

קבוצת
אשטרם
עוצמה של בנייה

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 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-8.1
מיליארדי ₪



אגרות החוב של הקבוצה מדורגות ע"י מעלות:

בדרוג A
עם אופק יציב



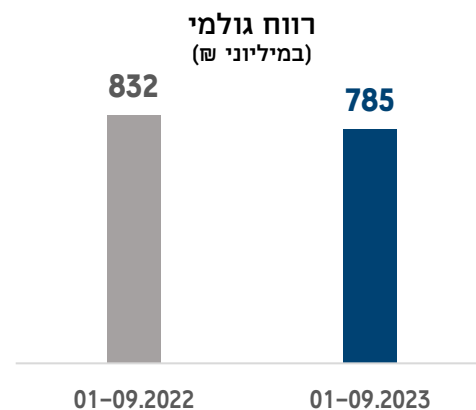
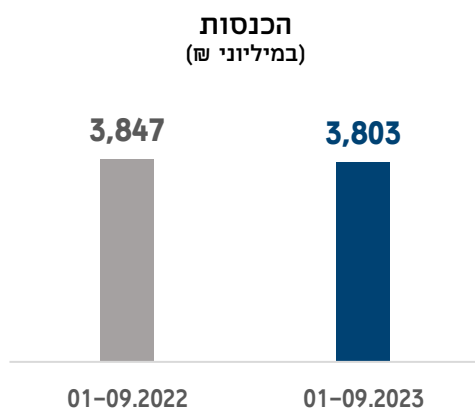
מניית החברה נסחרת במדדים המובילים:
ת"א 35,
ת"א 125
ת"א נדל"ן



נוסדה בשנת
1963

תמצית נתונים (במיליוני ₪)

Q3 2023	01-09.2023	
1,288	3,803	הכנסות
256	785	רווח גולמי
147	496	רווח תפעולי
22	185	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות



תעשיות



Q3 2023	01-09/23	
322	870	הכנסות
50	127	רווח גולמי
14	29	רווח מגזרי

קבלנות בנייה ותשתיות בישראל



Q3 2023	01-09/23	
717	2,120	הכנסות
70	203	רווח גולמי
33	102	רווח מגזרי

נתונים לפי מגזרי פעילות

אשטרום אינטרנשיונל



Q3 2023	01-09/23	
93	285	הכנסות
24	72	רווח גולמי
12	38	רווח מגזרי

זכינות



Q3 2023	01-09/23	
4	13	הכנסות
1	2	רווח גולמי
(2)	(5)	רווח מגזרי

מגורים להשכרה



Q3 2023	01-09/23	
34	107	הכנסות
16	48	רווח גולמי
12	8	רווח מגזרי

אשדר



Q3 2023	01-09/23	
239	918	הכנסות
47	195	רווח גולמי
31	200	רווח מגזרי

אשטרום נכסים



Q3 2023	01-09/23	
107	316	הכנסות
78	233	רווח גולמי
54	185	רווח מגזרי

אנרגיה מתחדשת



Q3 2023	01-09/23	
1	3	הכנסות
0	0	רווח גולמי
(3)	(9)	רווח מגזרי

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 30 בספטמבר, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 22 במרס 2023 (אסמכתא מס': 01-2023-025726) (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 על ידי 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 נלווים 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 אשטרם אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	סעיף
5,152,913	1,374,758	1,288,040	3,846,577	3,803,051	הכנסות
1,102,914	280,527	256,513	832,471	784,872	רווח גולמי
1,470,366	254,196	147,014	978,155	496,284	רווח תפעולי
1,121,054	161,351	28,838	684,795	216,731	רווח לפני מיסים
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	רווח נקי לתקופה
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
18,233,572	16,951,105	21,067,008	16,951,105	21,067,008	סך מאזן
4,855,284	4,273,403	5,010,573	4,273,403	5,010,573	הון המיוחס לבעלים של החברה
5,049,574	4,454,160	5,218,294	4,454,160	5,218,294	סה"כ הון עצמי
642,022	21,339	349,122	594,732	574,897	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
138,187	(255,526)	330,155	144,909	(232,752)	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות

2. צבר הזמנות

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

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

מליון ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
קבלנות בניה ותשתית בישראל	6,844	6,881	6,657
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	35	35	54
תעשיות *	1,198	1,149	1,129
סה"כ:	8,077	8,065	7,840

* 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/ila 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 המוחזקים ע"י צלפון. ההסכם כפוף להתקיימות של מספר תנאים מתלים לרבות אישור הממונה על התחרות לעסקה אשר התקבל ביום 21 באוגוסט 2023. לאחר תאריך המאזן, עם התקיימות כל התנאים המתלים, ביום 8 באוקטובר 2023 הושלמה העסקה.

- 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 מידי מיום 29 ביוני 2023, אסמכתא מס': 2023-01-061207 ובאור 5'יד' לדוחות כספיים ביניים).
- ו. 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 מיידים מיום 6 ביולי 2023 ומיום 26 ביולי 2023, אסמכתאות מס': 2023-01-064066, 2023-01-070570 ובאור 5'יד' לדוחות כספיים ביניים).
- ז. ביום 10 בספטמבר, 2023 הנפיקה החברה 350 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (סדרת אגרות חוב חדשה) בתמורה ברוטו של 350 מליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 7 בספטמבר 2023 ומיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-0851021 ו- 2023-01-085558).
- ח. ביום 28 בספטמבר 2023, חתמה חברת הפרויקט של אשטרום אנרגיה מתחדשת בהסכם מימון לפרויקט Tierra Bonita בארה"ב בהיקף של כ-270 מליון דולר ארה"ב וכן בהסכם מכירת זיכויי המס מייצור האנרגיה של הפרויקט, בסכום כולל של כ-300 מליון דולר ארה"ב לאורך תקופה של 10 שנים. בהתאם להסכם המימון המלווים יעמידו לחברת הפרויקט הלוואה ומסגרת ערבביות, במתכונת של מימון פרויקטאלי (PROJECT FINANCE), ללא חזרה לחברה (NON-RECOURSE) לתקופת ההקמה (אשר צפויה להימשך עד לתום שנת 2024) ואשר תומר בסמוך להפעלה המסחרית של הפרויקט הלוואה לתקופה בת 5 שנים. (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1 באוקטובר 2023 אסמכתא מס': 2023-01-090847 ובאור 5'כא' לדוחות כספיים ביניים).
- ט. ביום 28 בספטמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה פדיון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.ג. שאינם רשומים למסחרים בבורסה (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 28 בספטמבר 2023 2023-01-090628 ובאור 5'יד' לדוחות כספיים ביניים).

4. המצב הביטחוני והכלכלי בישראל

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר, 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, שכללה ירי רקטות מסיבי לעבר הדרום, ירושלים וגוש דן וחדירת חוליות בנות אלפי מחבלים מרצועת עזה לערים וליישובים שבגבול הרצועה, ואשר כללה מעשים חמורים שבוצעו בתושבים, בחיילים ובאנשי כוחות הביטחון, כאשר התוצאות קשות מנשוא. נכון למועד הדוח המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ- 1200 קורבנות שנרצחו, אלפי פצועים, עשרות נעדרים וכ-240 חטופים המצויים ברצועת עזה. בעקבות המתקפה הרצחנית, הממשלה הכריזה על מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר למועד פרסום הדוח עדיין נמשכת. במקביל, התפתח גם עימות מול ארגון הטרור "חיזבאללה" בגבול הצפון. בעקבות המלחמה, הממשלה הכריזה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים. יחד עם זאת בסמוך למועד פרסום הדוח הגיעו הצדדים להסכמה על הפוגה זמנית, שתכליתה שחרור חלק מהחטופים בתמורה לשחרור מחבלים. בהתאם להצהרת הממשלה עם סיום הפוגה מצב הלוחמה אמור להימשך.

הנהלת הקבוצה ועובדיה מבקשים להשתתף בצער משפחות הנופלים והנרצחים, מאחלים רפואה לפצועים ומייחלים לשובם לשלום של כל החיילים והחטופים.

הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות בדבר התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, מחסור בזמינות חומרי גלם וכדומה. אי הוודאות הרבה לצד גיוס אנשי המילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, כבר הביאו לצמצום הפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסים. בנוסף גרם פרוץ המלחמה לפגיעה משמעותית בכלל ההיבטים הרלוונטיים לחיים במדינת ישראל ולתושביה, פגיעה שהביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מהמשבר.

זאת ועוד, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית. כמו כן, חברת מוד'יס הודיעה לאחרונה כי היא מציבה את דירוג האשראי של מדינת ישראל במעקב שלילי נוכח המצב הביטחוני. בעקבות המלחמה, עדכן בנק ישראל את תחזיותיו אשר מאופיינות ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה ולפיה התוצר יצמח בשיעור של 2.3% בשנת 2023 ובשיעור של 2.8% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023).

מבחינת פעילות החברה, הרי שבכל הקשור לפעילות הקבלנית, בשבועיים הראשונים למלחמה, בהתאם להחלטת רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, נסגרו כלל אתרי הבנייה. בהמשך גם לאחר שהוסרה הדרישה לסגירת אתרי הבנייה, הוטלו מגבלות שונות על ענף הבנייה. במקביל, בשל המלחמה נוצר מחסור חמור בעובדים בכלל ובעובדים פלסטינאיים בפרט, זאת לנוכח הסגר שהוטל על אזור יהודה ושומרון. בפעילות המניבה של החברה, לרבות שיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות נשמרה יציבות (ככל שיש שינויים הם אינם מהותיים). יחד עם זאת, אי הוודאות שאפיינה את שוק הנדל"ן המניב בטרם

פרוץ המלחמה התעצמה עם תחילתה, זאת למרות שבחלוף שבועיים מפרוץ הלחימה ובהדרגה החלה החזרה לעבודה מהמשרד, חזרה אשר להערכתנו תתגבר ככל שמערכת החינוך תחזור למתכונת רגילה. בפעילות יזמות נדל"ן הבניה למגורים של הקבוצה אשר ממילא סבלה מהאטה, חלה בעקבות פרוץ המלחמה האטה נוספת, אשר גרמה לירידה נוספת במספר הדירות שנמכרו.

לאור האמור, להערכת החברה, למצב הביטחוני עלולה להיות השפעה על אי עמידה בלוחות הזמנים והתייקרות תשומות הבנייה. למועד זה, מתווה הפיצוי שאמור להינתן על ידי המדינה אינו נותן מענה מספק לחברה, שכן הוא מיועד לחברות ביצוע קטנות, וגם שם באופן חלקי ביותר. ככל ועצימות הלחימה תמשך זמן רב ולא יגובש מתווה הנותן מענה המספק פיתרון טוב יותר לחברות בענף הבנייה, עלולה להיות לכך השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2023 ולרבעונים העוקבים.

המצב הביטחוני כאמור עלול להגביר 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 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. כאמור אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על המשך החקיקה האמורה ואת הפגיעה ככל שתהיה בכלכלה.

החברה אינה יכולה לכמת את מלוא השפעת המלחמה בשל חוסר הוודאות הקשור אליה, אולם לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות, בחוזים עליה היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה נוכח תזרים המזומנים שלה, צבר העבודות אשר להערכתה אמור לאפשר לה להמשיך בפעילותה הסדירה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה.

החל מפרוץ המלחמה חלה ירידה בהיקפי הפעילות במגזרי התעשיות והקבלנות. נכון למועד דוח זה, להערכת הנהלת הקבוצה צמצום היקפי הפעילות במגזרים כאמור, צפוי להביא לקיטון בהכנסות הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2023 בהיקף כספי של בין 200 ל- 350 מליון ש"ח וזאת כתוצאה מעיכוב בקצב ההתקדמות של הפרוייקטים עקב המצב המלחמתי כאמור. למרות האמור לעיל, החברה שימרה את מצבת העובדים שלה.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת הקבוצה, ובכלל זאת משכו והיקפו אינם ברורים, הקבוצה אינה יכולה לכמת את מלוא השפעת המלחמה לטווח הארוך על תוצאותיה, מצבה הכספי ועל תזרמי המזומנים שינבעו לה מפעילותה והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות כאמור ובוחנת את השלכותיהם. על אף האמור לעיל, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה נוכח תזרים המזומנים שלה, צבר העבודות אשר להערכתה אמור לאפשר לה להמשיך בפעילותה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה.

החל מהרבעון השני של שנת 2023, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, זאת לאחר שריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% במרס 2022 ל- 4.75% במרס 2023. מבחינת שיעור האינפלציה, הצפי הוא כי שיעור האינפלציה לשנת 2023 יעמוד על כ- 3.3%. לאחר מועד הדוח, הוחלט על ידי הועדה המוניתרית להותיר את הריבית במדינת ישראל ללא

שינוי וזאת בהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית הישראלי והאמריקאי וחרף המלחמה ועל מנת למנוע פיחות נוסף של השקל. שוויים ההוגן של חלק מנכסי החברה נקבע בין היתר משיעורי ההיוון בהתאם להם מהוונת החברה את תזרים מזומניה העתידיים, אשר לריבית לזמן ארוך יש השפעה עליהם.

למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים וניירות ערך סחירים של הקבוצה על סך של כ- 1,600 מליון ש"ח ויתרת המסגרות הבלתי מנוצלות של הקבוצה הניתנות למימוש מידי, עומדת על סך של 580 מליון ש"ח. החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית - יחד עם יתרת המזומנים, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות שלה ותזרים המזומנים מפעילות שוטפת - יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחוייבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים ממנים אחרים.

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

המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 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
מזומנים ושווי מזומנים	1,023,212	1,047,747	921,891	101,321	11.0%	(2.3%)	
השקעות לזמן קצר	761,178	790,826	939,410	(178,232)	(19.0%)	(3.7%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,784,390	1,838,573	1,861,301	(76,911)	(4.1%)	(2.9%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 814 מליון ש"ח בחברה וכ- 360 מליון ש"ח באשטרום נכסים ומנגד פרעון אג"ח בסך של כ- 612 מליון ש"ח (בחברה, באשדר ובאשטרום נכסים), תשלום דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח והשקעות הון עצמי ובמגזר האנרגיה המתחדשת, בנדל"ן להשקעה במגזר המגורים להשכרה ובמלאי קרקעות באשדר.
לקוחות והכנסות לקבל	1,433,660	1,286,463	1,503,448	(69,788)	(4.6%)	11.4%	<ul style="list-style-type: none"> הירידה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת מירידה מאשדר בסך של כ- 177 מליון ש"ח עקב גביית תקבולים בפרוייקטים שהסתיימו או הנמצאים בשלבי סיום. מנגד חלה עליה בסך של כ- 120 מליון ש"ח במגזר התעשיות עקב האיחוד לראשונה של חברת ניצבים החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 וגידול בפעילות.
חייבים ויתרות חובה	285,380	164,698	150,541	134,839	89.6%	73.3%	<ul style="list-style-type: none"> העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת ממיון חובות של שותף בעסקה משותפת ורוכשי מקרקעין בסך של כ- 76 מליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר ומגידול במקדמות לספקים והוצאות מראש.

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> ■ הירידה בסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר ונובעת מהכרה בעלות הכנסה בפרוייקטים שבהקמה בסך של כ- 723 מליון ש"ח וממיון פרוייקט דירות להשכרה בנתניה לנדל"ן להשקעה בגינו נרשם ברבעון השני של שנת 2023 רווח משינוי יעוד בסך של כ- 57.8 מליון ש"ח. ■ מנגד בוצעו השקעות נוספות בפרוייקטים שבביצוע וכן מויין מלאי קרקעות בסך של כ- 130 מליון ש"ח מסעיף מלאי קרקעות לזמן ארוך לסעיף זה. 	(13.2%)	(8.6%)	(132,829)	1,536,382	1,617,438	1,403,553	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
<ul style="list-style-type: none"> ■ העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר מעליה במוצרי תעשייה לבניה עקב איחוד לראשונה של חברת ניצבים. 	36.8%	30.8%	38,759	125,914	120,391	164,673	מלאי
<ul style="list-style-type: none"> ■ יחס ההון החוזר עומד על 0.97 ■ לעומת 1.15 ביום 31.12.22. 	0.9%	(2.0%)	(105,930)	5,177,586	5,027,563	5,071,656	סה"כ נכסים שוטפים

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 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
קרקעות לבניה	1,948,718	1,225,649	1,232,822	715,896	58.1%	59.0%	<ul style="list-style-type: none"> 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 ומהשקעות נוספות בקרקעות בסך של כ- 111 מליון ש"ח. כן חל גידול כתוצאה מהיוון מימון לקרקעות בסך של כ- 53 מליון ש"ח. מנגד מויינו קרקעות בסך של כ- 130 מליון ש"ח למלאי בניינים למכירה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,682,131	1,901,735	1,898,583	(216,452)	(11.4%)	(11.5%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה בסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מסיום הקמת פרויקט המשתלה של דיור להשכרה ושטחי מסחר בסך של כ- 598 מליון ש"ח שמויין בתחילת הרבעון השלישי לנדל"ן להשקעה. מנגד נרכשו קרקעות לפרויקטים מגורים להשכרה בתל השומר דרום בסך של כ- 172 מליון ש"ח ובבאר יעקב בסך של כ- 184 מליון ש"ח. הונו הוצאות מימון לפרויקטים בסך של כ- 85 מליון ש"ח. בוצעו השקעות נוספות בפרויקטים של מגורים להשכרה בסך של כ- 41 מליון ש"ח. כן נרשמה ירידת ערך, נטו בסך של כ- 115 מליון ש"ח בפרויקטים השונים שבהקמה כולל סך של כ- 19 מליון ש"ח בגין עלויות הרכישה של הפרויקטים בתל השומר דרום ובבאר יעקב.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	247,434	253,019	251,348	(3,914)	(1.6%)	(2.2%)	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	476,597	-	90,256	386,341	428.1%	-	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרויקט 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.

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> ▪ העליה לעומת 31.12.2022 משקפת בעיקר: <ul style="list-style-type: none"> ▪ מיון של פרוייקט המשתלה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 598 מליון ש"ח. ▪ הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 219 מליון ש"ח. ▪ נכס זכות שימוש בסך של כ- 64 מליון ש"ח שנוצר בגין הסכם שכירות לנכס בתל אביב של אשטרום נכסים עם צד שלישי וחברה בת של בעלת השליטה בחברה. ראה באור 5 לדוחות הכספיים. ▪ השקעות בסך של כ- 137 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים. ▪ עליות ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 80 מליון ש"ח. ▪ דירות להשכרה של אשדר בנתניה בשווי של כ- 108.7 מליון ש"ח שמויינו לסעיף זה. ▪ מנגד נמכר נכס בראשון לציון בסך של כ- 49 מליון ש"ח. 	34.0%	18.9%	1,145,559	6,048,063	5,367,916	7,193,622	נדל"ן להשקעה
<ul style="list-style-type: none"> ▪ העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מרווחים בסך של כ- 42 מליון ש"ח, מהלוואות נטו שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 64 מליון ש"ח ומריביות שנצברו על הלוואות בסך של כ- 26 מליון ש"ח. ▪ מנגד חלה ירידה בסעיף בסך של כ- 44 מליון ש"ח עקב איחוד לראשונה של חברת ניצבים (ראה באור 5'יח' לדוחות הכספיים). 	11.2%	5.8%	94,682	1,641,009	1,561,076	1,735,691	חברות כלולות
<ul style="list-style-type: none"> ▪ העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מהשקעות במגזר האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ- 679 מליון ש"ח ומהשקעה בפרוייקט אנרגית הרוח בפולין בסך של כ- 16 מליון ש"ח ומעליית ערך השקעה זו בסך של כ- 15 מליון ש"ח (ראה באורים 5כא' ו-5ה' לדוחות הכספיים, בהתאמה). ▪ מהפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 27 מליון ש"ח. ▪ מנגד מויינו חובות בסך של כ- 76 מליון ש"ח לסעיף חייבים ויתרות חובה. 	242.2%	150.9%	675,270	447,569	328,121	1,122,839	חובות והשקעות 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 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר: <ul style="list-style-type: none"> מרישום נכסי זכות שימוש בגין הסכמי חכירה בסך של כ-50 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב. מהשקעות בסך של כ-65 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות. מאיחוד לראשונה של חברת ניצבים בסך של כ-24 מליון ש"ח. מעליית ערך בסך של כ-12 מליון ש"ח. מהפרשי תרגום בסך של כ-12 מליון ש"ח. מנגד נרשמו הוצאות פחת בסך של כ-61 מליון ש"ח. 	23.4%	7.8%	103,197	1,323,251	1,156,049	1,426,448	רכוש קבוע
<ul style="list-style-type: none"> הסעיף כולל נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין וכן מיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס. העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מנכסים נידחים ומוניטין בסך של כ-60 מליון ש"ח שנוקפו כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברת ניצבים (ראה באור 5 לדוחות הכספיים). מנגד נרשמה ירידה ביתרת המיסים נדחים עקב מימוש הפסדים לצרכי מס. 	24.5%	31.5%	38,787	123,085	129,977	161,872	נכסים לא שוטפים אחרים
	34.1%	22.5%	2,939,366	13,055,986	11,923,542	15,995,352	סה"כ נכסים לא שוטפים
	24.3%	15.5%	2,833,436	18,233,572	16,951,105	21,067,008	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 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה באשראי הבנקאי ובהלוואות מגופים מוסדיים בסך נטו של כ-2,029 מליון ש"ח ועלייה באג"ח בסך נטו של כ-679 מליון ש"ח. 	33.4%	25.6%	2,707,713	10,566,143	9,946,546	13,273,856	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 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 מתאידיים בנקאיים	908,362	664,031	1,085,473	(177,111)	(16.3%)	36.8%	<ul style="list-style-type: none"> 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. ירידה באשטרום נכסים בסך של כ- 43 מליון ש"ח מפרעון אשראי בגין פרוייקט שהסתיים. ירידה באשדר בפרוייקטים אחרים בסך של כ- 30 מליון ש"ח. מנגד גידול בסך של כ- 58 מליון ש"ח מאיחוד לראשונה של חברת ניצבים ואשראים נוספים שהתקבלו בחברות אחרות.
הלוואות מגופים מוסדיים	550,000	182,674	172,512	377,488	218.8%	201.1%	<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר מגיוס ניירות ערך מסחריים בסך של 250 מליון ש"ח. גיוס מניירות ערך מסחריים, נטו בסך של 200 מליון ש"ח בחברה סולו. בתחום המגורים להשכרה ישנה ירידה של כ- 73 מליון ש"ח בעקבות המשך המכירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,928,044	1,304,193	1,199,801	728,243	60.7%	47.8%	<ul style="list-style-type: none"> היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאידיים בנקאיים בסך של כ- 954 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 932 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 42 מליון ש"ח. הגידול הינו בעיקר באשדר בסך של כ- 342 מליון ש"ח, בסך של כ- 170 מליון ש"ח בתחום המגורים להשכרה, כ- 160 מליון ש"ח באשטרום נכסים וכ- 55 מליון ש"ח בחברה סולו.
קבלני משנה וספקים	1,148,029	1,052,409	1,150,773	(2,744)	(0.2%)	9.1%	<ul style="list-style-type: none"> אין שינוי מהותי בסעיף.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	100,080	161,274	146,411	(46,331)	(31.6%)	(37.9%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקרה מגריעת 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.
מקדמות ממזמיני עבודות ודוכשי דירות	192,106	503,415	374,262	(182,156)	(48.7%)	(61.8%)	<ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 163 מליון ש"ח ובקבלנות בסך של כ- 19 מליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	391,141	283,399	355,693	35,448	10.0%	38.0%	<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר בהתחייבויות למשרדי ממשלה.

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
	25.7%	16.3%	732,837	4,484,925	4,151,395	5,217,762	סה"כ התחייבויות שוטפות

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	השינוי ביחס לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)	2,889,734	2,158,778	2,039,216	850,518	41.7%	33.9%	<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 548 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. נלקחו הלוואות בסך של כ- 225 מליון ש"ח למימון הפרוייקט של האנרגיה מתחדשת בארה"ב. כן נלקחו הלוואות בחברה בסך של כ- 66 מליון ש"ח למימון רכישת קרקע בבאר יעקב ולמימון נוסף של עלויות משרדי החברה.
הלוואות מגופים מוסדיים	1,983,118	1,461,068	1,497,148	485,970	32.5%	35.7%	<ul style="list-style-type: none"> 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 ומימוש מסגרת הלוואות במקביל להתקדמות בהקמת הפרוייקטים השונים. ההלוואות שנלקחו בגין שלושת הפרוייקטים המניבים של המגזר והפרוייקט הנוסף שצפוי להתחיל להניב בקרוב, הינן צמודות, נושאות ריבית של 2.5%-3.0% ואמורות להפרע בטווח של 16-20 שנה.
אגרות חוב	4,927,086	4,125,819	4,501,167	425,919	9.5%	19.4%	<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 3,401 מליון ש"ח (כ- 3,011 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך של כ- 2,145 מליון ש"ח (כ-1,916 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך של כ-313 מליון ש"ח שמוצגים בחלויות שוטפות. בתקופת הדוח החברה גייסה סך של כ- 814 מליון ש"ח ואשטרום נכסים גייסה סך של כ- 360 מליון ש"ח. מנגד היו פרעונות בסך של כ- 612 מליון ש"ח. כן היה גידול עקב הצמדה למדד בסך של כ- 128 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	211,676	105,094	107,903	103,773	96.2%	101.4%	<ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשטרום נכסים עקב חוזה חדש לשכירת נכס בתל אביב, בבעלות בעלי השליטה, בסך של כ- 64 מליון ש"ח וכ- 40 מליון ש"ח בתחום האנרגיה המתחדשת בגין חוזים לשכירת קרקעות בארה"ב.

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים, התחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבויות אחרות בהתחייבויות לזמן ארוך. 	25.2%	11.9%	65,699	553,639	494,791	619,338	התחייבויות לא שוטפות אחרות
<ul style="list-style-type: none"> עיקר העלייה הינה בהלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים ובאגרות חוב ששימשו בעיקר לרכישת קרקעות, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה. 	27.4%	22.2%	1,931,879	8,699,073	8,345,550	10,630,952	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	26.8%	20.2%	2,664,716	13,183,998	12,496,945	15,848,714	סה"כ התחייבויות

הון עצמי

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס התקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> העליה בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2022 נובעת מהרווח לתקופה בסך של כ- 185 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 167 מליון ש"ח. ומנגד ירידה כתוצאה של חלוקת דיבדנד בסך של 200 מליון ש"ח. 	17.3%	3.2%	155,289	4,855,284	4,273,403	5,010,573	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<ul style="list-style-type: none"> הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בעיקר בעקבות הרווח והפרשי תרגום חיוביים. 	14.9%	6.9%	13,431	194,290	180,757	207,721	זכויות שאינן מקנות שליטה
<ul style="list-style-type: none"> בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ- 190 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 190 מליון ש"ח. מנגד חולק דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 24.8% לעומת 27.7% ב-31.12.2022. 	17.2%	3.3%	168,720	5,049,574	4,454,160	סה"כ הון עצמי	

5. תוצאות הפעילות

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

סעיף	הערה	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות	א	3,803,051	3,846,577	1,288,040	1,374,758	5,152,913
עלות ההכנסות		3,018,179	3,014,106	1,031,527	1,094,231	4,049,999
רווח גולמי	א	784,872	832,471	256,513	280,527	1,102,914
רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה	ב	57,776	8,035	-	-	105,683
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	ג	(35,176)	368,961	3,328	76,134	565,467
		807,472	1,209,467	259,841	356,661	1,774,064
הוצאות מכירה ושיווק	ד	76,226	65,887	27,283	22,390	88,410
הוצאות הנהלה וכלליות	ה	291,168	260,696	101,720	88,097	352,144
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות	ו	41,637	108,075	3,672	9,590	125,643
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו		14,569	(12,804)	12,504	(1,568)	11,213
רווח תפעולי	ז	496,284	978,155	147,014	254,196	1,470,366
הוצאות מימון	ח	(407,435)	(346,141)	(138,141)	(112,217)	(445,565)
הכנסות מימון	ח	127,882	52,781	19,965	19,372	96,253
רווח לפני מיסים		216,731	684,795	28,838	161,351	1,121,054
מיסים על הכנסה		26,610	102,095	5,755	31,372	157,091
רווח נקי	ט	190,121	582,700	23,083	129,979	963,963
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		185,219	552,795	22,152	119,024	930,846
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		4,902	29,905	931	10,955	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	1-9/22	1-9/22	1-9/22	1-9/22	1-9/23	1-9/23	1-9/23	1-9/23	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	9.8%	192,172	1,759,257	1,951,429	9.6%	202,508	1,917,787	2,120,295	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
14.4%	137,170	814,394	951,564	15.0%	103,746	585,726	689,472	14.6%	126,768	743,030	869,798	תעשיות
41.8%	60,807	84,594	145,401	44.6%	38,984	48,376	87,360	44.9%	48,146	59,155	107,301	מגורים להשכרה
20%	3,369	13,479	16,848	19.7%	2,463	10,070	12,533	17.2%	2,264	10,932	13,196	זכיינות
24.5%	72,474	223,474	295,948	23.2%	56,401	186,323	242,724	25.1%	71,677	213,539	285,216	פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל
10.1%	355	3,162	3,517	8.1%	167	1,897	2,064	9.6%	300	2,819	3,119	אנרגיה מתחדשת
57%	283,500	214,254	497,754	54.1%	214,560	182,080	396,640	73.6%	232,525	83,215	315,740	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
21.5%	400,381	1,464,545	1,864,926	21.7%	313,046	1,132,188	1,445,234	21.2%	195,076	723,168	918,244	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשרד
18.8%	1,223,112	5,277,284	6,500,396	19.1%	921,539	3,905,917	4,827,456	19%	879,264	3,753,645	4,632,909	סה"כ לפני התאמות
-	(22,022)	(1,129,818)	(1,151,840)	--	(15,135)	(833,262)	(848,397)	-	(9,366)	(631,168)	(640,534)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
22.5%	1,201,090	4,147,466	5,348,556	22.8%	906,404	3,072,655	3,979,059	21.8%	869,898	3,122,477	3,992,375	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
-	(98,176)	(97,467)	(195,643)	--	(73,933)	(58,549)	(132,482)	-	(85,026)	(104,298)	(189,324)	התאמות בגין איחוד יחסי
21.4%	1,102,914	4,049,999	5,152,913	21.6%	832,471	3,014,106	3,846,577	20.6%	784,872	3,018,179	3,803,051	סה"כ

7-9/22	7-9/22	7-9/22	7-9/22	7-9/23	7-9/23	7-9/23	7-9/23	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.1%	64,378	643,825	708,203	9.8%	70,009	646,951	716,960	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
15.1%	36,529	205,661	242,190	15.5%	49,791	272,398	322,189	תעשיות
35.5%	17,157	31,144	48,301	47.2%	16,130	18,063	34,193	מגורים להשכרה
17.9%	753	3,465	4,218	14.7%	656	3,794	4,450	זכיינות
21.6%	16,261	59,177	75,438	25.7%	23,923	69,190	93,113	פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל
13.4%	231	1,492	1,723	10.1%	126	1,127	1,253	אנרגיה מתחדשת
55.6%	56,366	45,101	101,467	72.4%	77,531	29,564	107,095	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים
22.6%	120,434	411,841	532,275	19.8%	47,198	191,696	238,894	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם
18.2%	312,109	1,401,706	1,713,815	18.8%	285,364	1,232,783	1,518,147	סה"כ לפני התאמות
--	(6,942)	(286,707)	(293,649)	--	(163)	(174,749)	(174,912)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
21.5%	305,167	1,114,999	1,420,166	21.2%	285,201	1,058,034	1,343,235	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
--	(24,640)	(20,768)	(45,408)	--	(28,688)	(26,507)	(55,195)	התאמות בגין איחוד יחסי
20.4%	280,527	1,094,231	1,374,758	19.9%	256,513	1,031,527	1,288,040	סה"כ

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

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח מסתכמות בכ- 3,803 מליון ש"ח לעומת כ- 3,847 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 1.1%) ולעומת כ- 5,153 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 785 מליון ש"ח לעומת כ- 832 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 5.7%) ולעומת כ- 1,103 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

בתקופת הדוח נרשמה עליה בהכנסות בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל, בתחום התעשיות, בפעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרשיונל ובפעילות המגורים להשכרה. מנגד נרשמה ירידה בהכנסות במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם ובתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם נכסים (בעיקר בשל סיום הקמת פרויקט LYFE).

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 1,288 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 257 מליון ש"ח.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח בכ- 2,120 מליון ש"ח לעומת כ- 1,951 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 8.7%), ולעומת 2,724 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב- 203 מליון ש"ח לעומת 192 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 5.7%) ולעומת 265 מליון ש"ח בכל שנת 2022. שיעור הרווח הגולמי הסתכם ב- 9.6% לעומת 9.8% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהיקפי הביצוע נובעת בעיקר כתוצאה מהתחלת פרויקטים חדשים ומהתקדמות בפרוייקטים המבוצעים על ידי החברה.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות ב- 717 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 70 מליון ש"ח.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות בכ- 870 מליון ש"ח לעומת כ- 689 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של 26.2%) ולעומת כ- 952 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 127 מליון ש"ח לעומת כ- 104 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 137 מליון ש"ח בכל שנת 2022. העלייה בהכנסות נבעה בעיקר מהרחבת הפעילות בתחום מכירות הבטון ע"י ישראל בטון ומאיחוד יחסי של נתוני חברת ניצבים החל מהרבעון הרביעי של שנת 2022 ומאיחוד מלא החל מהרבעון השלישי של שנת 2023. ראה באור 5'יח' לדוחות הכספיים.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 322 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 50 מליון ש"ח.

בתחום המגורים להשכרה הסתכמו ההכנסות בכ- 107 מליון ש"ח לעומת כ- 87 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 145 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם

בכ- 48 מליון ש"ח לעומת כ- 39 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 61 מליון ש"ח בכל שנת 2022. העליה נובעת בעיקר ממכירת דירות בקרית היובל בירושלים.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 34 מליון ש"ח והרווח הגולמי בכ- 16 מליון ש"ח.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בכ- 13 מליון ש"ח ולעומת כ- 17 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 4 מליון ש"ח והרווח הגולמי בכ- 1 מליון ש"ח.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשדוד אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות בכ- 285 מליון ש"ח לעומת כ- 243 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 296 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 72 מליון ש"ח לעומת כ- 56 מליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד ולעומת כ- 72 מליון ש"ח בשנת 2022. העליה בהיקף ההכנסות וברווח הגולמי נובעת מעליה בהכנסות מייזום נדל"ן למגורים.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 93 מליון ש"ח והרווח הגולמי בכ- 24 מליון ש"ח.

בתחום אנרגיה מתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 3 מליון ש"ח לעומת 2 מליון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 4 מליון ש"ח בשנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 0.3 מליון ש"ח וכ- 0.2 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- 316 מליון ש"ח לעומת כ- 397 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- 126 מליון ש"ח וסך של כ- 127 מליון ש"ח בכל שנת 2022 אשר שיווקו ומסירת כל השטחים שבו לרוכשים הסתיימה בשנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 233 מליון ש"ח לעומת כ- 215 מליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד ולעומת כ- 284 מליון ש"ח בשנת 2022.

ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות ב- 107 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 78 מליון ש"ח.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד הסתכמו ההכנסות בכ- 918 מליון ש"ח לעומת כ- 1,445 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 36%) ולעומת כ- 1,865 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם בכ- 195 מליון ש"ח לעומת כ- 313 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 400 מליון ש"ח בכל שנת 2022. בתקופת הדוח וברבעון השלישי מכרה אשדוד 103 ו- 39 יח"ד (כולל שותפים), בהתאמה, מתוכן 29 ו- 8 יח"ד, בהתאמה נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, לעומת 234 ו- 63 יח"ד (כולל

- שותפים) בהתאמה בתקופה המקבילה אשתקד, מתוכן 16 ו-0 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, בהתאמה.
- ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמו ההכנסות בכ- 239 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך כ- 47 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 בפרויקט 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- 35 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך כ-369 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 בספטמבר 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- 76 מליון ש"ח לעומת כ- 66 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 88 מליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר העליה הינה בתעשיות ובאשדוד.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ- 291 מליון ש"ח לעומת כ- 261 מליון ש"ח התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 352 מליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות: חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות מסתכם לכ- 42 מליון ש"ח לעומת כ- 108 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 126 מליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם בכ- 496 מליון ש"ח לעומת כ- 978 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 ורווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה, נטו ומהירידה ברווח גולמי.
- ח. הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ- 147 מליון ש"ח.
- ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 407 מליון ש"ח לעומת כ- 346 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- 168 מליון ש"ח בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן לעומת 153 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 128 מיליון ש"ח לעומת כ- 53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 96 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללת כ- 26 מיליון ש"ח רווח מבטוחות סחירות וסך של כ- 15 מיליון ש"ח מעליית ערך נכס פיננסי.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 190 מיליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 185 מיליון ש"ח) לעומת 583 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 553 מיליון ש"ח) ולעומת כ- 964 מיליון ש"ח בכל שנת 2022 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 931 מיליון ש"ח).

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2023 הסתכם לסך של כ- 23 מיליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 22 מיליון ש"ח) לעומת כ- 130 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 119 מיליון ש"ח).

י. רווח כולל: הרווח הכולל מסתכם בכ- 380 מיליון ש"ח לעומת כ- 598 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 1,188 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הכולל מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך כ- 190 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ- 179 מיליון ש"ח.

הרווח הכולל ברבעון השלישי של 2023 מסתכם בכ- 61 מיליון ש"ח לעומת כ- 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

6. נזילות ומקורות מימון

31.12.2022	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2023	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
27.7%	5,050	26.3%	4,454	24.8%	5,218	הון
47.7%	8,699	49.2%	8,346	50.4%	10,631	התחייבויות לזמן ארוך
24.6%	4,485	24.5%	4,151	24.8%	5,218	התחייבויות לזמן קצר
100%	18,234	100%	16,951	100.0%	21,067	סה"כ

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 כ-24.8% נכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2023 עומד על 0.97 לעומת יחס של 1.21 ביום 30 בספטמבר 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, אשדר ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 30 בספטמבר, 2023 לחברה (בדוח המאוחד) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-146 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין בגרעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הערכה זו של הדירקטוריון מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי לא מנוצלות. יצוין כי לאחר תאריך הדוחות הכספיים אישר תאגיד בנקאי לאשדר הארכת מועד פרעון הלוואה בסך של 193 מליון ש"ח, הכלולה בדוחות הכספיים במסגרת החלויות השוטפות, לחודש ינואר 2025.

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 (במליון ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	סעיף
642	21	349	595	575	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(504)	(277)	(19)	(450)	(808)	רכישת קרקעות, נטו
138	(256)	330	145	(233)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(1,128)	78	(544)	(607)	(1,436)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
421	(192)	365	18	1,763	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
9	1	1	10	7	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(560)	(369)	152	(434)	101	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,482	1,417	871	1,482	922	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
922	1,048	1,023	1,048	1,023	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב- 233 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 145 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 575 מליון ש"ח לעומת 595 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- 1,436 מליון ש"ח לעומת כ- 607 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- 922 מליון ש"ח, מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך בסך כ- 688 מליון ש"ח (בעיקר בגין פרוייקט האנרגיה המתחדשת בארה"ב), מתן הלוואות לחברות כלולות בסך כ- 64 מליון ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך כ- 65 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,763 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של 18 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 נטו של כ- 1,174 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 1,711 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 324 מליון ש"ח, ומנגד פרעה אג"ח בסך כ- 612 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כ- 284 מליון ש"ח ושילמה ריבית בסך כ- 311 מליון ש"ח.

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

סעיף	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	תעשיות	מגורים להשכרה	זכיינות	מתחדשת אנרגיה	פעילות חו"ל אשטרם אינטרנשיונל	סה"כ (ללא חבות) (ציבוריות)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרם נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ (כולל חבות) (ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,796,508	66,905	126,643	2,495,294	250,005	225,891	53,139	7,014,385	4,055,459	2,204,012	13,273,856
מזומנים ושווי מזומנים	305,324	38,720	18,231	8,243	1,628	7,664	69,955	449,765	441,372	132,075	1,023,212
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	332,168	0	563	67,450	34,990	28,257	36,644	500,072	138,602	205,375	844,049
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	3,159,016	28,185	107,849	2,419,601	213,387	189,970	(53,460)	6,064,548	3,475,485	1,866,562	11,406,595
אשראי בין מגזרי	(2,998,627)	437,399	233,770	1,002,941	15,834	712,525	596,158	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2023	160,389	465,584	341,619	3,422,542	229,221	902,495	542,698	6,064,548	3,475,485	1,866,562	11,406,595
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2022	114,681	420,293	200,069	2,566,476	238,546	219,010	562,336	4,321,411	3,119,760	1,193,140	8,634,311

7. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 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- 30.9.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
9,170	4,585	(91,701)	(4,585)	(9,170)	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- 30.9.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
48,513	24,257	(485,131)	(24,257)	(48,513)	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- 30.9.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(1,724)	(862)	17,236	862	1,724	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-30.09.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
42,393	21,196	(423,929)	(21,196)	(42,393)	עודף התחייבויות בפאונד

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל-30.09.2023	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
(37,747)	(18,873)	(1,887,348)	18,873	37,747	הלוואות בריבית קבועה
76,112	38,056	(3,805,619)	(38,056)	(76,112)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(11,593)	(5,796)	(579,650)	5,796	11,593	הלוואות בריבית קבועה
1,282	641	(64,103)	(641)	(1,282)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
4,527	2,263	(226,333)	(2,263)	(4,527)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(10,000)	(5,000)	(499,994)	5,000	10,000	הלוואה בריבית קבועה

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.09.2023	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(70,711)	(35,356)	707,112	35,356	70,711	ניירות ערך סחירים

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל- 30.09.2023	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:
116,194	58,097	(5,809,687)	(58,097)	(116,194)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2023, וליום 31 בדצמבר, 2022, ראו **נספח א'** לדוח זה.

8. 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 30.09.2023	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.09.2023	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.09.2023	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	167,564,111	186,858	1,757	185,869	186,800	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') הערה א')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') הערה א')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	241,414,401	241,414	3,972	240,236	241,559	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') הערה ב')	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') הערה ב')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23	1,777,556,000	1,110,135,281	1,110,135	9,940	1,095,231	1,072,502	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה ג')	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה ג')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (8-11)	כן	27.12.21 29.06.22 7.12.22 03.04.23	1,538,959,000	1,538,959,000	1,672,772	3,162	1,532,453	1,457,086	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד 25.12.28 (כולל) (ר') הערה ד')	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד 31.12.29 (כולל) (ר') הערה ד')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2021 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')

קיימת זכות פדיון מוקדם	האם המירות לני"ע אחר	ההצמדה תנאי	מועדי תשלומי ריבית	מועדי תשלומי הקרן	התחייבות לתשלום נוסף	סוג ריבית	שווי בורסאי ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.09.2023	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.09.2023	ע.נ. ליום 30.09.2023	ע.נ. בעת ההנפקה	מועד הנפקה	סדרה מהותית	סדרה (מס' הערה)
כן, ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')		מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.08.2023 בגין חודש יולי 2023	בכל שישה חודשים החל מיום 31.12.23 ועד 31.12.32 (כולל ר')	בכל שנה החל מיום 31.12.25 ועד 31.12.32 (כולל ר') הערה ה')	-	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.08%	347,095	347,272	747	351,675	350,000,000	350,000,000	11.09.2023	כן	ה' (12)
							3,305,042	3,401,061	19,578	3,562,854	3,408,072,793	5,476,661,000			סה"כ

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

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

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

ד. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון (קרן) ב-6 תשלומים שנתיים 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).

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

הערות:

- 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.
- 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.
- (12) במסגרת הצעה לציבור מיום 7 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350,000 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

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

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

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

(* לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 7 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-084988)

ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה') של החברה

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') של החברה:

א. ליום 30 בספטמבר 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- 27.1%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 54.5%.

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

9. 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: 28 בנובמבר, 2023

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליוזו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>רכוש שוטף</u>
1,023,212	0	5,534	109,495	152,310	92,182	0	663,691	מזומנים ושווי מזומנים
761,178	0	0	0	0	28,257	0	732,921	השקעות לזמן קצר
1,433,660	0	33,594	8,467	12,509	52,714	12,283	1,314,093	לקוחות והכנסות לקבל
269,384	98,401	3,394	1,451	10,402	790	27,093	127,853	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,403,553	1,403,553	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
164,673	164,673	0	0	0	0	0	0	מלאי
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
1,948,718	1,948,718	0	0	0	0	0	0	קרקעות
1,682,131	1,682,131	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
263,430	0	0	0	0	0	263,430	0	חייבים בגין הסדרי זכיון **
476,597	476,597	0	0	0	0	0	0	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
7,193,622	7,193,622	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,735,691	1,035,143	0	0	21,630	0	0	678,918	חברות כלולות ואחרות
1,122,839	922,139	4,566	0	0	72,999	17,172	105,963	חובות והשקעות אחרים
1,426,448	1,426,448	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
101,225	101,225	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
60,647	60,647	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
21,067,008	16,513,297	47,088	119,413	196,851	246,942	319,978	3,623,439	סה"כ נכסים

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>התחייבויות שוטפות</u>
(908,362)	0	(4,956)	0	(20,000)	0	0	(883,406)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(550,000)	0	0	0	0	0	0	(550,000)	אשראי מאחרים *
(1,109,298)	0	(4,417)	(13,798)	(15,877)	(79,461)	0	(995,745)	קבלני משנה וספקים ***
(100,080)	(100,080)	0	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(192,106)	(53,270)	0	0	0	(29,740)	0	(109,096)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(391,141)	(23,639)	(10,641)	(5,681)	(4,060)	(3,109)	(25,780)	(318,231)	זכאים ויתרות זכות
								<u>התחייבויות ז"א</u>
(5,868,596)	0	0	(523,863)	(633,452)	(226,333)	(2,090,642)	(2,394,306)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(5,859,386)	0	0	0	0	0	(3,765,536)	(2,093,850)	אגרות חוב *
(250,407)	0	0	0	0	0	(247,707)	(2,700)	התחייבות בגין חכירה ***
(128,523)	0	0	0	(8,593)	0	0	(119,930)	התחייבויות אחרות
(19,869)	0	0	0	0	0	0	(19,869)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(470,946)	(470,946)	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(15,848,714)	(647,935)	(20,014)	(543,342)	(681,982)	(338,643)	(6,129,665)	(7,487,133)	סה"כ התחייבויות
5,218,294	15,865,362	27,074	(423,929)	(485,131)	(91,701)	(5,809,687)	(3,863,694)	נכסים פחות התחייבויות

(*) 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 הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
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
								<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
18,233,572	13,595,223	57,048	109,670	171,652	90,797	316,099	3,893,083	סה"כ נכסים

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
התחייבויות שוטפות								
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)
התחייבויות ז"א								
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)
סה"כ התחייבויות	(6,547,128)	(4,742,745)	(61,679)	(592,525)	(486,078)	(18,201)	(735,642)	(13,183,998)
נכסים פחות התחייבויות	(2,654,045)	(4,426,646)	29,118	(420,873)	(376,408)	38,847	12,859,581	5,049,574

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

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

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

קבוצת אשטרום בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023
בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8% וכ-7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה 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 בספטמבר 2023, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5 מליון ש"ח וכ-3 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה 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 אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			נכסים שוטפים
921,891	1,047,747	1,023,212	מזומנים ושווי מזומנים
939,410	790,826	761,178	השקעות לזמן קצר
1,503,448	1,286,463	1,433,660	לקוחות והכנסות לקבל
150,541	164,698	285,380	חייבים ויתרות חובה
1,536,382	1,617,438	1,403,553	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
125,914	120,391	164,673	מלאי
5,177,586	5,027,563	5,071,656	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,232,822	1,225,649	1,948,718	קרקעות לבנייה
1,898,583	1,901,735	1,682,131	נדל"ן להשקעה בהקמה
251,348	253,019	247,434	חייבים בגין הסדרי זיכיון
(*) 90,256	-	476,597	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
6,048,063	5,367,916	7,193,622	נדל"ן להשקעה
1,641,009	1,561,076	1,735,691	חברות כלולות
(*) 447,569	328,121	1,122,839	חובות והשקעות אחרות
1,323,251	1,156,049	1,426,448	רכוש קבוע, נטו
43,016	43,464	101,225	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
80,069	86,513	60,647	מסים נדחים
13,055,986	11,923,542	15,995,352	סה"כ נכסים לא שוטפים
18,233,572	16,951,105	21,067,008	סה"כ נכסים

(* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			התחייבויות שוטפות
1,085,473	664,031	908,362	אשראי מתאגידים בנקאיים
172,512	182,674	550,000	הלוואות מגופים מוסדיים
1,199,801	(*) 1,304,193	1,928,044	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,150,773	1,052,409	1,148,029	קבלני משנה וספקים
146,411	161,274	100,080	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
			מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
374,262	503,415	192,106	זכאים ויתרות זכות
355,693	(*) 283,399	391,141	
4,484,925	4,151,395	5,217,762	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
2,039,216	2,158,778	2,889,734	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,497,148	(*) 1,461,068	1,983,118	הלוואות מגופים מוסדיים
4,501,167	4,125,819	4,927,086	אגרות חוב
107,903	105,094	211,676	התחייבויות בגין חכירה
11,941	(*) 34,470	128,523	התחייבויות אחרות
20,769	22,131	19,869	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
520,929	438,190	470,946	מסים נדחים
8,699,073	8,345,550	10,630,952	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
13,183,998	12,496,945	15,848,714	סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
57,156	57,156	57,156	הון מניות
1,339,288	1,339,288	1,339,410	פרמיה על מניות
3,530,034	3,153,311	3,515,253	יתרת רווח
(71,194)	(276,352)	98,754	קרנות
4,855,284	4,273,403	5,010,573	סה"כ
194,290	180,757	207,721	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,049,574	4,454,160	5,218,294	סה"כ הון
18,233,572	16,951,105	21,067,008	סה"כ התחייבויות והון

(* 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: 28 בנובמבר, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
5,152,913	1,374,758	1,288,040	3,846,577	3,803,051	הכנסות
4,049,999	1,094,231	1,031,527	3,014,106	3,018,179	עלות ההכנסות
1,102,914	280,527	256,513	832,471	784,872	רווח גולמי
105,683	-	-	8,035	57,776	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
565,467	76,134	3,328	368,961	(35,176)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,774,064	356,661	259,841	1,209,467	807,472	
88,410	22,390	27,283	65,887	76,226	הוצאות מכירה ושיווק
352,144	88,097	101,720	260,696	291,168	הוצאות הנהלה וכלליות
125,643	9,590	3,672	108,075	41,637	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
11,213	(1,568)	12,504	(12,804)	14,569	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,470,366	254,196	147,014	978,155	496,284	רווח תפעולי
(445,565)	(112,217)	(138,141)	(346,141)	(407,435)	הוצאות מימון
96,253	19,372	19,965	52,781	127,882	הכנסות מימון
1,121,054	161,351	28,838	684,795	216,731	רווח לפני מסים על הכנסה
157,091	31,372	5,755	102,095	26,610	מסים על הכנסה
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	זכויות שאינן מקנות שליטה
33,117	10,955	931	29,905	4,902	
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
9.20	1.18	0.22	5.46	1.83	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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	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	(75,509)	34,884	14,989	173,206	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,680	(6,015)	879	(1,904)	6,290	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
120,734	(81,524)	35,763	13,085	179,496	
104,772	530	2,013	1,943	10,136	
(1,328)	-	-	-	-	
103,444	530	2,013	1,943	10,136	
224,178	(80,994)	37,776	15,028	189,632	סה"כ רווח כולל אחר
1,188,141	48,985	60,859	597,728	379,753	סה"כ רווח כולל סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
1,145,180	43,900	58,485	569,203	362,459	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
42,961	5,085	2,374	28,525	17,294	
1,188,141	48,985	60,859	597,728	379,753	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 מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5,049,574	194,290	4,855,284	(44,308)	(417,962)	355,635	10,428	3,530,034	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
190,121	4,902	185,219	-	-	-	-	185,219	-	-	-	רווח נקי
189,632	12,392	177,240	-	167,104	10,136	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
379,753	17,294	362,459	-	167,104	10,136	-	185,219	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(16,862)	(2,751)	(14,111)	(14,111)	-	-	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,941	-	6,941	-	-	-	6,941	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(122)	-	-	122	-	מימוש אופציות למניות דיבידנד לבעלי המניות (באור ד'5)
(200,000)	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,112)	(1,112)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023
5,218,294	207,721	5,010,573	(58,419)	(250,858)	365,771	17,247	3,515,253	25,013	1,339,410	57,156	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	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)
582,700	29,905	552,795	-	-	-	-	552,795	-	-	-	רווח נקי
15,028	(1,380)	16,408	-	14,465	1,943	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
597,728	28,525	569,203	-	14,465	1,943	-	552,795	-	-	-	סה"כ רווח כולל
4,129	74	4,055	-	-	-	4,055	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	-	-	(554)	-	-	554	2	מימוש אופציות למניות
(320,000)	-	(320,000)	-	-	-	-	(320,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(3,238)	(3,238)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,077)	(3,266)	(2,811)	(2,811)	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
4,454,160	180,757	4,273,403	(48,089)	(514,387)	252,806	8,305	3,153,311	25,013	1,339,288	57,156	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי, 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
רווח נקי	-	-	-	119,024	-	-	-	-	119,024	10,955	129,979
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	530	(75,654)	-	(75,124)	(5,870)	(80,994)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	119,024	-	530	(75,654)	-	43,900	5,085	48,985
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,121	-	-	-	2,121	-	2,121
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(120,000)	-	-	-	-	(120,000)	-	(120,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,793)	(2,793)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(2,811)	(2,811)	(5,024)	(7,835)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	57,156	1,339,288	25,013	3,153,311	8,305	252,806	(514,387)	(48,089)	4,273,403	180,757	4,454,160

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	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
224,178	9,844	214,334	-	110,890	104,772	-	(1,328)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
1,188,141	42,961	1,145,180	-	110,890	104,772	-	929,518	-	-	-	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות
6,252	74	6,178	-	-	-	6,178	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
2	-	2	-	-	-	(554)	-	-	554	2	דיבידנד לבעלי המניות
(320,000)	-	(320,000)	-	-	-	-	(320,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,061)	(6,061)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
(376)	(1,346)	970	970	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
963,963	129,979	23,083	582,700	190,121	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(125,643)	(9,590)	(3,672)	(108,075)	(41,637)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(565,467)	(76,134)	(3,328)	(368,961)	35,176	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
121,002	36,935	40,511	113,015	146,846	ונדל"ן להשקעה בהקמה
54,121	8,456	(6,424)	45,807	(26,169)	עלויות ריבית, נטו
					הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
					פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי
					מוחשיים
83,922	19,780	22,729	62,555	63,034	רווח משינוי יעוד מלאי נדל"ן להשקעה
(105,683)	-	-	(8,035)	(57,776)	מסים נדחים, נטו
95,794	18,102	(26,796)	54,772	(58,970)	עליית ערך קרקעות לבנייה
(26,936)	-	-	4,691	-	שערוך הלוואות לזמן ארוך
88,671	20,194	14,781	78,499	60,154	שערוך אגרות חוב
121,517	37,598	36,881	97,522	127,996	הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות
89	4	4	76	12	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים,
(2,040)	276	131	989	(900)	נטו
6,252	2,121	3,458	4,129	6,941	עלות תשלום מבוסס מניות
(846)	(291)	(143)	(688)	(720)	רווח ממימוש רכוש קבוע
					רווח בגין מדידה מחדש של השקעה
-	-	(12,792)	-	(12,792)	בחברה כלולה
(26,969)	1,559	15,001	(7,933)	(20,665)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן
(13,722)	(3,278)	(2,019)	(11,489)	(8,464)	ארוך
(295,938)	55,732	78,322	(43,126)	212,066	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
					סה"כ
(429,842)	(215,065)	78,961	(232,793)	98,638	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
					ובחייבים ויתרות חובה
152,368	839	58,932	228,050	789	ירידה במלאי בניינים ושטחי מסחר
					למכירה בניכוי מקדמות ממוזמיני עבודות
277,488	41,497	125,046	76,032	116,328	ומרוכשי דירות ובמלאי
					עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים
					ויתרות זכות
14	(172,729)	262,939	71,289	215,755	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
					עבור:
74,546	30,399	-	74,546	1,450	דיבידנד שהתקבל
(100,563)	(22,042)	(15,222)	(90,677)	(44,495)	מסים ששולמו, נטו
(26,017)	8,357	(15,222)	(16,131)	(43,045)	
642,022	21,339	349,122	594,732	574,897	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני
(503,835)	(276,865)	(26,228)	(449,823)	(807,649)	רכישת קרקעות לבניה
					רכישת קרקעות לבנייה
-	-	7,261	-	-	קבלת החזר מס ערך מוסף בגין רכישת
					קרקעות לבניה
138,187	(255,526)	330,155	144,909	(232,752)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(188,453)	(28,079)	(50,386)	(107,411)	(137,669)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(463,873)	(28,470)	(4,935)	(430,431)	(398,137)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(90,256)	-	(2)	-	(386,341)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
(240,472)	(50,627)	108,419	(83,574)	204,401	מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(170,640)	(40,538)	(23,704)	(130,905)	(65,444)	רכישת רכוש קבוע
20,805	470	2,768	6,185	10,664	ריבית שהתקבלה
(79,551)	17,619	(37,975)	(57,616)	(63,555)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
13,878	3,523	3,860	10,279	11,312	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(4,390)	-	(4,184)	-	(4,184)	השקעה בחברה כלולה שאוחדה לראשונה
(39,026)	-	(190)	(2,243)	(190)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
228,003	200,904	9,023	217,390	56,589	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(136,607)	(4,289)	(546,903)	(43,684)	(687,794)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
22,219	7,075	396	15,400	24,107	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(1,128,363)	77,588	(543,813)	(606,610)	(1,436,241)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,016,762	71,993	345,594	572,147	1,173,598	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(683,048)	(161,253)	(231,370)	(549,149)	(611,604)	פרעון אגרות חוב
909,903	230,470	360,763	839,429	1,711,061	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(220,455)	(123,277)	(44,254)	(197,022)	(284,111)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,855	(10,631)	39,058	(103,662)	324,090	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(34,410)	(7,849)	(8,186)	(26,219)	(20,812)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(248,388)	(68,610)	(95,747)	(194,391)	(310,917)	ריבית ששולמה
2	-	-	2	-	תמורה ממימוש אופציות
(320,000)	(120,000)	-	(320,000)	(200,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(6,061)	(2,793)	(1,112)	(3,238)	(1,112)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(16,862)	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
421,160	(191,950)	364,746	17,897	1,763,331	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
9,322	1,041	1,221	9,966	6,983	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(559,694)	(368,847)	152,309	(433,838)	101,321	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,481,585	1,416,594	870,903	1,481,585	921,891	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
921,891	1,047,747	1,023,212	1,047,747	1,023,212	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
46,073	4,817	3,811	36,922	114,765	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 146 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן מעריך שביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות שלה. יצוין כי לאחר תאריך הדוחות הכספיים אישר תאגיד בנקאי לאשרד הארכת מועד פרעון הלוואה בסך של 193 מליון ש"ח, הכלולה בדוחות הכספיים במסגרת החלויות השוטפות, לחודש ינואר 2025.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות הקבוצה. כמו כן, כתוצאה מהמלחמה תתכן פגיעה באספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של פרויקטים, גידול בעלויות הקמה ולמחסור בעובדים באתרי הבניה שעשויות להוביל לעיכובים באכלוס ובמסירה של פרויקטים. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשוי להשפיע על הכנסותיה של החברה הן בתחום הנדל"ן המניב והן בתחום הנדל"ן היזמי, וזאת בין היתר לאור האפשרות לירידה בביקושים לשטחים להשכרה ובביקוש לדירות, ופגיעה ביכולתם של השוכרים והרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של הקבוצה.

מבחינת פעילות החברה, הרי שבכל הקשור לפעילות הקבלנית, בשבועיים הראשונים למלחמה, בהתאם להחלטת רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, נסגרו כלל אתרי הבנייה. בהמשך גם לאחר שהוסרה הדרישה לסגירת אתרי הבנייה, הוטלו מגבלות שונות על ענף הבנייה. במקביל, בשל המלחמה נוצר מחסור חמור בעובדים בכלל ובעובדים פלסטינאיים בפרט, זאת לנוכח הסגר שהוטל על אזור יהודה ושומרון. בפעילות המניבה של החברה, לרבות שיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות נשמרה יציבות (ככל שיש שינויים הם אינם מהותיים). יחד עם זאת, אי הוודאות שאפיינה את שוק הנדל"ן המניב בטרם פרוץ המלחמה התעצמה עם תחילתה, זאת למרות שבחלוף שבועיים מפרוץ הלחימה ובהדרגה החלה החזרה לעבודה מהמשרד, חזרה אשר להערכתנו תתגבר ככל שמערכת החינוך תחזור למתכונת רגילה. בפעילות יזמות נדל"ן הבניה למגורים של הקבוצה אשר ממילא סבלה מהאטה, חלה בעקבות פרוץ המלחמה האטה נוספת, אשר גרמה לירידה נוספת במספר הדירות שנמכרו.

באור 1: - כללי (המשך)

לאור האמור, להערכת החברה, למצב הביטחוני עלולה להיות השפעה על אי עמידה בלוחות הזמנים והתייקרות תשומות הבנייה. למועד זה, מתווה הפיצוי שאמור להינתן על ידי המדינה אינו נותן מענה מספק לחברה, שכן הוא מיועד לחברות ביצוע קטנות, וגם שם באופן חלקי ביותר. ככל ועצימות הלחימה תמשך זמן רב ולא יגובש מתווה הנותן מענה המספק פתרון טוב יותר לחברות בענף הבנייה, עלולה להיות לכך השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2023 ולרבעונים העוקבים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות, בחוזים עליה היא חתומה ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה נוכח תזרים המזומנים שלה, צבר העבודות אשר להערכתה אמור לאפשר לה להמשיך בפעילותה הסדירה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של הקבוצה או בגיוס מקורות אשראי נוספים. הקבוצה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות הקבוצה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

מדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים למעט האמור להלן:

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 הכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות הכרה 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 חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן IFRS 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

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

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

התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2022 מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
276,633	281,674	258,097	266,278	267,644	263,429	נכסים פיננסיים חייבים בגין הסדרי זכיון (1) התחייבויות פיננסיות
2,441,079	2,413,717	2,966,991	2,574,538	2,465,849	3,225,948	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
5,058,070	4,769,507	5,655,462	5,223,073	4,882,782	5,902,451	אגרות חוב (2)
7,499,149	7,183,224	8,622,453	7,797,611	7,348,631	9,128,399	

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

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

באור 4: - דיווח מגורי

א. כללי

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 אשטרום	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
3,846,577	(132,358)	-	3,978,935	1,445,234	392,203	-	242,724	12,533	87,360	539,126	1,259,755	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
-	(124)	(848,397)	848,521	-	4,437	2,064	-	-	-	150,346	691,674	
3,846,577	(132,482)	(848,397)	4,827,456	1,445,234	396,640	2,064	242,724	12,533	87,360	689,472	1,951,429	סה"כ ההכנסות
3,014,106	(58,549)	(833,262)	3,905,917	1,132,188	182,080	1,897	186,323	10,070	48,376	585,726	1,759,257	עלות ההכנסות
832,471	(73,933)	(15,135)	921,539	313,046	214,560	167	56,401	2,463	38,984	103,746	192,172	רווח גולמי
8,035	-	-	8,035	-	8,035	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
368,961	(105,799)	14,329	460,431	-	263,225	-	(719)	-	197,925	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
65,887	(844)	-	66,731	11,577	1,081	-	2,835	-	1,356	47,232	2,650	הוצאות הנהלה וכלליות
260,696	(7,681)	981	267,396	37,071	49,922	4,518	32,041	2,788	5,308	29,475	106,273	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות
882,884	(171,207)	(1,787)	1,055,878	264,398	434,817	(4,351)	20,806	(325)	230,245	27,039	83,249	הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
108,075												רווח לפני מסים על ההכנסה
12,804												
978,155												
293,360												
684,795												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	אנרגיה מתחדשת	פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל	זכיינות	מגורים להשכרה	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
1,288,040	(54,738)	-	1,342,778	238,894	107,095	230	93,113	4,450	34,193	267,682	597,121	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(457)	(174,912)	175,369	-	-	1,023	-	-	-	54,507	119,839	הכנסות בין מגזריות
1,288,040	(55,195)	(174,912)	1,518,147	238,894	107,095	1,253	93,113	4,450	34,193	322,189	716,960	סה"כ ההכנסות
1,031,527	(26,507)	(174,749)	1,232,783	191,696	29,564	1,127	69,190	3,794	18,063	272,398	646,951	עלות ההכנסות
256,513	(28,688)	(163)	285,364	47,198	77,531	126	23,923	656	16,130	49,791	70,009	רווח גולמי עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
3,328	6,097	980	(3,749)	(76)	(3,308)	-	50	-	(415)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
27,283	(365)	-	27,648	3,783	180	72	1,051	-	303	21,586	673	הוצאות הנהלה וכלליות
101,720	(3,775)	3,428	102,067	12,307	20,315	2,655	10,441	2,184	3,447	14,506	36,212	רווח מפעילות רווחי חברות כלולות
130,838	(18,451)	(2,611)	151,900	31,032	53,728	(2,601)	12,481	(1,528)	11,965	13,699	33,124	הכנסות אחרות
3,672												רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו
12,504												רווח לפני מסים על ההכנסה
147,014												
118,176												
28,838												

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (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
1,374,758	(45,312)	-	1,420,070	532,275	101,467	-	75,438	4,218	48,301	188,427	469,944	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(96)	(293,649)	293,745	-	-	1,723	-	-	-	53,763	238,259	הכנסות בין מגזריות
1,374,758	(45,408)	(293,649)	1,713,815	532,275	101,467	1,723	75,438	4,218	48,301	242,190	708,203	סה"כ ההכנסות
1,094,231	(20,768)	(286,707)	1,401,706	411,841	45,101	1,492	59,177	3,465	31,144	205,661	643,825	עלות ההכנסות
280,527	(24,640)	(6,942)	312,109	120,434	56,366	231	16,261	753	17,157	36,529	64,378	רווח גולמי
76,134	(3,496)	3,825	75,805	-	36,393	-	(196)	-	39,608	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
22,390	(269)	-	22,659	4,223	(377)	-	642	-	781	16,652	738	הוצאות מכירה ושיווק
88,097	(2,524)	316	90,305	13,268	17,230	1,681	7,647	895	1,615	10,518	37,451	הוצאות הנהלה וכלליות
246,174	(25,343)	(3,433)	274,950	102,943	75,906	(1,450)	7,776	(142)	54,369	9,359	26,189	רווח (הפסד) מפעילות
9,590												רווחי חברות כלולות
1,568												הוצאות אחרות
254,196												רווח תפעולי
92,845												הוצאות מימון, נטו
161,351												רווח לפני מסים על ההכנסה

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 - אשדר	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
88,410	(2,031)	-	90,441	14,726	1,203	31	3,096	-	1,940	66,076	3,369	הוצאות הנהלה וכלליות
352,144	(11,163)	1,349	361,958	51,503	67,902	9,815	41,612	6,705	11,064	41,591	131,766	רווח (הפסד) מפעילות
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	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 (להלן - 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 להיסחר בבורסה. החברה השתתפה בהנפקה והשקיעה סך של כ- 15.7 מליון ש"ח כך ששיעור ההחזקה 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 19'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 בעיקר באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 130 מליון ש"ח.
2. בהמשך לאמור בבאור 19'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 בעיקר באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 247 מליון ש"ח.
- ביום 9 בנובמבר, 2023 פנתה אשדר לרשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) בבקשה כי רמ"י תודיע על ביטול ההסכם תוך השבת הקרקע לרמ"י והשבת מלוא הסכומים ששולמו על ידי אשדר, בתוספת ריבית כדין וזאת בשל אי נכונותם של נתונים ומצגים שצויינו במסמכי המכרז אשר פרסמה רמ"י כעורכת המכרז.
3. בהמשך לאמור בבאור 19'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 בעיקר 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 בעיקר 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 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) בתמורה ברוטו של כ- 143 מיליון ש"ח (כ- 142 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במסגרת מכרז נוסף שהתקיים באותו יום, הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 113,431 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של כ- 128 מיליון ש"ח (כ- 127 מיליון 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 מיליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 מכירה החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 55.38 ש"ח, מחיר מימוש 59.76 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 3.63% וסטיית תקן 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 7ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר החלטת דירקטוריון אשרד לייעד 87 יחידות דיור בפרוייקט אגמים בנתניה כדירות להשכרה לטווח ארוך, במהלך הרבעון השני של שנת 2023 קיבלה אשרד את כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים לגבי יתרת 33 יחידות הדיור שיועזו 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 מיליון ש"ח (כולל רווח קבלני) שנזקף בדוח רווח או הפסד לסעיף רווח משינוי יעוד מלאי לנדרל"ן להשקעה.

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

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 המוחזקים ע"י צלפון. ההסכם היה כפוף להתקיימות של מספר תנאים מתלים לרבות אישור הממונה על התחרות לעסקה אשר התקבל ביום 21 באוגוסט 2023. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, עם התקיימות כל התנאים המתלים, ביום 8 באוקטובר 2023 הושלמה העסקה. התמורה שהועברה באותו יום, בהתאם לתיקון להסכם, כללה סך של 125 מיליון ש"ח לשותפות הר טוב בגין רכישת מניות צלפון וכן 20 מיליון ש"ח לצלפון תמורת הקצאת מניות. בנוסף הועברו 10 מיליון ש"ח לשותפות הר טוב כמקדמה על חשבון השבחת המקרקעין כאמור. ההשקעה מומנה בעיקר באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של 150 מיליון ש"ח.

יז. 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 מייד, לעיתים תוך קביעת תקופות ריפוי שונות בקשר עם עילות שונות, ובכלל זאת חדלות פירעון ופירוק, הטלת עיקולים מהותיים והעמדת חוב מהותי אחר לפירעון מייד. ביום 28 בספטמבר 2023 נפרעו במלואם ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) בסך של 150 מיליון ש"ח.

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

יח. בהמשך לאמור בבאור 14ה' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר ההסכם לרכישת מניות ניצבים, ביום 7 ביולי, 2023 רכשה אשטרום תעשיות 10% נוספים ממניות ניצבים בתמורה לסך של 6 מיליון ש"ח והעבירה הלוואת בעלים נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זו מחזיקה אשטרום תעשיות ב- 60.01% ממניות ניצבים ולכן החל ממועד זה מאחדת החברה את דוחותיה הכספיים של ניצבים. כאמור בהסכם המקורי לצדדים ישנן אופציות הודיות לרכישה נוספת של יתרת המניות בהתאם למכפילים שנקבעו בהסכם.

לצורך הקצאת עלות הרכישה של מניות ניצבים התקשרה החברה עם מעריך שווי חיצוני לביצוע הערכת שווי של הנכסים המזוהים, נטו, של ניצבים למועד הרכישה. בהתאם להערכת השווי רשמה החברה רווח בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח הנובע מהאיחוד לראשונה של ניצבים אשר נזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על רווח או הפסד. הפער בין שווי המניות המוחזקות לבין השווי המאזני הנרכש בסך של כ- 52 מיליון ש"ח יוחס לקשרי לקוחות בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, למוניטין בסך של כ- 34 מיליון ש"ח ולמיסים נידחים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. מנגד סך של כ- 20 מיליון ש"ח נזקף כנגד התחייבות לרכישת יתרת המניות של ניצבים בהתאם לתנאי האופציות. מכיוון שתקופת המדידה טרם הסתיימה יתכנו שינויים בייחוס תמורת הרכישה בתקופת הבאות.

יט. בהמשך לאמור בבאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הקמת פרויקט המשתלה הכולל דיור להשכרה ושטחי מסחר, בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2023 הסתיימה הקמת הפרוייקט והחלה השכרתו. בעקבות כך סווג הפרוייקט מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בשווי ליום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ- 598 מיליון ש"ח.

כ. במסגרת מכרז לציבור שהתקיים ביום 10 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350 מיליון ש"ח (כ- 345.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

אגרות החוב עומדות לפירעון בשמונה תשלומים לא שווים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 כל אחד בשיעור של 5% מהקרן ושלושה תשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2030 עד 2032 כל אחד בשיעור של 25% מהקרן.

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2032 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוגוסט 2023 בגין חודש יולי 2023.

התחייבות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') דומות במהותן להתחייבויות בגין אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט בבאור 24ה' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מלבד האמור להלן: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 2.5 מיליארד ש"ח והחברה התחייבה לא לבצע חלוקה (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) במקרה בו פעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ- 3.0 מיליארד ש"ח. כן עודכנה אחת מאמות המידה הפיננסיות אשר אי עמידה בה תגרום לתוספת ריבית לפיה ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 3.0 מיליארד ש"ח.

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

כא. בהמשך לאמור בבאור 15ב' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר השקעות החברה בפרוייקט TIERRA BONITA בארה"ב באמצעות חברת GREASEWOOD II LLC, ביום 28 בספטמבר 2023 התקשרה חברה זו עם קבוצת מלווים בהסכמי מימון לפרוייקט בהיקף של כ- 270 מליון דולר ארה"ב. בנוסף התקשרה החברה בהסכם מכירת זיכויי המס מייצור האנרגיה של הפרוייקט בסכום כולל של כ- 300 מליון דולר ארה"ב לאורך תקופה של 10 שנים. בהתאם להסכם המימון המלווים יעמידו לחברת הפרוייקט מסגרת אשראי ומסגרת ערבויות, במתכונת של מימון פרויקטאלי (PROJECT FINANCE), ללא חזרה לחברה (NON-RECOURSE) לתקופת ההקמה (אשר צפויה להסתיים לקראת תום שנת 2024) ואשר תומר בסמוך להפעלה המסחרית של הפרוייקט להלוואה לתקופה בת עד 5 שנים. בנוסף, יעמידו המלווים מסגרת להעמדת ערבויות ביצוע לטובת הפרוייקט. נכון למועד הסגירה הפיננסית, הריבית הכוללת אשר צפוי שתשולם על ההלוואה תעמוד על כ- 6% - 7% לשנה. לצורך הבטחת מצגים והתחייבויות חברת הפרוייקט בקשר עם הסכם מכירת זיכויי המס העמידה החברה ערבות חברת אם בסך של כ- 170 מליון דולר ארה"ב. על פי הערכות החברה, היקף ההשקעה הכולל בפרוייקט יסתכם בכ- 435 מליון דולר. יתרת היקף ההשקעה בפרוייקט ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכמת בכ- 782 מליון ש"ח (כולל דמי הפיתוח ליום כמוסכם עימו וכמתואר בדוחות הכספיים השנתיים) והיא כלולה במסגרת סעיף חובות והשקעות אחרות.

ליום 30 בספטמבר 2023 יתרת ההלוואה שהתקבלה במסגרת ההסכם מסתכמת בכ- 36 מליון דולר ארה"ב (כ- 137 מליון ש"ח) ולאחר תאריך הדוחות הכספיים התקבלו 45 מליון דולר ארה"ב נוספים. מעבר לאמור לעיל, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 התקבל מתאגיד בנקאי מימון נוסף לפרוייקט בסך של 25 מליון דולר ארה"ב (כ- 95 מליון ש"ח).

כב. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לקבוצת התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 3.8 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל- 4.75% ביום 30 בספטמבר 2023).

לקבוצת אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים הצמודים למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 168 מליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (כ- 153 מליון 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 ההתחייבויות.

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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	
34,535	29,393	22,725	נכסים שוטפים
1,386,067	1,361,990	1,483,713	נכסים לא שוטפים
19,798	16,715	24,536	התחייבויות שוטפות
564,470	557,409	584,865	התחייבויות לא שוטפות
836,334	817,259	897,037	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
425,169	415,632	455,521	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	
73,925	18,899	20,587	54,849	59,750	הכנסות
64,533	17,107	18,199	48,280	52,221	רווח גולמי
181,071	9,155	(222)	166,088	43,898	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
173,743	15,033	9,803	154,668	60,703	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
86,872	7,517	4,902	77,334	30,352	חלק החברה בריווחי החברה הכלולה

F:\W2000\w2000\921326\M\23\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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- 705 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 33.5 מליון ש"ח וכ- 5.4 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			נכסים שוטפים
245,250	274,769	303,591	מזומנים ושווי מזומנים
515,754	318,290	332,225	השקעות לזמן קצר
209,789	157,353	202,714	לקוחות והכנסות לקבל
31,789	40,358	56,289	חייבים ויתרות חובה
207,921	154,370	255,975	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,210,503	945,140	1,150,794	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
6,088,103	5,538,481	6,632,910	השקעה בחברות מוחזקות
562,137	427,511	1,034,179	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
-	-	91,811	קרקע לבנייה
65,530	66,901	61,462	חייבים בגין הסדרי זיכיון
83,524	83,989	46,626	חובות והשקעות אחרות
766,659	636,793	765,249	רכוש קבוע
7,565,953	6,753,675	8,632,237	סה"כ נכסים לא שוטפים
8,776,456	7,698,815	9,783,031	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			התחייבויות שוטפות
-	-	1,100	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	200,000	הלוואות מאחרים
351,652	350,522	406,734	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
405,292	343,469	296,759	קבלני משנה וספקים
70,348	134,273	14,377	מקדמות ממוזמיני עבודות
77,009	59,579	64,327	זכאים ויתרות זכות
172,590	135,393	346,029	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,076,891	1,023,236	1,329,326	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
159,292	160,177	242,601	הלוואות מתאגידים בנקאיים
52,481	53,396	49,873	הלוואות מגופים מוסדיים
2,501,595	2,081,396	3,010,641	אגרות חוב
12,696	3,297	10,888	התחייבויות בגין חכירה
-	-	47,615	התחייבויות אחרות
8,378	9,794	8,955	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
109,839	94,116	72,559	מסים נידחים
2,844,281	2,402,176	3,443,132	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
57,156	57,156	57,156	הון המניות
1,339,288	1,339,288	1,339,410	פרמיה על מניות
3,530,034	3,153,311	3,515,253	יתרת רווח
(71,194)	(276,352)	98,754	קרנות הון
4,855,284	4,273,403	5,010,573	סה"כ הון
8,776,456	7,698,815	9,783,031	סה"כ התחייבויות והון

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: 28 בנובמבר, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
1,226,413	324,190	214,773	895,546	684,832	הכנסות
1,064,126	287,650	186,203	775,628	593,889	עלות ההכנסות
162,287	36,540	28,570	119,918	90,943	רווח גולמי
84,380	23,712	23,689	66,461	61,447	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(10,736)	(1,542)	68	(2,223)	(1,181)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
67,171	11,286	4,949	51,234	28,315	רווח תפעולי
38,205	9,532	18,851	28,878	55,570	הכנסות מימון
(157,159)	(41,535)	(54,185)	(119,579)	(157,552)	הוצאות מימון
978,936	139,973	41,564	599,187	221,642	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
927,153	119,256	11,179	559,720	147,975	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,693)	232	(10,973)	6,925	(37,244)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	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 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
110,890	(75,654)	34,320	14,465	167,104	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
110,890	(75,654)	34,320	14,465	167,104	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
89,132	-	1,259	-	8,166	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(947)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
15,259	530	754	1,943	1,970	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
103,444	530	2,013	1,943	10,136	
214,334	(75,124)	36,333	16,408	177,240	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
1,145,180	43,900	58,485	569,203	362,459	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

קבוצת אשטרום בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
930,846	119,024	22,152	552,795	185,219	רווח נקי המיוחס לחברה
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(978,936)	(139,973)	(41,564)	(599,187)	(221,642)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
81,933	24,042	28,535	68,339	71,621	עלויות ריבית
26,337	4,052	(3,116)	22,297	(15,078)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(21,017)	(5,210)	(11,543)	(15,949)	(21,162)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
4,453	772	696	3,542	2,216	שערוך אגרות חוב
47,524	16,487	24,209	34,989	80,030	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
(3,865)	(919)	(538)	(3,249)	(2,293)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות
(1,021)	(930)	630	(3,353)	1,287	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
89	4	4	76	12	פחת והפחתות
268	-	-	(45)	(41)	מסים נדחים
9,907	1,537	3,395	6,743	10,023	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(3,693)	232	(10,973)	6,925	(37,803)	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,472)	222	253	174	577	
3,315	973	429	2,341	2,154	
(837,178)	(98,711)	(9,583)	(476,357)	(130,099)	סה"כ
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(83,588)	(28,168)	16,430	(31,152)	7,075	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(8,836)	9,659	108,551	(17,594)	123,921	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(132,070)	(48,957)	(11,313)	(68,145)	(55,971)	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות
56,335	33,772	(38,426)	(5,105)	(108,696)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
9,823	(2,630)	41,106	(7,607)	31,370	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(158,336)	(36,324)	116,348	(129,603)	(2,301)	סה"כ
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
284,650	50,000	-	274,650	150,841	דיבידנד שהתקבל
(312)	(18)	(4)	(312)	466	מיסים שהתקבלו (ששולמו)
219,670	33,971	128,913	221,173	204,126	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה
-	-	(228)	-	(88,023)	רכישת קרקעות
219,670	33,971	128,685	221,173	116,103	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בלתי מבוקר	
					נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(304,322)	(39,541)	(64,173)	(117,986)	(378,434)	השקעה בחברות מוחזקות
(32,429)	27,930	(295,628)	(7,638)	(382,585)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
6,897	1,755	1,955	5,099	5,710	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
(113,881)	(27,855)	(1,190)	(93,210)	(5,471)	רכישת רכוש קבוע
13,767	-	-	60	57	תמורה ממימוש רכוש קבוע
8,571	1,757	2,236	8,131	17,259	גביית פקדונות לזמן ארוך
(10,184)	(4,138)	(1,749)	(7,877)	(1,749)	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(306,586)	(104,215)	(965)	(105,082)	198,607	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(738,167)	(144,307)	(359,514)	(318,503)	(546,606)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
					תמורה ממימוש אופציות
2	-	-	2	-	הנפקת אגרות חוב
944,769	-	345,594	500,154	814,056	כרעון אגרות חוב
(343,533)	(75,951)	(100,922)	(307,584)	(334,298)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
17,762	-	-	17,762	94,767	כרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(8,392)	(2,120)	(4,012)	(6,237)	(8,424)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(4,024)	(60,000)	201,100	(4,024)	201,100	כרעון התחייבות בגין חכירה
(5,994)	(834)	(1,265)	(4,725)	(2,948)	ריבית ששולמה
(81,933)	(24,042)	(29,949)	(68,339)	(75,409)	דיבינד לבעלי המניות
(320,000)	(120,000)	-	(320,000)	(200,000)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
198,657	(282,947)	410,546	(192,991)	488,844	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(319,840)	(393,283)	179,717	(290,321)	58,341	יתרת מזומנים ושווי לתחילת התקופה
565,090	668,052	123,874	565,090	245,250	יתרת מזומנים ושווי לתקופה
245,250	274,769	303,591	274,769	303,591	

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

1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 179 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן מעריך שביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות.
- ג. להשפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ראה באור ג' בדוחות כספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

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 פרסמה 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).

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ד. 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 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 מיידי, לעיתים תוך קביעת תקופות ריפוי שונות בקשר עם עילות שונות, ובכלל זאת חדלות פירעון ופירוק, הטלת עיקולים מהותיים והעמדת חוב מהותי אחר לפירעון מיידי. ביום 28 בספטמבר 2023 נפרעו במלואם ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) בסך של 150 מליון ש"ח.

ה. במסגרת מכרז לציבור שהתקיים ביום 10 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה 350 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה ברוטו של 350 מליון ש"ח (כ- 345.6 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

אגרות החוב עומדות לפירעון בשמונה תשלומים לא שווים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 כל אחד בשיעור של 5% מהקרן ושלושה תשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2030 עד 2032 כל אחד בשיעור של 25% מהקרן.

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.08% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2032 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוגוסט 2023 בגין חודש יולי 2023.

התחייבות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') דומות במהותן להתחייבויות בגין אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט בבאור ה'24 (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מלבד האמור להלן: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 2.5 מיליארד ש"ח והחברה התחייבה לא לבצע חלוקה (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) במקרה בו פעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ- 3.0 מיליארד ש"ח. כן עודכנה אחת מאמות המידה הפיננסיות אשר אי עמידה בה תגרום לתוספת ריבית לפיה ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 3.0 מיליארד ש"ח.

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי 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, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גל עומר, מצהיר כי:

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לדבועון השלישי 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 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28.11.2023

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

תאריך

28 בנובמבר, 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 28 בנובמבר 2023 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון