

אשטרם

עוצמה של בנייה

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2023



אשטרם
קבלנות

אשטרם
נכסים

אשדר
מקבוצת אשטרם

אשטרם
מזורים/בל-גרפ

אשטרם
תעשיות

אשטרם
אנרגיה מתחדשת

אשטרם
זכיינות

אשטרם
אינטרנשיונל

תוכן עניינים

א' - כרטיס ביקור

ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ג' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ד' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ו' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

קבוצת אשטרום - כרטיס ביקור

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



צבר הזמנות, סמוך למועד פרסום הדוחות:

כ-7.5
מיליארדי ₪



אגרות החוב של הקבוצה מדורגות ע"י מעלות:

בדרוג A
עם אופק יציב



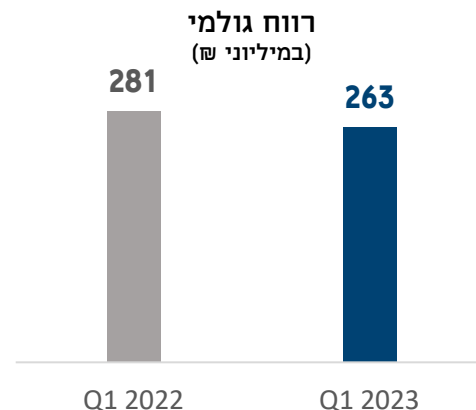
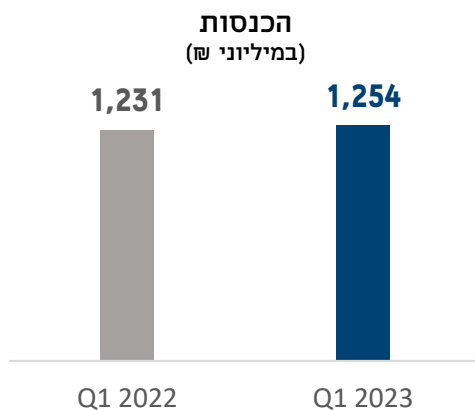
מניית החברה נסחרת במדדים המובילים:
ת"א 35,
ת"א 125
ת"א נדל"ן



נוסדה בשנת
1963

תמצית נתונים (במיליוני ₪)

| Q1 2023 | |
|---------|------------------------------|
| 1,254 | הכנסות |
| 263 | רווח גולמי |
| 153 | רווח תפעולי |
| 47 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות |



תעשיות



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 279 | הכנסות |
| 41 | רווח גולמי |
| 10 | רווח מגזרי |

קבלנות בנייה ותשתיות בישראל



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 728 | הכנסות |
| 70 | רווח גולמי |
| 42 | רווח מגזרי |

**נתונים לפי
מגזרי פעילות**

(במיליוני ש"ח)

**אשטרום
אינטרנשיונל**



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 63 | הכנסות |
| 15 | רווח גולמי |
| 4 | רווח מגזרי |

זכינות



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 4 | הכנסות |
| 1 | רווח גולמי |
| (2) | הפסד מגזרי |

מגורים להשכרה



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 46 | הכנסות |
| 19 | רווח גולמי |
| (3) | הפסד מגזרי |

אשדר



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 373 | הכנסות |
| 80 | רווח גולמי |
| 62 | רווח מגזרי |

אשטרום נכסים



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 101 | הכנסות |
| 75 | רווח גולמי |
| 62 | רווח מגזרי |

אנרגיה מתחדשת



| Q1 2023 | |
|---------|------------|
| 1 | הכנסות |
| 0 | רווח גולמי |
| (3) | הפסד מגזרי |

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 במרס, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 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 31 במרס 2023. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 22 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-025726) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

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

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

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

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

ה. **אינטרנשיונל** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בג'מייקה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון ללקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. בנוסף, הקבוצה עוסקת בעיקר בארה"ב ובפורטוגל בתחום הייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. יתר על כן, החברה מבצעת ייזום, הקמה, השכרה,

השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בין היתר בסרביה ורומניה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

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

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

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

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2022 | לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 | סעיף |
|-----------------------------------|---|---|---|
| 5,152,913 | 1,230,800 | 1,254,471 | הכנסות |
| 1,102,914 | 281,429 | 263,253 | רווח גולמי |
| 1,470,366 | 280,671 | 153,340 | רווח תפעולי |
| 1,121,054 | 194,308 | 51,083 | רווח לפני מיסים |
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | רווח נקי לתקופה |
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 18,233,572 | 16,411,261 | 19,873,571 | סך מאזן |
| 4,855,284 | 3,972,819 | 4,802,212 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 5,049,574 | 4,150,777 | 5,005,746 | סה"כ הון עצמי |
| 642,022 | 267,856 | 98,793 | תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגינן |
| 138,187 | 132,144 | (690,520) | תזרים מזומן מפעילות שוטפת |

2. צבר הזמנות

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

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

| מליוני ש"ח | סמוך לתאריך פרסום הדוח | ליום 31 במרס 2023 | ליום 31 בדצמבר 2022 |
|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| קבלנות בניה ותשתית בישראל | 6,321 | 6,332 | 6,657 |
| קבלנות בניה ותשתית בחו"ל | 48 | 50 | 54 |
| תעשיות * | 1,158 | 1,169 | 1,129 |
| סה"כ: | 7,527 | 7,551 | 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 2022 ומיום 30 במרס 2023 (אסמכתאות מס' 029820 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 מידי של החברה מיום 3 באפריל 2023 (אסמכתא מס': 033193-01-2023).

ג. ביום 7 במאי, 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 041680-15-2023).

4. המצב הכלכלי העולמי

הרבעון הראשון של שנת 2023, התאפיין בהמשך מגמת עליית האינפלציה. בתקופת הדוח, העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית ב-0.5% לרמה של 5% ואילו בנק ישראל העלה את שיעור הריבית הבסיסית במשק ל-4.25%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגוברת בחודשים האחרונים ולבלום, הן את הצריכה והן את עליות המחירים. עוד יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, במהלך החודשים אפריל ומאי 2023, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור מצטבר נוסף של 0.5%.

על פי הערכות בנק ישראל הסיכונים העיקריים לתחזית מגיעים מההתפתחויות האפשריות במלחמה באוקראינה ובסנקציות שהוטלו על רוסיה, שכן אלו בצירוף הסחר והאינפלציה בעולם, ישפיעו על התפתחות הצמיחה ועל ההתפתחות במשק. המשך התנודתיות במחירי הסחורות והאנרגיה - עלול להתבטא בשינויי מחירים משמעותיים, ובהשפעה מרסנת על הפעילות וההשקעות. בנוסף, בעקבות המלחמה, ככל שגל העלייה יהיה גדול מהצפוי ייתכן שיהיו לו השפעות על הפעילות והאינפלציה במשק.

סיכון נוסף הוא שינויים במדד המחירים לצרכן, בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-1.1% מדד של חודש אפריל 2023 עלה בשיעור נוסף של 0.8%. התחייבויות ותזרימים של החברה לעיתים צמודי מדד ועל כן לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, חלה עלייה גם במדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-1% וזאת כתוצאה מהתייקרות מחירי האנרגיה וההובלה הימית. הסכמי החברה צמודי מדד ועל כן לחברת קיימת חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה. מצד שני חלק מחוזי הביצוע של החברה וחוזי השכירות צמודים גם הם למדד ולכן החשיפה של החברה חלקית בלבד.

יתר על כן, להיחלשות שערי החליפין של המטבעות אל מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון העצמי של הקבוצה כמו כן, התגברות של אירועים ביטחוניים יכולה להשפיע גם היא על התפתחות הצריכה והפעילות במשק. לבסוף, נציין את האי-ודאות הפוליטית בארץ שיכולה להשפיע על ההתפתחויות הכלכליות ועל המדיניות הפיסקלית בטווח התחזית. נכון למועד הדוח, הרפורמה המשפטית שקודמה על ידי הממשלה הושתה עד למועד התכנסות מושב הקיץ של הכנסת. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים האמורים, לרבות ההסלמה הביטחונית והרפורמה המשפטית המוצעת, ככל שתצא לפועל, על ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

5. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| | (22.7%) | (14.7%) | (135,663) | 921,891 | 1,016,582 | 786,228 | מזומנים ושווי מזומנים |
| | 2.0% | (18.8%) | (176,524) | 939,410 | 748,143 | 762,886 | השקעות לזמן קצר |
| <ul style="list-style-type: none"> הירידה ביתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מהסולו המורחב בסך של כ- 315 מליון ש"ח וזאת מפרעון אג"ח בסך 76 מליון ש"ח ומהון עצמי שהושקע בנדל"ן להשקעה בהקמה במגזר המגורים להשכרה ובמגזר האנרגיה המתחדשת. | (12.2%) | (16.8%) | (312,187) | 1,861,301 | 1,764,725 | 1,549,114 | סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מעליה בסולו המורחב עקב התקדמות בפרוייקטים וגידול בפעילות הקבלנית. | 29.8% | 2.8% | 41,719 | 1,503,448 | 1,190,436 | 1,545,167 | לקוחות והכנסות לקבל |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מעליה ביתרות מס ערך מוסף לקבל בעקבות ההשקעות הגבוהות ברבעון בקרקעות ופרוייקטים בהקמה בעיקר באשדר ובמגזר המגורים להשכרה. | 43.3% | 66.6% | 100,299 | 150,541 | 175,051 | 250,840 | חייבים ויתרות חובה |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> הירידה בסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר נובעת מהכרה בהכנסה בפרוייקטים שבהקמה. | (13.5%) | (5.5%) | (85,109) | 1,536,382 | 1,676,848 | 1,451,273 | מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה ביתרת הסעיף לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר מעליה במוצרי תעשייה לבניה. | 21.8% | 2.8% | 3,568 | 125,914 | 106,306 | 129,482 | מלאי |
| <ul style="list-style-type: none"> היתרה ליום 31 במרס 2023 משקפת נכס שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן. לתאריך המאזן התקבלה מקדמה בסך של כ- 10 מליון ש"ח הכלולה בסעיף זכאים ויתרות זכות. | (18.4%) | - | 49,188 | - | 60,290 | 49,188 | נכסים מוחזקים למכירה |
| <ul style="list-style-type: none"> יחס ההון החוזר עומד על 0.96 לעומת 1.15 ביום 31.12.22. | - | (3.9%) | (202,522) | 5,177,586 | 4,973,656 | 4,975,064 | סה"כ נכסים שוטפים |

ב. נכסים לא שוטפים

| סעיף | ליום 31 במרס 2023 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 בדצמבר 2022 | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | השינוי ביחס לשנתי ב- % | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | הסברי החברה |
|--------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|--|---|
| קרקעות לבניה | 1,947,154 | 1,111,472 | 1,232,822 | 714,332 | 57.9% | 75.2% | <ul style="list-style-type: none"> העליה בסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקרה מהשקעה בקרקעות של אשדר בגליל ים הרצליה בסך של כ- 325 מליון ש"ח, בקרקע בגבעת שמואל בסך של כ- 160 מליון ש"ח ובקרקע משותפת של אשדר והחברה בבאר יעקב בסך של כ- 175 מליון ש"ח. |
| נדל"ן להשקעה בהקמה | 2,284,834 | 1,643,205 | 1,898,583 | 386,251 | 20.3% | 39% | <ul style="list-style-type: none"> העליה בסעיף לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מרכישת קרקעות לפרויקטים מגורים להשכרה בתל השומר דרום בסך של כ-172 מליון ש"ח ובבאר יעקב בסך של כ-184 מליון ש"ח והשקעות נוספות בפרויקטים של מגורים להשכרה בסך של כ- 36 מליון ש"ח. מנגד נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 19 מליון ש"ח בגין עלויות הרכישה של הפרוייקטים בתל השומר דרום ובבאר יעקב. |
| חייבים בגין הסדרי זיכיון | 250,177 | 252,373 | 251,348 | (1,171) | (0.5%) | (0.9%) | <ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות. |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|--|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> הסעיף מייצג את עלויות החברה ברכישת פרוייקט מגורים להשכרה של יחידות דיור ושטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה. במהלך הרבעון שילמה החברה סך של כ-386 מליון ש"ח בהתאם להסכם הרכישה. ראה באור ד'15 לדוחות הכספיים. | - | 428.0% | 386,288 | 90,256 | - | 476,544 | תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה |
| <p>העליה לעומת 31.12.2022 משקפת בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 125 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 ד'15 לדוחות הכספיים. השקעות בסך של כ- 41 מליון ש"ח במספר נכסים קיימים ועליות ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך כ- 10 מליון ש"ח. מנגד מויין נכס בסך של כ- 49 מליון ש"ח לסעיף נכסים מוחזקים למכירה. | 15.3% | 3.2% | 195,327 | 6,048,063 | 5,415,746 | 6,243,390 | נדל"ן להשקעה |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 27 מליון ש"ח ומרווחים בסך של כ- 11 מליון ש"ח. | 11.6% | 2.4% | 39,255 | 1,641,009 | 1,506,118 | 1,680,264 | חברות כלולות |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה נובעת בעיקר מהשקעות בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב בסך של כ- 43 מליון ש"ח ומהשקעה בפרוייקט אנרגית הרוח בפולין בסך של כ- 16 מליון ש"ח (ראה באור 15' לדוחות הכספיים). מנגד נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 7 מליון ש"ח בחברה המחזיקה בפרוייקט של אנרגיית הרוח בפולין. | 69% | 14.2% | 63,581 | 447,569 | 302,393 | 511,150 | חובות והשקעות אחרות |
| <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- 43 מליון ש"ח בעיקר בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב. מהשקעות בסך כ- 21 מליון ש"ח בעיקר בתחום התעשיות. מעליית ערך בסך של כ- 11 מליון ש"ח. מנגד נרשם פחת בסך כ- 20 מליון ש"ח. | 28.6% | 4.7% | 61,574 | 1,323,251 | 1,076,780 | 1,384,825 | רכוש קבוע |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|--|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורכי מס. | (12.9%) | (4.1%) | (2,916) | 123,085 | 129,518 | 120,169 | נכסים לא שוטפים אחרים |
| | 30.3% | 14.1% | 1,842,521 | 13,055,986 | 11,437,605 | 14,898,507 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | 21.1% | 9% | 1,639,999 | 18,233,572 | 16,411,261 | 19,873,571 | 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 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|--|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--|
| העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשראי הבנקאי ובהלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 1,600 מליון ש"ח ומנגד ירידה באג"ח בסך של כ- 80 מליון ש"ח. | 28.7% | 14.2% | 1,504,250 | 10,566,143 | 9,375,292 | 12,070,393 | סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחריים ואג"ח |

ד. התחייבויות שוטפות

| הסברי החברה | שיעור ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%) | השינוי ביחס לשנתי % -ב | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקרה מניצול מסגרת אשראי בחברה בסך של כ- 80 מליון ש"ח. גידול באשדר בסך של כ- 67 מליון ש"ח. מנגד מויינה הלוואה בסך של כ- 85 מליון ש"ח באשדר בפרוייקט אור עקיבא להלוואות לזמן ארוך. | 47% | 7.1% | 77,385 | 1,085,473 | 791,266 | 1,162,858 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר מגיוס ניירות ערך מסחריים בסך של 250 מליון ש"ח. בתחום המגורים להשכרה ישנה ירידה של כ- 21 מליון ש"ח בעקבות המשך המכירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים. | 129.5% | 132.6% | 228,754 | 172,512 | 174,859 | 401,266 | הלוואות מגופים מוסדיים |
| <ul style="list-style-type: none"> היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 816 מליון ש"ח, בגין אג"ח בסך כ- 684 מליון ש"ח ובגין הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 36 מליון ש"ח. הגידול הינו בעיקר בסך של כ- 215 מליון ש"ח בתחום המגורים להשכרה וכ- 121 מליון ש"ח באשטרום נכסים. | 36.1% | 28% | 336,378 | 1,199,801 | 1,128,445 | 1,536,179 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| <ul style="list-style-type: none"> אין שינוי מהותי בסעיף. | 15.5% | (0.9%) | (10,444) | 1,150,773 | 987,483 | 1,140,329 | קבלני משנה וספקים |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|--|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת נובעת מגריעת לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקטים השונים של אשדר, מתשלום שכ"ד לבעלי דירות מפונים מפרויקטים של תמ"א 38 ומתשלום לבעלי קרקע בפרויקטים השונים. | (56.1%) | (27%) | (39,517) | 146,411 | 243,472 | 106,894 | התחייבות בגין עסקאות קומבינציה |
| <ul style="list-style-type: none"> הירידה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 70 מליון ש"ח ובקבלנות בסך של כ- 20 מליון ש"ח. | (53.5%) | (26.7%) | (99,747) | 374,262 | 590,849 | 274,515 | מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין |
| <ul style="list-style-type: none"> ביום 21 במרס 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל 2023. | - | - | 200,000 | -- | 200,000 | 200,000 | דיבידנד לשלם |
| <ul style="list-style-type: none"> העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר בהתחייבות בגין שכר ש"ח ובגין מקדמה עבור נכס שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן בסך של כ- 10 מליון ש"ח. | (9.8%) | 7.3% | 25,880 | 355,693 | 423,013 | 381,573 | זכאים ויתרות זכות |
| | 14.6% | 16% | 718,689 | 4,484,925 | 4,539,387 | 5,203,614 | סה"כ התחייבויות שוטפות |

ה. התחייבויות לא שוטפות

| סעיף | ליום 31 במרס 2023 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 בדצמבר 2022 | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | השינוי ביחס לשנתי ב-% | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | הסברי החברה |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--|--|
| הלוואות מתאידיים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות) | 2,580,576 | 1,991,954 | 2,039,216 | 541,360 | 26.5% | 29.5% | <p>העליה לעומת 31.12.2022 הינה בעיקר באשדר בסך של כ- 518 מליון ש"ח ונובעת מנטילת הלוואות למימון רכישת הקרקעות בפרוייקטים גליל ים בהרצליה, באר יעקב, וגבעת שמואל וכן מיון הלוואה בסך של כ- 85 מליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך.</p> |
| הלוואות מגופים מוסדיים | 1,920,978 | 1,326,222 | 1,497,148 | 423,830 | 28.3% | 44.8% | <p>הסעיף כולל בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים למגזר המגורים להשכרה והגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואה בסך של כ- 393 מליון ש"ח שנלקחה למימון הפרוייקט בשכונת נווה איילון באור יהודה ומהתקדמות בהקמת הפרוייקטים השונים.</p> |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%) | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|--|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ- 2,791 מליון ש"ח (כ- 2,447 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך של כ- 1,871 מליון ש"ח (כ- 1,695 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך של כ- 433 מליון ש"ח (כ- 270 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדוח אשטרום נכסים גייסה סך של כ- 91 מליון ש"ח. מנגד היו פרעונות בסך של כ- 203 מליון ש"ח. כן היה גידול עקב הצמדה למדד בסך של כ- 22 מליון ש"ח. | 14.2% | (2%) | (89,220) | 4,501,167 | 3,862,020 | 4,411,947 | אגרות חוב |
| <ul style="list-style-type: none"> היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות. הגידול הינו בעיקר באשטרום נכסים עקב חוזה חדש לשכירת נכס בתל אביב בסך של כ- 64 מליון ש"ח וכ- 40 מליון ש"ח בתחום האנרגיה המתחדשת בגין חוזה לשכירת קרקע בארה"ב. | 138.7% | 89.3% | 96,389 | 107,903 | 85,572 | 204,292 | התחייבויות בגין חכירה |
| <ul style="list-style-type: none"> הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. | 20.0% | (1.3%) | (7,221) | 553,639 | 455,329 | 546,418 | התחייבויות לא שוטפות אחרות |

| הסברי החברה | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (%) אשתקד | השינוי ביחס לשנתי ב- % | השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|---|---------------------------------|---|------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> עיקר העלייה הינה בהלוואות מתאגידיים בנקאיים וגופים מוסדיים. | 25.2% | 11.1% | 965,138 | 8,699,073 | 7,721,097 | 9,664,211 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | 21.3% | 12.8% | 1,683,827 | 13,183,998 | 12,260,484 | 14,867,825 | סה"כ התחייבויות |

1. הון עצמי

| סעיף | ליום 31 במרס 2023 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 בדצמבר 2021 | השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח | השינוי ביחס לשנתי - ב-% | שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%) | הסברי החברה |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------|--|--|
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | 4,802,212 | 3,972,819 | 4,855,284 | (53,072) | (1.1%) | 20.9% | <ul style="list-style-type: none"> הירידה בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מההחלטה על חלוקת דיבדנד בסך של 200 מליון ש"ח. מנגד עליה עקב הרווח לתקופה בסך של כ- 47 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 89 מליון ש"ח. |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 203,534 | 177,958 | 194,290 | 9,244 | 4.8% | 14.4% | <ul style="list-style-type: none"> הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בעקבות הרווח והפרשי תרגום |
| סה"כ הון עצמי | 5,005,746 | 4,150,777 | 5,049,574 | (43,828) | (0.9%) | 20.6% | <ul style="list-style-type: none"> בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ- 49 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 105 מליון ש"ח. מנגד נרשם דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 25.2% לעומת 27.7% ב- 31.12.2022. |

6. תוצאות הפעילות

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 | הערה | סעיף |
|-----------------------------------|---|---|------|---|
| 5,152,913 | 1,230,800 | 1,254,471 | א | הכנסות |
| 4,049,999 | 949,371 | 991,218 | | עלות ההכנסות |
| 1,102,914 | 281,429 | 263,253 | א | רווח גולמי |
| 105,683 | 8,035 | - | ב | רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ו להשקעה |
| 565,467 | 89,763 | (4,006) | ג | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 1,774,064 | 379,227 | 259,247 | | |
| 88,410 | 22,390 | 24,501 | ד | הוצאות מכירה ושיווק |
| 352,144 | 84,261 | 93,262 | ה | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 125,643 | 10,829 | 10,698 | ו | חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו |
| 11,213 | (2,734) | 1,158 | | הכנסות (הוצאות) אחרות נטו |
| 1,470,366 | 280,671 | 153,340 | ז | רווח תפעולי |
| (445,565) | (99,670) | (128,165) | ח | הוצאות מימון |
| 96,253 | 13,307 | 25,908 | ח | הכנסות מימון |
| 1,121,054 | 194,308 | 51,083 | | רווח לפני מיסים |
| 157,091 | 34,628 | 2,323 | | מיסים על הכנסה |
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | ט | רווח נקי |
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | | רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 33,117 | 19,391 | 1,852 | | רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |

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

| 1-12/22 | 1-12/22 | 1-12/22 | 1-12/22 | 1-3/22 | 1-3/22 | 1-3/22 | 1-3/22 | 1-3/23 | 1-3/23 | 1-3/22 | 1-3/23 | מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---|
| שיעור רווח גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | שיעור רווח גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | שיעור רווח גולמי | רווח גולמי | עלויות | הכנסות | |
| 9.7% | 265,056 | 2,459,382 | 2,724,438 | 10.4% | 60,419 | 521,802 | 582,221 | 9.7% | 70,324 | 657,894 | 728,218 | קבלנות בנייה ותשתיות בישראל |
| 14.4% | 137,170 | 814,394 | 951,564 | 14.4% | 32,980 | 196,110 | 229,090 | 14.6% | 40,693 | 237,931 | 278,624 | תעשיות |
| 41.8% | 60,807 | 84,594 | 145,401 | 65.3% | 11,358 | 6,023 | 17,381 | 41.8% | 19,142 | 26,600 | 45,742 | מגורים להשכרה |
| 20% | 3,369 | 13,479 | 16,848 | 20.9% | 869 | 3,284 | 4,153 | 17.1% | 745 | 3,602 | 4,347 | זכיינות |
| 24.5% | 72,474 | 223,474 | 295,948 | 29.7% | 19,030 | 45,135 | 64,165 | 24.6% | 15,420 | 47,286 | 62,706 | פעילות חו"ל באמצעות אשטרם אינטרנשיונל |
| 10.1% | 355 | 3,162 | 3,517 | - | - | - | - | 11.0% | 68 | 550 | 618 | אנרגיה מתחדשת |
| 57% | 283,500 | 214,254 | 497,754 | 45.9% | 86,083 | 101,476 | 187,559 | 74.3% | 75,134 | 25,925 | 101,059 | נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרם נכסים |
| 21.5% | 400,381 | 1,464,545 | 1,864,926 | 20.2% | 93,978 | 372,062 | 466,040 | 21.4% | 79,698 | 293,358 | 373,056 | יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר |
| 18.8% | 1,223,112 | 5,277,284 | 6,500,396 | 19.7% | 304,717 | 1,245,892 | 1,550,609 | 18.9% | 301,224 | 1,293,146 | 1,594,370 | סה"כ לפני התאמות |
| - | (22,022) | (1,129,818) | (1,151,840) | - | 1,186 | (278,411) | (277,225) | - | (9,718) | (263,248) | (272,966) | התאמות בגין הכנסות פנימיות |
| 22.5% | 1,201,090 | 4,147,466 | 5,348,556 | 24.0% | 305,903 | 967,481 | 1,273,384 | 22.1% | 291,506 | 1,029,898 | 1,321,404 | סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי |
| - | (98,176) | (97,467) | (195,643) | - | (24,474) | (18,110) | (42,584) | - | (28,253) | (38,680) | (66,933) | התאמות בגין איחוד יחסי |
| 21.4% | 1,102,914 | 4,049,999 | 5,152,913 | 22.9% | 281,429 | 949,371 | 1,230,800 | 21.0% | 263,253 | 991,218 | 1,254,471 | 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 ב-1,254 מיליון ש"ח לעומת 1,230 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה 2%) ולעומת 5,153 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב-263 מיליון ש"ח לעומת 281 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 6%) ולעומת 1,103 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. שיעור הרווח הגולמי עומד על 21.0% לעומת 22.9% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 21.4% בשנת 2022. עיקר העליה בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד הינה בקבלנות בניה ותשתית בישראל (עליה של 146 מיליון ש"ח), במגזר התעשיות (עליה של 50 מיליון ש"ח) ובמגורים להשכרה (עליה של 28 מיליון ש"ח). מנגד יש ירידה בהכנסות באשטרום נכסים (ירידה של 87 מיליון ש"ח) וירידה באשדר (ירידה של 93 מיליון ש"ח). בהתייחס לרווח הגולמי, יש עליה ברווח הגולמי בקבלנות בניה ותשתית בישראל (עליה של 10 מיליון ש"ח), במגזר התעשיות (עליה של 8 מיליון ש"ח) ובמגזר המגורים להשכרה (עליה של 8 מיליון ש"ח). מנגד יש ירידה ברווח הגולמי באשטרום נכסים (ירידה של 11 מיליון ש"ח) ובאשדר (ירידה של 14 מיליון ש"ח).

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות ב-728 מיליון ש"ח לעומת 582 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 25%), ולעומת 2,724 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב-70 מיליון ש"ח לעומת 60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 265 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. שיעור הרווח הגולמי הסתכם ב-9.7% לעומת 10.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשיות הסתכמו ההכנסות ב-279 מיליון ש"ח לעומת 229 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 22%) ולעומת 952 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם ב-41 מיליון ש"ח לעומת 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 137 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. העליה בהכנסות היא בעיקר בתחום מכירות הבטון ע"י ישראלבטון וכן מחברת ניצבים שפעילותה כלולה החל מהרבעון הרביעי של שנת 2022 ומאוחדת באיחד יחסי במסגרת המגזרים.

בתחום המגורים להשכרה הסתכמו ההכנסות ב-46 מיליון ש"ח לעומת 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 163%) ולעומת 145 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. העליה נובעת בעיקר ממכירת הדירות בפרוייקט קרית היובל בירושלים.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות ב-4 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 17 מיליון ש"ח בכל שנת 2022.

בתחום פעילות חו"ל באמצעות אשטרום אינטרנשיונל הסתכמו ההכנסות ב-63 מיליון ש"ח לעומת 64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 296 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2022.

הרווח הגולמי הסתכם ב- 15 מיליון ש"ח לעומת 19 מיליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד ולעומת 72 מיליון בשנת 2022.

בתחום האנרגיה המתחדשת הסתכמו ההכנסות בכ- 1 מיליון ש"ח לעומת 4 מיליון ש"ח בשנת 2022.

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרם נכסים הסתכמו ההכנסות ב-101 מיליון ש"ח לעומת 188 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 46%) ולעומת 498 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. בתקופה המקבילה אשתקד כללו ההכנסות סך של כ-99 מיליון ש"ח הכנסות ממכירות בפרויקט LYFE (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) וסך של כ-127 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם ב-75 מיליון ש"ח לעומת 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 284 מיליון ש"ח בכל שנת 2022.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשטרם הסתכמו ההכנסות ב-373 מיליון ש"ח לעומת 466 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 20%) ולעומת 1,865 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הגולמי הסתכם ב-80 מיליון ש"ח לעומת 94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 400 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. בתקופת הדוח מכרה אשטרם 24 יח"ד, מתוכן יחידת דיור אחת נמכרה לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, לעומת 97 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד, מתוכן 10 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן.

- ב. רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה: בשנת 2022 הסעיף כלל סך של כ- 98 מיליון ש"ח מעליית ערך עקב סיווג מלאי דירות בפרוייקט של אשטרם לנדל"ן להשקעה עקב שינוי יעודו להשכרה וסך של כ- 8 מיליון ש"ח עליית ערך משערוך של שטחים מסחריים בפרוייקט לייף אשר סווגו ממלאי לנדל"ן להשקעה.
- ג. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו: בתקופת הדוח היתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ-565 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר ירידת הערך נובעת מעלויות רכישת קרקעות בפרוייקטים של מגורים להשכרה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ומנגד נרשמו עליות ערך במספר נכסים אחרים.
- ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו לכ-25 מיליון ש"ח לעומת כ-22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-88 מיליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ-93 מיליון ש"ח לעומת כ- 84 מיליון ש"ח התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 352 מיליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה בריווחי חברות כלולות מסתכם לכ- 11 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 126 מיליון ש"ח בכל שנת 2022.
- ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם בכ- 153 מיליון ש"ח לעומת כ- 281 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1,470 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר הירידה נובעת מהירידה ברווח הגולמי ומהשינוי בסעיף עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 128 מליון ש"ח לעומת 100 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- 21 מליון ש"ח לעומת כ-14 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן. ההוצאות כללו בתקופה המקבילה אשתקד סך של כ- 12 מליון ש"ח בגין ירידת ערך בטוחות סחירות וסך של כ- 54 מליון ש"ח בשנת 2022.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 26 מליון ש"ח לעומת כ-13 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 96 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 2 מליון ש"ח.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 49 מליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך 47 מליון ש"ח) לעומת 160 מליון בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך 140 מליון ש"ח) ולעומת 964 בכל שנת 2022 (רווח מיוחס לבעלי המניות 931 מליון ש"ח).

י. רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 154 מליון ש"ח לעומת כ-169 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 1,188 מליון ש"ח בכל שנת 2022. הרווח הכולל מורכב בתקופת הדוח בעיקר מהרווח הנקי בסך 49 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ-93 מליון ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד מורכב מהרווח הנקי בסך של כ- 160 מליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ-8 מליון ש"ח.

7. נזילות ומקורות מימון

| 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.3.2022 | 31.3.2022 | 31.3.2023 | 31.3.2023 | ליום |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| % מסך מאזן | מליון ש"ח | % מסך מאזן | מליון ש"ח | % מסך מאזן | מליון ש"ח | סעיף |
| 28% | 5,050 | 25.3% | 4,151 | 25.2% | 5,006 | הון |
| 47.7% | 8,699 | 47.0% | 7,721 | 48.6% | 9,664 | התחייבויות לזמן ארוך |
| 24.6% | 4,485 | 27.7% | 4,539 | 26.2% | 5,204 | התחייבויות לזמן קצר |
| 100% | 18,234 | 100.0% | 16,411 | 100.0% | 19,874 | סה"כ |

נכון ליום 31 במרס 2023 כ-25.2% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 31 במרס 2023 עומד על 0.96 לעומת יחס של 1.1 ביום 31 במרס 2022 ולעומת יחס של 1.15 ביום 31 בדצמבר 2022. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשרד ואשטרום נכסים.

יצוין כי ליום 31 במרס, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 229 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות. לגבי הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוחות הכספיים ביניים בתמורה, נטו לסך של כ- 468 מליון ש"ח, ראה לעיל.

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

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 | לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 | סעיף |
|---|---|---|---|
| 642 | 268 | 99 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ומע"מ בגין |
| (504) | (136) | (701) | רכישת קרקעות |
| - | - | (89) | תשלומי מע"מ בגין רכישת קרקעות |
| 138 | 132 | (691) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| (1,128) | (567) | (706) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| 421 | (32) | 1,259 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 9 | 2 | 2 | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| (560) | (465) | (136) | ירידה במזומנים ושווי מזומנים |
| 1,482 | 1,482 | 922 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 922 | 1,017 | 786 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב 691 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך 132 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת שך של 138 מליון ש"ח בכל שנת 2022. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות ומע"מ בגין בתקופת הדוח הינו בסך של 99 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של 268 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של 642 מליון ש"ח בכל שנת 2022.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו ב-706 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 567 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 1,128 מליון ש"ח בכל שנת 2022. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה, בתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 801 מליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות כלולות בסך 17 מליון ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך 21 מליון ש"ח. מנגד היו מימושים בהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 178 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 1,259 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששמשו לפעילות מימון בסך של 32 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, קיבלה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 1,176 מליון ש"ח, קיבלה אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך של כ- 391 מליון ש"ח והנפיקה אגרות חוב בסך של 90 מליון ש"ח ומנגד פרעה אג"ח בסך 209 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 62 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך 121 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 31 במרס 2023 (באלפי ש"ח):

| סעיף | כללי | קבלנות בניה ותשתית בישראל | תעשיות | מגורים להשכרה | זכיינות | אנרגיה מתחדשת | פעילות חו"ל אשטרום אינטרנשיונל | סה"כ (ללא חבות ציבוריות) | נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים | יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר | סה"כ חבות (כולל ציבוריות) |
|--|-------------|---------------------------|---------|---------------|---------|---------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | 3,035,775 | 75,006 | 54,623 | 2,564,723 | 251,888 | 1 | 33,206 | 6,015,222 | 3,765,137 | 2,290,034 | 12,070,393 |
| מזומנים ושווי מזומנים | 80,653 | 28,565 | 19,722 | 4,617 | 1,473 | 5,215 | 48,800 | 189,045 | 429,914 | 167,269 | 786,228 |
| השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך | 317,755 | - | 153 | 72,325 | 28,550 | - | 37,069 | 455,852 | 109,034 | 272,837 | 837,723 |
| התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי | 2,637,367 | 46,441 | 34,748 | 2,487,781 | 221,865 | (5,214) | (52,663) | 5,370,325 | 3,226,189 | 1,849,928 | 10,446,442 |
| אשראי בין מגזרי | (2,351,928) | 346,444 | 199,785 | 875,530 | 15,834 | 289,338 | 624,997 | - | - | - | - |
| התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 במרס 2023 | 285,439 | 392,885 | 234,533 | 3,363,311 | 237,699 | 284,124 | 572,334 | 5,370,325 | 3,226,189 | 1,849,928 | 10,446,442 |
| 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 |

8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרס, 2023 (באלפי ש"ח):

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

| רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | שווי בספרים ל-31.3.2023 | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| ירידה של 10% | ירידה של 5% | | עלייה של 5% | עלייה של 10% | |
| (2,085) | (1,042) | 20,849 | 1,042 | 2,085 | עודף נכסים בדולר ארה"ב |

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

| רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | שווי בספרים ל-31.3.2023 | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| ירידה של 10% | ירידה של 5% | | עלייה של 5% | עלייה של 10% | |
| 43,356 | 21,678 | (433,557) | (21,678) | (43,356) | עודף התחייבויות באירו |

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

| רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | שווי בספרים ל-31.3.2023 | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| ירידה של 10% | ירידה של 5% | | עלייה של 5% | עלייה של 10% | |
| (2,601) | (1,300) | 26,007 | 1,300 | 2,601 | עודף הנכסים בניירה |

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

| רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | שווי בספרים ל-31.3.2023 | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | רווח מהשינויים בגורם השוק (הפסד) | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| ירידה של 10% | ירידה של 5% | | עלייה של 5% | עלייה של 10% | |
| 39,806 | 19,903 | (398,057) | (19,903) | (39,806) | עודף התחייבויות בפאונד |

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | שווי הוגן ל- 31.3.2023 | 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 |
| (39,111) | (19,555) | (1,955,535) | 19,555 | 39,111 | הלוואות בריבית קבועה |
| 75,265 | 37,632 | (3,763,233) | (37,632) | (75,265) | הלוואות בריבית משתנה |
| | | | | | מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו |
| (11,162) | (5,581) | (558,084) | 5,581 | 11,162 | הלוואות בריבית קבועה |
| 555 | 277 | (27,742) | (277) | (555) | הלוואות בריבית משתנה |
| | | | | | מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית |
| 28 | 14 | (1,376) | (14) | (28) | הלוואות בריבית משתנה |
| | | | | | מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד |
| (9,451) | (4,726) | (472,571) | 4,726 | 9,451 | הלוואה בריבית קבועה |

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | שווי הוגן ל- 31.3.2023 | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| ירידה של 10% | ירידה של 5% | | עלייה של 5% | עלייה של 10% | |
| (52,916) | (26,458) | 529,164 | 26,458 | 52,916 | ניירות ערך סחירים |

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק | |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ירידה של 2% | ירידה של 1% | שווי בספרים ל - 31.3.2023 | עלייה של 1% | עלייה של 2% | |
| | | | | | יתרות צמודות למדד המחירים: |
| 100,901 | 50,450 | (5,045,045) | (50,450) | (100,901) | עודף התחייבויות צמודות |

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

9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לשנת הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח:

| סדרה (מס' הערה) | סדרה מהותית | מועד הנפקה | ע.ג. בעת ההנפקה | ע.ג. ליום 31.3.2023 | ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.3.2023 | סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.3.2023 | ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח) | שוי בורסאי ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח) | סוג ריבית ואפקטיבית | התחייבות לתשלום נוסף | מועדי תשלומי הקרן | מועדי תשלומי ריבית | ההצמדה תנאי | האם המירות לני"ע אחר | האם קיימת זכות פדיון מוקדם |
|-----------------|-------------|--|----------------------|----------------------|--|---|---|---------------------------------------|---|----------------------|--|---|--|----------------------|---|
| א' (1-2) | כן | 28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16 | 603,074,000 | 201,064,872 | 219,518 | 2,035 | 218,102 | 219,885 | שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91% | - | בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.14 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 | 362,121,601 | 362,122 | 5,875 | 360,368 | 364,077 | שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71% | - | בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') הערה ב') | בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') הערה ב') | לא צמוד | לא | כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') |
| ג' (4)(5)(6)(7) | כן | 16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20 03.04.23 | 1,477,915,000 | 911,415,670 | 911,416 | 8,053 | 911,410 | 870,402 | שיעור ריבית שנתית 4.3% | - | בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה ג') | בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר') הערה ג') | לא צמוד | לא | כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') |
| ד' (8-11) | כן | 27.12.21 29.6.22 7.12.22 03.04.23 | 1,338,600,000 | 1,338,600,000 | 1,424,506 | 2,605 | 1,301,168 | 1,236,733 | 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') |
| סה"כ | | | 4,596,661,000 | 2,813,202,143 | 2,917,562 | 18,568 | 2,791,048 | 2,691,097 | | | | | | | |

- א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרון) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרון) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרון) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).
- ד. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון (קרון) ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר בשנת 2024 והתשלום האחרון ביום 31 בדצמבר בשנת 2029. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-115027).

הערות:

- (1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.
- (2) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.
- (3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- (4) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.ג. 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) לאחר תאריך המאזן, במסגרת הצעה לציבור מיום 3 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 299,641 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 286,157 אלפי ש"ח. וכן 200,359 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 186,588 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

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

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

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

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

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

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

א. ליום 31 במרס 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-5.0 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-27.3%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-52.9%.

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

10. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו סעיף 6 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

| גיל גידון, | אברהם נוסבאום, |
|----------------|------------------|
| מנכ"ל ודירקטור | יו"ר הדירקטוריון |

היום: 23 במאי, 2023

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס 2023

| סה"כ | לא כספי | הצמדה אחרת | צמוד לפאונד | צמוד ליוזר | צמוד לדולר | צמוד למדד | לא צמוד | סעיף |
|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|-----------|--------------------------------|
| | | | | | | | | רכוש שוטף |
| 786,228 | 0 | 4,862 | 108,249 | 135,521 | 57,562 | 0 | 480,034 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 762,886 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 762,886 | השקעות לזמן קצר |
| 1,545,167 | 0 | 37,741 | 7,105 | 42,959 | 13 | 10,025 | 1,447,324 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 235,561 | 82,921 | 7,883 | 1,400 | 4,203 | 1,818 | 4,836 | 132,500 | חייבים אחרים ויתרות חובה ** |
| 1,451,273 | 1,451,273 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה |
| 129,482 | 129,482 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | מלאי |
| 49,188 | 49,188 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | נכסים המוחזקים למכירה |
| | | | | | | | | <u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u> |
| 1,947,154 | 1,947,154 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | קרקעות |
| 2,284,834 | 2,284,834 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 265,456 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 265,456 | 0 | חייבים בגין הסדרי זיכיון ** |
| 476,544 | 476,544 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה |
| 6,243,390 | 6,243,390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | נדל"ן להשקעה |
| 1,680,264 | 1,038,893 | 0 | 0 | 21,244 | 0 | 0 | 620,127 | חברות כלולות ואחרות |
| 511,150 | 274,127 | 4,439 | 0 | 0 | 37,069 | 26,281 | 169,234 | חובות והשקעות אחרים |
| 1,384,825 | 1,384,825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | רכוש קבוע |
| 42,573 | 42,573 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | נכסים בלתי מוחשיים |
| 77,596 | 77,596 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | מיסים נדחים |
| 19,873,571 | 15,482,800 | 54,925 | 116,754 | 203,927 | 96,462 | 306,598 | 3,612,105 | סה"כ נכסים |

| סעיף | לא צמוד | צמוד למדד | צמוד לדולר | צמוד לירור | צמוד לפאונד | הצמדה אחרת | לא כספי | סה"כ |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| התחייבויות שוטפות | | | | | | | | |
| אשראי מתאידיים בנקאיים * | (1,161,488) | 0 | 0 | 0 | 0 | (1,370) | 0 | (1,162,858) |
| אשראי מגופים מוסדיים * | (401,266) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (401,266) |
| קבלני משנה וספקים | (1,051,204) | 0 | (27,547) | (12,165) | (8,710) | (5,892) | 0 | (1,105,518) |
| התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (106,894) | (106,894) |
| מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות | (189,625) | 0 | (31,620) | 0 | 0 | 0 | (53,270) | (274,515) |
| דיבדנד לשלם | (200,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (200,000) |
| זכאים ויתרות זכות | (285,952) | (27,534) | (15,070) | (11,522) | (5,676) | (14,086) | (21,733) | (381,573) |
| התחייבויות ז"א | | | | | | | | |
| הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים * | (2,224,155) | (2,022,676) | (1,376) | (605,438) | (500,425) | 0 | 0 | (5,354,070) |
| אגרות חוב * | (2,029,614) | (3,065,996) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (5,095,610) |
| התחייבות בגין חכירה * | (3,666) | (235,437) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (239,103) |
| התחייבויות אחרות | (7,749) | 0 | 0 | (8,359) | 0 | 0 | 0 | (16,108) |
| התחייבות בשל הטבות לעובדים | (20,088) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (20,088) |
| מיסים נדחים | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (510,222) | (510,222) |
| סה"כ התחייבויות | (7,574,807) | (5,351,643) | (75,613) | (637,484) | (514,811) | (21,348) | (692,119) | (14,867,825) |
| נכסים פחות התחייבויות | (3,962,702) | (5,045,045) | 20,849 | (433,557) | (398,057) | 33,577 | 14,790,681 | 5,005,746 |

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

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

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

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2022:

| סה"כ | לא כספי | הצמדה אחרת | צמוד לפאונד | צמוד לירו | 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 מתאגידים בנקאיים * | (1,083,752) | 0 | 0 | 0 | 0 | (1,721) | 0 | (1,085,473) |
| אשראי מגופים מוסדיים * | (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 וגופים מוסדיים * | (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 31 במרס 2023

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 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 |
| 7-9 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 13-22 | 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 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-82 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2023, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-0.4 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ליום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | נכסים שוטפים |
| 921,891 | 1,016,582 | 786,228 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 939,410 | 748,143 | 762,886 | השקעות לזמן קצר |
| 1,503,448 | 1,190,436 | 1,545,167 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 150,541 | 175,051 | 250,840 | חייבים ויתרות חובה |
| 1,536,382 | 1,676,848 | 1,451,273 | מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה |
| 125,914 | 106,306 | 129,482 | מלאי |
| 5,177,586 | 4,913,366 | 4,925,876 | סה"כ |
| - | 60,290 | 49,188 | נכסים מוחזקים למכירה |
| 5,177,586 | 4,973,656 | 4,975,064 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| 1,232,822 | 1,111,472 | 1,947,154 | קרקעות לבנייה |
| 1,898,583 | 1,643,205 | 2,284,834 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 251,348 | 252,373 | 250,177 | חייבים בגין הסדרי זיכיון |
| (* 90,256) | - | 476,544 | תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה |
| 6,048,063 | 5,415,746 | 6,243,390 | נדל"ן להשקעה |
| 1,641,009 | 1,506,118 | 1,680,264 | חברות כלולות |
| (* 447,569) | 302,393 | 511,150 | חובות והשקעות אחרות |
| 1,323,251 | 1,076,780 | 1,384,825 | רכוש קבוע, נטו |
| 43,016 | 44,362 | 42,573 | נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין |
| 80,069 | 85,156 | 77,596 | מסים נדחים |
| 13,055,986 | 11,437,605 | 14,898,507 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 18,233,572 | 16,411,261 | 19,873,571 | סה"כ נכסים |

(* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ליום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 1,085,473 | 791,266 | 1,162,858 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| 172,512 | 174,859 | 401,266 | הלוואות מגופים מוסדיים |
| 1,199,801 | (* 1,128,445) | 1,536,179 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 1,150,773 | 987,483 | 1,140,329 | קבלני משנה וספקים |
| 146,411 | 243,472 | 106,894 | התחייבות בגין עסקאות קומבינציה |
| 374,262 | 590,849 | 274,515 | מקדמות ממשלתי עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין |
| - | 200,000 | 200,000 | דיבידנד לשלם |
| 355,693 | (* 423,013) | 381,573 | זכאים ויתרות זכות |
| 4,484,925 | 4,539,387 | 5,203,614 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 2,039,216 | 1,991,954 | 2,580,576 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 1,497,148 | (* 1,326,222) | 1,920,978 | הלוואות מגופים מוסדיים |
| 4,501,167 | 3,862,020 | 4,411,947 | אגרות חוב |
| 107,903 | 85,572 | 204,292 | התחייבויות בגין חכירה |
| 11,941 | (* 32,988) | 16,108 | התחייבויות אחרות |
| 20,769 | 20,817 | 20,088 | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 520,929 | 401,524 | 510,222 | מסים נדחים |
| 8,699,073 | 7,721,097 | 9,664,211 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| 13,183,998 | 12,260,484 | 14,867,825 | סה"כ התחייבויות |
| | | | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 57,156 | 57,156 | 57,156 | הון מניות |
| 1,339,288 | 1,339,288 | 1,339,348 | פרמיה על מניות |
| 3,530,034 | 2,860,805 | 3,376,942 | יתרת רווח |
| (71,194) | (284,430) | 28,766 | קרנות |
| 4,855,284 | 3,972,819 | 4,802,212 | סה"כ |
| 194,290 | 177,958 | 203,534 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 5,049,574 | 4,150,777 | 5,005,746 | סה"כ הון |
| 18,233,572 | 16,411,261 | 19,873,571 | 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: 23 במאי, 2023

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד |
|--|---|---|--|
| 5,152,913 | 1,230,800 | 1,254,471 | הכנסות |
| 4,049,999 | 949,371 | 991,218 | עלות ההכנסות |
| 1,102,914 | 281,429 | 263,253 | רווח גולמי |
| 105,683 | 8,035 | - | רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה |
| 565,467 | 89,763 | (4,006) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 1,774,064 | 379,227 | 259,247 | |
| 88,410 | 22,390 | 24,501 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 352,144 | 84,261 | 93,262 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 125,643 | 10,829 | 10,698 | חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו |
| 11,213 | (2,734) | 1,158 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 1,470,366 | 280,671 | 153,340 | רווח תפעולי |
| (445,565) | (99,670) | (128,165) | הוצאות מימון |
| 96,253 | 13,307 | 25,908 | הכנסות מימון |
| 1,121,054 | 194,308 | 51,083 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| 157,091 | 34,628 | 2,323 | מסים על הכנסה |
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | רווח נקי |
| | | | רווח נקי מיוחס ל: |
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | בעלי מניות החברה |
| 33,117 | 19,391 | 1,852 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | |
| | | | רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |
| 9.20 | 1.39 | 0.46 | רווח נקי בסיסי ומדולל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל |
|--|--|--|--|
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | רווח נקי |
| | | | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: |
| 117,054 | 8,151 | 93,320 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 3,680 | 219 | 3,546 | חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 120,734 | 8,370 | 96,866 | |
| | | | סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: |
| 104,772 | 703 | 8,426 | הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות) |
| (1,328) | - | - | הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו |
| 103,444 | 703 | 8,426 | |
| 224,178 | 9,073 | 105,292 | סה"כ רווח כולל אחר |
| 1,188,141 | 168,753 | 154,052 | סה"כ רווח כולל |
| | | | סה"כ רווח כולל מיוחס ל: |
| 1,145,180 | 149,463 | 144,808 | בעלי מניות החברה |
| 42,961 | 19,290 | 9,244 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,188,141 | 168,753 | 154,052 | סה"כ |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה | קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | 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) |
| 48,760 | 1,852 | 46,908 | - | - | - | - | 46,908 | - | - | - | רווח נקי |
| 105,292 | 7,392 | 97,900 | - | 89,474 | 8,426 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| 154,052 | 9,244 | 144,808 | - | 89,474 | 8,426 | - | 46,908 | - | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 2,120 | - | 2,120 | - | - | - | 2,120 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | - | - | - | - | - | (60) | - | - | 60 | - | מימוש אופציות למניות דיבידנד לבעלי המניות (באור 5ב') |
| (200,000) | - | (200,000) | - | - | - | - | (200,000) | - | - | - | |
| <u>5,005,746</u> | <u>203,534</u> | <u>4,802,212</u> | <u>(44,308)</u> | <u>(328,488)</u> | <u>364,061</u> | <u>12,488</u> | <u>3,376,942</u> | <u>25,013</u> | <u>1,339,348</u> | <u>57,156</u> | יתרה ליום 31 במרס, 2023 |

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) |
| 159,680 | 19,391 | 140,289 | - | - | - | - | 140,289 | - | - | - | רווח נקי |
| 9,073 | (101) | 9,174 | - | 8,471 | 703 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| 168,753 | 19,290 | 149,463 | - | 8,471 | 703 | - | 140,289 | - | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 442 | 42 | 400 | - | - | - | 400 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 2 | - | 2 | - | - | - | (554) | - | - | 554 | 2 | מימוש אופציות למניות |
| (200,000) | - | (200,000) | - | - | - | - | (200,000) | - | - | - | דיבידנד לבעלי המניות |
| (432) | (432) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 396 | 396 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | מיון זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>4,150,777</u> | <u>177,958</u> | <u>3,972,819</u> | <u>(45,278)</u> | <u>(520,381)</u> | <u>251,566</u> | <u>4,650</u> | <u>2,860,805</u> | <u>25,013</u> | <u>1,339,288</u> | <u>57,156</u> | יתרה ליום 31 במרס, 2022 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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 | כרמיה 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) | - | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| 1,188,141 | 42,961 | 1,145,180 | - | 110,890 | 104,772 | - | 929,518 | - | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 6,252 | 74 | 6,178 | - | - | - | 6,178 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 2 | - | 2 | - | - | - | (554) | - | - | 554 | 2 | מימוש אופציות למניות |
| (320,000) | - | (320,000) | - | - | - | - | (320,000) | - | - | - | דיבידנד לבעלי המניות |
| (6,061) | (6,061) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (376) | (1,346) | 970 | 970 | - | - | - | - | - | - | - | מיון זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 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 31 בדצמבר 2022 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
|--|---|---|---|
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| 963,963 | 159,680 | 48,760 | רווח נקי |
| | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |
| | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד: |
| (125,643) | (10,829) | (10,698) | חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו |
| (565,467) | (89,763) | 4,006 | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 121,002 | 51,122 | 70,711 | עלויות ריבית, נטו |
| 54,121 | 11,811 | (1,970) | הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים |
| 83,922 | 21,659 | 20,115 | פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים |
| (105,683) | (8,035) | - | רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה |
| 95,794 | 11,020 | (22,222) | מסים נדחים, נטו |
| (26,936) | - | - | עליית ערך קרקעות לבנייה |
| 88,671 | 25,407 | 25,862 | שערוך הלוואות לזמן ארוך |
| 121,517 | 22,560 | 38,032 | שערוך אגרות חוב |
| 89 | 47 | 5 | הפסד ממימוש ומעליית ערך השקעות |
| (2,040) | (325) | (681) | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו |
| 6,252 | 442 | 2,120 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (846) | 7 | (84) | הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע |
| (26,969) | (2,632) | 7,336 | שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך |
| (13,722) | (3,104) | (2,858) | רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון |
| (295,938) | 29,387 | 129,674 | סה"כ |
| | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| (429,842) | (138,427) | (52,932) | עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה |
| | | | ירידה (עלייה) במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה |
| 152,368 | 126,663 | (50,927) | בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות |
| 277,488 | 50,275 | 47,667 | ובמלאי |
| | | | עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות |
| 14 | 38,511 | (56,192) | |
| | | | מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור: |
| 74,546 | 42,500 | 1,450 | דיבידנד שהתקבל |
| (100,563) | (2,222) | (24,899) | מסים ששולמו, נטו |
| (26,017) | 40,278 | (23,449) | |
| 642,022 | 267,856 | 98,793 | מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה |
| (503,835) | (135,712) | (700,960) | רכישת קרקעות לבנייה, נטו |
| - | - | (88,353) | תשלומי מס ערך מוסף בגין רכישת קרקעות לבניה |
| 138,187 | 132,144 | (690,520) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
|---|---|---|--|
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| (188,453) | (43,306) | (41,173) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| (463,873) | (367,202) | (373,855) | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה |
| (90,256) | - | (386,288) | תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה |
| (240,472) | (6,895) | 178,494 | מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו |
| (170,640) | (45,877) | (20,590) | רכישת רכוש קבוע |
| 20,805 | 1,592 | 5,540 | ריבית שהתקבלה |
| (79,551) | (74,587) | (16,595) | מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו |
| 13,878 | 3,333 | 3,680 | גביית חייבים בגין הסדרי זכיון |
| (4,390) | - | - | רכישת חברה שאוחדה לראשונה |
| (39,026) | (779) | - | השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות |
| 228,003 | 153 | 10,209 | תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה |
| (136,607) | (37,191) | (69,367) | מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך |
| 22,219 | 3,571 | 3,590 | גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך |
| <u>(1,128,363)</u> | <u>(567,188)</u> | <u>(706,355)</u> | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| 1,016,762 | - | 90,281 | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| (683,048) | (176,946) | (208,599) | פרעון אגרות חוב |
| 909,903 | 299,192 | 1,175,949 | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| (220,455) | (56,200) | (62,130) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 6,855 | (17,993) | 391,339 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| (34,410) | (9,248) | (6,828) | פרעון התחייבויות בגין חכירה |
| (248,388) | (70,473) | (121,312) | ריבית ששולמה |
| 2 | 2 | - | תמורה ממימוש אופציות |
| (320,000) | - | - | דיבידנד לבעלי המניות |
| (6,061) | (432) | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 421,160 | (32,098) | 1,258,700 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 9,322 | 2,139 | 2,512 | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| (559,694) | (465,003) | (135,663) | ירידה במזומנים ושווי מזומנים |
| 1,481,585 | 1,481,585 | 921,891 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| <u>921,891</u> | <u>1,016,582</u> | <u>786,228</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | |
|--|---|---|---|
| | | | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| | | | <u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u> |
| - | 200,000 | 200,000 | דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה |
| 46,073 | 4,115 | 107,716 | 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 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 31 במרס, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 229 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויית שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן שביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות. לגבי הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוחות הכספיים ביניים בתמורה לסך של כ- 468 מליון ש"ח, ראה באור 5' להלן.

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

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. תיקון ל-IFRS 12, מסים על הכנסה

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

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

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

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

3. תיקון ל-IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן 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.

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 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | שווי הוגן 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | יתרה 31 בדצמבר 2022 מבוקר | יתרה 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | יתרה 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | שווי הוגן וערך פנקסני |
|---|--|--|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | | | | | | נכסים פיננסיים |
| 276,633 | 312,342 | 271,649 | 266,278 | 266,205 | 265,456 | חייבים בגין הסדרי זיכיון (1) |
| | | | | | | התחייבויות פיננסיות |
| 2,441,079 | 2,519,616 | 2,986,190 | 2,574,538 | 2,358,724 | 3,124,473 | הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1) |
| 5,058,070 | 4,795,354 | 4,888,685 | 5,223,073 | 4,609,881 | 5,133,952 | אגרות חוב (2) |
| 7,499,149 | 7,314,970 | 7,874,875 | 7,797,611 | 6,968,605 | 8,258,425 | |

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 (בלתי מבוקר)

| סה"כ | התאמות בגין כלולות | התאמות | סה"כ לפני התאמות | יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר | נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים | מתחדשת אנרגיה | פעילות חו"ל - אשטרום אינטרנשיונל | זכיינות | מגורים להשכרה | תעשיות | קבלנות בניה ותשתית בישראל | דיווח בדבר מגזרי פעילות |
|-----------|--------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------|---------------|---------|---------------------------|--------------------------------|
| 1,254,471 | (66,538) | - | 1,321,009 | 373,056 | 101,059 | 17 | 62,706 | 4,347 | 45,742 | 225,231 | 508,851 | הכנסות מלקוחות חיצוניים |
| - | (395) | (272,966) | 273,361 | - | - | 601 | - | - | - | 53,393 | 219,367 | הכנסות בין מגזריות |
| 1,254,471 | (66,933) | (272,966) | 1,594,370 | 373,056 | 101,059 | 618 | 62,706 | 4,347 | 45,742 | 278,624 | 728,218 | סה"כ ההכנסות |
| 991,218 | (38,680) | (263,248) | 1,293,146 | 293,358 | 25,925 | 550 | 47,286 | 3,602 | 26,600 | 237,931 | 657,894 | עלות ההכנסות |
| 263,253 | (28,253) | (9,718) | 301,224 | 79,698 | 75,134 | 68 | 15,420 | 745 | 19,142 | 40,693 | 70,324 | רווח גולמי |
| (4,006) | (1,397) | 6,139 | (8,748) | - | 9,606 | - | 92 | - | (18,446) | - | - | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה |
| 24,501 | (1,118) | - | 25,619 | 5,322 | 168 | 9 | 687 | - | 493 | 17,877 | 1,063 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 93,262 | (2,922) | 318 | 95,866 | 12,382 | 22,686 | 3,460 | 11,193 | 2,491 | 3,272 | 12,942 | 27,440 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 141,484 | (25,610) | (3,897) | 170,991 | 61,994 | 61,886 | (3,401) | 3,632 | (1,746) | (3,069) | 9,874 | 41,821 | רווח (הפסד) מפעילות |
| 10,698 | | | | | | | | | | | | רווחי חברות כלולות |
| 1,158 | | | | | | | | | | | | הכנסות אחרות |
| 153,340 | | | | | | | | | | | | רווח תפעולי |
| 102,257 | | | | | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 51,083 | | | | | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 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 - אינטרנשיונל | זכיינות | מגורים להשכרה | תעשיות | קבלנות בניה ותשתית בישראל | דיווח בדבר מגזרי פעילות |
|-----------|--------------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------|---------------|---------|---------------------------|-------------------------------------|
| 1,230,800 | (42,562) | - | 1,273,362 | 466,040 | 184,206 | - | 64,165 | 4,153 | 17,381 | 183,456 | 353,961 | הכנסות מלקוחות חיצוניים |
| - | (22) | (277,225) | 277,247 | - | 3,353 | - | - | - | - | 45,634 | 228,260 | הכנסות בין מגזריות |
| 1,230,800 | (42,584) | (277,225) | 1,550,609 | 466,040 | 187,559 | - | 64,165 | 4,153 | 17,381 | 229,090 | 582,221 | סה"כ ההכנסות |
| 949,371 | (18,110) | (278,411) | 1,245,892 | 372,062 | 101,476 | - | 45,135 | 3,284 | 6,023 | 196,110 | 521,802 | עלות ההכנסות |
| 281,429 | (24,474) | 1,186 | 304,717 | 93,978 | 86,083 | - | 19,030 | 869 | 11,358 | 32,980 | 60,419 | רווח גולמי |
| 8,035 | - | - | 8,035 | - | 8,035 | - | - | - | - | - | - | רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה |
| 89,763 | (264) | 4,506 | 85,521 | - | 95,498 | - | 457 | - | (10,434) | - | - | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה |
| 22,390 | (302) | - | 22,692 | 4,238 | 1,093 | - | 580 | - | 94 | 15,356 | 1,331 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 84,261 | (3,202) | 305 | 87,158 | 11,226 | 19,227 | 1,915 | 14,046 | 571 | 1,737 | 8,769 | 29,667 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 272,576 | (21,234) | 5,387 | 288,423 | 78,514 | 169,296 | (1,915) | 4,861 | 298 | (907) | 8,855 | 29,421 | רווח (הפסד) מפעילות |
| 10,829 | | | | | | | | | | | | רווחי חברות כלולות |
| (2,734) | | | | | | | | | | | | הוצאות אחרות |
| 280,671 | | | | | | | | | | | | רווח תפעולי |
| 86,363 | | | | | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 194,308 | | | | | | | | | | | | 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 - אשרד | נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים | אנרגיה מתחדשת | פעילות חו"ל - אינטרנשיונל | זכיינות | מגורים להשכרה | תעשיות | קבלנות ונתשתית 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 (הפסד) גולמי |
| 105,683 | - | 5,458 | 100,225 | 92,190 | 8,035 | - | - | - | - | - | - | רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה |
| 565,467 | (128,041) | 19,850 | 673,658 | (656) | 444,315 | - | (907) | - | 230,906 | - | - | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה |
| 88,410 | (2,031) | - | 90,441 | 14,726 | 1,203 | 31 | 3,096 | - | 1,940 | 66,076 | 3,369 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 352,144 | (11,163) | 1,349 | 361,958 | 51,503 | 67,902 | 9,815 | 41,612 | 6,705 | 11,064 | 41,591 | 131,766 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,333,510 | (213,023) | 1,937 | 1,544,596 | 425,686 | 666,745 | (9,491) | 26,859 | (3,336) | 278,709 | 29,503 | 129,921 | רווח (הפסד) מפעילות |
| 125,643 | | | | | | | | | | | | רווחי חברות כלולות |
| 11,213 | | | | | | | | | | | | הכנסות אחרות |
| 1,470,366 | | | | | | | | | | | | רווח תפעולי |
| 349,312 | | | | | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 1,121,054 | | | | | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 29 בינואר, 2023 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה של 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).
- ב. 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.
- ג. ביום 7 במאי, 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ד. 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. ההלוואה הינה בריבית קבועה בהתאם לשיעור שנתי השווה לתשואת אג"ח ממשלתית במח"מ דומה, בתוספת מרווח של 2.4%. יתרת ההשקעה בפרויקט נזקה בדוחות הכספיים לסעיף תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.
- ה. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 2 באפריל, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 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 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).
- ו. בהמשך לאמור בבאור 15ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר השקעת החברה בשותפות המחזיקה בזכויות בפירוק ייזום הקמה והפעלה של חוות ייצור חשמל באמצעות אנרגיית הרוח בפולין, ביום 27 במרס 2023 הושלם שינוי מבני אשר במסגרתו עברו לבעלות חברה חדשה שהוקמה (זפירוס ווינג אנרג'יס בע"מ - הלן - זפירוס)) מלוא החזקות השותפים בשותפות. באותו יום, במסגרת הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב, גייסה זפירוס סך של כ- 145 מליון ש"ח בתמורה למניות המהוות כ- 13.9% מהון המניות של זפירוס, לאחר ההנפקה, וכן כתבי אופציה. ביום 30 במרס 2023 החלו המניות והאופציות של זפירוס להסחר בבורסה. החברה השתתפה בהנפקה והשקיעה סך של כ- 15.7 מליון ש"ח כך ששיעור החזקה בזפירוס לאחר ההנפקה נותר 10.84%. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2023 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)

- ז. 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. 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. ביום 31 בינואר, 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה.
- ח. בהמשך לאמור בבאור ד'19 (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתם של החברה ואשדר במכרז לחכירת מגרש בבאר יעקב המיועד לבניה של 242 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמו החברה ואשדר סך כולל של כ- 175 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 130 מליון ש"ח.
- ט. בהמשך לאמור בבאור ד'19 (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של אשדר במכרז לחכירת מגרש בשכונת גליל ים, הרצליה המיועד לבניה של 195 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמה אשדר סך כולל של כ- 325 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 247 מליון ש"ח.
- י. בהמשך לאמור בבאור ד'19 (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של אשדר במכרז לחכירת מגרש בגבעת שמואל המיועד לבניה של 122 יחידות דיור, בתקופת הדוח שילמה אשדר סך כולל של כ- 160 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 121 מליון ש"ח.
- יא. בהמשך לאמור בבאור א'10 (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכייתה של שותפות מוגבלת אשר בשליטתה המלאה של החברה, במכרז של דירה להשכיר לרכישת קרקע בתל השומר המיועד למטרת תכנון, הקמה, והפעלה של פרויקט מגורים הכולל 125 יחידות מגורים להשכרה ארוכת טווח של כ- 20 שנים בשילוב כ- 1,368 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. בתקופת הדוח שילמה החברה סך כולל של כ- 172 מליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 118 מליון ש"ח.
- יב. בהמשך לאמור בבאור א'10 (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.

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

יג. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לקבוצה 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1% (מ- 3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל- 4.25% ביום 31 במרס 2023). עוד יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, במהלך החודשים אפריל ומאי 2023, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור מצטבר נוסף של 0.5%.

לקבוצה אגרות חוב וכן הלוואות מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים הצמודים למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). מנגד, הסכמי הביצוע הקבלני, והסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, צמודים למדד. יצוין כי מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקוזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות.

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרס 2022 | ליום 31 במרס 2023 | |
|------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 34,535 | 50,946 | 18,323 | נכסים שוטפים |
| 1,386,067 | 1,201,392 | 1,414,888 | נכסים לא שוטפים |
| 19,798 | 18,727 | 17,936 | התחייבויות שוטפות |
| 564,470 | 557,156 | 568,091 | התחייבויות לא שוטפות |
| 836,334 | 676,455 | 847,184 | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 50% | 50% | 50% | שיעור החזקה בחברה הכלולה |
| 7,002 | 7,002 | 7,002 | עודף עלות |
| 425,169 | 345,230 | 430,594 | יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 | |
|---|---|---|--------------------------------|
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 73,925 | 17,630 | 19,380 | הכנסות |
| 64,533 | 15,144 | 16,570 | רווח גולמי |
| 181,071 | 7,192 | 2,863 | עליית ערך נדל"ן להשקעה |
| 173,743 | 13,864 | 10,850 | רווח נקי |
| 50% | 50% | 50% | שיעור החזקה בחברה הכלולה |
| - | - | - | התאמות בגין עודף עלות |
| 86,872 | 6,932 | 5,425 | חלק החברה בריווחי החברה הכלולה |

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 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 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 684 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9.5 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 31 במרס 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 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | נכסים שוטפים |
| 245,250 | 480,438 | 75,856 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 515,754 | 230,383 | 317,809 | השקעות לזמן קצר |
| 209,789 | 126,963 | 240,114 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 31,789 | 34,141 | 39,094 | חייבים ויתרות חובה |
| 207,921 | 98,458 | 395,443 | יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות |
| 1,210,503 | 970,383 | 1,068,316 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| 6,088,103 | 5,148,005 | 6,253,452 | השקעה בחברות מוחזקות |
| 562,137 | 467,257 | 636,793 | הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות |
| - | - | 88,704 | קרקע לבנייה |
| 65,530 | 68,455 | 64,252 | חייבים בגין הסדרי זכיון |
| 83,524 | 79,176 | 81,515 | חובות והשקעות אחרות |
| 766,659 | 580,865 | 765,874 | רכוש קבוע |
| 7,565,953 | 6,343,758 | 7,890,590 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 8,776,456 | 7,314,141 | 8,958,906 | סה"כ נכסים |

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

| ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ליום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ליום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | התחייבויות שוטפות |
| - | 66,000 | 89,238 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| 351,652 | 444,230 | 352,594 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 405,292 | 314,660 | 362,860 | קבלני משנה וספקים |
| 70,348 | 202,294 | 49,203 | מקדמות ממוזמיני עבודות |
| - | 200,000 | 200,000 | דיבינד לשלם |
| 77,009 | 67,267 | 81,117 | זכאים ויתרות זכות |
| 172,590 | 91,035 | 180,240 | יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות |
| 1,076,891 | 1,385,486 | 1,315,252 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 159,292 | 15,927 | 224,163 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 52,481 | 54,331 | 51,656 | הלוואות מגופים מוסדיים |
| 2,501,595 | 1,787,742 | 2,447,475 | אגרות חוב |
| 12,696 | 4,067 | 12,024 | התחייבויות בגין חכירה |
| 8,378 | 9,620 | 8,566 | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 109,839 | 84,149 | 97,558 | מסים נידחים |
| 2,844,281 | 1,955,836 | 2,841,442 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | | | הון |
| 57,156 | 57,156 | 57,156 | הון המניות |
| 1,339,288 | 1,339,288 | 1,339,348 | פרמיה על מניות |
| 3,530,034 | 2,860,805 | 3,376,942 | יתרת רווח |
| (71,194) | (284,430) | 28,766 | קרנות הון |
| 4,855,284 | 3,972,819 | 4,802,212 | סה"כ הון |
| 8,776,456 | 7,314,141 | 8,958,906 | סה"כ התחייבויות והון |

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במאי, 2023

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה |
|--|--|--|---|
| 1,226,413 | 287,336 | 251,995 | הכנסות |
| 1,064,126 | 244,432 | 218,716 | עלות ההכנסות |
| 162,287 | 42,904 | 33,279 | רווח גולמי |
| 84,380 | 18,778 | 15,982 | הוצאות מכירה והנהלה וכלליות |
| 10,736 | 374 | 585 | הוצאות אחרות, נטו |
| 67,171 | 23,752 | 16,712 | רווח תפעולי |
| 38,205 | 9,156 | 12,891 | הכנסות מימון |
| (157,159) | (34,188) | (44,623) | הוצאות מימון |
| 978,936 | 138,527 | 49,272 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 927,153 | 137,247 | 34,252 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (3,693) | (3,042) | (12,656) | הטבת מס |
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | 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 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה |
|--|--|--|--|
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | רווח נקי המיוחס לחברה |
| | | | רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): |
| | | | <u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:</u> |
| 110,890 | 8,471 | 89,474 | חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות |
| | | | <u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:</u> |
| 89,132 | - | 7,669 | הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע |
| (947) | - | - | הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו |
| 15,259 | 703 | 757 | חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות |
| 103,444 | 703 | 8,426 | |
| 214,334 | 9,174 | 97,900 | סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה |
| 1,145,180 | 149,463 | 144,808 | סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 בלתי מבוקר | 3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 בלתי מבוקר | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
|--|--|--|---|
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה |
| 930,846 | 140,289 | 46,908 | רווח נקי המיוחס לחברה |
| | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: |
| | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה: |
| | | | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| (978,936) | (138,527) | (49,272) | עלויות ריבית |
| 81,933 | 28,125 | 28,586 | הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים |
| 26,337 | 6,017 | (2,247) | שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות |
| (21,017) | (5,049) | (5,286) | שחיקת הלוואות לזמן ארוך |
| 4,453 | 699 | 760 | שערוך אגרות חוב |
| 47,524 | 7,315 | 22,629 | רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך |
| (3,865) | (886) | (783) | הפסד ממימוש ומרידת ערך השקעות הפסד ממימוש רכוש קבוע |
| (1,021) | (1,077) | 1,750 | כחת והפחתות |
| 89 | 47 | 5 | מסים על ההכנסה |
| 268 | - | - | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו |
| 9,907 | 2,976 | 3,292 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (3,693) | (3,042) | (12,656) | סה"כ |
| (2,472) | - | 188 | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: |
| 3,315 | 55 | 1,935 | עלייה בלקוחות והכנסות לקבל |
| (837,178) | (103,347) | (11,099) | עלייה בחייבים ויתרות חובה |
| | | | ירידה במקדמות ממזמיני עבודות |
| (83,588) | (762) | (30,325) | עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים |
| (8,836) | (11,840) | (7,093) | עלייה בזכאים ויתרות זכות |
| (132,070) | (124) | (21,145) | סה"כ |
| 56,335 | (34,898) | (42,489) | מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור: |
| 9,823 | 37 | 4,146 | דיבידנד שהתקבל |
| (158,336) | (47,587) | (96,906) | מיסים ששולמו |
| | | | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה לפני רכישת קרקעות לבניה |
| 219,670 | 213,737 | (60,294) | רכישת קרקעות לבנייה |
| - | - | (88,704) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| 219,670 | 213,737 | (148,998) | |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
|---|--|--|---|
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה |
| (304,322) | (135,529) | (216,088) | השקעה בחברות מוחזקות |
| (32,429) | (51,630) | (53,248) | מתן הלוואות לחברות מוחזקות |
| 6,897 | 1,645 | 1,849 | גביית חובות בגין הסדרי זיכיון |
| (113,881) | (34,204) | (582) | רכישת רכוש קבוע |
| 13,767 | - | - | תמורה ממימוש רכוש קבוע |
| 8,571 | 1,592 | 278 | גביית פקדונות לזמן ארוך |
| (10,184) | (2,305) | (19) | השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך |
| (306,586) | (895) | 200,192 | שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו |
| (738,167) | (221,326) | (67,618) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה |
| 2 | 2 | - | תמורה ממימוש אופציות |
| 944,769 | - | - | הנפקת אגרות חוב |
| (343,533) | (75,951) | (75,951) | פרעון אגרות חוב |
| 17,762 | - | 65,766 | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| (8,392) | (2,042) | (2,188) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| (4,024) | 30,976 | 89,238 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| (5,994) | (1,923) | (1,057) | פרעון התחייבות בגין חכירה |
| (81,933) | (28,125) | (28,586) | ריבית ששולמה |
| (320,000) | - | - | דיבידנד לבעלי המניות |
| 198,657 | (77,063) | 47,222 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה |
| (319,840) | (84,652) | (169,394) | ירידה במזומנים ושווי מזומנים |
| 565,090 | 565,090 | 245,250 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| 245,250 | 480,438 | 75,856 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |
| | | | פעילויות מהותיות שלא במזומן |
| - | 200,000 | 200,000 | דיבידנד לשלם לבעלי המניות |
| - | - | 150,000 | דיבידנד לקבל מחברות מוחזקות |

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. ליום 31 במרס, 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 247 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, אין הגרעון בהון החוזר מצביע על בעיית נזילות וכן שביכולתה של החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה הכספיות בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות. לגבי הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוחות הכספיים ביניים בתמורה לסך של כ- 468 מליון ש"ח, ראה באור 3ג' להלן.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

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

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

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

אני, גיל גידון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, גל עומר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת 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 הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

23 במאי, 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 23 במאי 2023 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון