קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2021

קבוצת אשטרום

תוכן עניינים

א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ב' – דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ג' – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ד' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ה' – מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

קבוצת אשטרום

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ("**תקופת הדו"ח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל- 1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני IFRS.

1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 שפורסם ביום 21 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-039837) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2020**"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

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

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

ג. **<u>תעשיות</u>** - תחום פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות החברה בתחום זה מבוצעת בעיקר בישראל, וזאת ע"י אשטרום תעשיות והחברות המוחזקות שלה.

ד. **<u>קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל</u>** - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בניגריה ג'מייקה וזמביה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "**אשטרום אינטרנשיונל**") באמצעות החברות המוחזקות על ידה.

ה. **<u>יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל</u>** - פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת בעיקר בארה"ב ובפורטוגל, וכוללת ייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. החברה בוחנת כניסה לפעילות באזורים גיאוגרפים נוספים בתחום הפעילות.

ו. **<u>נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל</u>**[1] - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

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

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

כמו כן, לחברה מספר השקעות ו/או פעילויות אחרות נוספות אשר אינן עולות לכדי תחום פעילות בהם פעילות האנרגיה המתחדשת. לפרטים נוספים ראו סעיפים 18 ו-20 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020.

---

[1] לא כולל נדל"ן מניב בגרמניה ובאנגליה אשר מתבצע באמצעות אשטרום נכסים בע"מ.

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

	לששת החודשים שנסתיימו ביום		לשלושת החודשים שנסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
	30 ביוני 2021	30 ביוני 2020	30 ביוני 2021	30 ביוני 2020	
הכנסות	2,198,534	2,254,794	1,106,681	1,088,933	4,633,062
רווח גולמי	418,061	416,958	203,686	211,812	894,299
רווח תפעולי	868,679	279,415	259,112	152,553	680,629
רווח לפני מיסים	779,561	123,509	204,480	102,551	463,248
רווח נקי לתקופה	733,675	93,651	180,779	83,060	345,401
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	714,023	90,717	162,432	70,574	328,560
סך מאזן	14,955,955	14,052,800	14,955,955	14,052,800	14,390,473
הון המיוחס לבעלים של החברה	3,703,291	2,284,154	3,703,291	2,284,154	3,242,719
סה"כ הון עצמי	3,869,297	3,192,323	3,869,297	3,192,323	3,391,274
תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	989,559	446,322	628,684	286,782	1,087,464
תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות	932,286	405,844	611,389	268,532	864,354

2. צבר הזמנות

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

("**צבר הזמנות**" - משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים)

	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2020
	מיליוני ש"ח		
קבלנות בניה ותשתית בישראל	5,539	5,527	5,578
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	126	139	182
תעשיות *	881	854	743
סה"כ:	**6,546**	**6,520**	**6,503**

* כולל 50% בחברות כלולות.

3. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

א. ביום 28 בינואר 2021 החליט דירקטוריון החברה על כניסת החברה לתחום פעילות האנרגיה המתחדשת (להלן: "**תחום האנרגיה**") תוך ניצול הסינרגיות בין פעילויות הקבוצה השונות (קבלנות, החזקה בנכסים מניבים, יכולות מימון ופעילות באזורים גאוגרפיים שונים). בהתאם בכוונת החברה לבחון השקעות שונות בישראל ובחו"ל, בפרויקטים קיימים ו/או חדשים וכן שיתופי פעולה שונים בתחומים השונים של תחום האנרגיה המתחדשת ובכלל זאת, סולארי, רוח, הידרואלקטרי, ביו גז וכן אגירת אנרגיה. לצורך כך, בכוונת החברה לפעול לגיבוש תכנית אסטרטגית בתחום הפעילות האמור וגיוס כ"א מתאים. מטבע הדברים, כניסתה של החברה לפרויקטים בתחום הפעילות, כפופה להשלמת גיבושה של התוכנית האסטרטגית בתחום הפעילות, וכן כניסה למשאים ומתנים ביחס לפרויקטים ושיתופי פעולה כאמור והשלמתם לכדי הסכמים מחייבים, קבלת מימון ואישורים רגולטורים נדרשים. יובהר כי נכון למועד זה, אין באפשרות החברה, להעריך את היקף ההשקעה הצפוי בתחום הפעילות בעתיד הנראה לעין אולם להערכתה נכון למועד זה, היקף ההשקעה האמור בשנים הקרובות עשוי להיות מהותי לחברה.

ב. ביום 16 בפברואר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 17 בפברואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-018693).

ג. ביום 21 במרץ 2021 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 130 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות, ביום 8 באפריל 2021. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 21 במרץ 2021 ומיום 30 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-039876 ו- 2021-01-051207 בהתאמה).

ד. בהמשך לאמור בסעיף 5.8.1 לפרק לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, בחציון הראשון לשנת 2021 הכירה סיטיפס ברווח בגין ה- Buyback. בעקבות כך החברה

רשמה בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, ברווח נקי בסך של כ-500 מיליון ש"ח בגין ה-Buyback (מתוך סכום זה 493 מיליון ש"ח נרשמו ברבעון הראשון) רווח זה נרשם בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות. כמו כן, התזרים הכולל שינבע לחברה כתוצאה מתשלום התמורה האמורה בשנים 2021 ו- 2022 מוערך בסך כולל של כ-662 מיליון ש"ח במאוחד (מתוכם כ -384 מיליון ש"ח בחברה (סולו), וכ-278 מיליון ש"ח בחברת הבת אשטרום נכסים). במהלך רבעון שני 2021 קיבלו החברה ואשטרום נכסים דיבידנד מסיטי פס בסך כולל של 260 מליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021.

ה. במהלך חודש אפריל, 2021 השלימה אשטרום נכסים, באמצעות חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת של אשטרום נכסים (להלן: "**אשטרום אנגליה**"), את רכישת מבנה משרדים בעיר מנצ'סטר שבאנגליה בתמורה לסך של כ- 84 מליון ליש"ט (כ-380 מליון ש"ח), (כולל עלויות רכישה נלוות, מסים ועלויות נוספות). לפרטים נוספים, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021.

ו. ביום 29 באפריל, 2021 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 2021-01-074229).

ז. ביום 29 באפריל 2021, התקבלה אצל החברה תביעה מצד ג', אשר שימש כקבלן משנה של חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בו החברה שימשה כקבלן מבצע (להלן: "**התובע**" ו-"**הפרויקט**"). התביעה הוגשה ביחד ולחוד נגד החברה, החברה הבת ומזמין העבודה (צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה) (להלן: "**הנתבעים**"). התביעה נגד הנתבעים עומדת על סך של כ-68 מיליון ש"ח ועיקרה טענות לדרישות תשלום שלא שולמו לכאורה לתובע בקשר עם עבודות שביצע בפרויקט וכן פיצוי המגיע לכאורה בגין התארכות משך הביצוע והניהול בפרויקט. החברה לומדת את התביעה ואף בוחנת את האפשרות להגיש, בנוסף להגשת כתב ההגנה, תביעה שכנגד, שעניינה נזקים שנגרמו לה, בין היתר בשל התארכות משך ביצוע עקב מחדלים של התובע (אסמכתא מס': 2021-01-075087). בשלב מקדמי זה אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי התביעה. להערכת החברה היא לא תישא בעלויות מעבר להפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים.

ח. ביום 30 במאי 2021 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 110 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 14 ביוני, 2021. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 30 במאי 2021 ומיום 7 ביוני 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-032461 ו- 2021-01-036193 בהתאמה).

ט. ביום 29 ביוני, 2021 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "**השותפות**") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ורשות מקרקעי ישראל, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בבני ברק בתמורה לכ- 127 מליון ש"ח ו-75 מליון ש"ח עלויות פיתוח.

הקרקע מיועדת לבניית 219 יחידות דיור (262 יחידות דיור כולל שבס) להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים בשילוב כ-500 מ"ר מוסדות ציבור וכ- 900 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. להערכת השותפות, היקף ההשקעה בפרוייקט צפוי להסתכם לסך של כ- 550 מליון ש"ח. עבודות ההקמה של הפרויקט צפויות להסתיים בתום שנת 2025. השותפות תפעיל ותתחזק את הפרויקט לתקופה של 20 שנים באמצעות חברת ניהול ובהתאם למפרט תחזוקה שהוגדר על ידי דירה להשכיר.

למועד הדוח החברה מקימה ומפעילה כ- 1,800 יחידות דיור בפרוייקטים של שכירות ארוכת טווח ומעונות לסטודנטים. לפרטים נוספים בדבר מגזר הזכיינות, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

י. בהמשך לאמור בסעיף 5.12.1 לדוח התקופתי לשנת 2020, לגבי בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סיטיפס וכנגד קונקט ירושלים, ביום 5 ביולי 2021 התקיים דיון בערעור ובסופו המערערים הודיעו כי אינם עומדים עוד על הערעור, תוך שהמשיבות נענו לבקשתם שלא לעמוד על תשלום סכום ההוצאות ושכ"ט שנפסקו במסגרת ההליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי. בהתאם, ניתן פסק דין המורה על דחיית הערעור ללא צו להוצאות.

יא. ביום 5 באוגוסט 2021, התקשרה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן: "חברת הבת"), ביחד עם חברת קנלוב אנרגיה מתחדשת בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל (אינה קשורה לחברה או לבעלי השליטה בה) (להלן: "השותף"), עם צד שלישי המתמחה בייזום פרויקטים פוטו-וולטאים בארה"ב (להלן: "היזם") במזכר הבנות לניהול מו"מ ובחינת השקעה ובדיקת נאותות לשיתוף פעולה בלעדי לתקופה שנקבעה במזכר ההבנות החל ממועד חתימת ההסכם המחייב בין הצדדים, לייזום והקמה של פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאים בארה"ב בהיקף של מאות מגה-ואט הנמצאים בשלבי פיתוח שונים. בהתאם למזכר ההבנות, במהלך תקופת הבלעדיות יתחייב היזם להציג לתאגיד המשותף כל פרויקט שיפותח על ידו. מזכר ההבנות כולל בין היתר פרויקטים בהספק מצרפי של כ-500 מגה-וואט אשר נכון למועד זה היזם מחויב בבלעדיות לגורם אחר ושיתוף הפעולה ביחס אליהם כפוף לסיום הבלעדיות של היזם מול הגורם האחר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-128373).

יב. ביום 22 באוגוסט 2021, התקשרה חברה בת של החברה ביחד עם חברות מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים בחלקים שווים במקבץ הסכמים שעיקרם השקעה בשותפות המחזיקה ערב העסקה (בעקיפין), בכ-56.7% מהזכויות בפרויקט ייזום הקמה והפעלה חוות ייצור חשמל באמצעות אנרגיית הרוח בפולין (להלן: "**השותפות**" ו-"**הפרוייקט**"). היקף ההשקעה בשותפות הינו 40.5 מיליון אירו (חלק החברה הבת 20.25 מיליון אירו). יובהר כי ההשקעה בשותפות כפופה להשלמת הסכם הרכישה, לאישור הגורמים המממנים של הפרויקט ולתנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והפרויקט, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-068941).

4. התפשטות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החלה התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ובכלל זאת בישראל. התפשטות הנגיף ברחבי העולם משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל. הצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו של הנגיף, כגון הגבלות על תנועת תושבים, סגירת עסקים, קניונים ומקומות בילוי, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, השבתת מערכת החינוך וכיוצ"ב, השפיעו ומשפיעים לרעה על הכלכלה העולמית, על המשק בישראל, על המדינות בהן פועלת החברה וכן על שווקי ההון השונים (ובכלל זאת עלייה בתנודתיות השווקים וברמת הסיכון) ומביאים לירידה בהיקפי הפעילות העלולים להוביל את המשק המקומי והגלובאלי למיתון.

במהלך הרבעון השני 2020 ועם הירידה בקצב התפשטות הנגיף החלו בארץ ובעולם צעדי פתיחה הדרגתיים של המשקים. לקראת סוף הרבעון השני ובמהלך הרבעון השלישי 2020 הואץ שוב קצב התפשטות הנגיף בישראל, וכתוצאה מכך החלה הממשלה ליישם צעדי התגוננות שונים. במחצית חודש ספטמבר 2020, לפני חגי תשרי, החליטה הממשלה לסגור מחדש חלק גדול מהפעילויות ולהטיל הגבלות. הפעילות הכלכלית שבה לרדת, עובדים הוצאו לחל"ת ושיעור האבטלה הרחב עלה.

נכון למועד הדוח, הושלם פיתוח חיסון, אשר אושר לשימוש במדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, והחלו מבצעי חיסון רחבי היקף. בישראל, נכון למועד פרסום הדוח, מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה החל מגיל 12 כנגד נגיף הקורונה. נכון למועד דוח זה התחסנו בישראל כ-5.9 מיליון איש, מתוכם כ- 5.4 מיליון איש בשני חיסונים, וכמליון וחצי איש בשלושה חיסונים. החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשר הקלה נרחבת של המגבלות. עם זאת, ראוי לציין כי עד לסוף חודש מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הבילוי והפנאי, זאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות, מגבלה זו בוטלה החל מחודש יוני 2021.

יחד עם זאת, במהלך חודש יולי 2021 ועובר לפרסום הדוח, חלה הרעה במצב התחלואה בישראל ובעולם בעקבות התפשטותו של זן הדלתא של הנגיף וקיים סיכון להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידע נרחב. כמו כן, עקב חוסר הוודאות שהתעורר בנוגע ליעילות החיסון בקרב מגזרי אוכלוסייה שונים, הוחלט לאחרונה לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת והוחזרו חלק מהמגבלות. בשלב זה לא ניתן להעריך את המשך התפשטות נגיף הקורונה וקיימת חוסר וודאות לגבי המשך מדיניות ופעולות הממשלה בנושא והשלכותיהן על המשק ועל הפעילות העסקית.

יובהר, כי התפשטות זן הדלתא של הנגיף אינה משפיעה באופן מהותי על פעילותה השוטפת של החברה בהתחשב ביישום הוראות הדין ושמירה על בריאות עובדי החברה.

בהתחשב באי הוודאות הקיימת בעת הזו ביחס לתקופה שתידרש לבלימת התפשטות המגיפה ובעדכונים התכופים והמשתנים של מדיניות והחלטות בארץ ובעולם, אין בידי החברה אפשרות

להעריך את היקף ההשפעה של הימשכות המשבר על פעילות החברה בעתיד בהתאם למידת והיקף התממשות גורמי הסיכון הרלוונטיים ובהם מצב המשק בישראל. משבר בריאות עולמי והאטה כלכלית במדינות בהן פועלת החברה, עיכובים באספקה של חומרי גלם נדרשים, גידול בעלויות הקמת פרויקטים, מחסור בעובדים באתרי הבניה ועיכובים במסירה של פרויקטים, ירידה בכושר תשלום של שוכרים וביכולתם של רוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם, ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובביקוש לדירות וירידה במחירי השכירות. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

להערכת החברה איתנותה הפיננסית של החברה אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות המזומנים הגבוהות של החברה, תזרים מזומנים יציב ונגישות לשוק ההון המקומי, תאפשר לה להיות ערוכה להתמודדות עם משבר כלכלי נוסף גם ובמידה ותהא התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה.

עם זאת, יודגש, כי לאור היות המשבר אירוע דינמי ומתמשך, לא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על פעילות המשק בישראל, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את היקף ההשפעה של מגפת הקורונה ונגזרותיה על פעילותה בעתיד וזו תושפע בהתאם למידת והיקף התממשותם של גורמי הסיכון הרלוונטיים לחברה, כמפורט בסעיף 22 בפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2020.

ענף הבניה הוגדר כענף חיוני במשק ולכן לחברה הייתה אפשרות לעבוד בתקופת הסגרים באתרים ובמפעלים תוך כדי התאמות נדרשות בהתאם להנחיות הממשלה. לפיכך, לא הייתה פגיעה מהותית בפעילות מגזרי הקבלנות והתעשיות במהלך שנת 2020 ונכון למועד הדוח.

ליום 30 ביוני 2021, בידי החברה יתרת מזומנים, השקעות לזמן קצר ופקדונות בסך של 2.2 מיליארד ש"ח (0.9 מיליארד ש"ח לאחר ניכוי יתרת מזומנים, השקעות לזמן קצר ופקדונות של החברות בנות אשדר ואשטרום נכסים) ומסגרות אשראי לא מנוצלות (סולו) בסך של כ-430 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 932 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי שלה, צבר ההזמנות, קצב ההתקדמות בפרויקטים, שיעורי התפוסה הגבוהים ותזרים מזומנים יציב מנכסיה המניבים שמירה על קצב מכירת דירות למגורים ונגישות החברה לשוק ההון המקומי, יאפשרו לה לצמצם את ההיקף הפוטנציאלי של השפעת המשבר על פעילותה במתכונת הקיימת. יצוין כי בחודש אפריל 2021, פרסמה חברת הדירוג דוח שנתי ביחס לדירוג אגרות החוב של החברה אשר אישרר את דירוגן תוך התייחסות למשבר הקורונה. יצוין, כי החברה בחנה תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, ולהערכתה תוכל, בטווח הקצר, להתמודד עם המשבר ועם אירועים בלתי צפויים בעקבות השפעות המשבר (היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). להערכת החברה, להתפשטות נגיף הקורונה לא צפויה, השפעה מהותית לרעה על יכולת החברה לגיוס אשראי (בנקאי, חוץ בנקאי) או על גיוס בשוק ההון בדרך של הנפקת אגרות חוב.

יצוין, כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה.

להלן תתואר ההשפעות העיקריות של המשבר על מגזרי הפעילות בהן פועלת החברה בחלוקה למגזרים:

<u>קבלנות בניה ותשתיות בישראל</u> - במסגרת תקנות שעת חירום, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק. במהלך תקופות הסגרים החברה המשיכה לעבוד באתרים ובמפעלים. בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם של החברה בתחום הפעילות זאת עקב הצורך בבידוד עובדים אשר זוהו ככאלה אשר שהו בקרבת חולים מאומתים (בין של החברה ובין של קבלני משנה). החברה נערכה עם רכש מוגבר עבור כלל שרשרת האספקה בתחום הפעילות לתקופות ממושכות מהרגיל. יודגש, כי במהלך תקופת הדוח, התקבל בחברה צבר עבודות במגזר הפעילות בהיקף של 1,412 מיליון ש"ח לעומת 1,529 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

יצוין, כי השפעות נגיף הקורונה והמגבלות בגינו הביאו לעיכוב מסוים בהוצאת היתרים ואישורים מרשויות שונות ביניהן רשויות מקומיות, קבלת טפסי 4 וכיוצ"ב וכתוצאה מכך להשפעה מסוימת על התחלה או סיום של פרויקטים מסוימים של החברה.

<u>נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל</u> - בעקבות ההנחיות בסרביה, במהלך חודש מרץ 2020, נסגר מלון החברה בבלגרד. המלון נפתח מחדש בשבוע הראשון של חודש מאי 2020, אך תחת הגבלות משמעותיות של רשויות הבריאות המקומיות. החל ממועד פתיחת המלון כאמור קיים קיטון בשיעור התפוסה ובהכנסות המסעדה במלון אולם השפעת הירידה בפעילות זו על החברה אינה מהותית. כמו כן, קניון החברה בבלגרד עבד במתכונת חירום (פעילות חיונית בלבד) עם הכנסה משיעור פדיון בלבד. הקניון נפתח מחדש במהלך חודש מאי 2020 אך תחת הגבלות משמעותיות של רשויות הבריאות המקומיות, שאלו הלכו והחריפו עם התפרצות הגל השלישי של הקורונה, לאור הקיטון בהיקף הקניות של הציבור הרחב והפגיעה בהכנסות שחווים השוכרים בקניון, העניקה להם החברה הנחות שמתבטאות בכך שתשלום דמי השכירות יהיה בעיקר כשיעור מההכנסות בלבד.

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 הייתה עליה בהכנסות בתחום הפעילות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפחתה של ערך נכסיה בתחום הפעילות ליום 30 ביוני 2021, בעקבות משבר הקורונה, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

<u>קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל</u> - במהלך תקופת הדוח ובעקבות השפעת משבר הקורונה, ניתן לראות האטה בקצב קבלת עבודות חדשות במגזר הפעילות. יחד עם זאת, החברה בוחנת מספר פרוייקטים מסוג ppp בשתי מדינות אפריקאיות.

<u>נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים</u> - תחום הנדל"ן המניב ממסחר מסתמן כנפגע העיקרי ממשבר הקורונה. מיד עם תחילת המשבר, הודיעה אשטרום נכסים לשוכרי החברה במרכזי המסחר ובקניונים, כי בשל השלכות המשבר תקל בנושא גביית שכר הדירה ודמי הניהול בגין החודשים בהם החנויות אינן פעילות. בחודש אפריל 2020 ניתן פטור מלא מתשלום שכר דירה ו- 50% מדמי הניהול, ובחודש מאי 2020 ניתנה הנחה של 30% משכר הדירה. החל מחודש יוני 2020 אשטרום נכסים מעניקה הקלות פרטניות בהתאם למצבו של השוכר. בסגר השלישי, החל מחודש נובמבר 2020 ועד לאחר חודש פברואר 2021 אשטרום נכסים המשיכה

במדיניותה כפי שפורטה לעיל, והקלה בנושא תשלום שכ"ד והניהול בחודשים שהחנויות לא היו פעילות דהיינו לא נגבה שכ"ד וניתנה הנחה של 50% בדמי הניהול.

במהלך התקופה מיום 1 בינואר ועד 30 ביוני 2021, ניתנו הנחות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים בעיקר במרכזי המסחר ובקניונים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (חלק החברה) כאשר 1.2 מיליון ש"ח ניתנו בנכסים בבעלות חברות מאוחדות והשאר בנכסים בחברות כלולות. מרבית ההנחות הנ"ל ניתנו ברבעון הראשון של שנת 2021.

במהלך הרבעון השני לשנת 2021 לא זוהו ע"י אשטרום נכסים נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2020 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. כמו כן להערכת החברה, בתקופה הקרובה לא צפוי שינוי משמעותי בשיעור התפוסה בנכסי החברה.

בפרויקטים עיקריים בתחום הייזום, פרויקט LYFE ופרויקט תלפיות (חלקה של אשטרום נכסים, 50%), נמשכת בנייתם על פי לוח הזמנים הרגיל. יצוין, כי בפרויקט LYFE של החברה נחתמו עד לתאריך המאזן חוזים למכירת שטחי משרדים בפרויקט בשטח של כ- 4,800 מ"ר ובהיקף של כ- 60 מיליון ש"ח ולאחר תאריך המאזן נחתמו חוזים נוספים בשטח של 3,627 מ"ר ובהיקף של 50 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בחודש מאי 2020, חתמה אשטרום נכסים על הסכם מסגרת מימון עם אחד מהתאגידים הבנקאיים הישראלים הגדולים בהיקף של כ- 390 מיליון ש"ח (ההסכם הובטח בשעבודים שונים) אשר ליום 30 ביוני 2021 נוצל במלואו. לאור האמור, להערכת החברה, מקורותיה הפיננסיים הנזילים יאפשרו לאשטרום נכסים לעמוד בכל תוכניותיה העסקיות ואף לבחון הזדמנויות השקעה שייתכן וייווצרו כתוצאה מהמשבר.

<u>יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר</u> - הפעילות ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. למשבר הייתה השפעה על מכירת דירות בפרויקטים, עד כדי עצירה, עקב סגירת משרדי מכירות למשך התקופה שהוגדרה בהנחיות הממשלה. להערכת אשדר, הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית לא תביא לירידה בקצב המכירות בחודשים הקרובים. הפרסומים על האטה משמעותית בשיווק קרקע לבנייה למגורים, ע"י רשות מקרקעי ישראל והקיטון בכמות התחלות הבנייה שהוצאו בשנת 2020, הביא את הציבור למסקנה שמחירי הדירות עתידים לעלות בעיקר באזורי הביקוש. להערכת אשדר, נכון למועד הדוח ובהתחשב בהצלחת מבצע החיסונים, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על פעילות אשדר וכן אשדר צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, זאת לאור העובדה כי לאשדר יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור יתרת מזומנים גבוהות ונזילות, לרבות בפיקדונות משועבדים ובני"ע סחירים. נכון סמוך למועד הדוח, לאשדר מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח.

כמו כן, על אף שענף הבנייה הוגדר כענף חיוני, מקרי הדבקה באתרי הבנייה של החברה מצד עובדים בקבלנות ושליחתם לבידוד, הביאו להאטה מסוימת בקצב הבנייה וכתוצאה מכך בחלק מהאתרים נגרם עיכוב מסוים.

<u>תעשיות</u> - במסגרת תקנות שעת חירום, פעילות מגזר התעשיות, הוגדרה כענף נלווה לענף הבנייה כענף חיוני. על כן, פעילות המגזר ממשיכה כשגרה ואין השפעה מהותית על תחום הפעילות.

יודגש, כי נכון למועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את היקף המשבר והשפעתו על החברה באופן מהימן והנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות החברה בקשר להשלכות משבר הקורונה על פעילות החברה והתמודדות עתידית של החברה ובכלל זה היבטים פיננסים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה במגזרי הפעילות השונים וההכנסות הצפויות והשלכותיהן על שווי נכסיה ושינויים בתזרים מפעילות שוטפת כתוצאה מהתפתחות או הימשכות המצב, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות הנגיף, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשווקי ההון במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

5. המצב הכספי:

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

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	1,302,425	1,304,412	1,537,442	(235,017)	(15.2%)	(0.02%)	▪ יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר ירדו ב-52 מליון ש"ח לעומת 31.12.20 (ירידה של 2.4%). ▪ במגזר אשדר היתרה עלתה ב-54 מליון ש"ח. ▪ במגזר אשטרום נכסים היתרה ירדה ב—28 מליון ש"ח. ▪ ובסולו המורחב היתרה ירדה ב-78 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח התקבלו 285 מליון ש"ח ע"ח גמר חשבון הקמת פרויקט הרכבת הקלה בירושלים כחלק מהסכם ה-***buyback*** עם המדינה. כמו כן התקבלו דיבידנדים מסיטי פס בסך של כ-260 מליון ש"ח ומאידך חולקו דיבידנדים לבעלי המניות בסך של כ-240 מליון ש"ח ונפרעו אגחים בסך של 383 מליון ש"ח.
השקעות לזמן קצר	812,536	496,533	629,552	182,984	29%	63.6%	
פקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב	--	346,065	0	--	--	(100%)	
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	2,114,961	2,147,010	2,166,994	(52,033)	(2.4%)	(1.5%)	
לקוחות והכנסות לקבל	885,433	1,070,379	1,286,886	(401,453)	(31.1%)	(17.3%)	יתרת הסעיף ירדה ב-401 מליון ש"ח לעומת דצמבר 2020. עיקר הירידה הינה בגין תקבולים בסך 285 מליון ש"ח שהתקבלו ע"ח גמר חשבון הקמת פרויקט הרכבת הקלה כפי שצויין בסעיף הקודם, וכן ירידה של 95 מליון ש"ח במגזר אשדר, עקב גידול בקצב גביית התקבולים מרוכשי דירות.
חייבים ויתרות חובה	145,714	132,124	107,240	38,474	35.8%	10.2%	יתרת הסעיף עלתה ב-38 מליון ש"ח לעומת דצמבר 2020. עיקר העליה הינה בגין סעיף מקדמות לספקים וסעיף הוצאות מראש.

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,972,184	1,727,643	1,888,090	84,094	4.4%	14.1%	אין שינוי מהותי בסעיף. העליה הינה בעיקר באשדר.
מלאי	77,449	67,817	59,854	17,595	29.3%	14.2%	עליה של כ-18 מליון ש"ח בעיקר במוצרי תעשיה לבניה.
נכסים מוחזקים למכירה	66,250	-	67,460	(1,210)	(1.7%)	100%	היתרה מייצגת את שווי הנכס של השוק המקורה בבולגריה בסך 17.1 מליון אירו אשר נחתם הסכם למכירתו. סגירה סופית של ההסכם צפויה להתבצע ברבעון הרביעי של שנת 2021.
סה"כ נכסים שוטפים	**5,261,991**	**5,144,973**	**5,576,524**	**(314,533)**	**(5.6%)**	**2.2%**	יחס ההון החוזר עומד על 1.37 לעומת יחס של 1.39 בדצמבר 2020.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
קרקעות לבניה	970,509	1,279,818	1,123,425	(152,916)	(13.6%)	(24.2%)	ירידה בסעיף בסך 153 מליון ש"ח (ירידה של 13.6%) לעומת דצמבר 2020. הירידה נובעת בעיקר ממיון קרקעות בסך 221 מליון ש"ח באגמים, קרית אונו, המרינה הכחולה ופרוייקטים בתמ"א 38, לסעיף מלאי בנינים למכירה. כמו כן היו תוספות בסך 57 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,350,910	921,228	1,096,506	254,404	23.2%	46.6%	העליה בסעיף בסך 254 מליון ש"ח נובעת בעיקר מהשקעות נוספות בפרויקטים של הגדנ"ע בת"א, המשתלה בת"א וקרית היובל בירושלים. כמו כן נרשם שערוך פרוייקט הגדנ"ע בתל אביב בסך כ-68 מליון ש"ח.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	257,222	266,277	260,185	(2,963)	(1.1%)	3.5%	אין שינוי מהותי בסעיף. הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
נדל"ן להשקעה	4,039,255	3,696,190	3,755,275	283,980	7.5%	9.2%	יתרת הסעיף עלתה ב-284 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח היו השקעות ותוספות בסך 394 מליון ש"ח בעיקר רכישת הנכס במנצ'סטר אנגליה בסך 380 מליון ש"ח. כמו כן נרשמה ירידת ערך של נדל"ן להשקעה בסך כ-20 מליון ש"ח במלון, בקניון ובחניון בבלגרד בעקבות צפי להנחות שינתנו בעקבות משבר הקורונה וכן נרשמו הפרשי תרגום שליליים בסך 17 מליון ש"ח.
חברות כלולות	1,791,257	1,387,584	1,505,177	286,080	19%	29%	יתרת הסעיף גדלה ב-286 מליון ש"ח. העליה נובעת בעיקר מרווחי אקוויטי בסך כ-500 מליון ש"ח בגין סיטיפס בעקבות הסכם ה-***buyback***. מנגד סיטיפס חילקה דיבידנד בסך של כ-260 מליון ש"ח (חלקנו).

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
חובות והשקעות אחרות	225,238	436,964	205,173	20,065	9.7%	(48.5%)	עליה של כ-20 מליון ש"ח. עיקר העליה בסעיף פקדונות בבנקים לזמן ארוך. הירידה בסך 212 מליון ש"ח לעומת 30.6.20 נובעת בעיקר ממיון חוב בגין הרכבת הקלה בסך 255 מליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר עקב הסכם ה-***buyback*** עם המדינה.
רכוש קבוע	948,484	810,940	763,088	185,396	24.2%	16.9%	יתרת הרכוש הקבוע גדלה ב-185 מליון ש"ח. העליה נובעת בעיקר מתשלומים בסך כ-83 מליון ש"ח על חשבון המשרדים החדשים בפרויקט ***Lyfe***.
נכסים לא שוטפים אחרים	111,089	108,826	105,120	5,969	5.6%	2%	אין שינוי מהותי בסעיף. הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנרשמו בגין הפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**9,693,964**	**8,907,827**	**8,813,949**	**880,015**	**9.9%**	**8.8%**	העליה נובעת בעיקר מרווחי האקוויטי בגין סיטיפס ורכישת נדל"ן להשקעה באנגליה (מנצ'סטר).
סה"כ נכסים	**14,955,955**	**14,052,800**	**14,390,473**	**565,482**	**3.9%**	**6.4%**	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח	8,536,364	8,494,159	8,467,817	68,547	0.8%	0.4%	אין שינוי מהותי ביתרת ההתחיבויות של החברה.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	659,947	712,246	787,315	(127,368)	(16.1%)	(7.4%)	ירידה בסעיף בסך 127 מליון ש"ח. הירידה נובעת מאשדר (ירידה של 30 מליון ש"ח) ומאשטרום נכסים (ירידה של (90 מליון ש"ח), מפרעון אשראים בפרויקטים השונים של החברות.
הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים	150,167	247,606	149,913	254	0.1%	(39.4%)	אין שינוי מהותי בסעיף. הירידה לעומת 30.6.20 נובעת בעיקר מפרעון נעמי"ם בחברה סולו בסך 100 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	843,389	770,475	894,059	(50,670)	(5.6%)	9.4%	אין שינוי מהותי בסעיף. היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 209 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 634 מליון ש"ח.
קבלני משנה וספקים	968,011	917,207	947,515	20,496	2.1%	5.5%	אין שינוי מהותי בסעיף.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	364,131	418,420	377,361	(1,323)	(3.5%)	(13%)	אין שינוי מהותי בסעיף.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	538,254	447,905	511,598	26,656	5.2%	20.1%	עליה בסעיף בסך כ-26 מליון ש"ח נובעת בעיקר מרוכשי דירות באשדר.
זכאים ויתרות זכות	312,893	292,533	338,870	(25,978)	(7.6%)	6.9%	אין שינוי מהותי בסעיף.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**3,836,792**	**3,806,392**	**4,006,631**	**(169,839)**	**(4.2%)**	**0.8%**	אין שינוי מהותי בסעיף.

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,894,434	1,395,050	1,430,021	464,413	32.4%	35.7%	עליה בסעיף בסך 464 מליון ש"ח. העליה בעיקר באשטרום נכסים (בסך 489 מליון ש"ח) ונובעת בעיקר מניצול כל מסגרת האשראי שהעמיד תאגיד בנקאי לאשטרום נכסים בסך של 240 מליון ש"ח. בנוסף התקבלה הלואה בסך של כ-207 מליון ש"ח לצורך רכישת נכס במנצ'סטר אנגליה.
הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים	1,193,140	951,807	1,077,948	115,192	10.6%	25.3%	עליה של 115 מליון ש"ח. הסעיף כולל בעיקר הלואות ממוסדות פיננסים למגזר הזכיינות והגידול בהלוואות נובע מהתקדמות בהקמת הפרויקטים השונים של מגזר הזכיינות.
אגרות חוב	3,732,418	4,350,196	4,062,168	(329,750)	(8.1%)	(14.3%)	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 1,996 מליון ש"ח (1,659 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,681 מליון ש"ח (1,510 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 690 מליון ש"ח (564 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח היו פרעונות בסך 383 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	62,467	75,339	69,077	(6,610)	(9.5%)	(17.1%)	אין שינוי מהותי בסעיף. היתרה משקפת את יישום *IFRS*16 בנושא חכירות.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	367,407	281,693	353,354	14,053	3.9%	30.4%	אין שינוי מהותי בסעיף. הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחיבויות לזמן ארוך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**7,249,866**	**7,054,085**	**6,992,568**	**257,298**	**3.6%**	**2.7%**	עיקר העליה בהלוואות מתאגידים בנקאיים
סה"כ התחייבויות	**11,086,658**	**10,860,477**	**10,999,199**	**87,459**	**0.7%**	**2%**	אין שינוי מהותי בסעיף.

1. הון עצמי

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	השינוי ביחס לשנתי		שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	הסברי החברה
	2021	2020		באלפי ש"ח	ב- %		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,703,291	2,284,154	3,242,719	460,572	14.2%	62.1%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה עלה ב-460 מליון ש"ח (עליה של 14.2%). לאחר חלוקת דיבידנד בסך 240 מליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	166,006	908,169	148,555	17,451	11.7%	(81.8%)	הירידה לעומת 30.6.20 נובעת מרכש מניות אשטרום נכסים.
סה"כ הון עצמי	**3,869,297**	**3,192,323**	**3,391,274**	**478,023**	**14%**	**21.1%**	סה"כ ההון העצמי עלה ב-478 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 734 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 17 מליון ש"ח. מנגד חולק דיבידנד בסך 240 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 25.8% לעומת 23.6% בדצמבר 2020.

6. תוצאות הפעילות

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

	ביאור	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
		2021	2020	2021	2020	
הכנסות	א	2,198,534	2,254,794	1,106,681	1,088,933	4,633,062
עלות ההכנסות		1,780,473	1,837,836	902,995	877,121	3,738,763
רווח גולמי	א	**418,061**	**416,958**	**203,686**	**211,812**	**894,299**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	ב	75,162	(17,313)	91,125	2,384	105,966
הוצאות מכירה ושיווק	ג	21,295	17,882	9,429	7,214	38,428
הוצאות הנהלה וכלליות	ד	138,072	134,142	69,012	65,078	278,905
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות	ה	543,461	8,231	47,503	8,453	21,141
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו		(8,638)	23,563	(4,761)	2,196	(23,444)
רווח תפעולי	ו	**868,679**	**279,415**	**259,112**	**152,553**	**680,629**
הוצאות מימון	ז	(143,578)	(167,210)	(84,967)	(50,914)	(260,065)
הכנסות מימון	ז	54,460	11,304	30,335	912	42,684
רווח לפני מיסים		**779,561**	**123,509**	**204,480**	**102,551**	**463,248**
מיסים על הכנסה		45,886	29,858	23,701	19,491	117,847
רווח נקי	ח	**733,675**	**93,651**	**180,779**	**83,060**	**345,401**
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		714,023	90,717	162,432	70,574	328,560
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		19,652	2,934	18,347	12,486	16,841

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

מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד	1-6/21				1-6/20				1-12/20			
	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	1,453,002	1,300,980	152,022	10.5%	1,394,316	1,253,822	140,494	10.1%	2,853,309	2,527,964	325,345	11.4%
זכיינות	22,112	9,638	12,474	56.4%	39,604	27,400	12,204	30.8%	83,063	59,853	23,210	27.9%
תעשיות	331,252	295,040	36,212	10.9%	289,549	252,071	37,478	12.9%	643,809	559,606	84,203	13.1%
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל	53,288	37,519	15,769	29.6%	175,769	130,275	45,494	25.9%	271,419	205,525	65,894	24.2%
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	79,006	67,919	11,087	14%	77,286	70,589	6,697	8.7%	148,724	132,676	16,048	10.8%
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	21,552	9,414	12,138	56.3%	19,094	8,622	10,472	54.8%	38,971	17,150	21,821	56.0%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	258,880	123,351	135,529	52.4%	216,861	88,775	128,086	59.1%	477,757	227,399	250,358	52.4%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	582,016	472,715	109,301	18.8%	547,397	453,859	93,538	17.1%	1,152,792	935,363	217,429	18.9%
סה"כ לפני התאמות	**2,801,108**	**2,316,576**	**484,532**	**17.3%**	**2,759,876**	**2,285,413**	**474,463**	**17.2%**	**5,669,844**	**4,665,536**	**1,004,308**	**17.7%**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(504,882)	(489,539)	(15,343)	--	(413,064)	(405,037)	(8,027)	--	(848,569)	(833,737)	(14,832)	--
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**2,296,226**	**1,827,037**	**469,189**	**20.4%**	**2,346,812**	**1,880,376**	**466,436**	**19.8%**	**4,821,275**	**3,831,799**	**989,476**	**20.5%**
התאמות בגין איחוד יחסי	(97,692)	(46,564)	(51,128)	--	(92,018)	(42,540)	(49,478)	--	(188,213)	(93,036)	(95,177)	--
סה"כ	2,198,534	1,780,473	418,061	19%	2,254,794	1,837,836	416,958	18.5%	4,633,062	3,738,763	894,299	19.3%

מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד	4-6/21				4-6/20			
	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי
קבלנות בנייה ותשתיות בישראל	734,381	661,218	73,163	10%	711,972	636,484	75,488	10.6%
זכיינות	6,778	4,295	2,483	36.6%	17,680	9,700	7,980	45.1%
תעשיות	158,991	143,176	15,815	9.9%	146,067	126,321	19,746	13.5%
קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל	23,931	16,944	6,987	29.2%	75,995	56,008	19,987	26.3%
יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	41,885	37,143	4,742	11.3%	42,129	36,931	5,198	12.3%
נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	11,919	5,058	6,861	57.6%	6,317	3,427	2,890	45.7%
נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	140,752	67,921	72,831	51.7%	111,288	49,672	61,616	55.4%
יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	298,843	242,241	56,602	18.9%	239,770	192,873	46,897	19.6%
סה"כ לפני התאמות	**1,417,480**	**1,177,996**	**239,484**	**16.9%**	**1,351,218**	**1,111,416**	**239,802**	**17.7%**
התאמות בגין הכנסות פנימיות	(257,005)	(250,148)	(6,857)	--	(217,939)	(212,305)	(5,634)	--
סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי	**1,160,475**	**927,848**	**232,627**	**20%**	**1,133,279**	**899,111**	**234,168**	**20.6%**
התאמות בגין איחוד יחסי	(53,794)	(24,853)	(28,941)	--	(44,346)	(21,990)	(22,356)	--
סה"כ	**1,106,681**	**902,995**	**203,686**	**18.4%**	**1,088,933**	**877,121**	**211,812**	**19.5%**

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

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. <u>הכנסות ורווח גולמי</u>:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדו"ח מסתכמות ב-2,199 מליון ש"ח לעומת 2,255 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 2.5%) ולעומת 4,633 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-418 מליון ש"ח לעומת 417 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 894 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הירידה בהכנסות הינה בעיקר במגזר קבלנות בחו"ל.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-1,107 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 204 מליון ש"ח.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל הסתכמו ההכנסות ב-1,453 מליון ש"ח לעומת 1,394 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 4.2%), ולעומת 2,853 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם ב-152 מליון ש"ח לעומת 140 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 8.5%) ולעומת 325 מליון ש"ח בכל שנת 2020. שעור הרווח הגולמי הסתכם ב-10.5% לעומת 10.1% בתקופה המקבילה אשתקד.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-734 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-73 מליון ש"ח.

בתחום הזכיינות הסתכמו ההכנסות ב-22 מליון ש"ח לעומת 40 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 44%) ולעומת 83 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הירידה נובעת בעיקר מסיום מכירת הדירות בחיפה.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-7 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-2.5 מליון ש"ח.

בתחום התעשיה הסתכמו ההכנסות ב-331 מליון ש"ח לעומת 290 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 14.4%) ולעומת 644 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הרווח הגולמי הסתכם ב-36 מליון ש"ח לעומת 37 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 84 מליון ש"ח בכל שנת 2020. העליה בהכנסות היא בעיקר בתחום מכירות הבטון ע"י ישראבטון.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-159 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-16 מליון ש"ח.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-53 מליון ש"ח לעומת 176 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 69.7%) ולעומת 271 מליון ש"ח בכל שנת 2020.
הרווח הגולמי הסתכם ב-16 מליון ש"ח לעומת 45 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 66 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הירידה בהיקף ההכנסות וברווח הגולמי נובעת מסיום בניית הפרוייקטים בזמביה.

ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-24 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-7 מליון ש"ח.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-79 מליון ש"ח לעומת 77 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 149 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הרווח הגולמי הסתכם ב-11 מליון ש"ח לעומת 7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 16 מליון ש"ח בכל שנת 2020.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-42 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-5 מליון ש"ח.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-22 מליון ש"ח לעומת 19 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 39 מליון ש"ח בכל שנת 2020. הרווח הגולמי הסתכם ב-12 מליון ש"ח לעומת 10 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 22 מליון ש"ח בכל שנת 2020.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-12 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-7 מליון ש"ח.

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות ב-259 מליון ש"ח לעומת 217 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 19.3%) ולעומת 478 מליון ש"ח בכל שנת 2020. ההכנסות כללו בתקופת הדו"ח סך של 104 מליון ש"ח הכנסות ממכירות בפרויקט **LYFE** בבני ברק לעומת 61 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי הסתכם ב-136 מליון ש"ח לעומת 128 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמו ההכנסות ב-141 מליון ש"ח והרווח הגולמי הסתכם ב-73 מליון ש"ח.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר הסתכמו ההכנסות ב-582 מליון ש"ח לעומת 547 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 6.3%) ולעומת 1,153 מליון ש"ח בכל שנת 2020.
בתקופת הדו"ח וברבעון השני של שנת 2021 מכרה החברה 589 ו-284 יחידות דיור (כולל שותפים) בהתאמה (מתוכן 144 ו-130 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, בהתאמה) לעומת 237 ו-87 יח"ד (כולל שותפים) בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה מתוכן 73 ו-23 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, בהתאמה.

ב. <u>עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו</u>: בתקופת הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 75 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך של 17 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה נובעת בעיקר משערוך הנדל"ן להשקעה של פרוייקט הגדנ"ע בתל אביב בסך של כ-68 מליון ש"ח. ועליית ערך בסך של כ-35 מליון ש"ח בנכס בלייפציג גרמניה מנגד נרשמה ירידת ערך נדל"ן של הפרויקט בבלגרד בסך של כ-20

מליון ש"ח עקב ההנחות הצפויות בשל משבר הקורונה וכן נרשמה ירידת ערך בסך 25 מליון ש"ח בגין עלויות רכישת הנכס במצ'סטר.

ג. <u>הוצאות מכירה ושיווק</u>: הסתכמו ב-21 מליון ש"ח לעומת כ-18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה הינה בעיקר באשדר.

ד. <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>: ההוצאות הסתכמו ב-138 מליון ש"ח לעומת 134 בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העליה הינה באשדר.

ה. <u>חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות</u>: הרווח מסתכם ב-543 מליון ש"ח. מזה הרווח מסיטיפס מסתכם ב-500 מליון ש"ח. (כולל רווח שוטף ברבעון השני של שנת 2021). לפירוט ראה סעיף 8ד' וכן באור 5א' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.

ו. <u>רווח תפעולי</u>: הרווח התפעולי מסתכם ב-869 מליון ש"ח לעומת כ-279 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח נובע מסיטיפס כאמור לעיל. הרווח התפעולי ללא סיטיפס מסתכם ב-369 מליון ש"ח.

ז. <u>הוצאות והכנסות מימון</u>: הוצאות המימון הסתכמו ב-144 מליון ש"ח לעומת 167 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 14.2%). הוצאות המימון ברבעון השני הסתכמו ב-85 מליון ש"ח לעומת 59 מליון ש"ח ברבעון הראשון.
העליה בהוצאות המימון ברבעון השני נובעת מעליית מדד המחירים לצרכן בשעור של 1.3% לעומת 0.1% ברבעון הראשון.
הכנסות המימון הסתכמו ב-54 מליון ש"ח לעומת 11 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בתקופת הדו"ח נרשם רווח מבטוחות סחירות בסך של כ-30 מליון ש"ח, מזה כ-18 מליון ש"ח ברבעון השני.

ח. <u>רווח נקי</u>: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם לסך של 734 מליון ש"ח (מיוחס לבעלי מניות בסך 714 מליון ש"ח) לעומת 94 מליון בתקופה המקבילה אשתקד (מיוחס לבעלי מניות בסך 91 מליון ש"ח).
הרווח הנקי בתקופת הדו"ח ללא רווחי סיטיפס מסתכמים ב-234 מליון ש"ח.

ט. <u>רווח כולל</u>: הרווח הכולל מסתכם ב-716 מליון ש"ח לעומת כ-77 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך 734 מליון ש"ח ומהפרשי תרגום שליליים בסך 17 מליון ש"ח.

7. נזילות ומקורות מימון

	ליום 30.6.2021		ליום 30.6.2020		ליום 31.12.2020	
סעיף	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן
הון	3,869	25.8%	3,192	22.7%	3,391	23.5%
התחייבויות לזמן ארוך	7,250	48.5%	7,055	50.2%	6,993	48.6%
התחייבויות לזמן קצר	3,837	25.7%	3,806	27.1%	4,006	27.9%
סה"כ	**14,956**	**100%**	**14,053**	**100%**	**14,390**	**100%**

נכון ליום 30 ביוני 2021 כ-25.8% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי שעלה בתקופת הדו"ח ב-478 מליון ש"ח.

יחס ההון החוזר ליום 30 ביוני 2021 עומד על 1.37 לעומת יחס של 1.35 ביום 30 ביוני 2020. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשדר ואשטרום נכסים.

יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2021 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר. 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 ואין בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, וזאת גם בהתחשב בהשפעות בטווח הארוך העלולות להיות לאור התפרצותו והתפשטותו של נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 4 לעיל, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה לשנתיים הקרובות, תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 ביוני 2021 וזאת בין היתר לאור העובדה כי החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה וכן לאור מסגרות אשראי לא מנוצלות, כמפורט לעיל. לאור האמור, לעמדת דירקטוריון החברה, לחברה אין בעיית נזילות לרבות באירועים בלתי צפויים או קושי בגיוס אשראי.

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

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

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
	2021	2020	2021	2020	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	990	446	629	287	1,087
רכישת קרקעות	(57)	(40)	(17)	(18)	(223)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	933	406	612	269	864
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(822)	(401)	(502)	(526)	(385)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(346)	274	(350)	176	39
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	--	--	(2)	(2)	(6)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(235)	279	(242)	(84)	**512**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,537	1,025	1,544	1,389	1,025
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,302	1,304	1,302	1,304	**1,537**

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-933 מליון ש"ח לעומת תזרים בסך 406 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסעיפים העיקריים שתרמו לתזרים החיובי, מלבד הרווח הנקי, הם ירידה ביתרת מלאי הביניינים בסך של 62 מליון ש"ח, ירידה בסעיף לקוחות בסך 363 מליון ש"ח. עליה בקבלני משנה וספקים בסך 61 מליון ש"ח ודיבידנד שהתקבל בסך 261 מליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות הינו בסך של 990 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-822 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 401 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעות לזמן קצר בסך 154 מליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 550 מליון ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך 122 מליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדו"ח הסתכמו ב-346 מליון ש"ח לעומת 274 מליון ש"ח שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הדו"ח פרעה החברה אג"ח בסך 383 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 743 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 233 מליון ש"ח, פרעה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 93 מליון ש"ח, שילמה ריבית של 125 מליון ש"ח וחילקה דיבידנד לבעלי המניות בסך 240 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח):

	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא תאגידים מדווחים)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ (כולל תאגידים מדווחים)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,174,505	0	1,291,583	34,895	**3,500,983**	215	24,413	32,633	**57,261**	**3,558,244**	3,533,766	1,444,354	**8,536,364**
מזומנים ושווי מזומנים	518,388	14,554	5,317	12,179	**550,438**	33,223	8,030	7,332	**48,585**	**599,023**	439,811	263,591	**1,302,425**
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	228,449	0	38,458	150	**267,057**	47,537	1,869	1,399	**50,805**	**317,862**	118,498	454,897	**891,257**
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	**1,427,668**	**(14,554)**	**1,247,808**	**22,566**	**2,683,488**	**(80,545)**	**14,514**	**23,902**	**(42,129)**	**2,641,359**	**2,975,457**	**725,866**	**6,342,682**
אשראי בין מגזרי	(1,492,303)	454,933	415,076	9,012	**(613,282)**	100,013	332,516	180,753	**613,282**	**0**	0	0	**0**
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 ביוני 2021	(64,635)	440,379	1,662,884	31,578	2,070,206	19,468	347,030	204,655	571,153	2,641,359	2,975,457	725,866	6,342,682
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2020	154,989	440,978	1,471,464	7,300	2,074,731	(18,599)	332,877	217,437	531,715	2,606,446	2,648,278	975,680	6,230,404

8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני, 2021 (באלפי ש"ח):

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2021	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות בדולר ארה"ב	(798)	(399)	(7,979)	399	798

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2021	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות באירו	(40,146)	(20,073)	(401,464)	20,073	40,146

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2021	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף הנכסים בניירה	3,383	1,692	33,832	(1,692)	(3,383)

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

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי בספרים ל-30.6.2021	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות בפאונד	(1,604)	(802)	(16,039)	802	1,604

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי הוגן ל-30.6.2021	ירידה של 1%	ירידה של 2%
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית					
הלוואות בריבית קבועה	29,587	14,794	(1,479,351)	(14,794)	(29,587)
הלוואות בריבית משתנה	(37,217)	(18,609)	(1,860,868)	18,609	37,217
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו					
הלוואות בריבית קבועה	9,923	4,962	(496,163)	(4,962)	(9,923)
הלוואות בריבית משתנה	(1,075)	(537)	(53,737)	537	1,075
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית					
הלוואות בריבית משתנה	(83)	(42)	(4,162)	42	83
מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד					
הלוואה בריבית קבועה	7,759	3,879	(387,937)	(3,879)	(7,759)

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי הוגן ל-30.6.2021	ירידה של 5%	ירידה של 10%
ניירות ערך סחירים	51,968	25,984	519,677	(25,984)	(51,968)
אגרות חוב	(481,183)	(240,592)	(4,811,832)	240,592	481,183

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי בספרים ל - 30.6.2021	ירידה של 1%	ירידה של 2%
יתרות צמודות למדד המחירים:					
עודף התחייבויות צמודות	(48,737)	(24,368)	(2,436,843)	24,368	48,737

יג. לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 2021, וליום 31 בדצמבר, 2020, ראו נספח א' לדוח זה.

9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 30.6.2021	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.6.2021	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.6.2021	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לניע"ש אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	301,567,154	306,364	1,027	302,993	330,337	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) **(ר' הערה א')**	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) **(ר' הערה א')**	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	482,828,800	482,829	2,833	477,989	518,365	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) **(ר' הערה ב')**	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) **(ר' הערה ב')**	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20	1,477,915,000	1,215,220,889	1,215,221	23,765	1,215,169	1,354,850	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה ג')**	בכל שישה חודשים החל מ- 15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) **(ר' הערה ג')**	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ			**3,288,061,000**	1,999,616,843	2,004,414	27,626	1,996,151	2,203,551							

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

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

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

<u>הערות</u>:

(1)במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.

(2)במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.

(3)במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.

(4)במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.

(5)במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.

(6)במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.

(7)במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

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

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

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

(*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 29 באפריל 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-074229).

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

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

א. ליום 30 ביוני 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-3.87 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-30.1%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-42.9%.

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

10. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו סעיף 6 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

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

היום: 24 באוגוסט, 2021

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2021

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף							
מזומנים ושווי מזומנים	1,131,341	0	45,002	77,502	48,580	0	1,302,425
השקעות לזמן קצר	811,705	0	0	0	831	0	812,536
לקוחות והכנסות לקבל	649,988	154,580	204	37,010	43,651	0	885,433
חייבים אחרים ויתרות חובה **	48,758	4,133	3,245	3,961	12,120	60,443	132,660
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	1,972,184	1,972,184
מלאי	0	0	0	0	0	77,449	77,449
נכסים המוחזקים למכירה	0	0	0	0	0	66,250	66,250
השקעות וחובות לזמן ארוך							
קרקעות	0	0	0	0	0	970,509	970,509
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	1,350,910	1,350,910
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	270,276	0	0	0	0	270,276
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	4,039,255	4,039,255
חברות כלולות ואחרות	510,416	0	0	41,929	0	1,238,912	1,791,257
חובות והשקעות אחרים	144,575	20,150	48,575	7,899	4,039	0	225,238
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	948,484	948,484
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	31,782	31,782
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	79,307	79,307
סה"כ נכסים	**3,296,783**	**449,139**	**97,026**	**168,301**	**109,221**	**10,835,485**	**14,955,955**

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(659,732)	0	0	0	(215)	0	(659,947)
אשראי מגופים מוסדיים ומאחרים *	(150,167)	0	0	0	0	0	(150,167)
קבלני משנה וספקים	(911,265)	(934)	(16,732)	(4,863)	(7,939)	0	(941,733)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	(364,131)	(364,131)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(416,996)	0	(67,988)	0	0	(53,270)	(538,254)
זכאים ויתרות זכות	(173,913)	(68,122)	(16,123)	(25,991)	(14,890)	(13,854)	(312,893)
התחייבויות ז"א							
הלוואות מבנקים, מגופים מוסדיים ומאחרים *	(1,180,191)	(1,185,566)	(4,162)	(538,911)	(387,973)	0	(3,296,803)
אגרות חוב *	(2,815,410)	(1,551,168)	0	0	0	0	(4,366,578)
התחייבות בגין חכירה	(8,553)	(80,192)	0	0	0	0	(88,745)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(20,519)	0	0	0	0	0	(20,519)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	(346,888)	(346,888)
סה"כ התחייבויות	**(6,336,746)**	**(2,885,982)**	**(105,005)**	**(569,765)**	**(411,017)**	**(778,143)**	**(11,086,658)**
נכסים פחות התחייבויות	**(3,039,963)**	**(2,436,843)**	**(7,979)**	**(401,464)**	**(301,796)**	**10,057,342**	**3,869,297**

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

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

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2020:

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
רכוש שוטף							
מזומנים ושווי מזומנים	1,227,284	0	103,599	113,536	93,023	0	1,537,442
השקעות לזמן קצר	627,856	0	0	812	884	0	629,552
לקוחות והכנסות לקבל	1,066,382	142,370	32	26,614	51,488	0	1,286,886
חייבים אחרים ויתרות חובה **	38,525	3,954	1,316	3,054	13,313	34,511	94,673
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	0	0	0	0	0	1,888,090	1,888,090
מלאי	0	0	0	0	0	59,854	59,854
נכסים המוחזקים למכירה	0	0	0	0	0	67,460	67,460
השקעות וחובות לזמן ארוך							
קרקעות	0	0	0	0	0	1,123,425	1,123,425
נדל"ן להשקעה בהקמה	0	0	0	0	0	1,096,506	1,096,506
חייבים בגין הסדרי זיכיון **	0	272,752	0	0	0	0	272,752
נדל"ן להשקעה	0	0	0	0	0	3,755,275	3,755,275
חברות כלולות ואחרות	116,024	187,476	0	243,203	0	958,474	1,505,177
חובות והשקעות אחרים	120,510	22,461	50,140	7,889	4,173	0	205,173
רכוש קבוע	0	0	0	0	0	763,088	763,088
נכסים בלתי מוחשיים	0	0	0	0	0	32,249	32,249
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	72,871	72,871
סה"כ נכסים	**3,196,581**	**629,013**	**155,087**	**395,108**	**162,881**	**9,851,803**	**14,390,473**

	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(787,315)	0	0	0	0	0	(787,315)
אשראי מגופים מוסדיים ומאחרים *	(149,913)	0	0	0	0	0	(149,913)
קבלני משנה וספקים	(891,976)	0	(17,682)	(4,327)	(7,277)	0	(921,262)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	(377,361)	(377,361)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(361,412)	0	(96,916)	0	0	(53,270)	(511,598)
זכאים ויתרות זכות	(185,580)	(88,788)	(8,591)	(28,937)	(15,131)	(11,843)	(338,870)
התחייבויות ז"א							
הלוואות מבנקים, מגופים מוסדיים ומאחרים *	(833,371)	(1,160,399)	(5,694)	(558,999)	(177,093)	0	(2,735,556)
אגרות חוב *	(3,082,618)	(1,646,022)	0	0	0	0	(4,728,640)
התחייבות בגין חכירה	(8,553)	(86,777)	0	0	0	0	(95,330)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(20,645)	0	0	0	0	0	(20,645)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	(332,709)	(332,709)
סה"כ התחייבויות	**(6,321,383)**	**(2,981,986)**	**(128,883)**	**(592,263)**	**(199,501)**	**(775,183)**	**(10,999,199)**
נכסים פחות התחייבויות	**(3,124,802)**	**(2,352,973)**	**26,204**	**(197,155)**	**(36,620)**	**9,076,620**	**3,391,274**

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

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

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2021

בלתי מבוקרים

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	15-27

- - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קבוצת אשטרום בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-16%מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7% וכ-8%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 522 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2021, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 540 מליון ש"ח וכ- 17 מליון ש"ח, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2021

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,302,425	1,304,412	1,537,442
השקעות לזמן קצר	812,536	496,533	629,552
פיקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב	-	346,065	-
לקוחות והכנסות לקבל	885,433	1,070,379	1,286,886
חייבים ויתרות חובה	145,714	132,124	107,240
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,972,184	1,727,643	1,888,090
מלאי	77,449	67,817	59,854
	5,195,741	5,144,973	5,509,064
נכסים מוחזקים למכירה	66,250	-	67,460
	5,261,991	5,144,973	5,576,524
נכסים לא שוטפים			
קרקעות לבנייה	970,509	1,279,818	1,123,425
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,350,910	921,228	1,096,506
חייבים בגין הסדרי זכיון	257,222	266,277	260,185
נדל"ן להשקעה	4,039,255	3,696,190	3,755,275
חברות כלולות	1,791,257	1,387,584	1,505,177
חובות והשקעות אחרות	225,238	436,964	205,173
רכוש קבוע, נטו	948,484	810,940	763,088
נכסים בלתי מוחשיים	31,782	32,718	32,249
מסים נדחים	79,307	76,108	72,871
	9,693,964	8,907,827	8,813,949
	14,955,955	14,052,800	14,390,473

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	659,947	712,246	787,315
הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים	150,167	247,606	149,913
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	843,389	770,475	894,059
קבלני משנה וספקים	968,011	917,207	947,515
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	364,131	418,420	377,361
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין	538,254	447,905	511,598
זכאים ויתרות זכות	312,893	292,533	338,870
	3,836,792	3,806,392	4,006,631
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,894,434	1,395,050	1,430,021
הלוואות מאחרים	1,193,140	951,807	1,077,948
אגרות חוב	3,732,418	4,350,196	4,062,168
התחייבויות בגין חכירה	62,467	75,339	69,077
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	20,519	22,236	20,645
מסים נדחים	346,888	259,457	332,709
	7,249,866	7,054,085	6,992,568
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	57,154	56,972	57,150
פרמיה על מניות	1,338,663	554,114	1,337,298
יתרת רווח	2,504,330	1,810,270	2,030,307
קרנות	(196,856)	(137,202)	(182,036)
	3,703,291	2,284,154	3,242,719
זכויות שאינן מקנות שליטה	166,006	908,169	148,555
סה"כ הון	3,869,297	3,192,323	3,391,274
	14,955,955	14,052,800	14,390,473

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

24 באוגוסט, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
הכנסות	2,198,534	2,254,794	1,106,681	1,088,933	4,633,062
עלות ההכנסות	1,780,473	1,837,836	902,995	877,121	3,738,763
רווח גולמי	418,061	416,958	203,686	211,812	894,299
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	75,162	(17,313)	91,125	2,384	105,966
	493,223	399,645	294,811	214,196	1,000,265
הוצאות מכירה ושיווק	21,295	17,882	9,429	7,214	38,428
הוצאות הנהלה וכלליות	138,072	134,142	69,012	65,078	278,905
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	543,461	8,231	47,503	8,453	21,141
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(8,638)	23,563	(4,761)	2,196	(23,444)
רווח תפעולי	868,679	279,415	259,112	152,553	680,629
הוצאות מימון	(143,578)	(167,210)	(84,967)	(50,914)	(260,065)
הכנסות מימון	54,460	11,304	30,335	912	42,684
רווח לפני מסים על הכנסה	779,561	123,509	204,480	102,551	463,248
מסים על הכנסה	45,886	29,858	23,701	19,491	117,847
רווח נקי	733,675	93,651	180,779	83,060	345,401
רווח נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	714,023	90,717	162,432	70,574	328,560
זכויות שאינן מקנות שליטה	19,652	2,934	18,347	12,486	16,841
	733,675	93,651	180,779	83,060	345,401
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
רווח נקי בסיסי ומדולל	7.09	1.10	1.61	0.85	3.77

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	733,675	93,651	180,779	83,060	345,401
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	10	-	-	10
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(15,244)	(15,248)	(28,176)	(21,148)	(30,741)
חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(1,976)	(108)	(1,350)	382	1,121
	(17,220)	(15,346)	(29,526)	(20,766)	(29,610)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)	-	-	-	-	8,568
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	(1,465)	-	-	(938)
	-	(1,465)	-	-	7,630
סה"כ הפסד כולל אחר	(17,220)	(16,811)	(29,526)	(20,766)	(21,980)
סה"כ רווח כולל	716,455	76,840	151,253	62,294	323,421
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	699,267	77,986	134,391	53,734	300,249
זכויות שאינן מקנות שליטה	17,188	(1,146)	16,862	8,560	23,172
	716,455	76,840	151,253	62,294	323,421

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	57,150	1,337,298	25,013	2,030,307	4,119	206,969	(372,859)	(45,278)	3,242,719	148,555	3,391,274
רווח נקי	-	-	-	714,023	-	-	-	-	714,023	19,652	733,675
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	-	(14,756)	-	(14,756)	(2,464)	(17,220)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	714,023	-	-	(14,756)	-	699,267	17,188	716,455
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,301	-	-	-	1,301	184	1,485
מימוש אופציות למניות	4	1,365	-	-	(1,365)	-	-	-	4	-	4
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(240,000)	-	-	-	-	(240,000)	-	(240,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,282)	(1,282)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,361	1,361
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	57,154	1,338,663	25,013	2,504,330	4,055	206,969	(387,615)	(45,278)	3,703,291	166,006	3,869,297

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)	56,970	553,581	25,013	1,821,018	2,312	240,116	(336,908)	(10)	(71,047)	2,291,045	1,011,334	3,302,379
רווח נקי	-	-	-	90,717	-	-	-	-	-	90,717	2,934	93,651
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(1,465)	-	-	(11,276)	10	-	(12,731)	(4,080)	(16,811)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	89,252	-	-	(11,276)	10	-	77,986	(1,146)	76,840
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	14,156	14,156	(79,183)	(65,027)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	965	-	-	-	-	965	350	1,315
מימוש אופציות למניות	2	533	-	-	(533)	-	-	-	-	2	-	2
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(100,000)	-	-	-	-	-	(100,000)	-	(100,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,890)	(23,890)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	704
יתרה ליום 30 ביוני, 2020	56,972	554,114	25,013	1,810,270	2,744	240,116	(348,184)	-	(56,891)	2,284,154	908,169	3,192,323

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 באפריל, 2021	57,151	1,337,612	25,013	2,451,898	4,605	206,969	(359,574)	-	3,678,396	(45,278)	3,827,311	148,915
רווח נקי	-	-	-	162,432	-	-	-	-	162,432	-	180,779	18,347
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	-	(28,041)	-	(28,041)	-	(29,526)	(1,485)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	162,432	-	-	(28,041)	-	134,391	-	151,253	16,862
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	501	-	-	-	501	-	587	86
מימוש אופציות למניות	3	1,051	-	-	(1,051)	-	-	-	3	-	3	-
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(110,000)	-	-	-	-	(110,000)	-	(110,000)	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(611)	(611)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	754	754
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	57,154	1,338,663	25,013	2,504,330	4,055	206,969	(387,615)	-	3,703,291	(45,278)	3,869,297	166,006

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 באפריל, 2020	56,970	553,581	25,013	1,839,696	2,582	240,116	(331,344)	-	2,315,567	(71,047)	3,317,760	1,002,193
רווח נקי	-	-	-	70,574	-	-	-	-	70,574	-	83,060	12,486
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	-	(16,840)	-	(16,840)	-	(20,766)	(3,926)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	70,574	-	-	(16,840)	-	53,734	-	62,294	8,560
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	14,156	14,156	(65,027)	(79,183)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	695	-	-	-	695	-	859	164
מימוש אופציות למניות	2	533	-	-	(533)	-	-	-	2	-	2	-
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(100,000)	-	-	-	-	(100,000)	-	(100,000)	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,890)	(23,890)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	325
יתרה ליום 30 ביוני, 2020	56,972	554,114	25,013	1,810,270	2,744	240,116	(348,184)	-	2,284,154	(56,891)	3,192,323	908,169

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה										
	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	56,970	553,581	25,013	1,821,018	2,312	240,116	(336,908)	(10)	(71,047)	2,291,045	1,011,334	3,302,379
רווח נקי	-	-	-	328,560	-	-	-	-	-	328,560	16,841	345,401
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(938)	-	8,568	(35,951)	10	-	(28,311)	6,331	(21,980)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	327,622	-	8,568	(35,951)	10	-	300,249	23,172	323,421
הנפקת מניות במסגרת הצעת רכש למניות חברה מאוחדת	178	782,934	-	-	-	-	-	-	8,584	791,696	(793,244)	(1,548)
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	17,185	17,185	(87,380)	(70,195)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-			2,590	-	-	-	-	2,590	552	3,142
מימוש אופציות למניות	2	783	-	-	(783)	-	-	-	-	2	-	2
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע	-	-	-	41,715	-	(41,715)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(160,048)	-	-	-	-	-	(160,048)	-	(160,048)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,069)	(25,069)
הנפקת שטר הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,190	9,190
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	57,150	1,337,298	25,013	2,030,307	4,119	206,969	(372,859)	-	(45,278)	3,242,719	148,555	3,391,274

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	733,675	93,651	180,779	83,060	345,401
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו	(543,461)	(8,231)	(47,503)	(8,453)	(21,141)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(75,162)	17,313	(91,125)	(2,384)	(105,966)
עלויות ריבית, נטו	89,688	97,522	29,918	42,781	215,497
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים	(29,961)	53,926	(18,105)	(10,545)	25,256
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	37,492	34,654	19,646	15,351	70,454
רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים	-	(1,657)	-	(395)	(6,360)
מסים נדחים, נטו	6,635	3,438	2,893	5,084	73,725
רווח ממכירת מפעל	-	(16,500)	-	-	(19,228)
ירידת ערך קרקעות לבנייה	-	-	-	-	38,084
שערוך הלוואות לזמן ארוך	27,352	8,511	22,142	2,374	(8,215)
שערוך אגרות חוב	20,752	(10,837)	19,704	(2,780)	(9,737)
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות	(68)	28	(49)	(8)	(35)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(126)	1,061	(462)	(979)	125
עלות תשלום מבוסס מניות	1,485	1,315	587	859	3,142
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	281	(1,960)	388	(129)	(4,360)
שערוך חובות והשקעות לזמן ארוך	(3,071)	(1,042)	(221)	417	(9,357)
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(3,755)	1,971	(3,485)	560	1,694
	(471,919)	179,512	(65,672)	41,753	243,578
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	363,354	83,123	215,169	41,396	127,879
ירידה במלאי בבניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי	62,092	90,612	24,639	72,471	308,905
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות	61,192	(7,034)	21,066	36,236	48,127
	486,638	166,701	260,874	150,103	484,911
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	261,500	10,233	261,500	10,233	32,568
מיסים ששולמו	(20,699)	(10,748)	(9,147)	(5,291)	(32,123)
מיסים שהתקבלו	364	6,973	350	6,924	13,129
	241,165	6,458	252,703	11,866	13,574
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה	989,559	446,322	628,684	286,782	1,087,464
רכישת קרקעות לבנייה, נטו	(57,273)	(40,478)	(17,295)	(18,250)	(223,110)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	932,286	405,844	611,389	268,532	864,354

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(394,392)	(171,935)	(350,382)	(130,917)	(188,324)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(155,682)	(124,572)	(99,549)	(75,248)	(238,953)
מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו	(153,548)	252,404	(17,213)	53,329	148,119
פקדון בנאמנות מהנפקת אגרות חוב	-	(346,065)	-	(346,065)	-
רכישת רכוש קבוע	(122,306)	(38,585)	(35,923)	(22,625)	(78,807)
ריבית שהתקבלה	9,383	5,375	3,636	3,338	5,894
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו	(6,208)	(31,776)	(4,485)	(7,255)	(149,275)
גביית חייבים בגין הסדרי זיכיון	6,231	6,159	3,145	2,975	12,218
מענקים שהתקבלו בגין הסדרי זיכיון	-	15,239		-	15,239
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	2,877	3,048	1,342	524	6,537
תמורה ממכירת פעילות, נטו ממס	-	38,665	-	-	107,142
מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך	(17,298)	(9,148)	(3,219)	(4,508)	(28,329)
גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך	9,073	434	1,152	-	3,563
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(821,870)	(400,757)	(501,496)	(526,452)	(384,976)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	719,905	-	719,905	719,551
פרעון אגרות חוב	(382,814)	(444,687)	(207,731)	(289,834)	(692,121)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	742,967	191,205	287,090	149,073	657,976
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(92,954)	(55,659)	(75,563)	(41,283)	(83,843)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(232,606)	185,312	(54,100)	(113,023)	(18,693)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(13,901)	(13,552)	(7,005)	(5,876)	(28,111)
ריבית ששולמה	(125,319)	(119,366)	(52,284)	(54,215)	(259,397)
תמורה ממימוש אופציות	4	2	3	2	2
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	(65,027)	-	(65,027)	(71,743)
דיבידנד לבעלי המניות	(240,000)	(100,000)	(240,000)	(100,000)	(160,048)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,282)	(23,890)	(611)	(23,890)	(25,069)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(345,905)	274,243	(350,201)	175,832	38,504
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	472	(141)	(1,537)	(2,291)	(5,663)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(235,017)	279,189	(241,845)	(84,379)	512,219
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,537,442	1,025,223	1,544,270	1,388,791	1,025,223
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,302,425	1,304,412	1,302,425	1,304,412	1,537,442

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
פעילויות מהותיות שלא במזומן					
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	18,872

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרוייקטים לבנייה למגורים, בביצוע עבודות בנייה ותשתית למגזר הציבורי והפרטי, ייזום, הקמה השכרה וניהול של נכסי מקרקעין, בייצור חומרי גלם לתעשיית הבנייה וכן בפעילות זכיינות של תכנון, הקמה וממון של פרוייקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובחו"ל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. השלכות משבר הקורונה

בהמשך לאמור בביאור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיו על המשק העולמי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל אשר הביא לירידה דרמטית בשיעורי התחלואה וכתוצאה מכך המגבלות על תנועת האזרחים והתקהלותם אשר הוטלו ע"י המדינה במהלך שנת 2020 כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית במהלך החציון הראשון של שנת 2021. עם זאת, לאחר תאריך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים החל להתפשט גל נוסף (רביעי) של נגיף הקורונה אשר מתבטא בעלייה משמעותית בשיעורי התחלואה שמקורו בזן דלתא של נגיף הקורונה. התפרצות זו הובילה לעלייה מחודשת במספר החולים המאומתים ובמספר המאושפזים והחולים הקשים וכן במספר המתים כתוצאה מהנגיף. לאור האמור, במהלך חודש אוגוסט 2021 חידשה ממשלת ישראל חלק מההגבלות על המשק הישראלי שעיקרן פתיחת עסקים וקיום התקהלויות תחת כללי "התו הירוק", הגבלות על הנוסעים לחו"ל ובידוד תושבים אשר נחשפו לחולים מאומתים. כמו כן, החלה הממשלה במבצע חיסונים נוסף הכולל חיסון בני 12 עד 16 וכן מנת חיסון שלישית למגזרים מסויימים באוכלוסיה על מנת לבלום את התפשטות הנגיף, להגביר את עמידות החיסון ולהקטין את הסיכון למחלה קשה בקרב האוכלוסייה המבוגרת. למועד הדוח לא ניתן להעריך האם פעולות הממשלה ושיעור המחוסנים הגבוה בישראל יצליחו להאט את התפשטות הנגיף והאם יוטלו ע"י הממשלה הגבלות נוספות על המשק בזמן הקרוב ובכלל. כמו כן, במדינות רבות בעולם קצב חיסון האוכלוסייה הינו איטי ועדיין קיימות רמות תחלואה גבוהות ובמקומות שונים מתפתחות מוטציות של הנגיף, אשר לא ברור אם החיסונים שניתנו מגנים בפניהם ומכאן כי אי הוודאות השוררת בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותרה גם היא בעינה.

להלן פרוט השפעת העיקריות של משבר הקורונה על תחומי הפעילות של הקבוצה:

1. נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים

אשטרום נכסים גיבשה תכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי השכירות ודמי הניהול ביחס לתחום הנדל"ן המניב ממסחר תחום אשר להערכת אשטרום נכסים הינו הנפגע העיקרי מהשלכות המשבר שיצר הנגיף. במסגרת תכנית ההקלות האמורה ניתנו במהלך החציון הראשון של שנת 2021 הנחות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרים, מרפאות ובנקים) בעיקר במרכזי המסחר ובקניונים בסך של כ- 7 מליון ש"ח (חלק אשטרום נכסים) כאשר 1.2 מליון ש"ח ניתנו בנכסים בבעלות חברות מאוחדות והשאר בנכסים בחברות כלולות.
במהלך החציון הראשון לשנת 2021 לא זוהו ע"י אשטרום נכסים, בנכסים בהם לא בוצעו הערכות שווי בתקופת הדוח, נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2020 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון.

באור 1: - כללי (המשך)

2. נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל

במהלך החציון הראשון של 2021, היתה עליה בסך של כ- 2 מליון ש"ח בהכנסות מהמרכז המסחרי ומהמלון בסרביה ביחס לחציון מקביל אשתקד. בנוסף עדכנה החברה את תחזיותיה בקשר להכנסות החזויות מהמרכז המסחרי ומהמלון ולפיכך רשמה החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 ירידת ערך בסך של כ- 20 מליון ש"ח.

בשאר תחומי הפעילות של החברה, הפעילות המשיכה בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה כך שלא היתה השפעה מהותית במהלך החציון הראשון לשנת 2021 על שאר תחומי הפעילות של החברה.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון שלה, נכון למועד הדוח להמשך התפשטות נגיף הקורונה לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה וכן החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. יחד עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את השפעות המשך התפשטות הנגיף או משבר כלכלי עולמי על פעילותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקונים ל- IFRS 9 , IFRS 7 ,IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs – Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה- IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרוספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת.

בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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 ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

2. תיקון ל – IAS 12 מסים על ההכנסה

בחודש מאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' 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. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'.
התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' 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 ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.
בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.
להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן או שערכם הפנקסני אינו מהווה קירוב לשווי ההוגן:

	יתרה			שווי הוגן		
	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר
	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר
	2021	2020	2020	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים						
חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)	270,276	278,534	272,752	317,800	299,841	320,797
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות בריבית קבועה (1)	2,227,008	1,644,735	1,817,240	2,415,914	1,821,067	1,947,871
אגרות חוב (2)	4,416,902	5,037,697	4,790,321	4,811,832	5,077,886	5,147,062
	6,643,910	6,682,432	6,607,561	7,227,746	6,898,953	7,094,933

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

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

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה קיימים מגזרי הפעילות הבאים: קבלנות בניה ותשתית בישראל, זכיינות, תעשיות, קבלנות בניה ותשתית בחו"ל, יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל, נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל, נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים ויזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר.

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

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,043,577	22,112	244,919	53,288	79,006	21,552	245,393	582,016	2,291,863	-	(93,329)	2,198,534
הכנסות בין מגזריות	409,425	-	86,333	-	-	-	13,487	-	509,245	(504,882)	(4,363)	-
סה"כ ההכנסות	1,453,002	22,112	331,252	53,288	79,006	21,552	258,880	582,016	2,801,108	(504,882)	(97,692)	2,198,534
עלות ההכנסות	1,300,980	9,638	295,040	37,519	67,919	9,414	123,351	472,715	2,316,576	(489,539)	(46,564)	1,780,473
רווח גולמי	152,022	12,474	36,212	15,769	11,087	12,138	135,529	109,301	484,532	(15,343)	(51,128)	418,061
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	71,102	-	-	-	(18,936)	41,745	110	94,021	9,331	(28,190)	75,162
הוצאות מכירה ושיווק	2,015	229	16,546	-	412	790	1,136	10,885	32,013	-	(10,718)	21,295
הוצאות הנהלה וכלליות	55,382	5,940	15,915	9,749	6,366	4,714	24,122	20,625	142,813	709	(5,450)	138,072
רווח (הפסד) מפעילות	94,625	77,407	3,751	6,020	4,309	(12,302)	152,016	77,901	403,727	(6,721)	(63,150)	333,856
רווחי חברות כלולות												543,461
הוצאות אחרות												(8,638)
רווח תפעולי												868,679
הוצאות מימון, נטו												89,118
רווח לפני מסים על ההכנסה												779,561

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,089,623	39,604	187,208	175,769	77,286	19,094	205,658	547,397	2,341,639	-	(86,845)	2,254,794
הכנסות בין מגזריות	304,693	-	102,341	-	-	-	11,203	-	418,237	(413,064)	(5,173)	-
סה"כ ההכנסות	1,394,316	39,604	289,549	175,769	77,286	19,094	216,861	547,397	2,759,876	(413,064)	(92,018)	2,254,794
עלות ההכנסות	1,253,822	27,400	252,071	130,275	70,589	8,622	88,775	453,859	2,285,413	(405,037)	(42,540)	1,837,836
רווח גולמי	140,494	12,204	37,478	45,494	6,697	10,472	128,086	93,538	474,463	(8,027)	(49,478)	416,958
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	4,465	-	-	-	(17,367)	(27,895)	(78)	(40,875)	5,768	17,794	(17,313)
הוצאות מכירה ושיווק	1,670	278	14,892	-	617	870	762	9,000	28,089	-	(10,207)	17,882
הוצאות הנהלה וכלליות	51,682	5,256	16,090	15,107	4,620	5,615	23,357	17,829	139,556	742	(6,156)	134,142
רווח (הפסד) מפעילות	87,142	11,135	6,496	30,387	1,460	(13,380)	76,072	66,631	265,943	(3,001)	(15,321)	247,621
רווחי חברות כלולות												8,231
הכנסות אחרות												23,563
רווח תפעולי												279,415
הוצאות מימון, נטו												155,906
רווח לפני מסים על ההכנסה												123,509

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	519,081	6,778	120,617	23,931	41,885	11,919	135,505	298,843	1,158,559	-	(51,878)	1,106,681
הכנסות בין מגזריות	215,300	-	38,374	-	-	-	5,247	-	258,921	(257,005)	(1,916)	-
סה"כ ההכנסות	734,381	6,778	158,991	23,931	41,885	11,919	140,752	298,843	1,417,480	(257,005)	(53,794)	1,106,681
עלות ההכנסות	661,218	4,295	143,176	16,944	37,143	5,058	67,921	242,241	1,177,996	(250,148)	(24,853)	902,995
רווח גולמי	73,163	2,483	15,815	6,987	4,742	6,861	72,831	56,602	239,484	(6,857)	(28,941)	203,686
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	70,223	-	-	-	56	46,125	110	116,514	5,726	(31,115)	91,125
הוצאות מכירה ושיווק	734	3	8,476	-	190	404	398	4,691	14,896	-	(5,467)	9,429
הוצאות הנהלה וכלליות	28,487	3,361	7,992	4,796	2,772	2,162	11,233	10,619	71,422	432	(2,842)	69,012
רווח (הפסד) מפעילות	43,942	69,342	(653)	2,191	1,780	4,351	107,325	41,402	269,680	(1,563)	(51,747)	216,370
רווחי חברות כלולות												47,503
הוצאות אחרות												(4,761)
רווח תפעולי												259,112
הוצאות מימון, נטו												54,632
רווח לפני מסים על ההכנסה												204,480

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)

	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל- אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
	אלפי ש"ח											
הכנסות מלקוחות חיצוניים	552,967	17,680	91,390	75,995	42,129	6,317	104,043	239,770	1,130,291	-	(41,358)	1,088,933
הכנסות בין מגזריות	159,005	-	54,677	-	-	-	7,245	-	220,927	(217,939)	(2,988)	-
סה"כ ההכנסות	711,972	17,680	146,067	75,995	42,129	6,317	111,288	239,770	1,351,218	(217,939)	(44,346)	1,088,933
עלות ההכנסות	636,484	9,700	126,321	56,008	36,931	3,427	49,672	192,873	1,111,416	(212,305)	(21,990)	877,121
רווח גולמי	75,488	7,980	19,746	19,987	5,198	2,890	61,616	46,897	239,802	(5,634)	(22,356)	211,812
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	4,245	-	-	-	(7,537)	4,750	(21)	1,437	2,812	(1,865)	2,384
הוצאות מכירה ושיווק	1,029	252	6,973	-	279	362	333	2,648	11,876	-	(4,662)	7,214
הוצאות הנהלה וכלליות	26,806	2,467	7,665	5,850	2,010	2,601	11,311	9,375	68,085	215	(3,222)	65,078
רווח (הפסד) מפעילות	47,653	9,506	5,108	14,137	2,909	(7,610)	54,722	34,853	161,278	(3,037)	(16,337)	141,904
רווחי חברות כלולות												8,453
הכנסות אחרות												2,196
רווח תפעולי												152,553
הוצאות מימון, נטו												50,002
רווח לפני מסים על ההכנסה												102,551

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)										
	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	2,227,209 *)	83,063	437,648	271,419	148,724	38,971	449,430	1,152,792	4,809,256	-	(176,194)	4,633,062
הכנסות בין מגזריות	626,100	-	206,161	-	-	-	28,327	-	860,588	(848,569)	(12,019)	-
סה"כ ההכנסות	2,853,309	83,063	643,809	271,419	148,724	38,971	477,757	1,152,792	5,669,844	(848,569)	(188,213)	4,633,062
עלות ההכנסות	2,527,964	59,853	559,606	205,525	132,676	17,150	227,399	935,363	4,665,536	(833,737)	(93,036)	3,738,763
רווח גולמי	325,345 *)	23,210	84,203	65,894	16,048	21,821	250,358	217,429	1,004,308	(14,832)	(95,177)	894,299
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	43,335	-	-	-	(21,828)	40,628	(968)	61,167	14,271	30,528	105,966
הוצאות מכירה ושיווק	2,734	819	32,233	-	1,116	1,766	1,836	19,593	60,097	-	(21,669)	38,428
הוצאות הנהלה וכלליות	111,618	10,578	31,017	21,435	10,033	11,228	52,248	39,698	287,855	1,558	(10,508)	278,905
רווח (הפסד) מפעילות	210,993	55,148	20,953	44,459	4,899	(13,001)	236,902	157,170	717,523	(2,119)	(32,472)	682,932
רווחי חברות כלולות												21,141
הוצאות אחרות												(23,444)
רווח תפעולי												680,629
הוצאות מימון, נטו												217,381
רווח לפני מסים על ההכנסה												463,248

*) כולל עדכון הכנסות לקבל בגין הקמת הרכבת הקלה בירושלים בסך של כ- 30 מליון ש"ח. ראה באור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. כאמור בבאור 14ג'(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 8 בפברואר 2021 התקבלה הודעת המדינה לסיטיפס על הפעלת זכות ה- BUYBACK. בהתאם להודעת ה- BUYBACK הסכם הזיכיון הסתיים וה- BUYBACK נכנס לתוקף החל מיום 16 באפריל 2021 (להלן: "מועד ה- BUYBACK"). באותו מועד העבירה סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. כמו כן, בהתאם להודעה, החל ממועד ה- BUYBACK, המדינה לקחה על עצמה את כל התחייבויות סיטיפס בהתאם להסכמי המימון של סיטיפס אל מול הגופים המממנים.

קבלת הודעה בדבר ה- BUYBACK, כאמור לעיל, יצרה לסיטיפס זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורת ה-BUYBACK מהמדינה ולכן הכירה סיטיפס בהשפעות ה- BUYBACK על הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, והכירה ברווח בסך 1,109 מיליון ש"ח בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021. כפועל יוצא, החברה שיקפה בדוחותיה את חלקה ברווחי סיטיפס לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 בסך של כ- 500 מיליון ש"ח וכ- 7 מליון ש"ח, בהתאמה, (לאחר ניכוי עודף עלות שיוחס בעבר להשקעה בסיטיפס ולחברת ההפעלה) בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו.

לתאריך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, קיבלה סיטיפס מהמדינה סך של 800 מליון ש"ח מתוכם הועברו לחברה סך של 285 מליון ש"ח לפרעון חוב בגין העבודות להקמת הפרויקט. יתרת התמורה שסיטיפס צפויה לקבל מהמדינה אמורה להתקבל בחלוף 9 חודשים ממועד ה- BUYBACK ולא לפני 31 בינואר 2022.

התזרים הכולל אשר עתיד לנבוע לחברה כתוצאה מתשלום התמורה האמורה בשנים 2021 ו- 2022, מוערך בסך כולל של כ-662 מליון ש"ח (מתוכם כ-384 מליון ש"ח בחברה (סולו) וכ- 278 מליון ש"ח באשטרום נכסים). סכומים אלו אינם כוללים סך של 285 מליון ש"ח בגין עבודות ההקמה של הפרויקט, שכאמור לעיל, התקבלו בידי החברה.

ביום 19 במאי, 2021 הכריזה סיטיפס על חלוקת דיבידנד בסך 520 של מיליון ש"ח (חלק החברה 260 מיליון ש"ח) אשר שולם בחודש יוני 2021. בחודש אוגוסט 2021 הכריזה סיטיפס על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 50 מליון ש"ח (חלק החברה 25 מליון ש"ח).

ביום 14 במאי, 2021 קיבלה סיטיפס מהמדינה את דו"ח העברת הפרוייקט כאמור בהסכם הזיכיון. הדו"ח כולל טענות של המדינה לפערי תחזוקה בין מצב הפרוייקט בפועל למצב המצופה מפרויקט הפועל כ- 10 שנים, בהיקף של כ- 70 מליון ש"ח. כ- 20 מליון ש"ח מתוך סכום זה הינם בגין דו"ח הנדסי שלגביו התקיימו מספר דיונים בין המדינה והזכיין ואילו כ- 50 מליון ש"ח הינו בגין טענות שנשלחו אל סיטיפס לראשונה וזאת ללא כל אסמכתאות מקצועיות ופירוט לחישוב הנזקים הנטענים. סיטיפס עדיין לומדת את הדו"ח (לרבות הוצאת דרישה למדינה להשלמת החומרים החסרים). מאחר וכמעט כל הנושאים המופיעים בדו"ח הינם נושאים הקשורים בתחזוקה של הפרוייקט הרי שאלה מצויים בתחום אחריות קבלן המשנה לתחזוקה, סיטאדיס ישראל בע"מ (להלן: "סיטאדיס" חברה שהינה צד ג') (אשר לו מגבלת אחריות בסך של 30 מליון ש"ח במחירי בסיס החוזה שהינם למעלה מ-35 מליון ש"ח במחירים עדכניים). יצוין כי קונקט (להלן "קונקט" חברה כלולה המפעילה את קו הרכבת הקלה בירושלים) קיבלה ערבות בנקאית מסיטאדיס על סך של כ-17 מליון ש"ח (שתהא בתוקף עד 12 חודשים לאחר הBuyback) אותה היא תהיה רשאית לממש במקרה בו לא תיענה הדרישה לתשלום מצדה של סיטאדיס. כמו כן, קונקט תהיה רשאית לקזז סכומים המגיעים לסיטאדיס לפי הסכם התחזוקה. יובהר, כי במקרה של מימוש הערבות על ידי חברת ההפעלה או במקרה של קיזוז סכומים כאמור לעיל, סיטאדיס תהא רשאית להפעיל את מנגנון יישוב המחלוקות הקבוע בהסכם התחזוקה.

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

לסיכום האמור לעיל יובהר כי, להערכת הנהלת החברה, היקף החשיפה של החברה בגין דו"ח העברת הפרויקט (ככל ואכן תהיה חבות כלשהי לסיטיפס או לקונקט, לפי העניין, בגין אלה) צפויה לעמוד לכל היותר (ככל שיתקבלו מלוא טענות המדינה בדו"ח ובקיזוז השתתפות סיטאדיס בנזק) על סך של 17.5 מליון ש"ח (חלק החברה). החברה לומדת את הטענות ועקב השלב המקדמי לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין דרישות אלה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 23י'(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 24 במרס, 2021 התקיימו מלוא התנאים להעמדת מסגרת האשראי על ידי תאגיד בנקאי בסך של 390 מליון ש"ח, ולפיכך אשטרום נכסים ניצלה את מלוא מסגרת האשראי (ליום 31 בדצמבר ,2020 נוצל סך של 150 מליון ש"ח).

ג. ביום 21 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 130 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2021.

ד. במהלך חודש אפריל 2021 השלימה אשטרום נכסים, באמצעות חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת (להלן: "אשטרום אנגליה"), את רכישת מבנה משרדים בעיר מנצ'סטר שבאנגליה בתמורה לסך של כ- 84 מליון ליש"ט (כ-380 מליון ש"ח), (כולל עלויות רכישה נלוות, מסים ועלויות נוספות). לצורך הרכישה לקחה אשטרום אנגליה באמצעות הלוואה בנקאית - נון ריקורס בסך של כ- 46 מליון ליש"ט (כ-211 מליון ש"ח), לתקופה של 5 שנים בריבית שנתית קבועה של כ-2.72%. כבטוחה להתחייבויותיה של אשטרום אנגליה כלפי התאגיד הבנקאי שועבדו הזכויות בנכס והחזקותיה בחברה הנכדה.

ה. ביום 29 באפריל, 2021 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

ו. ביום 29 באפריל 2021, התקבלה אצל החברה תביעה מצד ג', אשר שימש כקבלן משנה של חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בו החברה שימשה כקבלן מבצע (להלן: "התובע" ו- "הפרויקט"). התביעה הוגשה ביחד ולחוד נגד החברה, החברה הבת ומזמין העבודה (צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה) (להלן: "הנתבעים"). התביעה נגד הנתבעים עומדת על סך של כ-68 מיליון ש"ח ועיקרה טענות לדרישות תשלום שלא שולמו לכאורה לתובע בקשר עם עבודות שביצע בפרויקט וכן פיצוי המגיע לכאורה בגין התארכות משך הביצוע והניהול בפרויקט. החברה לומדת את התביעה ואף בוחנת את האפשרות להגיש, בנוסף להגשת כתב ההגנה, תביעה שכנגד, שעניינה נזקים שנגרמו לה, בין היתר בשל התארכות משך ביצוע עקב מחדלים של התובע. בשלב מקדמי זה אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי התביעה. להערכת החברה היא לא תישא בעלויות מעבר להפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים.

ז. ביום 30 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 110 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 14 ביוני, 2021.

ח. ביום 29 ביוני, 2021 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן- השותפות) על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן – דירה להשכיר) ורשות מקרקעי ישראל, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בבני ברק בתמורה לכ- 127 מליון ש"ח ו-75 מליון ש"ח עלויות פיתוח. הקרקע מיועדת לבניית 219 יחידות דיור (262 יחידות דיור כולל שבס) להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים בשילוב כ-500 מ"ר מוסדות ציבור וכ- 900 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. לצורך מימון ההשקעה בקרקע (לרבות עלויות הפיתוח), השותפות בוחנת מימון ארוך טווח מגוף חיצוני. להערכת השותפות, היקף ההשקעה בפרוייקט צפוי להסתכם לסך של כ- 550 מליון ש"ח. עבודות ההקמה של הפרויקט צפויות להסתיים בתום שנת 2025. השותפות תפעיל ותתחזק את הפרויקט לתקופה של 20 שנים באמצעות חברת ניהול ובהתאם למפרט תחזוקה שהוגדר על ידי דירה להשכיר.

באור 5: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u> (המשך)

ט. בהמשך לאמור בבאור 14ג'(4)ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לגבי בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סיטיפס וכנגד קונקט ירושלים בסכום שהועמד על סך של 388 מליון ש"ח, ביום 5 ביולי 2021 התקיים דיון בערעור ובסופו המערערים הודיעו כי אינם עומדים עוד על הערעור, תוך שהמשיבות נענו לבקשתם שלא לעמוד על תשלום סכום ההוצאות ושכ"ט שנפסקו במסגרת ההליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי. בהתאם, ניתן פסק דין המורה על דחיית הערעור ללא צו להוצאות.

י. בהמשך לאמור בבאור 9ב'(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לגבי חלקה של אשדר בקרקע ברמת אפעל, ביום 5 באוגוסט 2021 קיבלה אשדר הודעה לפיה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב החליטה לאשר בתנאים את התוכנית לשינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים, מסחר תעסוקה ותיירות לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ומתקנים הנדסיים. חלק אשדר בתוכנית שאושרה עומד על כ- 100 יחידות דיור, כ- 12 יחידות דיור מיוחד וכ- 11,200 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה. מובהר כי יישום התוכנית ומימוש זכויות הבניה בקרקע, כפופים בין היתר, לפרסום אישור התוכנית בפועל והשלמת תנאים שנקבעו בתוכנית לקבלת היתרי בנייה.

באור 6: - <u>צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</u>

מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח רווח או הפסד של חברת – סיטיפס בע"מ:

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,217,063	146,228	123,326
נכסים לא שוטפים	362,533	854,323	861,153
התחייבויות שוטפות	403,475	68,126	79,441
התחייבויות לא שוטפות	369,074	685,366	686,997
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	807,047	247,059	218,041
שיעור החזקה בחברה הכלולה	50%	50%	50%
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית – עודף עלות	-	25,283	25,781
יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה	403,523	148,843	134,801

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

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	41,475	70,303	9,151	27,821	139,773
רווח (הפסד) גולמי	3,537	(5,152)	3,598	(9,561)	(7,716)
רווח (הפסד) תפעולי	1,428,457	(12,257)	3,148	(14,483)	(23,910)
רווח נקי (הפסד)	1,109,006	370	12,069	(4,057)	1,352
שיעור החזקה בחברה הכלולה	50%	50%	50%	50%	50%
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית – עודף עלות	(25,781)	456	-	263	955
חלק החברה בריווחי (הפסדי) החברה הכלולה	528,722	641	6,034	(1,766)	1,631

החברה לא מצרפת את הדוחות הכספיים של סיטיפס בע"מ מאחר שדוחותיה הכספיים לא היו מהותיים בשנת הדיווח הקודמת ועקב גמר ההתחשבנות עם המדינה על הפעלת הזיכיון להפעלת הרכבת הקלה, הם לא צפויים להיות מהותיים גם בשנת הדיווח הבאה.

- -

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2021

בלתי מבוקרים

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 873 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 548 מליון ש"ח וכ- 14 מליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2021

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	519,497	674,974	652,245
השקעות לזמן קצר	228,502	100,181	123,532
לקוחות והכנסות לקבל	128,708	241,165	471,282
חייבים ויתרות חובה	21,740	20,904	15,160
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	17,003	271,508	105,902
	915,450	1,308,732	1,368,121
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
השקעה בחברות מוחזקות	4,831,091	2,667,126	3,921,429
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות	353,351	915,001	630,955
חייבים בגין הסדרי זיכיון	72,098	77,346	74,317
חובות והשקעות אחרות	68,290	292,862	53,915
רכוש קבוע	511,871	420,165	435,235
	5,836,701	4,372,500	5,115,851
	6,752,151	5,681,232	6,483,972

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים	35,052	134,004	35,000
הלוואות מאחרים	-	100,000	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	345,485	343,256	343,965
קבלני משנה וספקים	393,743	368,722	387,226
מקדמות ממזמיני עבודות	244,231	149,221	255,388
זכאים ויתרות זכות	69,321	75,124	90,185
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	56,452	96,304	75,995
	1,144,284	1,266,631	1,187,759
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	115,067	36,880	47,238
הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים	56,878	60,921	58,587
אגרות חוב	1,658,749	1,991,890	1,884,404
התחייבויות בגין חכירה	5,444	11,550	8,556
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	9,455	11,226	9,716
מסים נדחים	58,983	17,980	44,993
	1,904,576	2,130,447	2,053,494
<u>הון</u>			
הון המניות	57,154	56,972	57,150
פרמיה על מניות	1,338,663	554,114	1,337,298
יתרת רווח	2,504,330	1,810,270	2,030,307
קרנות הון	(196,856)	(137,202)	(182,036)
	3,703,291	2,284,154	3,242,719
	6,752,151	5,681,232	6,483,972

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

24 באוגוסט, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר דירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	986,838	1,055,021	490,949	543,164	2,132,748
עלות ההכנסות	858,548	926,754	431,515	475,383	1,833,445
רווח גולמי	128,290	128,267	59,434	67,781	299,303
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	42,296	43,022	21,449	22,489	90,558
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(4,764)	331	(3,268)	(287)	(4,636)
רווח תפעולי	81,230	85,576	34,717	45,005	204,109
הכנסות מימון	30,225	28,339	16,393	14,885	54,368
הוצאות מימון	(53,971)	(68,459)	(29,421)	(24,518)	(110,850)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	674,860	54,329	149,837	41,854	217,089
רווח לפני מסים על ההכנסה	732,344	99,785	171,526	77,226	364,716
מסים על ההכנסה	18,321	9,068	9,094	6,652	36,156
רווח נקי המיוחס לחברה	714,023	90,717	162,432	70,574	328,560

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

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי המיוחס לחברה	714,023	90,717	162,432	70,574	328,560
רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:					
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	-	10	-	-	10
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות	(14,756)	(11,276)	(28,041)	(16,840)	(35,951)
	(14,756)	(11,266)	(28,041)	(16,840)	(35,941)
סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:					
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	-	2,974
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	(735)	-	-	-
חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות	-	(730)	-	-	4,656
	-	(1,465)	-	-	7,630
סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה	(14,756)	(12,731)	(28,041)	(16,840)	(28,311)
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	699,267	77,986	134,391	53,734	300,249

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

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי המיוחס לחברה	714,023	90,717	162,432	70,574	328,560
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(674,860)	(54,329)	(149,837)	(41,854)	(217,089)
עלויות ריבית	48,112	44,007	18,440	20,640	108,749
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים	(12,962)	17,180	(8,864)	(3,417)	5,127
רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים	-	(1,657)	-	(395)	(6,360)
שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות	(7,910)	(17,531)	(3,855)	(10,844)	(31,073)
שערוך הלוואות לזמן ארוך	56	(319)	52	(13)	(46)
שערוך אגרות חוב	6,115	(360)	4,880	285	2,195
הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(1,099)	595	(1,020)	168	511
עליית ערך חובות לקוחות לזמן ארוך	(1,645)	(50)	(802)	(30)	(1,963)
הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות	(68)	28	(50)	(8)	(35)
רווח ממימוש רכוש קבוע	1,209	(725)	1,371	94	(1,063)
פחת והפחתות	6,969	5,713	4,282	2,849	11,330
מסים על ההכנסה	13,719	9,068	4,492	6,652	34,973
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	158	57	(59)	88	(498)
עלות תשלום מבוסס מניות	221	450	84	180	748
	(621,985)	2,127	(130,886)	(25,605)	(94,494)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	342,574	(4,016)	158,974	15,456	21,000
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(6,283)	(1,916)	1,447	(341)	4,034
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות	(11,157)	(39,432)	(32,734)	(9,594)	66,735
עלייה בקבלני משנה וספקים	6,351	40,234	30,440	34,254	83,510
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(20,329)	1,238	(47,119)	(3,502)	22,846
	311,156	(3,892)	111,008	36,273	198,125
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
דיבידנד שהתקבל	222,648	25,398	150,800	25,398	87,288
מיסים ששולמו	(535)	-	(56)	-	(1,844)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	625,307	114,350	293,298	106,640	517,635

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

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
השקעה בחברות מוחזקות	(2,444)	(65,027)	(2,444)	(65,027)	(71,743)
פרעון שטר הון מחברה מוחזקת	7,338	72,018	-	72,018	72,018
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות	(121,313)	99,953	(47,560)	170,991	148,490
גביית חובות בגין הסדרי זיכיון	3,021	2,814	1,531	1,416	5,721
רכישת רכוש קבוע	(84,456)	(7,056)	(11,618)	(6,919)	(23,830)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	220	1,512	(426)	-	1,978
גביית פקדונות לזמן ארוך	4,562	434	1,798	-	2,669
השקעה בפקדונות לזמן ארוך	(17,292)	(5,133)	(3,213)	(2,977)	(21,641)
מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו	(91,925)	60,576	(44,227)	(12,356)	49,278
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(302,289)	160,091	(106,159)	157,146	162,940
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
הנפקת אגרות חוב	-	373,840	-	373,840	373,840
פרעון אגרות חוב	(230,457)	(209,834)	(154,506)	(154,438)	(319,315)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	69,500	-	12,500	-	12,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(3,173)	(3,753)	(1,232)	(1,885)	(7,846)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	52	124,004	52	(115,008)	(75,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(3,580)	(3,445)	(1,800)	(1,728)	(6,940)
ריבית ששולמה	(48,112)	(44,007)	(18,440)	(20,640)	(108,749)
תמורה ממימוש אופציות	4	2	3	2	2
דיבידנד לבעלי המניות	(240,000)	(100,000)	(240,000)	(100,000)	(160,048)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(455,766)	136,807	(403,423)	(19,857)	(292,056)
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	(132,748)	411,248	(216,284)	243,929	388,519
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	652,245	263,726	735,781	431,045	263,726
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	519,497	674,974	519,497	674,974	652,245
<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>					
הסבת הלוואות לחברות מוחזקות לשטרי הון	400,000	-	100,000	-	85,000

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. להשפעות התפשטות נגיף הקורונה על החברה ראה באור 1ג' בדוחות כספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021.

ג. ליום 30 ביוני 2021 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 229 מליון ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה, 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, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2020.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. כאמור בבאור 14ג'(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 8 בפברואר 2021 התקבלה הודעת המדינה לסיטיפס על הפעלת זכות ה- BUYBACK. בהתאם להודעת ה- BUYBACK הסכם הזיכיון הסתיים וה- BUYBACK נכנס לתוקף החל מיום 16 באפריל 2021 (להלן: "מועד ה- BUYBACK"). באותו מועד העבירה סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. כמו כן, בהתאם להודעה, החל ממועד ה- BUYBACK, המדינה לקחה על עצמה את כל התחייבויות סיטיפס בהתאם להסכמי המימון של סיטיפס אל מול הגופים המממנים.

קבלת הודעה בדבר ה- BUYBACK, כאמור לעיל, יצרה לסיטיפס זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורת ה- BUYBACK מהמדינה ולכן הכירה סיטיפס בהשפעות ה- BUYBACK על הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, והכירה ברווח בסך 1,109 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021. כפועל יוצא, החברה שיקפה בדוחותיה את חלקה ברווחי סיטיפס לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 בסך של כ- 500 מיליון ש"ח וכ- 7 מליון ש"ח, בהתאמה, (לאחר ניכוי עודף עלות שיוחס בעבר להשקעה בסיטיפס ולחברת ההפעלה) בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו.

לתאריך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, קיבלה סיטיפס מהמדינה סך של 800 מליון ש"ח מתוכם הועברו לחברה סך של 285 מליון ש"ח לפרעון חוב בגין העבודות להקמת הפרויקט. יתרת התמורה שסיטיפס צפויה לקבל מהמדינה אמורה להתקבל בחלוף 9 חודשים ממועד ה- BUYBACK ולא לפני 31 בינואר 2022.

התזרים הכולל אשר עתיד לנבוע לחברה כתוצאה מתשלום התמורה האמורה בשנים 2021 ו- 2022, מוערך בסך כולל של כ-662 מליון ש"ח (מתוכם כ-384 מליון ש"ח בחברה (סולו) אשר מחזיקה ישירות ב- 29% ממניות סיטיפס וכ- 278 מליון ש"ח בחברה מוחזקת אשטרום נכסים אשר מחזיקה ב- 21% ממניות סיטיפס). סכומים אלו אינם כוללים סך של 285 מליון ש"ח בגין עבודות ההקמה של הפרויקט, שכאמור לעיל, התקבלו בידי החברה.

3. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u> (המשך)

ביום 19 במאי, 2021 הכריזה סיטיפס על חלוקת דיבידנד בסך 520 של מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 151 מיליון ש"ח וחלקה של חברה מוחזקת אשטרום נכסים בדיבידנד הינו כ- 109 מליון ש"ח) אשר שולם בחודש יוני 2021. בחודש אוגוסט 2021 הכריזה סיטיפס על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 50 מליון ש"ח (חלק החברה 25 מליון ש"ח).

ביום 14 במאי, 2021 קיבלה סיטיפס מהמדינה את דו"ח העברת הפרוייקט כאמור בהסכם הזיכיון. הדו"ח כולל טענות של המדינה לפערי תחזוקה בין מצב הפרוייקט בפועל למצב המצופה מפרויקט הפועל כ- 10 שנים, בהיקף של כ- 70 מליון ש"ח. כ- 20 מליון ש"ח מתוך סכום זה הינם בגין דו"ח הנדסי שלגביו התקיימו מספר דיונים בין המדינה והזכיין ואילו כ- 50 מליון ש"ח הינו בגין טענות שנשלחו אל סיטיפס לראשונה וזאת ללא כל אסמכתאות מקצועיות ופירוט לחישוב הנזקים הנטענים. סיטיפס עדיין לומדת את הדו"ח (לרבות הוצאת דרישה למדינה להשלמת החומרים החסרים). מאחר וכמעט כל הנושאים המופיעים בדו"ח הינם נושאים הקשורים בתחזוקה של הפרוייקט הרי שאלה מצויים בתחום אחריות קבלן המשנה לתחזוקה, סיטאדיס ישראל בע"מ (להלן: "סיטאדיס" חברה שהינה צד ג') (אשר לו מגבלת אחריות בסך של 30 מליון ש"ח במחירי בסיס החוזה שהינם למעלה מ- 35 מליון ש"ח במחירים עדכניים). יצוין כי קונקט (להלן "קונקט" חברה כלולה המפעילה את קו הרכבת הקלה בירושלים) קיבלה ערבות בנקאית מסיטאדיס על סך של כ-17 מליון ש"ח (שתהא בתוקף עד 12 חודשים לאחר הBuyback) אותה היא תהיה רשאית לממש במקרה בו לא תיענה הדרישה לתשלום מצדה של סיטאדיס. כמו כן, קונקט תהיה רשאית לקזז סכומים המגיעים לסיטאדיס לפי הסכם התחזוקה. יובהר, כי במקרה של מימוש הערבות על ידי חברת ההפעלה או במקרה של קיזוז סכומים כאמור לעיל, סיטאדיס תהא רשאית להפעיל את מנגנון יישוב המחלוקות הקבוע בהסכם התחזוקה.

לסיכום האמור לעיל יובהר כי, להערכת הנהלת החברה, היקף החשיפה של החברה בגין דו"ח העברת הפרויקט (ככל ואכן תהיה חבות כלשהי לסיטיפס או לקונקט, לפי העניין, בגין אלה) צפויה לעמוד לכל היותר (ככל שיתקבלו מלוא טענות המדינה בדו"ח ובקיזוז השתתפות סיטאדיס בנזק) על סך של 17.5 מליון ש"ח (חלק החברה). החברה לומדת את הטענות ועקב השלב המקדמי לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין דרישות אלה.

ב. ביום 21 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 130 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2021.

ג. ביום 29 באפריל, 2021 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.

ד. ביום 30 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 110 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 14 ביוני, 2021.

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל גירון, מנכ"ל;
2. אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי.
3. ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2021 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24.8.2021
תאריך

גיל גירון, מנכ"ל

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

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24.8.2021
תאריך

אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל
לכספים ולפיתוח עיסקי

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

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24.8.2021
תאריך

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

24 באוגוסט, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 24 באוגוסט 2021 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון