



## **אשדוד נכסים בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2023**

# אשטרום נכסים בע"מ

30 ביוני 2023

תוכן עניינים:

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



## **דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2023**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה.

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

### **1. נתונים עיקריים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד**

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

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

### **2. הסביבה העסקית**

לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023 ניכרו סימנים המעידים על התמתנות האינפלציה, אשר החלה לעלות במהלך רבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם.

לקראת תום הרבעון השני לשנת 2023 נותר מדד המחירים לצרכן ללא שינוי ובכך נצפתה התמתנות קלה מול העליות החדות שקרו בשנה וחצי האחרונות. על פי תחזית בנק ישראל צפי שיעור האינפלציה לארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 3%.

הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרה, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. גם במדד תשומות הבנייה ניכרה תחילתה של התמתנות כאשר המדד עלה במהלך הרבעון השני בשיעור של כ-0.5%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, כאשר הסיבות

העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה ועליית מחירי האנרגיה. עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

החל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום גם את הצריכה וגם את עלויות המחירים. השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע בין היתר, על ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק לזמן ארוך.

מאז תחילת שנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום תיקוני חקיקה, שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל. תיקוני החקיקה המוצעים עוררו מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה, בעוד שיש המעריכים כי לתוכנית עלולה להיות השפעה על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. במסגרת ההערכות נטען כי התוכנית עלולה לגרום בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל (כאשר חברת הדירוג הבינלאומית Moody's, הורידה את תחזית הדירוג של ישראל מחיובית ליציבה) לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. ביום 24 ביולי 2023, על אף המחאה הציבורית הרחבה, התקבל התיקון לחוק היסוד: השפיטה, לפיו בוטלה הביקורת השיפוטית בעלת הסבירות על החלטות הממשלה, ראש הממשלה ושריה.

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

### 3. פרויקטים נבחרים בייזום

**אוליו בת ים** – פרויקט משותף לחברה ולחברת ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שווים, להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה המשותפת. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-480 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי סיום ביצוע עבודות ביסוס.

**אשטרום קמפוס יבנה** – החברה מקימה קמפוס באזור התעשייה הצפוני של יבנה, בהיקף של כ-86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי. הפרויקט יוקם ב-4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות והרביעי הינו מתחם ASHTROM PORT בן 2 קומות.

החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-390 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע רצפה 3.

**מתחם ה-1000 ראשון לציון** – פרויקט המיועד להשכרה ומשותף עם חברת הפניקס (חלק החברה 26.07%) בקרקע ששטחה 60 דונם הממוקמת במתחם האלף בראשון לציון עם זכויות בנייה של כ-305,000 מ"ר.

שלב א' של הפרויקט יכלול 3 מבני משרדים בהיקף של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר. בנוסף להקמת קמפוס הפניקס בשני מבנים נוספים שאינו חלק מהשותפות.

עלויות הפרויקט עומדות על כ-1,540 מ' ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, הסתיימו עבודות שלד קומת קרקע במגדל D וממשיכים ביציקת קומת קרקע במגדל C.

**The Capital ירושלים** – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן רכשו יחדיו 45% מהזכויות במקרקעין מבעלים פרטיים. היקף המגרש כ-5.7 דונם ועליו יוקם מתחם עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט ישולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,380 מ' ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי ביצוע עבודות שלד מרתפים.

**Comm-U ירושלים** – החברה בשותפות עם יזם פרטי (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם קומבינציה עם חברת כלמוביל שבבעלותה מגרש בשטח של 9.75 דונם. במסגרת ההסכם כלמוביל תקבל כ-5,000 מ"ר בנוי בקומת קרקע (ברחוב פייר קניג) לטובת אולמות תצוגה לרכב ו-122 חניות בתמורה ליתרת הזכויות במגרש. הזכויות בנייה המאושרות במגרש הינם כ-49,000 מ"ר (320% בנוי שלב א' + 180% יתרת זכויות שעתידה להיבנות במגדל משרדים בן 17 קומות - שלב ב')

ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-580 מ' ש"ח (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה משלימה את ביצוע שלב א' ופועלת לקידום תב"ע למגורים במגדל נוסף.

**אמד בת ים** – החברה וחברת דן נדל"ן פועלים בשותפות להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ- 45,000 מ"ר משרדים ומסחר, כ-18,000 מ"ר דיור מיוחד (270 יח"ד) וכ-18,000 מ"ר מגורים (228 יח"ד).

**LYFE בניין C** – החברה בשותפות עם דן נדל"ן פועלת להקמת מגדל משרדים המיועד להשכרה בהיקף של כ-90,000 מ"ר. הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד למגדלי LYFE A+B ששווקו ומכירתם הסתיימה. הפרויקט ממקום בבני ברק במתחם ה-BBC בסמיכות לפארק הירקון, בקרבת צירים ראשיים ומוקדי תחבורה מרכזיים ובמרחק דקות הליכה לרכבת הקלה (תחנת הקו האדום).

**פארק הייטק הוד השרון** – החברה פועלת להקמת מבנה נוסף בפארק מגדלי הוד השרון בע"מ חברה בשותפות עם מבטח שמיר ויזמים אחרים (חלק החברה 42.3%). במסגרת תכנית המתאר מאושרת הכירה החברה בתוספת לזכויות מגדל נוסף של כ-59,000 מ"ר שיוקם וישמש לתעסוקה ומסחר ובתוספת למגדלים הקיימים בפארק של כ-70,000 מ"ר.

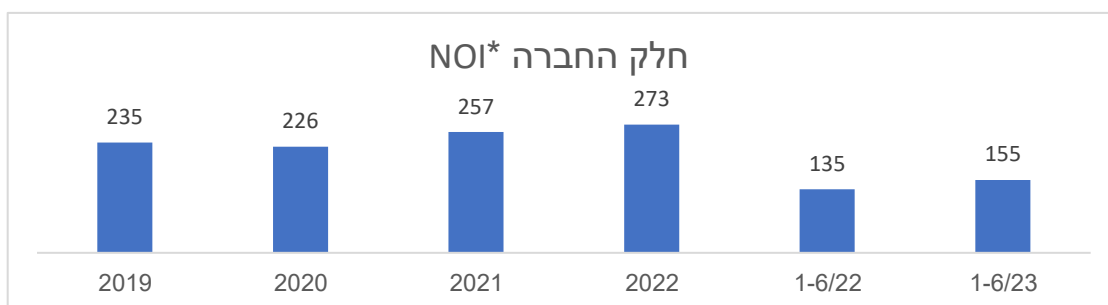
**פתח תקווה גבעת שמואל** – החברה מחזיקה ב-50% יחד עם שותף פרטי במגרש של 26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועד לתעסוקה, מסחר ומגורים. זכויות זמינות של כ-83,000 מ"ר + פוטנציאל של כ-230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף היתרים לזכויות המוקנות נכון להיום.

**מתחם היצירה רמת גן** – החברה ביצעה רכישת שני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ-2.5 דונם נטו, הממוקמים בפנינת הרחובות אבא הלל והיצירה באזור הבורסה ברמת גן. על הקרקע שנרכשה יבנה פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשותפות עם מבטח שמיר (חלק החברה 80%). השטח מיועד להשכרה והיקפו כ-54,000 מ"ר. נכון לתקופת הדוח, הפרויקט לפני אישור ועדה מחוזית לתכנית.

**נס ציונה, נס ודגל** – החברה יחד עם שותפים (חלק החברה 44%) פועלים להקמת מבנה משרדים ומסחר בשטח עילי כולל של כ-17,000 מ"ר. נכון לתאריך הדוח, התקבלה החלטת ועדה מחוזית לאישור התב"ע והחברה פועלת למילוי תנאים למתן תוקף.

**אפקון באר שבע** – במגרש קיים מבנה של 12,800 מ"ר. במסגרת התב"ע, מבקשת החברה תוספת זכויות בניה ושינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לשימושים מעורבים - תעסוקה ומגורי סטודנטים. 3,050 מ"ר מסחר ו-60,000 מ"ר למגורים ועירוב שימושים (362 יח"ד). נכון לתקופת הדוח, הפרויקט לפני אישור ועדה מחוזית.

4. NOI בגין חלק החברה בנכסים הקיימים (מיל' ש"ח)



\* מוצג לפי איחוד חלקי יחסי

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה

| שטח      | שיעור תפוסה | שווי למניב מיוחס | שווי לזכויות והקמה מיוחס | NOI לתקופת הדוח מליוני ש"ח | אחוז מתוך ה-NOI | שיעור היוון משוקלל |
|----------|-------------|------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| אלפי מ"ר | %           | ש"ח              | ש"ח                      | ש"ח                        | %               | %                  |
| 95,550   | 90.4%       | 1,580            | 148                      | 44                         | 31%             | 7.0%               |
| 44,230   | 93.1%       | 570              | 582                      | 19                         | 12%             | 7.0%               |
| 200,193  | 94.0%       | 826              | 76                       | 31                         | 17%             | 7.2%               |
| -        | -           | 169              | 430                      | 1                          | 1%              | -                  |
| 166,846  | 95.5%       | 1,597            | -                        | 37                         | 24%             | 5.5%               |
| 70,991   | 73.9%       | 772              | 169                      | 23                         | 15%             | 7.1%               |
| 577,810  | 91.3%       | 5,514            | 1,405                    | 155                        | 100.0%          |                    |

## 5. נתוני FFO (Funds From operations) בקשר עם נכסי החברה

ה – FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

ה – FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה.

יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO שלה החברות הכלולות / תאגידים בהם קיימת שליטה משותפת.

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח) ביחס לתקופות הדיווח שלהלן:

| לתקופה שנסתיימה ביום FFO |           |          |                                                                |
|--------------------------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------|
| 31/12/22                 | 30/06/22  | 30/06/23 |                                                                |
| אלפי ש"ח                 |           |          |                                                                |
| 392,759                  | 204,474   | 33,807   | רווח נקי לתקופה (מאוחד)                                        |
|                          |           |          | <b>התאמות לרווח:</b>                                           |
| (316,336)                | (124,645) | 20,876   | התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה                                  |
| (11,454)                 | (23,381)  | (138)    | רווח ממכירת משרדים                                             |
| 39,025                   | 13,099    | (14,148) | מסים נדחים ואחרות                                              |
| 2,767                    | 1,120     | 878      | הוצאות ריבית IFRS16                                            |
|                          |           |          | רווח ממכירת נדל"ן                                              |
| (7,973)                  | (7,969)   | 2,187    | והוצאות (הכנסות) אחרות                                         |
| 4,766                    | 3,063     | 1,115    | פחת והפחתות                                                    |
|                          |           |          | נטרול ריביות הלוואות נטו                                       |
| 2,544                    | 2,188     | 1,002    | לא שייך לנדל"ן ואחרות                                          |
| (90,280)                 | (73,166)  | (25,005) | התאמות המתייחסות לחברות כלולות                                 |
| (5,401)                  | (2,976)   | (3,068)  | התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי |
| 10,417                   | (8,193)   | 17,506   | סה"כ FFO לפי כללי הרשות                                        |
| 88,339                   | 49,394    | 40,574   | הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער                     |
| 9,435                    | 6,617     | (3,935)  | הפסדי (רווחי) שערון מניירות ערך                                |
| (7,237)                  | (608)     | (1,238)  | מיסים שנים קודמות                                              |
| 90,536                   | 55,403    | 35,401   | סיכום ביניים סעיפי FFO שאינם לפי כללי הרשות                    |
| 100,953                  | 47,210    | 52,907   | סה"כ FFO לפי גישת ההנהלה                                       |
| 100,953                  | 92,910    | 105,814  | סה"כ FFO שנתי מייצג לפי גישת ההנהלה                            |

## **6. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה**

### **הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)**

ביום 29 בינואר, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 13 100,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה ברוטו של 90,500 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 29 בינואר 2023 מס': 2023-01-010612).

### **מכירת נכס זד"ל בראשון לציון**

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

### **עסקת קרמניצקי**

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

### **דירוג**

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

### **דיבידנד**

ביום 14 במרס, 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 2 באפריל, 2023.

### הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9+10)

ביום 22 ביוני, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) ו-113,431 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של 271,177 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2023 מס': 2023-01-058411).

### הענקת אופציות מנכ"ל

ביום 28 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת התגמול של החברה מיום 27 ביוני 2023, הקצאה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשטרום"), למר ירון רוקמן, מנכ"ל החברה, של 347,569 אופציות לא רשומות למסחר של קבוצת אשטרום, הניתנות למימוש ל-347,569 מניות רגילות בנות 0.01 כ"א של קבוצת אשטרום.

השווי ההוגן של האופציות הינו 7,200 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061204).

### 7. המצב הכספי

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

| הסברי החברה                                                                                                                                                                                                       | ליום 31 בדצמבר<br>2022 | ליום 30 ביוני<br>2023 | הסעיף                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.                                                                                                                                              | 470,859                | 532,087               | מזומנים ושווי מזומנים          |
|                                                                                                                                                                                                                   | 108,621                | 135,225               | השקעות לזמן קצר                |
|                                                                                                                                                                                                                   | 39,120                 | 41,548                | חייבים ויתרות חובה             |
| הקיטון בסעיף הכנסה לקבל ממכירת שטחי משרדים נובע מסיום פרויקט לייף ומכירת כלל שטחי המשרדים.                                                                                                                        | 12,096                 | -                     | הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים |
|                                                                                                                                                                                                                   | 630,696                | 708,860               | סה"כ נכסים שוטפים              |
|                                                                                                                                                                                                                   | 1,585,911              | 1,670,696             | השקעות בחברות כלולות           |
| הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ-92 מיליון ש"ח, תוספת השפעת שיעור הריבית של כ-181 מ' ש"ח, הכללת נכס זכות שימוש בסך 64 מ' ש"ח, מנגד ירידת ערך משערוך בסך 21 מ' ש"ח ומגריעת נכס שנמכר בסך 23 מ' ש"ח. | 4,407,469              | 4,703,846             | נדל"ן להשקעה                   |
|                                                                                                                                                                                                                   | 61,934                 | 62,470                | מלאי מקרקעין                   |
|                                                                                                                                                                                                                   | 23,275                 | 37,965                | הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך  |
|                                                                                                                                                                                                                   | 27,111                 | 28,967                | רכוש קבוע                      |
|                                                                                                                                                                                                                   | 6,105,700              | 6,503,944             | סה"כ נכסים לא שוטפים           |
|                                                                                                                                                                                                                   | 6,736,396              | 7,212,804             | סה"כ נכסים                     |

| הסעיף                                     | ליום 30 ביוני 2023 | ליום 31 בדצמבר 2022 | הסברי החברה                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אשראי מתאגידים בנקאיים                    | 195,273            | 250,930             | הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון אשראי בגין נכס בהקמה                                                                                                  |
| חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים | 483,118            | 386,804             | הגידול בסעיף נובע בעיקרו מסיווג הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר, עקב מועד פירעונה המתוכנן במהלך השנה.                                                       |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב                | 227,781            | 168,749             |                                                                                                                                                       |
| זכאים ויתרות זכות                         | 114,840            | 113,187             |                                                                                                                                                       |
| הלוואה מאחרים לזמן קצר                    | -                  | 12,581              |                                                                                                                                                       |
| <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>             | <b>1,021,012</b>   | <b>932,251</b>      |                                                                                                                                                       |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים                  | 1,183,612          | 1,181,148           |                                                                                                                                                       |
| אגרות חוב                                 | 1,916,166          | 1,685,056           | במהלך התקופה הרחיבה החברה סדרות אג"ח 13,9 ו-10 בכ- 357 מ' ש"ח ע"נ ומנגד פרעה אג"ח בסדרות הקיימות בסך 102 מ' ש"ח. ראה סעיף 3 לעיל אירועים בתקופת הדוח. |
| התחייבות בגין חכירה                       | 91,379             | 27,992              | החברה חתמה על הסכם להשכרת מבנה לתקופה של 20 שנה כתוצאה מכירה בנכס זכות שימוש (ראה באור 6 לעיל)                                                        |
| הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות         | 5,775              | 1,689               |                                                                                                                                                       |
| התחייבות בשל הטבות לעובדיה                | 1,235              | 1,933               |                                                                                                                                                       |
| מסים נדחים                                | 294,248            | 289,260             | עיקר הגידול מיוחס למיסים נדחים בגין מיסים שחושבו בגין הפרשי תרגום.                                                                                    |
| <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>          | <b>3,492,415</b>   | <b>3,187,078</b>    |                                                                                                                                                       |
| <b>סה"כ התחייבויות</b>                    | <b>4,513,427</b>   | <b>4,119,329</b>    |                                                                                                                                                       |

| הסעיף                            | ליום 30 ביוני 2023 | ליום 31 בדצמבר 2022 | הסברי החברה                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | 2,516,533          | 2,449,042           |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| זכויות שאינן מקנות שליטה         | 182,844            | 168,025             |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>סה"כ הון עצמי</b>             | <b>2,699,377</b>   | <b>2,617,067</b>    | השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח התקופה שהסתכם בסך של 33,807 אלפי ש"ח, מרווח כולל אחר לתקופה, שמסתכם לסך של 96,654 אלפי ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס), מקיטון עקב הכרזת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה. |

| ל-6 החודשים שהסתיימו ביום |               |               | הפניה<br>להסבר | סעיף תוצאתי                                   |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 2022                      | ביוני 2022 30 | ביוני 2023 30 |                |                                               |
| 237,285                   | 117,150       | 133,312       | א              | הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה, מדמי ניהול ופיקוח |
| 126,941                   | 116,632       | 138           | א              | הכנסות ממכירת של שטחי משרדים                  |
| 10,327                    | 4,344         | 6,148         | א              | הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח               |
| 64,110                    | 29,491        | 33,126        | ב              | עלויות אחזקה                                  |
| 115,487                   | 93,251        | -             | ג              | עלות שטחי משרדים שנמכרו                       |
| 194,956                   | 115,384       | 106,472       |                | רווח גולמי                                    |
| 7,973                     | 7,969         | -             |                | הכנסות אחרות                                  |
| 316,336                   | 124,645       | (20,876)      | ד              | עליית ערך נדל"ן להשקעה                        |
| 64,322                    | 31,711        | 39,718        | ה              | הוצאות הנהלה כלליות ושיווק                    |
| 117,221                   | 87,565        | 26,211        | ו              | חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו            |
| 572,164                   | 303,852       | 72,089        |                | רווח תפעולי                                   |
| 131,871                   | 81,377        | 48,180        | ז              | הוצאות מימון, נטו                             |
| (326)                     | (214)         | -             |                | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו    |
| 439,967                   | 222,261       | 23,909        |                | רווח לפני מיסים על הכנסה                      |
| 47,208                    | 17,787        | (9,898)       | ח              | מיסים על הכנסה (הטבת מס)                      |
| 392,759                   | 204,474       | 33,807        | ט              | רווח נקי                                      |
|                           |               |               |                | מיוחס ל:                                      |
| 359,111                   | 184,402       | 30,739        |                | בעלי המניות של החברה                          |
| 33,648                    | 20,072        | 3,068         |                | זכויות שאינן מקנות שליטה                      |

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

#### א. הכנסות:

היקף ההכנסות המאוחדות בחצי שנה הראשונה לשנת 2023 הסתכמו לסך של 139,598 אלפי ש"ח לעומת 238,126 אלפי ש"ח בחצי שנה אשתקד. בנטרול הכנסות מפרויקט LYFE עקב סיומו ומכירת כלל שטחי המשרדים סה"כ ההכנסות משכר דירה ומניהול ופיקוח גדלו בכ- 15% לעומת ההכנסות אשתקד.

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

ב. עלויות אחזקה:

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

ג. עלות שטחי משרדים שנמכרו:

הקיטון בסעיף הינו כתוצאה מסיום פרויקט LYFE.

ד. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסדי שיערוך נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 21 מיליון ש"ח נטו, בגרמניה רשמה החברה הפסדי שיערוך בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בעיקר בנכס בדיסלדורף כתוצאה מהשקעות במושכר ובאנגליה רשמה החברה הפסדי שיערוך בסך של כ- 9 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעות.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות:

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

ו. חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו

רווחי חברות כלולות שהינן חברות שפעילותן זהה לפעילות החברה, רווח זה מוצג במסגרת הרווח מפעילות שוטפת של החברה והוא הסתכם בסך של 26,211 אלפי ש"ח.

ז. הוצאות מימון, נטו

הקיטון בהוצאות מימון נטו נובע בעיקר מגידול בהכנסות מימון מחברות מוחזקות ומרווחים בגין תיק ניירות ערך סחירים לעומת הפסדים בתיק אשתקד.

ח. מסים על הכנסה (הטבת מס)

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהכנסות מס בסך של 9,898 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מס בסך של 17,787 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 5,488 אלפי ש"ח, הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של 1,238 אלפי ש"ח וכן הכנסות מס נדחה בסך של 14,148 אלפי ש"ח.

ט. רווח נקי

רווח נקי החברה סיימה את תקופת הדו"ח ברווח של 33,807 אלפי ש"ח לעומת רווח של 204,474 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המיוחס לבעלי המניות הסתכם בסך של 30,739 אלפי ש"ח לעומת רווח של 184,402 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח כולל של החברה בתקופת הדו"ח הסתכם לסך של 130,461 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 231,202 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל בתקופת הדו"ח כלל רווח בסך של 86,203 אלפי ש"ח בשל הפרשי תרגום בקשר לשינוי בשער החליפין של האירו והפאונד לעומת רווח בסך של 22,880 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

**8. נזילות ומקורות מימון:**

| הון                  | נתונים ליום 30 ביוני 2023 | מסך % מאזן  | נתונים ליום 31 בדצמבר 2022 | % מסך מאזן  |
|----------------------|---------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| הון                  | 2,699,377                 | 37%         | 2,617,067                  | 39%         |
| התחייבויות לזמן ארוך | 3,492,415                 | 49%         | 3,187,078                  | 47%         |
| התחייבויות לזמן קצר  | 1,021,012                 | 14%         | 932,251                    | 14%         |
| <b>סה"כ</b>          | <b>7,212,804</b>          | <b>100%</b> | <b>6,736,396</b>           | <b>100%</b> |

החברה וחברות המוחזקות על ידי החברה מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וממקורות חיצוניים, הנפקת אגרות חוב לציבור ומנטילת הלוואות בנקאיות ואונקולים לזמן ארוך או קצר. נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד והסולו. להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד דוח זה יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוח הכספי בהגיע מועד קיומן.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה לשנתיים הקרובות, תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 ביוני 2023 וזאת בין היתר לאור העובדה כי החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע ובידיה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 667 מיליון ש"ח וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. לעמדת דירקטוריון החברה, לחברה אין בעיית נזילות לרבות באירועים בלתי צפויים כגון ירידה בשיעור התפוסה בנכסי החברה או קושי בגיוס אשראי.

יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9ד' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970.

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

**להלן תמצית דו"ח תזרים המזומנים של החברה:**

| לשלושת החודשים<br>שהסתיימו ביום | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום |               | סעיף                                          |
|---------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|
|                                 | 30 ביוני 2022                | 30 ביוני 2023 |                                               |
| 2022                            |                              |               |                                               |
| 309,767                         | 289,940                      | 27,983        | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת                   |
| (60,783)                        | (114,004)                    | (118,106)     | תזרים מזומנים מפעילות השקעה                   |
| (410,788)                       | (348,150)                    | 149,534       | תזרים מזומנים מפעילות מימון                   |
| 440                             | 186                          | 1,817         | הפרשי שער בגין יתרות מזומנים<br>ושווי מזומנים |
| (161,364)                       | (172,028)                    | 61,288        | סה"כ                                          |

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 27,983 אלפי ש"ח, עיקר התזרים נבע מהרווח הנקי של החברה בסך 33,807 אלפי ש"ח.

**תזרים מזומנים מפעילות השקעה**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 118,106 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 91,290 אלפי ש"ח מתוכם כ- 71,418 אלפי ש"ח בישראל ו- 19,872 אלפי ש"ח בגרמניה ואנגליה.

**תזרים מזומנים מפעילות מימון**

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו מפעילות המימון בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו ב- 149,534 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 102,431 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי והלוואות למוסדות בנקאיים בסך 55,701 אלפי ש"ח ודיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 50,000 אלפי ש"ח. מנגד גייסה החברה אג"ח בסך 359,542 אלפי ש"ח.

**9. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:**

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

## מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30.6.2023

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

| א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן: |  | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן   | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |              |
|---------------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------|--------------|
|                                             |  | עלייה של 10%                     | עלייה של 5% |             | ירידה של 5%                      | ירידה של 10% |
|                                             |  | (167,620)                        | (83,810)    | (1,676,195) | 83,810                           | 167,620      |

עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן

\* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/06/23 שיעור הריבית להלוואות צמודות מדד - 4.25%, הלוואות לא צמודות 5.5%, הלוואות באירו - 4.1%, הלוואה באנגליה - 5.5%.

| ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו |  | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |              |
|----------------------------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|--------------|
|                                                          |  | עלייה של 10%                     | עלייה של 5% |           | ירידה של 5%                      | ירידה של 10% |
|                                                          |  | 97,457                           | 48,728      | 974,566   | (48,728)                         | (97,457)     |

עודף נכסים באירו

| ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד |  | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |              |
|-----------------------------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|--------------|
|                                                           |  | עלייה של 10%                     | עלייה של 5% |           | ירידה של 5%                      | ירידה של 10% |
|                                                           |  | 51,033                           | 25,516      | 510,325   | (25,516)                         | (51,033)     |

עודף נכסים בפאונד

| ג. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק: |  | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |              |
|---------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|--------------|
|                                       |  | עלייה של 10%                     | עלייה של 5% |           | ירידה של 5%                      | ירידה של 10% |
|                                       |  | (56,719)                         | (28,360)    | (567,190) | 28,360                           | 56,719       |
|                                       |  | (49,538)                         | (24,769)    | (495,381) | 24,769                           | 49,538       |

הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו

הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו

| ד. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ער: |  | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |              |
|--------------------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|--------------|
|                                                  |  | עלייה של 10%                     | עלייה של 5% |           | ירידה של 5%                      | ירידה של 10% |
| אג"ח סדרה 9                                      |  | (52,346)                         | (26,173)    | (523,462) | 26,173                           | 52,346       |
| אג"ח סדרה 10                                     |  | (49,990)                         | (24,995)    | (499,903) | 24,995                           | 49,990       |
| אג"ח סדרה 11                                     |  | (22,085)                         | (11,043)    | (220,854) | 11,043                           | 22,085       |
| אג"ח סדרה 12                                     |  | (42,250)                         | (21,125)    | (422,503) | 21,125                           | 42,250       |
| אג"ח סדרה 13                                     |  | (38,280)                         | (19,140)    | (382,796) | 19,140                           | 38,280       |

- השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-13 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/06/23

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

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

| שנת 2022 | רבעון 1<br>2023 | רבעון 2<br>2023 | קניונים בישראל בע"מ - קניון בת ים                              |
|----------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| 380,850  | 389,450         | 392,750         | שווי הנכס באלפי ש"ח                                            |
| 22,247   | 5,086           | 5,885           | NOI בתקופה באלפי ש"ח                                           |
| 3,479    | 6,047           | 4,847           | רווחי (הפסדי) שיעור בתקופה (אלפי ש"ח)                          |
| 95%      | 95%             | 95%             | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)                                   |
| 6%       | 6%              | 6%              | שיעור תשואה בפועל (%)                                          |
| 6.6%     | 6.6%            | 6.6%            | שיעור תשואה מותאם (%)                                          |
| 130      | 129             | 138             | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח                      |
| 219      | 159             | 142             | דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח |

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

| שנת 2022 | רבעון 1<br>2023 | רבעון 2<br>2023 | חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר                             |
|----------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| 692,000  | 706,500         | 733,000         | שווי הנכס באלפי ש"ח                                            |
| 31,895   | 8,164           | 8,777           | NOI בתקופה באלפי ש"ח                                           |
| 90,536   | 1,432           | 22,060          | רווחי שיעור בתקופה (אלפי ש"ח)                                  |
| 97%      | 96%             | 97%             | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)                                   |
| 6.9%     | 6.4%            | 6%              | שיעור תשואה בפועל (%)                                          |
| 6.9%     | 6.5%            | 6.2%            | שיעור תשואה מותאם (%)                                          |
| 91       | 85              | 102             | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח                      |
| 97       | 128             | 79              | דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח |

רצ"ב נספח א' - דו"ח בסיסי הצמדה.

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

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

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

בברכה,

ירון רוקמן  
מנכ"ל

אברהם נוסבאום  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 באוגוסט 2023

**נספח א' - דוח בסיסי הצמדה**  
**דוח בסיסי הצמדה נכון ליום 30 ביוני 2023:**

| מטבע<br>ישראלי<br>לא צמוד | צמוד<br>למדד<br>המחירים<br>לצרכן | מטבע חוץ<br>אירו | מטבע חוץ<br>פאונד | פריטים<br>שאינם<br>כספיים | סה"כ      |                                   |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|-----------|-----------------------------------|
|                           |                                  |                  |                   |                           |           |                                   |
| אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח                         | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח  |                                   |
| 285,556                   |                                  | 130,586          | 115,945           |                           | 532,087   | נכסים שוטפים                      |
| 135,225                   |                                  |                  |                   |                           | 135,225   | מזומנים ושווי מזומנים             |
| 8,912                     | 11,998                           | 12,206           | 8,432             |                           | 41,548    | השקעות לזמן קצר                   |
|                           |                                  |                  |                   |                           |           | חייבים ויתרות חובה                |
|                           |                                  | 81,247           |                   | 1,589,449                 | 1,670,696 | נכסים לא שוטפים                   |
|                           |                                  | 1,419,078        | 940,838           | 2,343,930                 | 4,703,846 | השקעה בחברות כלולות               |
|                           |                                  |                  |                   | 62,470                    | 62,470    | נדל"ן להשקעה                      |
|                           | 37,965                           |                  |                   |                           | 37,965    | מלאי מקרקעין                      |
|                           |                                  | 161              | 869               | 27,937                    | 28,967    | הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך     |
| 429,693                   | 49,963                           | 1,643,278        | 1,066,084         | 4,023,786                 | 7,212,804 | רכוש קבוע                         |
|                           |                                  |                  |                   |                           |           | סך כל הנכסים                      |
|                           |                                  |                  |                   |                           |           | התחייבויות שוטפות                 |
| 195,273                   |                                  |                  |                   |                           | 195,273   | אשראי מתאגידים בנקאיים            |
| 346,755                   |                                  | 135,195          | 1,168             |                           | 483,118   | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים |
|                           |                                  |                  |                   |                           |           | בנקאיים                           |
| 75,642                    | 152,139                          |                  |                   |                           | 227,781   | חלויות שוטפות של אג"ח             |
| 60,839                    | 11,926                           | 12,546           | 29,529            |                           | 114,840   | זכאים ויתרות זכות                 |
|                           |                                  |                  |                   |                           |           | התחייבויות לא שוטפות              |
| 212,490                   |                                  | 449,694          | 521,428           |                           | 1,183,612 | הלוואות מתאגידים בנקאיים          |
| 445,452                   | 1,470,714                        |                  |                   |                           | 1,916,166 | אגרות חוב                         |
|                           | 91,379                           |                  |                   |                           | 91,379    | התחייבות בגין חכירה               |
|                           |                                  | 5,775            |                   |                           | 5,775     | הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות |
| 1,235                     |                                  |                  |                   |                           | 1,235     | התחייבויות בשל הטבות לעובדים      |
|                           |                                  | 65,502           | 3,634             | 225,112                   | 294,248   | מיסים נדחים                       |
| 1,337,686                 | 1,726,158                        | 668,712          | 555,759           | 225,112                   | 4,513,427 | סך כל ההתחייבויות                 |
| (907,993)                 | (1,676,195)                      | 974,566          | 510,325           | 3,798,674                 | 2,699,377 | היתרה המאזנית, נטו                |

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

| סדרה, (מס' הערה) | מועד הנפקה                                             | ע.ג בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה) | ערך נקוב ליום 30/06/23 | ערך נקוב משוער ליום 30/06/23 | סכום ריבית צבורה ליום 30/06/23 | ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים | שווי בורסאי ליום 30/06/23 | סוג ריבית                                 | סדרה מהותית | מועדי תשלומי הקרן                                                                                                                                                                                     | מועד תשלומי ריבית                                         | התנאי ההצמדה            | האם המירות לנ"ע אחר | האם קיימת זכות פדיון מוקדם |
|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| 9                | ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023 | 718,824,000                         | 529,498,057            | 529,498                      | 6,397                          | 521,094                           | 523,462                   | ריבית שנתית 4.9%                          | כן          | 15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029                                                                                                                                         | 30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029   | לא צמוד                 | לא                  | כן                         |
| 10               | ספטמבר 2016 יולי 2017 אפריל 2019 יוני 2023             | 619,721,000                         | 451,868,998            | 503,597                      | 7,599                          | 506,525                           | 499,903                   | ריבית שנתית 3.06% צמוד למדד המחירים לצרכן | כן          | 10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028                                                                                                                                           | 23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028    | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא                  | כן                         |
| 11               | ספטמבר 2018                                            | 260,000,000                         | 208,000,000            | 229,530                      | 702                            | 228,014                           | 220,854                   | ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן | כן          | 8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028                                                                                                 | 20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028 | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא                  | כן                         |
| 12               | יוני 2020 יולי 2022                                    | 420,000,000                         | 405,278,350            | 448,109                      | 3,381                          | 447,074                           | 422,503                   | ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן | כן          | 2,84 תשלומים חצי שנתיים שווים (1%, 2.5% ו-5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21 , 1/7/23 ו-1/7/27 וכלה ב- 1/1/23 , 1/1/27 ו-1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב- 1/7/2029                                   | 18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2021 וכלה ב- 1/7/2029    | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא                  | כן                         |
| 13               | דצמבר 2021 ינואר 2023                                  | 415,000,000                         | 415,000,000            | 447,210                      | -                              | 441,240                           | 382,796                   | ריבית שנתית 0.9% צמוד למדד המחירים לצרכן  | כן          | שישה תשלומים שנתיים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 10% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030, בשיעור של 50% מהקרן. | 18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2022 וכלה ב- 31/12/2030 | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא                  | כן                         |

נכון למועד הדוח החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 2,986,766 אלפי ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 39.97%, יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP הינו 53.30%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.22.

1) אג"ח סדרות 11 ו 12 – יחס הלוואה לבטוחה – פחות מ-1 – 0.73 ו- 0.82 בהתאמה

2) נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

## אשטרום נכסים בע"מ

### דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023

#### בלתי מבוקרים

#### תוכן העניינים

#### עמוד

|       |                                                |
|-------|------------------------------------------------|
| 2     | סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים              |
| 3-4   | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי      |
| 5     | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד    |
| 6     | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל     |
| 7-11  | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון   |
| 12-14 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 15-26 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים           |

-----

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

### מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-56% ו-57% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-62,356 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,536 אלפי ש"ח וכ-780 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
22 באוגוסט, 2023

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |      |
|-------------------|---------------|------|
| 2022              | 2022          | 2023 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר    |      |
|                   | אלפי ש"ח      |      |

נכסים שוטפים

|         |         |         |                                          |
|---------|---------|---------|------------------------------------------|
| 470,859 | 460,195 | 532,087 | מזומנים ושווי מזומנים                    |
| 108,621 | 111,249 | 135,225 | השקעות לזמן קצר                          |
| 39,120  | 21,645  | 41,548  | חייבים ויתרות חובה                       |
| 12,096  | 47,186  | -       | הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים           |
| -       | 1,715   | -       | מלאי משרדים ומקרקעין בהליכי בנייה למכירה |
| 630,696 | 641,990 | 708,860 |                                          |
| -       | 143,940 | -       | נדל"ן להשקעה המיועד למימוש               |
| 630,696 | 785,930 | 708,860 |                                          |

נכסים לא שוטפים

|           |           |           |                              |
|-----------|-----------|-----------|------------------------------|
| 1,585,911 | 1,562,278 | 1,670,696 | השקעות בחברות כלולות         |
| 4,407,469 | 4,085,635 | 4,703,846 | נדל"ן להשקעה                 |
| 61,934    | 61,524    | 62,470    | מלאי מקרקעין                 |
| 23,275    | 2,708     | 37,965    | הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 27,111    | 22,064    | 28,967    | רכוש קבוע                    |
| 6,105,700 | 5,734,209 | 6,503,944 |                              |
| 6,736,396 | 6,520,139 | 7,212,804 |                              |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |      |
|-------------------|---------------|------|
| 2022              | 2022          | 2023 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר    |      |
|                   | אלפי ש"ח      |      |

התחייבויות שוטפות

|         |         |           |                                           |
|---------|---------|-----------|-------------------------------------------|
| 250,930 | 238,372 | 195,273   | אשראי מתאגידים בנקאיים                    |
| 386,804 | 382,920 | 483,118   | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 168,749 | 200,377 | 227,781   | חלויות שוטפות של אגרות חוב                |
| 113,187 | 125,080 | 114,840   | זכאים ויתרות זכות                         |
| 12,581  | 18,872  | -         | הלוואה מאחרים לזמן קצר                    |
| -       | 8,975   | -         | מקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר             |
| 932,251 | 974,596 | 1,021,012 |                                           |

התחייבויות לא שוטפות

|           |           |           |                                   |
|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 1,181,148 | 1,203,510 | 1,183,612 | הלוואות מתאגידים בנקאיים          |
| 1,685,056 | 1,649,237 | 1,916,166 | אגרות חוב                         |
| 27,992    | 28,342    | 91,379    | התחייבות בגין חכירה               |
| 1,689     | 1,695     | 5,775     | הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות |
| 1,933     | 1,949     | 1,235     | התחייבויות בשל הטבות לעובדים      |
| 289,260   | 259,839   | 294,248   | מסים נדחים                        |
| 3,187,078 | 3,144,572 | 3,492,415 |                                   |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

|           |           |           |                            |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| 135,168   | 135,168   | 135,717   | הון מניות                  |
| 247,866   | 247,866   | 250,617   | פרמיה על מניות             |
| 48,153    | 48,153    | 48,153    | קרן בגין עסקה עם בעל שליטה |
| 2,132,700 | 1,957,991 | 2,113,439 | יתרת רווח                  |
| (114,845) | (137,777) | (31,393)  | קרנות אחרות                |
| 2,449,042 | 2,251,401 | 2,516,533 |                            |

זכויות שאינן מקנות שליטה

|           |           |           |          |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| 168,025   | 149,570   | 182,844   | סה"כ הון |
| 2,617,067 | 2,400,971 | 2,699,377 |          |
| 6,736,396 | 6,520,139 | 7,212,804 |          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| זיו דוד<br>סמנכ"ל כספים | ירון רוקמן<br>מנכ"ל | אברהם נוסבאום<br>יו"ר הדירקטוריון | 22 באוגוסט, 2023<br>תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          |                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------------------|
| 2022                                  | 2022                                 | 2023     | 2022                                 | 2023     |                                    |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           |          | בלתי מבוקר                           |          |                                    |
|                                       | אלפי ש"ח                             |          |                                      |          |                                    |
| 237,285                               | 58,804                               | 68,937   | 117,150                              | 133,312  | הכנסות                             |
| 126,941                               | 17,722                               | -        | 116,632                              | 138      | מהשכרת נדל"ן להשקעה                |
| 10,327                                | 2,329                                | 3,300    | 4,344                                | 6,148    | ממכירות של שטחי משרדים             |
| 374,553                               | 78,855                               | 72,237   | 238,126                              | 139,598  | מייזום, דמי ניהול ופיקוח           |
|                                       |                                      |          |                                      |          | סה"כ הכנסות                        |
| 64,110                                | 14,304                               | 17,246   | 29,491                               | 33,126   | עלויות                             |
| 115,487                               | 13,798                               | -        | 93,251                               | -        | אחזקה                              |
| 194,956                               | 50,753                               | 54,991   | 115,384                              | 106,472  | עלות שטחי המשרדים שנמכרו           |
| 7,973                                 | (113)                                | -        | 7,969                                | -        | רווח גולמי                         |
| 316,336                               | 29,411                               | (29,085) | 124,645                              | (20,876) | רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות    |
| 519,265                               | 80,051                               | 25,906   | 247,998                              | 85,596   | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה     |
| (64,322)                              | (13,382)                             | (17,662) | (31,711)                             | (39,718) | הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק        |
| 117,221                               | 81,787                               | 25,111   | 87,565                               | 26,211   | חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו |
| 572,164                               | 148,456                              | 33,355   | 303,852                              | 72,089   | רווח תפעולי                        |
| 54,746                                | 10,488                               | 28,117   | 19,491                               | 48,621   | הכנסות מימון                       |
| (186,617)                             | (58,327)                             | (51,399) | (100,868)                            | (96,801) | הוצאות מימון                       |
| (326)                                 | (339)                                | -        | (214)                                | -        | חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו |
| 439,967                               | 100,278                              | 10,073   | 222,261                              | 23,909   | רווח לפני מסים על הכנסה            |
| 47,208                                | 2,570                                | (6,062)  | 17,787                               | (9,898)  | מסים על הכנסה (הטבת מס)            |
| 392,759                               | 97,708                               | 16,135   | 204,474                              | 33,807   | רווח נקי                           |
| 359,111                               | 96,710                               | 14,552   | 184,402                              | 30,739   | מיוחס ל:                           |
| 33,648                                | 998                                  | 1,583    | 20,072                               | 3,068    | בעלי המניות של החברה               |
| 392,759                               | 97,708                               | 16,135   | 204,474                              | 33,807   | זכויות שאינן מקנות שליטה           |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |         |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---------|
| 2022                                  | 2022                                 | 2023   | 2022                                 | 2023    |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           |        | בלתי מבוקר                           |         |
|                                       | אלפי ש"ח                             |        |                                      |         |
| 392,759                               | 97,708                               | 16,135 | 204,474                              | 33,807  |
| 54,717                                | 29,737                               | 36,787 | 26,728                               | 96,654  |
| 54,717                                | 29,737                               | 36,787 | 26,728                               | 96,654  |
| 447,476                               | 127,445                              | 52,922 | 231,202                              | 130,461 |
| 404,923                               | 122,453                              | 47,922 | 207,282                              | 116,942 |
| 42,553                                | 4,992                                | 5,000  | 23,920                               | 13,519  |
| 447,476                               | 127,445                              | 52,922 | 231,202                              | 130,461 |

רווח נקי  
רווח כולל אחר (לאחר השפעת  
המס):  
סכומים שישווגו או המסווגים  
מחדש לרווח או הפסד  
בהתקיים תנאים ספציפיים :  
התאמות הנובעות  
מתרגום דוחות כספיים  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל  
מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| קרנות אחרות             |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| הון מניות               | פרמיה על מניות | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | יתרת רווח | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרנות הון אחרות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
| בלתי מבוקר              |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| אלפי ש"ח                |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 2,132,700 | 2,751                      | (580)           | (117,016)                          | 2,449,042 | 168,025                  | 2,617,067 |
| -                       | -              | -                           | 30,739    | -                          | -               | -                                  | 30,739    | 3,068                    | 33,807    |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | 86,203                             | 86,203    | 10,451                   | 96,654    |
| -                       | -              | -                           | 30,739    | -                          | -               | 86,203                             | 116,942   | 13,519                   | 130,461   |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | -                                  | -         | 1,300                    | 1,300     |
| 549                     | 2,751          | -                           | -         | (2,751)                    | -               | -                                  | 549       | -                        | 549       |
| -                       | -              | -                           | (50,000)  | -                          | -               | -                                  | (50,000)  | -                        | (50,000)  |
| 135,717                 | 250,617        | 48,153                      | 2,113,439 | -                          | (580)           | (30,813)                           | 2,516,533 | 182,844                  | 2,699,377 |

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

מימוש אופציות למניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| קרנות אחרות             |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| הון מניות               | פרמיה על מניות | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | יתרת רווח | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרנות הון אחרות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
| בלתי מבוקר              |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| אלפי ש"ח                |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 1,907,589 | 2,677                      | (580)           | (162,828)                          | 2,178,045 | 126,095                  | 2,304,140 |
| -                       | -              | -                           | 184,402   | -                          | -               | -                                  | 184,402   | 20,072                   | 204,474   |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | 22,880                             | 22,880    | 3,848                    | 26,728    |
| -                       | -              | -                           | 184,402   | -                          | -               | 22,880                             | 207,282   | 23,920                   | 231,202   |
| -                       | -              | -                           | (134,000) | -                          | -               | -                                  | (134,000) | -                        | (134,000) |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | -                                  | -         | (445)                    | (445)     |
| -                       | -              | -                           | -         | 74                         | -               | -                                  | 74        | -                        | 74        |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 1,957,991 | 2,751                      | (580)           | (139,948)                          | 2,251,401 | 149,570                  | 2,400,971 |

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| קרנות אחרות             |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| הון מניות               | פרמיה על מניות | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | יתרת רווח | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרנות הון אחרות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
| בלתי מבוקר              |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| אלפי ש"ח                |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 2,098,887 | 2,751                      | (580)           | (64,183)                           | 2,468,062 | 177,594                  | 2,645,656 |
| -                       | -              | -                           | 14,552    | -                          | -               | -                                  | 14,552    | 1,583                    | 16,135    |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | 33,370                             | 33,370    | 3,417                    | 36,787    |
| -                       | -              | -                           | 14,552    | -                          | -               | 33,370                             | 47,922    | 5,000                    | 52,922    |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | -                                  | -         | 250                      | 250       |
| 549                     | 2,751          | -                           | -         | (2,751)                    | -               | -                                  | 549       | -                        | 549       |
| 135,717                 | 250,617        | 48,153                      | 2,113,439 | -                          | (580)           | (30,813)                           | 2,516,533 | 182,844                  | 2,699,377 |

יתרה ליום 1 באפריל, 2023

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

מימוש אופציות למניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| קרנות אחרות             |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| הון מניות               | פרמיה על מניות | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | יתרת רווח | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרנות הון אחרות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
| בלתי מבוקר אלפי ש"ח     |                |                             |           |                            |                 |                                    |           |                          |           |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 1,861,281 | 2,719                      | (580)           | (165,691)                          | 2,128,916 | 144,591                  | 2,273,507 |
| -                       | -              | -                           | 96,710    | -                          | -               | -                                  | 96,710    | 998                      | 97,708    |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | 25,743                             | 25,743    | 3,994                    | 29,737    |
| -                       | -              | -                           | 96,710    | -                          | -               | 25,743                             | 122,453   | 4,992                    | 127,445   |
| -                       | -              | -                           | -         | -                          | -               | -                                  | -         | (13)                     | (13)      |
| -                       | -              | -                           | -         | 32                         | -               | -                                  | 32        | -                        | 32        |
| 135,168                 | 247,866        | 48,153                      | 1,957,991 | 2,751                      | (580)           | (139,948)                          | 2,251,401 | 149,570                  | 2,400,971 |

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר |            | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |            | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |            |
|---------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| 2022                                  | 2023       | 2022                                 | 2023       | 2022                                 | 2023       |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר | מבוקר                                | בלתי מבוקר | מבוקר                                | בלתי מבוקר |
| אלפי ש"ח                              |            |                                      |            |                                      |            |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

|         |        |        |         |        |
|---------|--------|--------|---------|--------|
| 392,759 | 97,708 | 16,135 | 204,474 | 33,807 |
|---------|--------|--------|---------|--------|

רווח נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

|           |          |          |           |          |
|-----------|----------|----------|-----------|----------|
| 131,871   | 47,839   | 23,282   | 81,377    | 48,180   |
| (116,895) | (81,448) | (25,111) | (87,351)  | (26,211) |
| 74        | 32       | -        | 74        | -        |
| 47,208    | 2,570    | (6,062)  | 17,787    | (9,898)  |
| 54        | 76       | 31       | 70        | (698)    |
| (316,336) | (29,411) | 29,085   | (124,645) | 20,876   |
| (7,919)   | 116      | -        | (7,919)   | -        |
| 2,902     | 841      | 906      | 1,627     | 1,788    |
| (259,041) | (59,385) | 22,131   | (118,980) | 34,037   |

הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו  
עלות תשלום מבוסס מניות  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו  
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה  
רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה  
פחת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

|         |          |          |         |        |
|---------|----------|----------|---------|--------|
| (3,291) | 1,338    | 1,109    | 18,338  | 19,766 |
| 199,618 | 139,268  | 47       | 164,528 | 12,096 |
| 66,904  | 6,107    | -        | 65,804  | -      |
| (497)   | (63)     | (440)    | (87)    | (536)  |
| 3,146   | (14,969) | (*)6,708 | 4,157   | 5,546  |
| (7,590) | (699)    | -        | 1,385   | -      |
| 258,290 | 130,982  | 7,424    | 254,125 | 36,872 |

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים  
ירידה במלאי משרדים ומקרקעין למכירה  
עלייה במלאי מקרקעין  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) במקדמות בגין  
מלאי משרדים שנמכר

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה  
עבור:

|          |          |              |          |          |
|----------|----------|--------------|----------|----------|
| (90,850) | (28,261) | (*) (35,385) | (50,515) | (72,904) |
| 17,804   | 3,643    | 993          | 4,089    | 4,914    |
| (11,106) | (778)    | 2,421        | (4,132)  | (9,439)  |
| 1,911    | 2        | 466          | 879      | 696      |
| (82,241) | (25,394) | (31,505)     | (49,679) | (76,733) |

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

|         |         |        |         |        |
|---------|---------|--------|---------|--------|
| 309,767 | 143,911 | 14,185 | 289,940 | 27,983 |
|---------|---------|--------|---------|--------|

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(\*) מיון מחדש

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           |                                                                   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 2022                                  | 2022                                 | 2023     | 2022                                 | 2023      |                                                                   |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           |          | בלתי מבוקר                           |           |                                                                   |
|                                       | אלפי ש"ח                             |          |                                      |           |                                                                   |
| (193,119)                             | (34,637)                             | (47,922) | (75,335)                             | (91,290)  | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה                                      |
| 162,858                               | 15,890                               | 23,345   | 15,890                               | 23,345    | השקעות בנדל"ן להשקעה                                              |
| (1,821)                               | -                                    | -        | -                                    | -         | תמורה ממכירת מקרקעין                                              |
| -                                     | -                                    | (4,918)  | -                                    | -         | ונדל"ן להשקעה (לרבות מקדמות)                                      |
| (3,828)                               | -                                    | -        | -                                    | -         | מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין                                    |
| 5,776                                 | -                                    | -        | 5,776                                | -         | ונדל"ן להשקעה                                                     |
| (8,835)                               | -                                    | -        | -                                    | -         | מקדמות שהוחזרו על חשבון נדל"ן להשקעה                              |
| 48,396                                | -                                    | -        | 17,997                               | -         | מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה                               |
| (2,470)                               | (651)                                | 25       | (1,801)                              | 6         | פרעון (הפקדת) פקדון מוגבל, נטו                                    |
| -                                     | -                                    | (10,000) | -                                    | (10,000)  | רכישת זכויות בחברות כלולות                                        |
| 102                                   | -                                    | -        | -                                    | -         | דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות                                      |
| (85,761)                              | (10,493)                             | (10,553) | (85,575)                             | (20,102)  | החזר (מתן) הלוואה לשוכרים                                         |
| 28,064                                | 11,142                               | 260      | 11,243                               | 6,118     | מתן הלוואה לאחרים                                                 |
| 199                                   | 503                                  | (22,133) | 327                                  | (22,421)  | החזר הלוואה משותפים                                               |
| (10,344)                              | (1,691)                              | (2,021)  | (2,526)                              | (3,762)   | מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו                  |
| (60,783)                              | (19,937)                             | (73,917) | (114,004)                            | (118,106) | קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו                                  |
|                                       |                                      |          |                                      |           | מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו |
|                                       |                                      |          |                                      |           | השקעות ברכוש קבוע, נטו                                            |
|                                       |                                      |          |                                      |           | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                                  |

| לשנה      |            | ל-3 חודשים |            | ל-6 חודשים |      |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------|
| שהסתיימה  |            | שהסתיימו   |            | שהסתיימו   |      |
| ביום      |            | ביום       |            | ביום       |      |
| 31 בדצמבר |            | 30 ביוני   |            | 30 ביוני   |      |
| 2022      | 2022       | 2023       | 2022       | 2023       | 2023 |
| מבוקר     | בלתי מבוקר |            | בלתי מבוקר |            |      |
| אלפי ש"ח  |            |            |            |            |      |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|           |          |          |           |           |                                                     |
|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------|
| 71,993    | -        | 269,261  | -         | 359,542   | תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                         |
| (137,099) | (94,631) | (55,701) | (149,601) | (55,701)  | פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו          |
| (213,486) | (55,268) | (14,208) | (111,836) | (102,431) | פרעון אגרות חוב                                     |
| (134,000) | -        | (50,000) | (134,000) | (50,000)  | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה                     |
|           |          |          |           |           | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה              |
| (623)     | (13)     | -        | (445)     | -         | בחברות בנות                                         |
| 138,292   | 98,292   | 21,879   | 98,292    | 41,626    | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים             |
| (126,512) | (7,616)  | (9,842)  | (48,859)  | (31,171)  | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים            |
| (201)     | (104)    | 81       | (147)     | 3,893     | מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו        |
| (6,291)   | -        | -        | -         | (12,581)  | פרעון הלוואה לאחרים                                 |
| -         | -        | -        | -         | (2,812)   | השקעה בנגזר פיננסי                                  |
| (2,861)   | (677)    | (704)    | (1,554)   | (1,380)   | תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה                |
|           |          |          |           |           | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)          |
| (410,788) | (60,017) | 161,314  | (348,150) | 149,534   | מימון                                               |
| 440       | 179      | 590      | 186       | 1,817     | <u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u> |
| (161,364) | 64,136   | 102,173  | (172,028) | 61,228    | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>         |
| 632,223   | 396,059  | 429,914  | 632,223   | 470,859   | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>     |
| 470,859   | 460,195  | 532,087  | 460,195   | 532,087   | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>       |

נספח א' פעילות שלא במזומן

|       |       |       |        |        |                                             |
|-------|-------|-------|--------|--------|---------------------------------------------|
| -     | -     | 1,249 | -      | 1,249  | חייבים ממכירת נדל"ן להשקעה                  |
| -     | -     | -     | -      | 64,320 | הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה |
| -     | 1,793 | -     | 11,546 | -      | התחייבות לשותף בגין רכישת קרקע              |
| 1,635 | -     | -     | -      | -      | רכישת נדל"ן להשקעה כנגד הלוואה לזמן ארוך    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 312 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת הלוואות ואגרות חוב העומדות לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 906 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 678 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לקבוצה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

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

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

## 3. תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים 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.

## באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

באור 4: - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

| שווי הוגן |          |      | יתרה (כולל ריבית לשלם) |          |      |
|-----------|----------|------|------------------------|----------|------|
| 31 בדצמבר | 30 ביוני |      | 31 בדצמבר              | 30 ביוני |      |
| 2022      | 2022     | 2023 | 2022                   | 2022     | 2023 |
| מבוקר     | לא מבוקר |      | מבוקר                  | לא מבוקר |      |
| אלפי ש"ח  |          |      |                        |          |      |

התחייבויות פיננסיות

|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| 961,559          | 987,283          | 1,062,571        | 1,007,478        | 995,079          | 1,107,484        | הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1) |
| -                | 43,096           | -                | -                | 42,333           | -                | אגרות חוב (סדרה 8) (2)           |
| 389,543          | 461,733          | 523,462          | 384,599          | 439,533          | 535,895          | אגרות חוב (סדרה 9) (2)           |
| 460,131          | 468,106          | 499,903          | 463,669          | 455,279          | 511,196          | אגרות חוב (סדרה 10) (2)          |
| 231,785          | 237,597          | 220,854          | 237,087          | 232,036          | 230,232          | אגרות חוב (סדרה 11) (2)          |
| 418,673          | 361,008          | 422,503          | 444,170          | 362,073          | 451,490          | אגרות חוב (סדרה 12) (2)          |
| 282,272          | 289,832          | 382,796          | 340,057          | 333,980          | 447,210          | אגרות חוב (סדרה 13) (2)          |
| <u>2,743,963</u> | <u>2,848,655</u> | <u>3,112,089</u> | <u>2,877,060</u> | <u>2,860,313</u> | <u>3,283,507</u> |                                  |

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

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

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

ליום 30 ביוני 2023 השווי ההוגן של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים הינו 3,112,089 אלפי ש"ח כאשר הערך הפנקסני לאותו מועד הינו 3,283,507 אלפי ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9-10)

במהלך חודש יוני, 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) ו-113,431,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) על דרך של הקצאה ציבורית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה לאג"ח 9 עמד על 0.997 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 143,113,368 ש"ח, מחיר ההנפקה לאג"ח 10 עמד על 1.129 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 128,063,599 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרות הסתכמו בסך של כ-1,916 אלפי ש"ח. שיעורי התשואות בהנפקות האג"ח 9 ו-10 הינם 5.58% ו-3.33%, בהתאמה.

ב. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ-219 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בהנפקה הינו 3.43%.

ג. עסקת קרמניצקי

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

ד. מימוש אופציות למניות

ביום 6 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה וזאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018 (להלן – מועד הענקת) הענקת 860,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. זכאות המנכ"ל למימוש האופציות תתגבש ב-4 מנות שנתיות שוות החל ממועד הענקתם. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לפני ביצוע התאמות, של 16.29 ש"ח לכל אופציה.

ביום 31 במאי 2023 מימש מנכ"ל החברה את 860,000 האופציות שהבשילו לו ל-549,116 מניות של החברה בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" לפי מחיר מימוש (מתואם בעקבות חלוקות דיבידנדים) של 12.1 ש"ח לכל אופציה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 2 באפריל 2023.

ו. שינויים בשיעורי הריבית ועליית המדד

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 755 מיליון ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל- 4.75% ביום 30 ביוני 2023).

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה.

ז. מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

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

באור 6: - מגזרי פעילות

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

באורים על דוחות כספיים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| בלתי מבוקר                                        |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| באלפי ש"ח                                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| נתוני הדוח המאוחד                                 | התאמת ההצגה בדוחות הכספיים | סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי | סכומים שאינם מיוחדים | פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל | חול - אנגליה | חול - גרמניה | ישראל     |
| 139,460                                           | (69,047)                   | 208,507                              | -                    | -                                  | 26,681       | 52,639       | 129,187   |
| 138                                               | -                          | 138                                  | -                    | 138                                | -            | -            | -         |
| (33,126)                                          | 20,525                     | (53,651)                             | -                    | -                                  | (3,594)      | (15,758)     | (34,299)  |
| 106,472                                           | (48,522)                   | 154,994                              | -                    | 138                                | 23,087       | 36,881       | 94,888    |
| (20,876)                                          | (39,401)                   | 18,525                               | -                    | -                                  | (9,423)      | (3,863)      | 31,811    |
| (39,718)                                          | 2,593                      | (42,311)                             | (18,209)             | (597)                              | (7,517)      | (3,787)      | (12,201)  |
| -                                                 | -                          | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 26,211                                            | 26,211                     | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 72,089                                            | (59,119)                   | 131,208                              | (18,209)             | (459)                              | 6,147        | 29,231       | 114,498   |
| -                                                 | 59,119                     | (59,119)                             | -                    | -                                  | -            | (1,661)      | (57,458)  |
| 72,089                                            | -                          | 72,089                               | (18,209)             | (459)                              | 6,147        | 27,570       | 57,040    |
| 48,621                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (96,801)                                          |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| -                                                 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 23,909                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 9,898                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 33,807                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 4,766,316                                         | (2,411,564)                | 7,177,880                            | -                    | 258,326                            | 940,838      | 1,596,987    | 4,381,729 |
| 4,005,950                                         | (599,847)                  | 4,605,797                            | -                    | 140,873                            | 522,596      | 681,882      | 3,260,446 |

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים על דוחות כספיים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| בלתי מבוקר                                        |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| באלפי ש"ח                                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| נתוני הדוח המאוחד                                 | התאמת ההצגה בדוחות הכספיים | סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי | סכומים שאינם מיוחסים | פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל | חול - אנגליה | חול - גרמניה | ישראל     |
| 121,494                                           | (57,047)                   | 178,541                              | -                    | -                                  | 21,826       | 45,553       | 111,162   |
| 116,632                                           | -                          | 116,632                              | -                    | 116,632                            | -            | -            | -         |
| (93,251)                                          | -                          | (93,251)                             | -                    | (93,251)                           | -            | -            | -         |
| (29,491)                                          | 14,237                     | (43,728)                             | -                    | -                                  | (4,576)      | (12,356)     | (26,796)  |
| 115,384                                           | (42,810)                   | 158,194                              | -                    | 23,381                             | 17,250       | 33,197       | 84,366    |
| 124,645                                           | (102,303)                  | 226,948                              | -                    | -                                  | (4,319)      | 49,602       | 181,665   |
| (31,711)                                          | 2,439                      | (34,150)                             | (17,002)             | (1,360)                            | (3,561)      | (4,330)      | (7,897)   |
| 7,969                                             | -                          | 7,969                                | -                    | -                                  | -            | 50           | 7,919     |
| -                                                 | 866                        | (866)                                | -                    | -                                  | -            | -            | (866)     |
| 87,565                                            | 87,565                     | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 303,852                                           | (54,243)                   | 358,095                              | (17,002)             | 22,021                             | 9,370        | 78,519       | 265,187   |
|                                                   | 54,243                     | (54,243)                             | -                    | -                                  | -            | (1,498)      | (52,745)  |
| 303,852                                           | -                          | 303,852                              | (17,002)             | 22,021                             | 9,370        | 77,021       | 212,442   |
| 19,491                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (100,868)                                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (214)                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 222,261                                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (17,787)                                          |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 204,474                                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 4,292,814                                         | (2,224,465)                | 6,517,279                            | -                    | 229,246                            | 813,158      | 1,459,019    | 4,015,856 |
| 3,674,416                                         | (577,005)                  | 4,251,421                            | -                    | 130,798                            | 470,883      | 623,194      | 3,026,546 |

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

(1) הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת נכללים בהתאם לחלקה של החברה בחברות אלה.

(2) הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באורים על דוחות כספיים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| בלתי מבוקר                                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| באלפי ש"ח                                          |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| נתוני הדוח המאוחד                                  | התאמת ההצגה בדוחות הכספיים | סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי | סכומים שאינם מיוחסים | פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל | חול - אנגליה | חול - גרמניה | ישראל     |
| 72,237                                             | (35,349)                   | 107,586                              | -                    | -                                  | 14,189       | 27,148       | 66,249    |
| (17,246)                                           | 10,480                     | (27,726)                             | -                    | -                                  | (1,845)      | (7,965)      | (17,916)  |
| 54,991                                             | (24,869)                   | 79,860                               | -                    | -                                  | 12,344       | 19,183       | 48,333    |
| (29,085)                                           | (38,004)                   | 8,919                                | -                    | -                                  | (5,104)      | (1,333)      | 15,356    |
| (17,662)                                           | 1,795                      | (19,457)                             | (8,809)              | (294)                              | (3,391)      | (1,926)      | (5,037)   |
| -                                                  | (4)                        | 4                                    | -                    | -                                  | -            | 4            | -         |
| -                                                  | -                          | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 25,111                                             | 25,111                     | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 33,355                                             | (35,971)                   | 69,326                               | (8,809)              | (294)                              | 3,849        | 15,928       | 58,652    |
| -                                                  | 35,971                     | (35,971)                             | -                    | -                                  | -            | (875)        | (35,096)  |
| 33,355                                             | -                          | 33,355                               | (8,809)              | (294)                              | 3,849        | 15,053       | 23,556    |
| 28,117                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (51,399)                                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| -                                                  |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 10,073                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 6,062                                              |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 16,135                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 4,766,316                                          | (2,411,564)                | 7,177,880                            | -                    | 258,326                            | 940,838      | 1,596,987    | 4,381,729 |
| 4,005,950                                          | (599,847)                  | 4,605,797                            | -                    | 140,873                            | 522,596      | 681,882      | 3,260,446 |

הכנסות (1)  
 עלויות אחזקה (1)  
 רווח גולמי המגזר (1)  
 עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)  
 הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)  
 רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות  
 הוצאות אחרות  
 חלק החברה ברווחי כלולות  
 רווח תפעולי של המגזר  
 התאמת ההצגה בדוחות הכספיים  
 רווח תפעולי בדוח המאוחד  
 הכנסות מימון  
 הוצאות מימון  
 חלק החברה ברווחי כלולות  
 רווח לפני מסים על הכנסה  
 מסים על הכנסה  
 רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים על דוחות כספיים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| בלתי מבוקר                                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| באלפי ש"ח                                          |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| נתוני הדוח המאוחד                                  | התאמת ההצגה בדוחות הכספיים | סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי | סכומים שאינם מיוחדים | פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל | חול - אנגליה | חול - גרמניה | ישראל     |
| 61,133                                             | (28,759)                   | 89,892                               | -                    | -                                  | 10,866       | 22,469       | 56,557    |
| 17,722                                             | -                          | 17,722                               | -                    | 17,722                             | -            | -            | -         |
| (13,798)                                           | -                          | (13,798)                             | -                    | (13,798)                           | -            | -            | -         |
| (14,304)                                           | 7,401                      | (21,705)                             | -                    | -                                  | (1,424)      | (6,711)      | (13,570)  |
| 50,753                                             | (21,358)                   | 72,111                               | -                    | 3,924                              | 9,442        | 15,758       | 42,987    |
| 29,411                                             | (102,039)                  | 131,450                              | -                    | -                                  | (3,132)      | (851)        | 135,433   |
| (13,382)                                           | 448                        | (13,830)                             | (7,795)              | (419)                              | (1,454)      | (1,245)      | (2,917)   |
| (113)                                              | -                          | (113)                                | -                    | -                                  | -            | 3            | (116)     |
| -                                                  | 866                        | (866)                                | -                    | -                                  | -            | -            | (866)     |
| 81,787                                             | 81,787                     | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 148,456                                            | (40,296)                   | 188,752                              | (7,795)              | 3,505                              | 4,856        | 13,665       | 174,521   |
| -                                                  | 40,296                     | (40,296)                             | -                    | -                                  | -            | (757)        | (39,539)  |
| 148,456                                            | -                          | 148,456                              | (7,795)              | 3,505                              | 4,856        | 12,908       | 134,982   |
| 10,488                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (58,327)                                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (339)                                              |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 100,278                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (2,570)                                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 97,708                                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 4,292,814                                          | (2,224,465)                | 6,517,279                            | -                    | 229,246                            | 813,158      | 1,459,019    | 4,015,856 |
| 3,674,416                                          | (577,005)                  | 4,251,421                            | -                    | 130,798                            | 470,883      | 623,194      | 3,026,546 |

הכנסות (1)  
ממכירות שטחים (1)  
עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)  
עלויות אחזקה (1)  
רווח גולמי המגזר (1)  
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)  
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)  
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
חלק החברה ברווחי כלולות  
רווח תפעולי של המגזר  
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים  
רווח תפעולי בדוח המאוחד  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
חלק החברה ברווחי כלולות  
רווח לפני מסים על הכנסה  
מסים על הכנסה  
רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים על דוחות כספיים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| מבוקר                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| באלפי ש"ח                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| נתוני הדוח המאוחד                 | התאמת ההצגה בדוחות הכספיים | סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי | סכומים שאינם מיוחדים | פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל | חול - אנגליה | חול - גרמניה | ישראל     |
| 247,612                           | (123,201)                  | 370,813                              | -                    | -                                  | 42,909       | 91,353       | 236,551   |
| 126,941                           | -                          | 126,941                              | -                    | 126,941                            | -            | -            | -         |
| (115,487)                         | -                          | (115,487)                            | -                    | (115,487)                          | -            | -            | -         |
| (64,110)                          | 34,657                     | (98,767)                             | -                    | -                                  | (6,651)      | (29,121)     | (62,995)  |
| 194,956                           | (88,544)                   | 283,500                              | -                    | 11,454                             | 36,258       | 62,232       | 173,556   |
| 316,336                           | (128,041)                  | 444,377                              | -                    | -                                  | (15,764)     | 73,084       | 387,057   |
| (64,322)                          | 4,783                      | (69,105)                             | (30,537)             | (1,784)                            | (8,332)      | (9,330)      | (19,122)  |
| 7,973                             | -                          | 7,973                                | -                    | -                                  | -            | 54           | 7,919     |
| -                                 | 1,890                      | (1,890)                              | -                    | -                                  | -            | -            | (1,890)   |
| 117,221                           | 117,221                    | -                                    | -                    | -                                  | -            | -            | -         |
| 572,164                           | (92,691)                   | 664,855                              | (30,537)             | 9,670                              | 12,162       | 126,040      | 547,520   |
| -                                 | 92,691                     | (92,691)                             | -                    | -                                  | -            | (2,912)      | (89,779)  |
| 572,164                           | -                          | 572,164                              | (30,537)             | 9,670                              | 12,162       | 123,128      | 457,741   |
| 54,746                            |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (186,617)                         |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (326)                             |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 439,967                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| (47,208)                          |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 392,759                           |                            |                                      |                      |                                    |              |              |           |
| 4,469,403                         | (2,296,130)                | 6,765,533                            | -                    | 247,951                            | 853,596      | 1,485,564    | 4,178,422 |
| 3,672,687                         | (583,932)                  | 4,256,619                            | -                    | 136,404                            | 472,822      | 623,940      | 3,023,453 |

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

(1) הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת נכללים בהתאם לחלקה של החברה בחברות אלה.

(2) הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באור 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

| 31 בדצמבר | 30 ביוני   |           |                                       |
|-----------|------------|-----------|---------------------------------------|
| 2022      | 2022       | 2023      |                                       |
| מבוקר     | בלתי מבוקר |           |                                       |
|           | אלפי ש"ח   |           |                                       |
| 34,535    | 42,657     | 21,963    | נכסים שוטפים                          |
| 1,386,067 | 1,352,190  | 1,467,759 | נכסים לא שוטפים                       |
| 19,798    | 16,443     | 20,554    | התחייבויות שוטפות                     |
| 564,470   | 576,178    | 581,934   | התחייבויות לא שוטפות                  |
| 836,334   | 802,226    | 887,234   | הון המיוחס לבעלי מניות החברה          |
| 50%       | 50%        | 50%       | שיעור ההחזקה בחברה הכלולה             |
| 7,002     | 7,002      | 7,002     | התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית |
| 425,136   | 408,115    | 450,619   | עודף עלות                             |
|           |            |           | יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה        |

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |                                                    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|
| 2022                                  | 2022                                    | 2023   | 2022                                 | 2023   |                                                    |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                              |        | בלתי מבוקר                           |        |                                                    |
| אלפי ש"ח                              |                                         |        |                                      |        |                                                    |
| 19,380                                | 18,320                                  | 19,783 | 35,950                               | 39,163 | הכנסות                                             |
| 10,850                                | 125,771                                 | 40,050 | 139,635                              | 50,900 | רווח נקי                                           |
| 50%                                   | 50%                                     | 50%    | 50%                                  | 50%    | שיעור ההחזקה בחברה הכלולה                          |
| -                                     | -                                       | -      | -                                    | -      | התאמות בגין הבדלים<br>במדיניות החשבונאית עודף עלות |
| 5,425                                 | 62,886                                  | 20,025 | 69,818                               | 25,450 | חלק החברה ברווח החברה הכלולה                       |

באור 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

| 31 בדצמבר | 30 ביוני   |           |                                       |
|-----------|------------|-----------|---------------------------------------|
| 2022      | 2022       | 2023      |                                       |
| מבוקר     | בלתי מבוקר |           |                                       |
| אלפי ש"ח  |            |           |                                       |
| 52,943    | 53,504     | 43,582    | נכסים שוטפים                          |
| 1,021,076 | 1,008,018  | 1,085,370 | נכסים לא שוטפים                       |
| 251,407   | 35,718     | 252,295   | התחייבויות שוטפות                     |
| 370,507   | 583,514    | 376,059   | התחייבויות לא שוטפות                  |
| 452,105   | 442,290    | 500,598   | הון המיוחס לבעלי מניות החברה          |
| 42.3%     | 42.3%      | 42.3%     | שיעור ההחזקה בחברה הכלולה             |
| (1,122)   | (1,239)    | (1,020)   | התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית |
| 190,268   | 185,996    | 209,834   | עודף עלות                             |
|           |            |           | יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה        |

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|
|                                       | 2022                                 | 2023   | 2022                                 | 2023   |                                                    |
| בלתי מבוקר                            | בלתי מבוקר                           |        | בלתי מבוקר                           |        |                                                    |
| אלפי ש"ח                              |                                      |        |                                      |        |                                                    |
| 75,480                                | 18,237                               | 20,512 | 36,244                               | 39,993 | הכנסות                                             |
| 64,039                                | 51,831                               | 49,411 | 54,224                               | 48,493 | רווח כולל (הפסד)                                   |
| 42.3%                                 | 42.3%                                | 42.3%  | 42.3%                                | 42.3%  | שיעור ההחזקה בחברה הכלולה                          |
| 219                                   | 51                                   | 51     | 111                                  | 102    | התאמות בגין הבדלים<br>במדיניות החשבונאית עודף עלות |
| 27,329                                | 21,993                               | 20,968 | 23,066                               | 20,631 | חלק החברה ברווח החברה הכלולה                       |

-----

## אשטרום נכסים בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2023

### בלתי מבוקרים

#### עמוד

|       |                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 2     | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'                                              |
| 3     | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד              |
| 4-5   | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה      |
| 6     | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד המיוחסים לחברה  |
| 7     | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה     |
| 8-9   | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 10-11 | מידע נוסף                                                            |

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

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

#### המיוחסים לחברה

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

## לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-579,663 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של 12,030 אלפי ש"ח ולסך של כ-7,686 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |      |
|-------------------|---------------|------|
| 2022              | 2022          | 2023 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר    |      |
|                   | אלפי ש"ח      |      |

נכסים שוטפים

|         |         |         |                                |
|---------|---------|---------|--------------------------------|
| 248,120 | 248,351 | 270,607 | מזומנים ושווי מזומנים          |
| 108,621 | 111,249 | 135,225 | השקעות לזמן קצר                |
| 16,761  | 8,321   | 15,495  | חייבים ויתרות חובה             |
| 12,096  | 47,186  | -       | הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים |
| -       | 1,715   | -       | מלאי משרדים למכירה             |
| 385,598 | 416,822 | 421,327 |                                |

נכסים לא שוטפים

|           |           |           |                                                   |
|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|
| 1,183,952 | 1,190,371 | 1,197,319 | נדל"ן להשקעה                                      |
| 61,934    | 61,524    | 62,470    | מלאי מקרקעין                                      |
| 1,346,261 | 1,217,344 | 1,472,829 | הלוואות לחברות מוחזקות                            |
| 2,235,877 | 2,184,094 | 2,330,075 | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לתאגידים מוחזקים |
| 20,000    | -         | 30,000    | הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך                      |
| 5,451     | 2,461     | 5,933     | רכוש קבוע                                         |
| 4,853,475 | 4,655,794 | 5,098,626 |                                                   |
| 5,239,073 | 5,072,616 | 5,519,953 |                                                   |

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |      |
|----------------|---------------|------|
| 2022           | 2022          | 2023 |
| מבוקר          | בלתי מבוקר    |      |
|                | אלפי ש"ח      |      |

התחייבויות שוטפות

|         |         |         |                                                     |
|---------|---------|---------|-----------------------------------------------------|
| 250,930 | 238,372 | 195,273 | אשראי מתאגידים בנקאיים                              |
| 168,749 | 200,377 | 227,781 | חלויות שוטפות של אגרות חוב                          |
| 12,581  | 18,872  | -       | הלוואה מאחרים לזמן קצר                              |
| 199,840 | 200,128 | 346,755 | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 60,542  | 78,122  | 56,348  | זכאים ויתרות זכות                                   |
| -       | 8,975   | -       | מקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר                       |
| 692,642 | 744,846 | 826,157 |                                                     |

התחייבויות לא שוטפות

|           |           |           |                              |
|-----------|-----------|-----------|------------------------------|
| 362,281   | 393,297   | 212,490   | הלוואות מתאגידים בנקאיים     |
| 15,341    | 14,031    | 16,283    | הלוואות מחברות מוחזקות       |
| 1,685,056 | 1,649,237 | 1,916,166 | אגרות חוב                    |
| 1,715     | 1,756     | 1,037     | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 32,996    | 18,048    | 31,287    | מיסים נדחים                  |
| 2,097,389 | 2,076,369 | 2,177,263 |                              |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

|           |           |           |                                |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------|
| 135,168   | 135,168   | 135,717   | הון מניות                      |
| 247,866   | 247,866   | 250,617   | פרמיה על מניות                 |
| 48,153    | 48,153    | 48,153    | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה |
| 2,132,700 | 1,957,991 | 2,113,439 | יתרת רווח                      |
| (114,845) | (137,777) | (31,393)  | קרנות הון אחרות                |
| 2,449,042 | 2,251,401 | 2,516,533 |                                |
| 5,239,073 | 5,072,616 | 5,519,953 |                                |

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

| 22 באוגוסט, 2023           | אברהם נוסבאום   | ירון רוקמן | זיו דוד      |
|----------------------------|-----------------|------------|--------------|
| תאריך אישור הדוחות הכספיים | י"ר הדירקטוריון | מנכ"ל      | סמנכ"ל כספים |

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2022                                  | 2022                                 | 2023     | 2022                                 | 2023     |                                                       |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           |          | בלתי מבוקר                           |          |                                                       |
| אלפי ש"ח                              |                                      |          |                                      |          |                                                       |
| <b>הכנסות</b>                         |                                      |          |                                      |          |                                                       |
| 37,728                                | 9,979                                | 11,797   | 19,494                               | 21,010   | מהשכרת נדל"ן להשקעה                                   |
| 126,941                               | 17,722                               | -        | 116,632                              | 138      | ממכירות של שטחי משרדים                                |
| 11,500                                | 2,607                                | 2,983    | 4,948                                | 6,004    | מדמי ניהול ופיקוח                                     |
| 176,169                               | 30,308                               | 14,780   | 141,074                              | 27,152   | סה"כ הכנסות                                           |
| <b>עלויות</b>                         |                                      |          |                                      |          |                                                       |
| 115,487                               | 13,798                               | -        | 93,251                               | -        | עלות שטחי המשרדים שנמכרו                              |
| 9,698                                 | 2,066                                | 1,168    | 3,496                                | 1,644    | אחזקה                                                 |
| 50,984                                | 14,444                               | 13,612   | 44,327                               | 25,508   | רווח גולמי                                            |
| 7,919                                 | (116)                                | -        | 7,919                                | -        | רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות                       |
| 189,657                               | 20,165                               | (20,692) | 63,628                               | (11,793) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה                        |
| 248,560                               | 34,493                               | (7,080)  | 115,874                              | 13,715   | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| (38,813)                              | (8,949)                              | (10,729) | (19,687)                             | (24,753) |                                                       |
| 266,795                               | 108,331                              | 37,077   | 158,716                              | 53,926   | חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו         |
| 476,542                               | 133,875                              | 19,268   | 254,903                              | 42,888   | רווח תפעולי                                           |
| 7,424                                 | 353                                  | 7,476    | 547                                  | 11,130   | הכנסות מימון                                          |
| (160,451)                             | (51,791)                             | (42,571) | (88,613)                             | (80,219) | הוצאות מימון                                          |
| 52,862                                | 11,228                               | 21,452   | 20,980                               | 40,686   | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות              |
| (326)                                 | -                                    | -        | 125                                  | -        | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו |
| 376,051                               | 93,665                               | 5,625    | 187,942                              | 14,485   | רווח לפני מסים על ההכנסה                              |
| 16,940                                | (3,045)                              | (8,927)  | 3,540                                | (16,254) | מסים על ההכנסה (הטבת מס)                              |
| 359,111                               | 96,710                               | 14,552   | 184,402                              | 30,739   | רווח נקי המיוחס לחברה                                 |

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |            | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |            |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                                       | 2022                                 | 2023       | 2022                                 | 2023       |
|                                       | מבוקר                                | בלתי מבוקר | מבוקר                                | בלתי מבוקר |
|                                       | אלפי ש"ח                             |            |                                      |            |
|                                       | 359,111                              | 96,710     | 14,552                               | 184,402    |
|                                       |                                      |            |                                      | 30,739     |
|                                       | 45,812                               | 25,743     | 33,370                               | 22,880     |
|                                       | 45,812                               | 25,743     | 33,370                               | 22,880     |
|                                       | 404,923                              | 122,453    | 47,922                               | 207,282    |
|                                       |                                      |            |                                      | 116,942    |

רווח נקי המיוחס לחברה  
רווח כולל אחר המיוחס לחברה  
(לאחר השפעת המס):  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות  
כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר  
סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס  
לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה      | ל-3 חודשים    |      | ל-6 חודשים    |      |
|-----------|---------------|------|---------------|------|
| שהסתיימה  | שהסתיימו      |      | שהסתיימו      |      |
| ביום      | ביום 30 ביוני |      | ביום 30 ביוני |      |
| 31 בדצמבר |               |      |               |      |
| 2022      | 2022          | 2023 | 2022          | 2023 |
| מבוקר     | בלתי מבוקר    |      | בלתי מבוקר    |      |
| אלפי ש"ח  |               |      |               |      |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

|         |        |        |         |        |
|---------|--------|--------|---------|--------|
| 359,111 | 96,710 | 14,552 | 184,402 | 30,739 |
|---------|--------|--------|---------|--------|

רווח נקי המיוחס לחברה  
התאמות הדרושות להצגת  
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

|           |           |          |           |          |
|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| (189,657) | (20,165)  | 20,692   | (63,628)  | 11,793   |
| (266,469) | (108,331) | (37,077) | (158,841) | (53,926) |
| 973       | 373       | 381      | 693       | 736      |
| 16,940    | (3,045)   | (8,927)  | 3,540     | (16,254) |
| 74        | 32        | -        | 74        | -        |
| 100,165   | 40,210    | 13,643   | 67,086    | 28,403   |
| (7,919)   | 116       | -        | (7,919)   | -        |
| 24        | 65        | 31       | 65        | (678)    |
| (345,869) | (90,745)  | (11,257) | (158,930) | (29,926) |

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה  
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו  
פחת רכוש קבוע  
מסים על ההכנסה (הטבת מס)  
עלות תשלום מבוסס מניות  
הוצאות מימון, נטו  
רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

|         |         |          |         |         |
|---------|---------|----------|---------|---------|
| 66,904  | 6,108   | (4)      | 65,805  | 513     |
| 11,549  | 1,782   | (7,673)  | 18,479  | 1,861   |
| 199,618 | 139,268 | 47       | 164,528 | 12,096  |
| (497)   | (63)    | (440)    | (87)    | (536)   |
| (7,590) | (699)   | -        | 1,385   | -       |
| (8,438) | (4,837) | (2,773)  | 1,700   | (7,353) |
| 261,546 | 141,560 | (10,843) | 251,810 | 6,582   |

ירידה (עלייה) במלאי משרדים למכירה  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים  
עלייה במלאי מקרקעין  
עלייה (ירידה) במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה  
עבור:

|          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| (72,838) | (23,422) | (26,044) | (39,980) | (55,144) |
| 5,031    | 3,643    | 999      | 4,089    | 4,621    |
| (15)     | (1)      | -        | (3)      | (544)    |
| (67,822) | (19,780) | (25,045) | (35,894) | (51,067) |
| 206,966  | 127,745  | (32,593) | 241,388  | (43,673) |

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)  
שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |      | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------|--------------------------------------|------|
| 2022                                  | 2022                                 | 2023 | 2022                                 | 2023 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           |      | בלתי מבוקר                           |      |
|                                       | אלפי ש"ח                             |      |                                      |      |

|                                              |           |           |          |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u> |           |           |          |           |
| מכירת (רכישת) ניירות ערך                     |           |           |          |           |
| הנמדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו      |           |           |          |           |
| תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה           |           |           |          |           |
| השקעות בנדל"ן להשקעה                         |           |           |          |           |
| מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה         |           |           |          |           |
| שינוי של פקדון מוגבל, נטו                    |           |           |          |           |
| דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות                |           |           |          |           |
| ירידה (עלייה) בחובות של                      |           |           |          |           |
| חברות מוחזקות ושותפויות, נטו                 |           |           |          |           |
| מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                 |           |           |          |           |
| מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות,        |           |           |          |           |
| צד קשור ואחרים, נטו                          |           |           |          |           |
| השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו            |           |           |          |           |
| מזומנים נטו ששימשו                           |           |           |          |           |
| לפעילות השקעה של החברה                       |           |           |          |           |
|                                              | 199       | 503       | (22,133) | 327       |
|                                              | 158,568   | -         | -        | -         |
|                                              | (93,666)  | (29,295)  | (22,252) | (59,268)  |
|                                              | (1,271)   | -         | -        | -         |
|                                              | 5,726     | -         | -        | 5,726     |
|                                              | 17,997    | -         | 30,000   | 17,997    |
|                                              |           |           |          | 30,611    |
|                                              | (83,478)  | 2,869     | (21,704) | (1,143)   |
|                                              | -         | -         | -        | -         |
|                                              |           |           |          | 4,918     |
|                                              | (20,000)  | (8,232)   | -        | (80,132)  |
|                                              | (5,224)   | (1,155)   | (526)    | (1,956)   |
|                                              | (29,984)  | (35,310)  | (22,021) | (118,449) |
|                                              |           |           |          | (68,515)  |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u> |           |           |          |           |
| תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                  |           |           |          |           |
| פרעון אגרות חוב                              |           |           |          |           |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה              |           |           |          |           |
| פרעון אשראי לזמן קצר                         |           |           |          |           |
| מתאגידים בנקאיים, נטו                        |           |           |          |           |
| קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך               |           |           |          |           |
| מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו                 |           |           |          |           |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך                       |           |           |          |           |
| מתאגידים בנקאיים ואחרים                      |           |           |          |           |
| פרעון הלוואה לאחרים                          |           |           |          |           |
| פרעון בגין התחייבות חכירה                    |           |           |          |           |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה     |           |           |          |           |
|                                              | 71,993    | -         | 267,074  | -         |
|                                              | (213,486) | (55,268)  | (13,833) | (111,836) |
|                                              | (134,000) | -         | (50,000) | (134,000) |
|                                              | (137,099) | (94,631)  | (55,701) | (149,601) |
|                                              | (112,576) | (7,678)   | 14,802   | (41,237)  |
|                                              |           |           |          | (2,891)   |
|                                              | 40,000    | -         | -        | -         |
|                                              | (6,291)   | -         | -        | -         |
|                                              | -         | (250)     | -        | (510)     |
|                                              | (491,459) | (157,827) | 162,891  | (437,184) |
|                                              |           |           |          | 134,675   |
| <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>  |           |           |          |           |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה     |           |           |          |           |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה       |           |           |          |           |
|                                              | (314,477) | (65,392)  | 108,277  | (314,245) |
|                                              | 562,597   | 313,744   | 162,330  | 562,597   |
|                                              | 248,120   | 248,352   | 270,608  | 248,352   |
|                                              |           |           |          | 270,608   |

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 405 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 770 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים בפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9-10)

במהלך חודש יוני, 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) ו- 113,431,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) על דרך של הקצאה ציבורית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה לאג"ח 9 עמד על 0.997 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 143,113,368 ש"ח, מחיר ההנפקה לאג"ח 10 עמד על 1.129 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 128,063,599 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרות הסתכמו בסך של כ- 1,916 אלפי ש"ח. שיעורי התשואות בהנפקות האג"ח 9 ו-10 הינם 5.58% ו- 3.33% בהתאמה.

ב. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

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

ג. מימוש אופציות למניות

ביום 6 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה וזאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018 (להלן – מועד הענקה) הענקת 860,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. זכאות המנכ"ל למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל ממועד הענקתם. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לפני ביצוע התאמות, של 16.29 ש"ח לכל אופציה. ביום 31 במאי 2023 מימש מנכ"ל החברה את 860,000 האופציות שהבשילו לו ל- 549,116 מניות של החברה בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" לפי מחיר מימוש (מתואם בעקבות חלוקות דיבידנדים) של 12.1 ש"ח לכל אופציה.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 2 באפריל 2023.

ה. שינויים בשיעורי הריבית ועליית המדד

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 755 אלפי ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל- 4.75% ביום 30 ביוני 2023).

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על התחייבויות שלה, בנוסף עליית שכר הדירה בעקבות עליית המדד הביאה לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו.

ו. מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

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

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

-----

## **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי**

### **תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהלים

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

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

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

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

## הצהרת מנהלים

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

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

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

22 באוגוסט, 2023

לכבוד  
הדירקטוריון של  
אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 22 באוגוסט, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט, 2023 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון