	(37)	1	(173)	(789)	רכישת קרקעות
138	268	128	400	(563)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(1,128)	(117)	(186)	(684)	(893)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
421	241	140	209	1,399	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
9	7	3	9	6	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(560)	399	85	(66)	(51)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,482	1,017	786	1,482	922	יתרת מזומנים ושווי התקופה לתחילת התקופה
922	1,416	871	1,416	871	יתרת מזומנים ושווי לתקופה

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב- 563 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 400 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 138 מליון ש"ח בכל שנת 2022. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות בתקופת הדוח הינו בסך של 226 מליון ש"ח לעומת 573 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 642 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

**תזרימי המזומנים מפעילות השקעה**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 893 מליון ש"ח לעומת כ- 684 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 1,128 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 867 מליון ש"ח, מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך בסך כ- 141 מליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות כלולות בסך כ- 26 מליון ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך כ- 42 מליון ש"ח.

#### **תזרימי המזומנים מפעילות מימון**

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,399 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששמשו לפעילות מימון בסך של 209 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 421 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

במהלך תקופת הדוח, הנפיקה הקבוצה אגרות חוב בתמורה לכ- 828 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 1,350 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 285 מליון ש"ח, ומנגד פרעה אג"ח בסך כ- 380 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 240 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך כ- 215 מליון ש"ח וחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של 200 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	אנרגיה מתחדשת	פעילות ח"ל אשדוד אינטרנשיונל	סה"כ (ללא ציבוריות)	נדל"ן להשקעה - ויזמות אשדוד נכסים	ויזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדוד	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,332,937	65,805	57,720	2,513,161	250,649	0	44,962	<b>6,265,234</b>	4,028,640	2,360,136	<b>12,654,010</b>
מזומנים ושווי מזומנים	127,604	20,331	10,628	10,225	1,477	21,246	51,482	<b>242,993</b>	532,087	95,823	<b>870,903</b>
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	328,090	0	154	62,328	30,456	0	36,442	<b>457,470</b>	135,225	345,819	<b>938,514</b>
התחייבויות כספיות (נכסים הדוח הכספי נטו לפי	<b>2,877,243</b>	<b>45,474</b>	<b>46,938</b>	<b>2,440,608</b>	<b>218,716</b>	<b>(21,246)</b>	<b>(42,962)</b>	<b>5,564,771</b>	<b>3,361,328</b>	<b>1,918,494</b>	<b>10,844,593</b>
אשראי בין מגזרי	(2,573,177)	410,264	195,950	963,152	15,834	355,668	632,309	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2023	<b>304,066</b>	<b>455,738</b>	<b>242,888</b>	<b>3,403,760</b>	<b>234,550</b>	<b>334,422</b>	<b>589,347</b>	<b>5,564,771</b>	<b>3,361,328</b>	<b>1,918,494</b>	<b>10,844,593</b>
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2022	114,681	420,293	200,069	2,566,476	238,546	219,010	562,336	<b>4,321,411</b>	3,119,760	1,193,140	<b>8,634,311</b>



## 8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2023 (באלפי ש"ח):

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.6.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(13,544)	(6,772)	135,443	6,772	13,544	עודף נכסים בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.6.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
43,541	21,770	(435,409)	(21,770)	(43,541)	עודף התחייבויות באירו

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.6.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(1,561)	(781)	15,614	781	1,561	עודף הנכסים בניירה

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.06.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
41,589	20,794	(415,885)	(20,794)	(41,589)	עודף התחייבויות בפאונד

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל-30.06.2023	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
(38,956)	(19,478)	(1,947,800)	19,478	38,956	הלוואות בריבית קבועה
72,626	36,313	(3,631,300)	(36,313)	(72,626)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(11,399)	(5,700)	(569,961)	5,700	11,399	הלוואות בריבית קבועה
788	394	(39,402)	(394)	(788)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
27	13	(1,339)	(13)	(27)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(9,908)	(4,954)	(495,381)	4,954	9,908	הלוואה בריבית קבועה

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.06.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(71,491)	(35,746)	714,912	35,746	71,491	ניירות ערך סחירים

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל- 30.06.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
107,912	53,956	(5,395,615)	(53,956)	(107,912)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2023, וליום 31 בדצמבר, 2022, 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)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.ג. בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 30.6.2023	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2023	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2023	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם הני"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	167,564,111	185,434	622	184,234	184,622	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	241,414,401	241,414	1,417	239,975	239,049	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') <b>הערה ב')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') <b>הערה ב')</b>	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	1,211,056,670	1,211,057	23,684	1,194,798	1,184,535	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (8-11)	כן	27.12.21 29.06.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,538,959,000	1,660,027	-	1,513,173	1,451,546	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2021 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
סה"כ			5,126,661,000	3,158,994,182	3,297,932	25,723	3,132,180	3,059,752							

- 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 (קרון) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרון) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרון) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).
- ד. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון (קרון) ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 23 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-113335).

הערות:

- (1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350 אלפי ש"ח.
- (2) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051 אלפי ש"ח.
- (3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140 אלפי 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 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 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.

**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

**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

(\*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 7 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041716)

**ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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') ואגרות חוב (סדרה ד') של החברה:

א. ליום 30 ביוני 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 5.2 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ- 27.7%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 53.8%.

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') ולאגרות החוב (סדרה ד'). 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') 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 2022.

### 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 2022.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

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

היום: 24 באוגוסט, 2023

## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2023

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליוזו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<b>רכוש שוטף</b>
870,903	0	5,514	116,104	141,694	124,796	0	482,795	מזומנים ושווי מזומנים
863,173	0	0	0	0	0	0	863,173	השקעות לזמן קצר
1,488,110	0	31,280	6,096	50,769	38,178	9,986	1,351,801	לקוחות והכנסות לקבל
141,889	68,608	(178)	935	11,110	803	5,614	54,997	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,326,691	1,326,691	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
130,337	130,337	0	0	0	0	0	0	מלאי
8,928	8,928	0	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
								<b>השקעות וחובות לזמן ארוך</b>
2,030,313	2,030,313	0	0	0	0	0	0	קרקעות
2,236,705	2,236,705	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
265,271	0	0	0	0	0	265,271	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
476,595	476,595	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
6,536,289	6,536,289	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,728,285	1,069,756	0	0	21,912	0	0	636,617	חברות כלולות ואחרות
706,319	449,424	4,436	0	0	36,442	37,965	178,052	חובות והשקעות אחרים
1,391,544	1,391,544	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
42,128	42,128	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
68,455	68,455	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>20,311,935</b>	<b>15,835,773</b>	<b>41,052</b>	<b>123,135</b>	<b>225,485</b>	<b>200,219</b>	<b>318,836</b>	<b>3,567,435</b>	<b>סה"כ נכסים</b>



סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>התחייבויות שוטפות</u>
(981,911)	0	(1,450)	0	0	0	0	(980,461)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(374,393)	0	0	0	0	0	0	(374,393)	אשראי מאחרים *
(1,156,397)	0	(4,484)	(10,245)	(13,626)	(17,054)	0	(1,110,988)	קבלני משנה וספקים
(85,277)	(85,277)	0	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(206,707)	(53,270)	0	0	0	(31,061)	0	(122,376)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(355,635)	(17,281)	(10,180)	(6,179)	(11,660)	(15,322)	(18,910)	(276,103)	זכאים ויתרות זכות
								<u>התחייבויות ז"א</u>
(5,515,973)	0	0	(522,596)	(627,062)	(1,339)	(2,065,725)	(2,299,251)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(5,708,281)	0	0	0	0	0	(3,395,902)	(2,312,379)	אגרות חוב *
(237,114)	0	0	0	0	0	(233,914)	(3,200)	התחייבות בגין חכירה ***
(16,376)	0	0	0	(8,546)	0	0	(7,830)	התחייבויות אחרות
(19,738)	0	0	0	0	0	0	(19,738)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(499,044)	(499,044)	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(15,156,846)	(654,872)	(16,114)	(539,020)	(660,894)	(64,776)	(5,714,451)	(7,506,719)	<b>סה"כ התחייבויות</b>
5,155,089	15,180,901	24,938	(415,885)	(435,409)	135,443	(5,395,615)	(3,939,284)	<b>נכסים פחות התחייבויות</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.

**דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2022:**

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
921,891	0	5,045	100,476	115,489	48,645	0	652,236	מזומנים ושווי מזומנים
939,410	0	0	0	0	0	0	939,410	השקעות לזמן קצר
1,503,448	0	39,912	7,487	32,366	232	20,050	1,403,401	לקוחות והכנסות לקבל
135,611	64,192	7,791	1,707	3,546	3,182	6,496	48,697	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,536,382	1,536,382	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
125,914	125,914	0	0	0	0	0	0	מלאי
-	-	-	-	-	-	-	-	נכסים המוחזקים למכירה
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
1,232,822	1,232,822	0	0	0	0	0	0	קרקעות
1,898,583	1,898,583	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
266,278	0	0	0	0	0	266,278	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
90,256	90,256	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
6,048,063	6,048,063	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,641,009	1,026,195	0	0	20,251	0	0	594,563	חברות כלולות ואחרות
447,569	126,480	4,300	0	0	38,738	23,275	254,776	חובות והשקעות אחרים
1,323,251	1,323,251	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
43,016	43,016	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
80,069	80,069	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
<b>18,233,572</b>	<b>13,595,223</b>	<b>57,048</b>	<b>109,670</b>	<b>171,652</b>	<b>90,797</b>	<b>316,099</b>	<b>3,893,083</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי מתאימים בנקאיים *	(1,083,752)	0	0	0	0	(1,721)	0	(1,085,473)
אשראי מאחרים *	(172,512)	0	0	0	0	0	0	(172,512)
קבלני משנה וספקים	(1,071,236)	0	(23,606)	(10,948)	(8,393)	(8,450)	0	(1,122,633)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(146,411)	(146,411)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(287,710)	0	(33,282)	0	0	0	(53,270)	(374,262)
זכאים ויתרות זכות	(261,052)	(42,919)	(3,325)	(20,472)	(4,863)	(8,030)	(15,032)	(355,693)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים ואחרים *	(1,488,427)	(1,540,199)	(1,466)	(558,522)	(472,822)	0	0	(4,061,436)
אגרות חוב *	(2,149,876)	(3,026,020)	0	0	0	0	0	(5,175,896)
התחייבות בגין חכירה ***	(4,125)	(131,918)	0	0	0	0	0	(136,043)
התחייבויות אחרות	(7,669)	(1,689)	0	(2,583)	0	0	0	(11,941)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(20,769)	0	0	0	0	0	0	(20,769)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(520,929)	(520,929)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>(6,547,128)</b>	<b>(4,742,745)</b>	<b>(61,679)</b>	<b>(592,525)</b>	<b>(486,078)</b>	<b>(18,201)</b>	<b>(735,642)</b>	<b>(13,183,998)</b>
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	<b>(2,654,045)</b>	<b>(4,426,646)</b>	<b>29,118</b>	<b>(420,873)</b>	<b>(376,408)</b>	<b>38,847</b>	<b>12,859,581</b>	<b>5,049,574</b>

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

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

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

**קבוצת אשטרום בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2023**

**בלתי מבוקרים**

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023

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 2023 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-16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9% וכ-3% 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-73 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2023, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2 מליון ש"ח וכ-1.6 מליון 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 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>נכסים שוטפים</b>
921,891	1,416,594	870,903	מזומנים ושווי מזומנים
939,410	748,655	863,173	השקעות לזמן קצר
1,503,448	1,078,869	1,488,110	לקוחות והכנסות לקבל
150,541	175,522	157,568	חייבים ויתרות חובה
1,536,382	1,599,248	1,326,691	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
125,914	114,922	130,337	מלאי
5,177,586	5,133,810	4,836,782	<b>סה"כ</b>
-	206,107	8,928	נכסים מוחזקים למכירה
5,177,586	5,339,917	4,845,710	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,232,822	1,162,209	2,030,313	קרקעות לבנייה
1,898,583	1,809,018	2,236,705	נדל"ן להשקעה בהקמה
251,348	253,616	249,592	חייבים בגין הסדרי זיכיון
(*) 90,256	-	476,595	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
6,048,063	5,444,598	6,536,289	נדל"ן להשקעה
1,641,009	1,596,752	1,728,285	חברות כלולות
(*) 447,569	312,443	706,319	חובות והשקעות אחרות
1,323,251	1,133,287	1,391,544	רכוש קבוע, נטו
43,016	43,912	42,128	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
80,069	87,398	68,455	מסים נדחים
13,055,986	11,843,233	15,466,225	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
18,233,572	17,183,150	20,311,935	<b>סה"כ נכסים</b>

(\* סווג מחדש).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,085,473	668,429	981,911	אשראי מתאגידים בנקאיים
172,512	188,907	374,393	הלוואות מגופים מוסדיים
1,199,801	(*) 1,114,915	1,595,056	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,150,773	1,015,414	1,190,946	קבלני משנה וספקים
146,411	220,435	85,277	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
374,262	619,580	206,707	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
355,693	(*) 328,862	355,635	זכאים ויתרות זכות
4,484,925	4,156,542	4,789,925	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
2,039,216	2,245,611	2,740,783	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,497,148	(*) 1,427,139	1,960,746	הלוואות מגופים מוסדיים
4,501,167	4,225,500	4,927,669	אגרות חוב
107,903	105,996	202,565	התחייבויות בגין חכירה
11,941	(*) 34,075	16,376	התחייבויות אחרות
20,769	21,855	19,738	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
520,929	432,750	499,044	מסים נדחים
8,699,073	8,492,926	10,366,921	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
13,183,998	12,649,468	15,156,846	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,156	57,156	57,156	הון מניות
1,339,288	1,339,288	1,339,348	פרמיה על מניות
3,530,034	3,154,287	3,493,101	יתרת רווח
(71,194)	(200,538)	59,025	קרנות
4,855,284	4,350,193	4,948,630	<b>סה"כ</b>
194,290	183,489	206,459	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
5,049,574	4,533,682	5,155,089	<b>סה"כ הון</b>
18,233,572	17,183,150	20,311,935	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) סווג מחדש.

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: 24 באוגוסט, 2023



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
5,152,913	1,241,019	1,260,540	2,471,819	2,515,011	הכנסות
4,049,999	970,504	995,434	1,919,875	1,986,652	עלות ההכנסות
1,102,914	270,515	265,106	551,944	528,359	רווח גולמי
105,683	-	57,776	8,035	57,776	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565,467	203,064	(34,498)	292,827	(38,504)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,774,064	473,579	288,384	852,806	547,631	
88,410	21,107	24,442	43,497	48,943	הוצאות מכירה ושיווק
352,144	88,338	96,186	172,599	189,448	הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
125,643	87,656	27,267	98,485	37,965	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,213	(8,502)	907	(11,236)	2,065	
1,470,366	443,288	195,930	723,959	349,270	רווח תפעולי
(445,565)	(134,254)	(141,129)	(233,924)	(269,294)	הוצאות מימון
96,253	20,102	82,009	33,409	107,917	הכנסות מימון
1,121,054	329,136	136,810	523,444	187,893	רווח לפני מסים על הכנסה
157,091	36,095	18,532	70,723	20,855	מסים על הכנסה
963,963	293,041	118,278	452,721	167,038	רווח נקי
930,846	293,482	116,159	433,771	163,067	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
33,117	(441)	2,119	18,950	3,971	זכויות שאינן מקנות שליטה
963,963	293,041	118,278	452,721	167,038	
9.20	2.90	1.15	4.29	1.61	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 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
963,963	293,041	118,278	452,721	167,038	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
117,054	82,347	45,002	90,498	138,322	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,680	3,892	1,865	4,111	5,411	
120,734	86,239	46,867	94,609	143,733	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
104,772	710	(303)	1,413	8,123	
(1,328)	-	-	-	-	
103,444	710	(303)	1,413	8,123	
224,178	86,949	46,564	96,022	151,856	סה"כ רווח כולל אחר
1,188,141	379,990	164,842	548,743	318,894	סה"כ רווח כולל סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
1,145,180	375,840	159,166	525,303	303,974	בעלי מניות החברה
42,961	4,150	5,676	23,440	14,920	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,188,141	379,990	164,842	548,743	318,894	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,049,574	194,290	4,855,284	(44,308)	(417,962)	355,635	10,428	3,530,034	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
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 דיבידנד לבעלי המניות (באור ד'5)
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	
<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.

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 בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,181,616	158,662	4,022,954	(45,278)	(528,852)	250,863	4,804	2,920,516	25,013	1,338,734	57,154	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
452,721	18,950	433,771	-	-	-	-	433,771	-	-	-	רווח נקי
96,022	4,490	91,532	-	90,119	1,413	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
548,743	23,440	525,303	-	90,119	1,413	-	433,771	-	-	-	סה"כ רווח כולל
2,008	74	1,934	-	-	-	1,934	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	-	-	(554)	-	-	554	2	מימוש אופציות למניות
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(445)	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,758	1,758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
4,533,682	183,489	4,350,193	(45,278)	(438,733)	252,276	6,184	3,154,287	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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	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 עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,363	-	1,363	-	-	-	1,363	-	-	-	-	
<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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2022	57,156	1,339,288	25,013	2,860,805	4,650	251,566	(520,381)	(45,278)	3,972,819	177,958	4,150,777
רווח (הפסד) נקי	-	-	-	293,482	-	-	-	-	293,482	(441)	293,041
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	710	81,648	-	82,358	4,591	86,949
סה"כ רווח כולל	-	-	-	293,482	-	710	81,648	-	375,840	4,150	379,990
עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	1,534	-	-	-	1,534	32	1,566
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,362	1,362
יתרה ליום 30 ביוני, 2022	57,156	1,339,288	25,013	3,154,287	6,184	252,276	(438,733)	(45,278)	4,350,193	183,489	4,533,682

דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
אלפי ש"ח, מבוקר

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 בשלום מבוסס מניות בגין תשלום	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,181,616	158,662	4,022,954	(45,278)	(528,852)	250,863	4,804	2,920,516	25,013	1,338,734	57,154	יתרה ליום 1 בינואר 2022
963,963	33,117	930,846	-	-	-	-	930,846	-	-	-	רווח נקי סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
224,178	9,844	214,334	-	110,890	104,772	-	(1,328)	-	-	-	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות
1,188,141	42,961	1,145,180	-	110,890	104,772	-	929,518	-	-	-	מימוש אופציות למניות
6,252	74	6,178	-	-	-	6,178	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2	-	2	-	-	-	(554)	-	-	554	2	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
(320,000)	-	(320,000)	-	-	-	-	(320,000)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(6,061)	(6,061)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(376)	(1,346)	970	970	-	-	-	-	-	-	-	
<u>5,049,574</u>	<u>194,290</u>	<u>4,855,284</u>	<u>(44,308)</u>	<u>(417,962)</u>	<u>355,635</u>	<u>10,428</u>	<u>3,530,034</u>	<u>25,013</u>	<u>1,339,288</u>	<u>57,156</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
963,963	293,041	118,278	452,721	167,038	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי
(125,643)	(87,656)	(27,267)	(98,485)	(37,965)	התאמות מדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(565,467)	(203,064)	34,498	(292,827)	38,504	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
121,002	24,958	35,624	76,080	106,335	עלויות ריבית, נטו
54,121	25,540	(17,775)	37,351	(19,745)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
83,922	21,116	20,190	42,775	40,305	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(105,683)	-	(57,776)	(8,035)	(57,776)	מסים נדחים, נטו
95,794	25,650	(9,952)	36,670	(32,174)	עליית ערך קרקעות לבנייה שערוך הלוואות לזמן ארוך
(26,936)	4,691	-	4,691	45,373	שערוך אגרות חוב
88,671	32,898	19,511	58,305	91,115	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
121,517	37,364	53,083	59,924	8	עלות תשלום מבוסס מניות
89	25	3	72	(1,031)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(2,040)	1,038	(350)	713	(577)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
6,252	1,566	1,363	2,008	(6,445)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(846)	(404)	(493)	(397)	133,744	<b>סה"כ</b>
(26,969)	(6,860)	(43,002)	(9,492)	(35,666)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(13,722)	(5,107)	(3,587)	(8,211)	(6,445)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
(295,938)	(128,245)	4,070	(98,858)	133,744	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
(429,842)	120,699	72,609	(17,728)	19,677	דיבינד שהתקבל מסים ששולמו, נטו
152,368	100,548	(7,216)	227,211	(58,143)	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
277,488	(15,740)	(56,385)	34,535	(8,718)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
14	205,507	9,008	244,018	(47,184)	קבלת החזר (תשלומי) מס ערך מוסך בגין רכישת קרקעות לבניה
74,546	1,647	-	44,147	1,450	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(100,563)	(66,413)	(4,374)	(68,635)	(29,273)	
(26,017)	(64,766)	(4,374)	(24,488)	(27,823)	
642,022	305,537	126,982	573,393	225,775	
(503,835)	(37,246)	(80,461)	(172,958)	(781,421)	
-	-	81,092	-	(7,261)	
138,187	268,291	127,613	400,435	(562,907)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(188,453)	(36,026)	(46,110)	(79,332)	(87,283)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(463,873)	(34,759)	(19,347)	(401,961)	(393,202)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(90,256)	-	(51)	-	(386,339)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(240,472)	(26,052)	(82,512)	(32,947)	95,982	רכישת רכוש קבוע
(170,640)	(44,490)	(21,150)	(90,367)	(41,740)	ריבית שהתקבלה
20,805	4,123	2,356	5,715	7,896	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
(79,551)	(648)	(8,985)	(75,235)	(25,580)	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
13,878	3,423	3,772	6,756	7,452	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(4,390)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
(39,026)	(1,464)	-	(2,243)	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
228,003	16,333	37,357	16,486	47,566	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(136,607)	(2,204)	(71,524)	(39,395)	(140,891)	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
22,219	4,754	20,121	8,325	23,711	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>(1,128,363)</u>	<u>(117,010)</u>	<u>(186,073)</u>	<u>(684,198)</u>	<u>(892,428)</u>	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,016,762	500,154	737,723	500,154	828,004	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(683,048)	(210,950)	(171,635)	(387,896)	(380,234)	פרעון אגרות חוב
909,903	309,767	174,349	608,959	1,350,298	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(220,455)	(17,545)	(177,727)	(73,745)	(239,857)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,855	(75,038)	(106,307)	(93,031)	285,032	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(34,410)	(9,122)	(5,798)	(18,370)	(12,626)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(248,388)	(55,308)	(93,858)	(125,781)	(215,170)	ריבית ששולמה
2	-	-	2	-	תמורה ממימוש אופציות
(320,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(6,061)	(13)	-	(445)	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(16,862)	-	(16,862)	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>421,160</u>	<u>241,945</u>	<u>139,885</u>	<u>209,847</u>	<u>1,398,585</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
9,322	6,786	3,250	8,925	5,762	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(559,694)	400,012	84,675	(64,991)	(50,988)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,481,585</u>	<u>1,016,582</u>	<u>786,228</u>	<u>1,481,585</u>	<u>921,891</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>921,891</u>	<u>1,416,594</u>	<u>870,903</u>	<u>1,416,594</u>	<u>870,903</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת אשטרום בע"מ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
46,073	28,413	3,238	32,528	110,954	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 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, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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:

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. תיקון ל-IFRS 12, מסים על הכנסה

בחודש מאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

3. 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 חלקי 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- IAS1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

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 2022 מבוקר	שווי הוגן 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2022 מבוקר	יתרה 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	יתרה 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים
276,633	293,259	268,378	266,278	267,889	265,271	חייבים בגין הסדרי זכיון (1)
						התחייבויות פיננסיות
2,441,079	2,505,321	3,013,142	2,574,538	2,485,957	3,198,785	הלוואות לזמן ארוך
5,058,070	4,944,465	5,535,902	5,223,073	4,941,527	5,759,120	בריבית קבועה (1)
7,499,149	7,449,786	8,549,044	7,797,611	7,427,484	8,957,905	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, 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
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 רווחי חברות כלולות
37,965												הכנסות אחרות
2,065												רווח תפעולי
349,270												הוצאות מימון, נטו
161,377												רווח לפני מסים
187,893												על ההכנסה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (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 - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
2,471,819	(87,046)	-	2,558,865	912,959	290,736	-	167,286	8,315	39,059	350,699	789,811	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(28)	(554,748)	554,776	-	4,437	341	-	-	-	96,583	453,415	הכנסות בין מגזריות
2,471,819	(87,074)	(554,748)	3,113,641	912,959	295,173	341	167,286	8,315	39,059	447,282	1,243,226	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
1,919,875	(37,781)	(546,555)	2,504,211	720,347	136,979	405	127,146	6,605	17,232	380,065	1,115,432	רווח גולמי (הפסד)
551,944	(49,293)	(8,193)	609,430	192,612	158,194	(64)	40,140	1,710	21,827	67,217	127,794	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
8,035	-	-	8,035	-	8,035	-	-	-	-	-	-	עליית נדל"ן (ירידת) להשקעה
292,827	(102,303)	10,504	384,626	-	226,832	-	(523)	-	158,317	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
43,497	(575)	-	44,072	7,354	1,458	-	2,193	-	575	30,580	1,912	הוצאות הנהלה וכלליות
172,599	(5,157)	665	177,091	23,803	32,692	2,837	24,394	1,893	3,693	18,957	68,822	רווח מפעילות רווחי חברות כלולות
636,710	(145,864)	1,646	780,928	161,455	358,911	(2,901)	13,030	(183)	175,876	17,680	57,060	הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
98,485												רווח לפני מסים על ההכנסה
11,236												
723,959												
200,515												
523,444												

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 - 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
1,260,540	(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 עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(34,498)	(38,004)	2,100	1,406	-	8,919	-	1,880	-	(9,393)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
24,442	(229)		24,671	3,526	154	15	945	-	459	18,482	1,090	הוצאות הנהלה וכלליות
96,186	(3,989)	221	99,954	13,639	19,303	3,488	10,986	2,098	3,470	12,718	34,252	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
167,756	(61,871)	4,366	225,261	106,819	69,322	(3,397)	22,283	(1,235)	(448)	5,084	26,833	הכנסות אחרות
27,267	907											רווח תפעולי
195,930												הוצאות מימון, נטו
59,120												רווח לפני מסים על ההכנסה
136,810												



באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,241,019	(44,484)	-	1,285,503	446,919	106,530	-	103,121	4,162	21,678	167,243	435,850	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(6)	(277,523)	277,529	-	1,084	341	-	-	-	50,949	225,155	הכנסות בין מגזריות
1,241,019	(44,490)	(277,523)	1,563,032	446,919	107,614	341	103,121	4,162	21,678	218,192	661,005	סה"כ ההכנסות
970,504	(19,671)	(268,144)	1,258,319	348,285	35,503	405	82,011	3,321	11,209	183,955	593,630	עלות ההכנסות
270,515	(24,819)	(9,379)	304,713	98,634	72,111	(64)	21,110	841	10,469	34,237	67,375	רווח (הפסד) גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
203,064	(102,039)	5,998	299,105	-	131,334	-	(980)	-	168,751	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
21,107	(273)	-	21,380	3,116	365	-	1,613	-	481	15,224	581	הוצאות הנהלה וכלליות
88,338	(1,955)	360	89,933	12,577	13,465	922	10,348	1,322	1,956	10,188	39,155	רווח (הפסד) מפעילות
364,134	(124,630)	(3,741)	492,505	82,941	189,615	(986)	8,169	(481)	176,783	8,825	27,639	רווחי חברות כלולות
87,656												הוצאות אחרות
8,502												רווח תפעולי
443,288												הוצאות מימון, נטו
114,152												רווח לפני מסים על ההכנסה
329,136												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (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 - אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
5,152,913	(194,968)	-	5,347,881	1,864,926	493,317	376	295,948	16,848	145,401	752,774	1,778,291	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(675)	(1,151,840)	1,152,515	-	4,437	3,141	-	-	-	198,790	946,147	הכנסות בין מגזריות
5,152,913	(195,643)	(1,151,840)	6,500,396	1,864,926	497,754	3,517	295,948	16,848	145,401	951,564	2,724,438	סה"כ ההכנסות
4,049,999	(97,467)	(1,129,818)	5,277,284	1,464,545	214,254	3,162	223,474	13,479	84,594	814,394	2,459,382	עלות ההכנסות
1,102,914	(98,176)	(22,022)	1,223,112	400,381	283,500	355	72,474	3,369	60,807	137,170	265,056	רווח גולמי
105,683	-	5,458	100,225	92,190	8,035	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי נדל"ן להשקעה עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
565,467	(128,041)	19,850	673,658	(656)	444,315	-	(907)	-	230,906	-	-	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
88,410	(2,031)	-	90,441	14,726	1,203	31	3,096	-	1,940	66,076	3,369	
352,144	(11,163)	1,349	361,958	51,503	67,902	9,815	41,612	6,705	11,064	41,591	131,766	
1,333,510	(213,023)	1,937	1,544,596	425,686	666,745	(9,491)	26,859	(3,336)	278,709	29,503	129,921	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
125,643												הכנסות אחרות
11,213												רווח תפעולי
1,470,366												הוצאות מימון, נטו
349,312												רווח לפני מסים על ההכנסה
1,121,054												

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון אשטרום נכסים את התקשרותה בהסכם עם צד שלישי וחברה בת של בעלת השליטה בחברה. במסגרת ההסכם תשכור אשטרום נכסים (באמצעות שותפות שבבעלותה המלאה) 3,200 מ"ר ברוטו בבניין בתל אביב במטרה להפעיל מתחם של חללי עבודה. תקופת השכירות הינה ל- 60 חודשים וכוללת שלוש אופציות נוספות של 60 חודשים כל אחת בדמי שכירות המשתנים לאורך התקופה. בגין כל חודש שכירות במהלך 24 חודשי השכירות הראשונית תשלם אשטרום נכסים 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. ביום 31 בינואר, 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה. בעקבות הסכם זה הכירה אשטרום נכסים בנכס זכות שימוש (במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה) כנגד התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 64 מליון ש"ח.
- ב. ביום 29 בינואר, 2023 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 100 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 13) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בתמורה ברוטו של כ- 90.5 מליון ש"ח (כ- 90.3 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).
- ג. בהמשך לאמור בבאור 15ב(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר רכישת 168 יחידות דיור המיועדות להשכרה לטווח הארוך בתמורה לסך של כ- 550 מליון ש"ח וכ- 800 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של כ- 43 מליון ש"ח בשכונת נווה איילון, אור יהודה, בחודש ינואר 2023 שילמה החברה, באמצעות שותפות שבבעלותה, סכום נוסף של כ- 386 מליון ש"ח. סכום זה מומן באמצעות הלוואה מגוף מוסדי בהתאם להסכם מיום 21 בנובמבר 2022. הלוואה הינה בריבית קבועה בהתאם לשיעור שנתי השווה לתשואת אג"ח ממשלתית במח"מ דומה, בתוספת מרווח של 2.4%. יתרת ההשקעה בפרוייקט נזקפה בדוחות הכספיים לסעיף תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.
- ד. ביום 21 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.97576 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל, 2023.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 15ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר השקעת החברה בשותפות המחזיקה בזכויות בפרוייקט ייזום הקמה והפעלה של חוות ייצור חשמל באמצעות אנרגיית הרוח בפולין, ביום 27 במרס 2023 הושלם שינוי מבני אשר במסגרתו עברו לבעלות חברה חדשה שהוקמה (זפירוס ווינג אנרג'יס בע"מ (הלן - זפירוס)) מלוא החזקות השותפים בשותפות. באותו יום, במסגרת הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב, גייסה זפירוס סך של כ- 145 מליון ש"ח בתמורה למניות המהוות כ- 13.9% מהון המניות של זפירוס, לאחר ההנפקה, וכן כתבי אופציה. ביום 30 במרס 2023 החלו המניות והאופציות של זפירוס להסחר בבורסה. החברה השתתפה בהנפקה והשקיעה סך של כ- 15.7 מליון ש"ח כך ששיעור החזקה בזפירוס לאחר ההנפקה נותר 10.84%. החל ממועד ההנפקה כאמור שווי ההשקעה של החברה במניות ובאופציות של זפירוס מחושב בהתאם לשוויין בבורסה. ההשקעה מסווגת לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

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

1. בהמשך לאמור בבאור 9'ד(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתם של החברה ואשדר במכרז לחכירת מגרש בבאר יעקב המיועד לבניה של 242 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמו החברה ואשדר סך כולל של כ- 175 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 130 מליון ש"ח.
2. בהמשך לאמור בבאור 9'ד(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של אשדר במכרז לחכירת מגרש בשכונת גליל ים, הרצליה המיועד לבניה של 195 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמה אשדר סך כולל של כ- 325 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 247 מליון ש"ח.
3. בהמשך לאמור בבאור 9'ד(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של אשדר במכרז לחכירת מגרש בגבעת שמואל המיועד לבניה של 122 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמה אשדר סך כולל של כ- 160 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 118 מליון ש"ח.
4. בהמשך לאמור בבאור 10'א(6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של שותפות מוגבלת אשר בשליטתה המלאה של החברה, במכרז של דירה להשכיר לרכישת קרקע בתל השומר המיועד למטרת תכנון, הקמה, והפעלה של פרויקט מגורים הכולל 125 יחידות מגורים להשכרה ארוכת טווח של כ- 20 שנים בשילוב כ- 1,368 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. בתקופת הדוח שילמה החברה סך כולל של כ- 172 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 118 מליון ש"ח.
5. בהמשך לאמור בבאור 10'א(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של שותפות מוגבלת אשר בשליטתה המלאה של החברה, במכרז של דירה להשכיר לרכישת קרקע בבאר יעקב המיועד למטרת תכנון, הקמה, והפעלה של פרויקט מגורים הכולל 256 יחידות מגורים להשכרה ארוכת טווח של כ- 20 שנים. בתקופת הדוח שילמה החברה סך כולל של כ- 184 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 126 מליון ש"ח.
6. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של כ- 286.2 מליון ש"ח (כ- 283.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הקצתה החברה בדרך של הרחבה 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של כ- 186.7 מליון ש"ח (כ- 184.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).
7. ביום 7 במאי, 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

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

יג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 20 ביוני, 2023 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה של 143,574 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של כ- 143 מליון ש"ח (כ- 142 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה של 113,431 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של כ- 128 מליון ש"ח (כ- 127 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

יד. ביום 28 ביוני, 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לארבעה ניצעים נושאי משרה בחברות בנות של החברה של 850,441 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 850,441 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. זכאות של שלושה נושאי משרה למימוש 791,685 אופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 59.76 ש"ח. זכאות של נושא משרה למימוש 58,756 אופציות תתגבש בתום ארבע שנים ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש זהה. 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- 17.6 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 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 לפי המודל: מחיר המניה של 55.38 ש"ח, מחיר מימוש של 59.76 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון של 3.63% וסטיית תקן של 39.19%.

באותו מועד אישר דירקטוריון החברה את תיקון מחיר המימוש של חלק מהאופציות שהקצתה החברה לנושא משרה בחברה בת ביום 4 באפריל, 2022 (ראה באור ד'29(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). בהתאם להחלטה, מחיר המימוש של שלוש המנות שזכאותם טרם התגבשה יעמוד גם הוא על סך של 59.76 ש"ח חלק מחיר המימוש המקורי אשר עמד על 98.69 ש"ח. תיקון מחיר המימוש כאמור, כפוף לקבלת אישור רשות המיסים.

טו. בהמשך לאמור בבאור 17' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר החלטת דירקטוריון אשר ליעד 87 יחידות דיור בפרוייקט אגמים בנתניה כדירות להשכרה לטווח ארוך, נכון לתאריך הדוח קיבלה אשר את כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים לגבי יתרת 33 יחידות הדיור שיועדו ואשר תהליך שיווקן החל, הסתיים שלב ההקמה והתקבל טופס 4 בגינן (בנוסף ל- 54 יחידות דיור משנת 2022). בהתאם לכך יחידות הדיור הללו סווגו לנדרל"ן להשקעה והחברה הכירה ברווח של כ- 57.8 מליון ש"ח (כולל רווח קבלני) שנזקק בדוח רווח או הפסד לסעיף רווח משינוי יעוד מלאי לנדרל"ן להשקעה.

טז. ביום 8 ביוני, 2023 חתמה אשטרום תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מליאה של החברה) על הסכם לפיו תבוצע עסקה כוללת במסגרתה רוכשת אשטרום תעשיות מהר טוב, שותפות מוגבלת, מניות של חברת מחצבות צלפון בע"מ (להלן: "צלפון"), בתמורה לסך של 105 מיליון ש"ח. בנוסף, יוקצו לאשטרום תעשיות מניות נוספות בצלפון בתמורה להשקעה של אשטרום תעשיות בסך של 40 מיליון ש"ח בצלפון והקצאת מניות נוספות לאשטרום תעשיות כנגד העברת מניות בחברת ההפעלה של המחצבה מידי אשטרום תעשיות לידי צלפון. לאחר השלמת העסקה הכוללת תחזיק אשטרום תעשיות ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של צלפון. בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעה תמורה אשר מותנית בהשבת המקרקעין המחוזקים ע"י צלפון. ההסכם כפוף להתקיימות של מספר תנאים מתלים לרבות אישור הממונה על התחרות לעסקה אשר התקבל ביום 21 באוגוסט 2023.

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

יז. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לקבוצה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 3.6 מליארד ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי. במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ- 3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל- 4.75% ביום 30 ביוני 2023).

לקבוצה אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים הצמודים למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 124 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (כ- 101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). מנגד, הסכמי הביצוע הקבלני, והסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, צמודים למדד. יצוין כי מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקוזת במידה מסוימת את השפעת המדד על התחייבויות.

יח. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 ביולי, 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ג. וניירות ערך מסחריים (סדרה 3) בהיקף של 150 מיליון ש"ח ע.ג. שאינם רשומים למסחר בבורסה (להלן - הנע"מ). סדרות הנע"מ נושאות ריבית שנתית בשיעור של בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.7%. כל אחד מהרוכשים רשאי לקצר את תקופת הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים. כמו כן, החברה יכולה לבצע פידיון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים. החברה לא העמידה בטוחות כלשהן, ולא נקבעו במסגרת הנע"מ אמות מידה פיננסיות כלשהן. מועד הפירעון החוזי של קרן סדרות הנע"מ נקבע ליום 5 ביולי 2024. על אף האמור, עובר למועד האמור, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לשלוח לרוכשי הנע"מ, הודעה בדבר רצונה לחדש את הנע"מ בתום התקופה הראשונה, ובאותם התנאים. עם קבלת הודעת החברה כאמור, ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים לפני מועד פירעון הקרן, יודיעו מחזיקי הנע"מ לחברה, האם הם מעוניינים בחידוש לתקופה נוספת של שנה. הוראות חידוש הנע"מ לתקופות נוספות בנות שנה יחולו גם בתום התקופה הראשונה וכן הלאה כל פעם בתום כל תקופה נוספת עד ליום 5 ביולי 2028. הנע"מ כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי, לעיתים תוך קביעת תקופות ריפוי שונות בקשר עם עילות שונות, ובכלל זאת חדלות פירעון ופירוק, הטלת עיקולים מהותיים והעמדת חוב מהותי אחר לפירעון מידי.

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 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	
34,535	42,657	21,963	נכסים שוטפים
1,386,067	1,352,190	1,467,759	נכסים לא שוטפים
19,798	16,443	20,554	התחייבויות שוטפות
564,470	576,178	581,934	התחייבויות לא שוטפות
836,334	802,226	887,234	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
425,169	408,115	450,619	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	
73,925	18,320	19,783	35,950	39,163	הכנסות
64,533	16,029	17,452	31,173	34,022	רווח גולמי
181,071	149,741	41,257	156,933	44,120	עליית ערך נדל"ן להשקעה
173,743	125,771	40,050	139,635	50,900	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
86,872	62,886	20,025	69,818	25,450	חלק החברה בריווחי החברה הכלולה

F:\W2000\w2000\921326\M\23\C6-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

**קבוצת אשטרום בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**המיוחסים לחברה**

**ליום 30 ביוני 2023**

**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 ומידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה 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- 698 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 28 מליון ש"ח וכ-18.5 מליון ש"ח לתקופות של שישה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>נכסים שוטפים</b>
245,250	668,052	123,874	מזומנים ושווי מזומנים
515,754	218,127	328,144	השקעות לזמן קצר
209,789	129,185	219,144	לקוחות והכנסות לקבל
31,789	49,807	30,801	חייבים ויתרות חובה
207,921	183,499	244,157	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<b>1,210,503</b>	<b>1,248,670</b>	<b>946,120</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
6,088,103	5,490,101	6,504,043	השקעה בחברות מוחזקות
562,137	404,871	712,854	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
-	-	90,169	קרקע לבנייה
65,530	67,947	63,079	חייבים בגין הסדרי זכיון
83,524	80,678	67,844	חובות והשקעות אחרות
766,659	610,123	765,524	רכוש קבוע
<b>7,565,953</b>	<b>6,653,720</b>	<b>8,203,513</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>8,776,456</b>	<b>7,902,390</b>	<b>9,149,633</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	60,000	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
351,652	349,543	405,809	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
405,292	309,655	335,134	קבלני משנה וספקים
70,348	183,230	25,690	מקדמות ממזמיני עבודות
77,009	62,227	70,840	זכאים ויתרות זכות
172,590	123,505	221,288	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>1,076,891</u>	<u>1,088,160</u>	<u>1,058,761</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
159,292	161,057	245,261	הלוואות מתאגידים בנקאיים
52,481	54,069	50,933	הלוואות מגופים מוסדיים
2,501,595	2,141,692	2,742,554	אגרות חוב
12,696	3,763	11,637	התחייבויות בגין חכירה
8,378	9,572	8,702	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
109,839	93,884	83,155	מסים נידחים
<u>2,844,281</u>	<u>2,464,037</u>	<u>3,142,242</u>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,156	57,156	57,156	הון המניות
1,339,288	1,339,288	1,339,348	פרמיה על מניות
3,530,034	3,154,287	3,493,101	יתרת רווח
(71,194)	(200,538)	59,025	קרנות הון
<u>4,855,284</u>	<u>4,350,193</u>	<u>4,948,630</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>8,776,456</u>	<u>7,902,390</u>	<u>9,149,633</u>	<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: 24 באוגוסט, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
1,226,413	284,020	218,064	571,356	470,059	הכנסות
1,064,126	243,546	188,970	487,978	407,686	עלות ההכנסות
162,287	40,474	29,094	83,378	62,373	רווח גולמי
84,380	23,971	21,776	42,749	37,758	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
10,736	307	664	681	1,249	הוצאות אחרות, נטו
67,171	16,196	6,654	39,948	23,366	רווח תפעולי
38,205	10,190	23,828	19,346	36,719	הכנסות מימון
(157,159)	(43,856)	(58,744)	(78,044)	(103,367)	הוצאות מימון
978,936	320,687	130,806	459,214	180,078	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
927,153	303,217	102,544	440,464	136,796	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,693)	9,735	(13,615)	6,693	(26,271)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
930,846	293,482	116,159	433,771	163,067	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
930,846	293,482	116,159	433,771	163,067	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
110,890	81,648	43,310	90,119	132,784	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
					<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u>
89,132	-	(762)	-	6,907	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
(947)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
15,259	710	459	1,413	1,216	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
103,444	710	(303)	1,413	8,123	
214,334	82,358	43,007	91,532	140,907	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה
1,145,180	375,840	159,166	525,303	303,974	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 2022 מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
930,846	293,482	116,159	433,771	163,067	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(978,936)	(320,687)	(130,806)	(459,214)	(180,078)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
81,933	16,172	16,874	44,297	45,460	עלויות ריבית
26,337	12,228	(9,715)	18,245	(11,962)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(21,017)	(5,690)	(4,333)	(10,739)	(9,619)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך שערוך אגרות חוב
4,453	2,071	760	2,770	1,520	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
47,524	11,187	33,192	18,502	55,821	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
(3,865)	(1,444)	(972)	(2,330)	(1,755)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(1,021)	(1,346)	(1,093)	(2,423)	657	פחת והפחתות
89	25	3	72	8	מסים נדחים
268	(45)	(41)	(45)	(41)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
9,907	2,230	3,336	5,206	6,628	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,693)	9,735	(14,174)	6,693	(26,830)	
(2,472)	(48)	136	(48)	324	
3,315	1,313	1,259	1,368	3,194	
(837,178)	(274,299)	(105,574)	(377,646)	(116,673)	<b>סה"כ</b>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(83,588)	(2,222)	20,970	(2,984)	(9,355)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(8,836)	(15,413)	20,994	(27,253)	13,901	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(132,070)	(19,064)	(23,513)	(19,188)	(44,658)	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות
56,335	(3,979)	(27,781)	(38,877)	(70,270)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
9,823	(5,014)	(13,882)	(4,977)	(9,736)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(158,336)	(45,692)	(23,212)	(93,279)	(120,118)	<b>סה"כ</b>
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
284,650	-	150,000	224,650	150,841	דיבידנד שהתקבל
(312)	(26)	508	(294)	470	מיסים שהתקבלו (ששולמו)
219,670	(26,535)	137,881	187,202	77,587	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
-	-	(1,465)	-	(90,169)	רכישת קרקעות
219,670	(26,535)	136,416	187,202	(12,582)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בלתי מבוקר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בלתי מבוקר	
					נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה של החברה
(304,322)	57,084	(98,173)	(78,445)	(314,261)	השקעה בחברות מוחזקות
(32,429)	16,062	(33,709)	(35,568)	(86,957)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
6,897	1,699	1,906	3,344	3,755	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(113,881)	(31,151)	(3,699)	(65,355)	(4,281)	רכישת רכוש קבוע
13,767	60	57	60	57	תמורה ממימוש רכוש קבוע
8,571	4,782	14,745	6,374	15,023	גביית פקדונות לזמן ארוך
(10,184)	(1,434)	19	(3,739)	-	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(306,586)	28	(620)	(867)	199,572	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(738,167)	47,130	(119,474)	(174,196)	(187,092)	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
2	-	-	2	-	תמורה ממימוש אופציות
944,769	500,154	468,462	500,154	468,462	הנפקת אגרות חוב
(343,533)	(155,682)	(157,425)	(231,633)	(233,376)	פרעון אגרות חוב
17,762	17,762	29,001	17,762	94,767	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ואחרים
(8,392)	(2,075)	(2,224)	(4,117)	(4,412)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ואחרים
(4,024)	25,000	(89,238)	55,976	-	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ואחרים, נטו
(5,994)	(1,968)	(626)	(3,891)	(1,683)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(81,933)	(16,172)	(16,874)	(44,297)	(45,460)	ריבית ששולמה
(320,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	דיבינד לבעלי המניות
198,657	167,019	31,076	89,956	78,298	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(319,840)	187,614	48,018	102,962	(121,376)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
565,090	480,438	75,856	565,090	245,250	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
245,250	668,052	123,874	668,052	123,874	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 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. ליום 30 ביוני, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 113 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן שביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות.

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

## 3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 21 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל, 2023.

ב. ביום 7 במאי, 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

ג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של כ- 286.2 מליון ש"ח (כ- 283.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הקצתה החברה בדרך של הרחבה 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של כ- 186.7 מליון ש"ח (כ- 184.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 ביולי, 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 200 מליון ש"ח ע.ג. וניירות ערך מסחריים (סדרה 3) בהיקף של 150 מליון ש"ח ע.ג. שאינם רשומים למסחר בבורסה (להלן - הנע"מ). סדרות הנע"מ נושאות ריבית שנתית בשיעור של בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.7%. כל אחד מהרוכשים רשאי לקצר את תקופת הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים. כמו כן, החברה יכולה לבצע פיידיון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימי עסקים. החברה לא העמידה בטוחות כלשהן, ולא נקבעו במסגרת הנע"מ אמות מידה פיננסיות כלשהן. מועד הפירעון החוזי של קרן סדרות הנע"מ נקבע ליום 5 ביולי 2024. על אף האמור, עובר למועד האמור, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לשלוח לרוכשי הנע"מ, הודעה בדבר רצונה לחדש את הנע"מ בתום התקופה הראשונה, ובאותם התנאים. עם קבלת הודעת החברה כאמור, ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים לפני מועד פירעון הקרן, יודיעו מחזיקי הנע"מ לחברה, האם הם מעוניינים בחידוש לתקופה נוספת של שנה. הוראות חידוש הנע"מ לתקופות נוספות בנות שנה יחולו גם בתום התקופה הראשונה וכן הלאה כל פעם בתום כל תקופה נוספת עד ליום 5 ביולי 2028. הנע"מ כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי, לעיתים תוך קביעת תקופות ריכוי שונות בקשר עם עילות שונות, ובכלל זאת חדלות פירעון ופירוק, הטלת עיקולים מהותיים והעמדת חוב מהותי אחר לפירעון מידי.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

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

אני, גיל גידון, מצהיר כי:

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

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

## הצהרת מנהלים

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

אני, גל עומר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 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 ומידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 באוגוסט, 2023

לכבוד  
הדירקטוריון של  
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 24 באוגוסט 2023 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון