

קבוצת

**אשטרום**  
עוצמה של בנייה

# דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2022



## **תוכן עניינים**

---

**א' - כרטיס ביקור**

---

**ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

---

**ג' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

---

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

---

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

---

**ו' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה**

---

# קבוצת אשטרום - כרטיס ביקור

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



צבר הזמנות, סמוך למועד פרסום הדוחות:

**כ-7.8**  
מיליארדי ₪



אגרות החוב של הקבוצה מדורגות ע"י מעלות:

**בדרוג A**  
עם אופק יציב



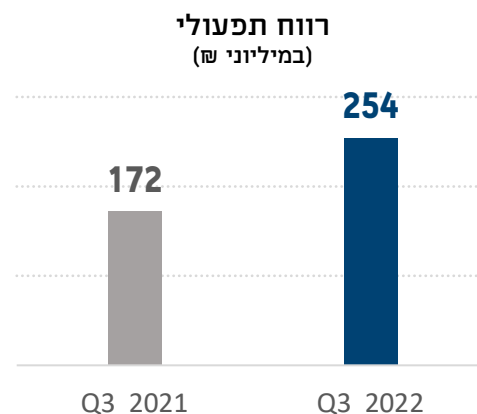
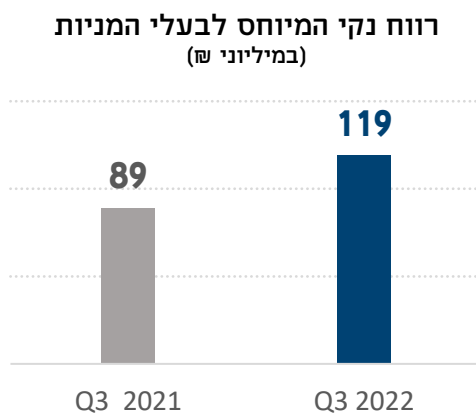
מניית החברה נסחרת במדדים המובילים:  
**ת"א 35,**  
**ת"א 125**  
**ת"א נדל"ן**



נוסדה בשנת  
**1963**

## תמצית נתונים (במיליוני ₪)

Q3 2022	01-09/2022	
1,375	3,847	הכנסות
281	832	רווח גולמי
254	978	רווח תפעולי
119	553	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות



**זכינות**



Q3 2022	01-09/22	
53	100	הכנסות
18	41	רווח גולמי
54	230	רווח מגזרי

**קבלנות בנייה ותשתיות בישראל**



Q3 2022	01-09/22	
708	1,951	הכנסות
64	192	רווח גולמי
26	83	רווח מגזרי

**נתונים לפי מגזרי פעילות**

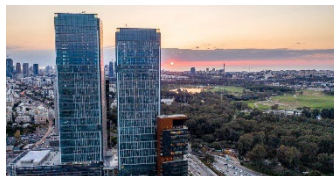
(במיליוני ש"ח)

**אשדר**



Q3 2022	01-09/22	
532	1,445	הכנסות
120	313	רווח גולמי
103	264	רווח מגזרי

**אשטרום נכסים**



Q3 2022	01-09/22	
101	397	הכנסות
56	215	רווח גולמי
76	435	רווח מגזרי

**תעשיות**



Q3 2022	01-09/22	
242	689	הכנסות
37	104	רווח גולמי
9	27	רווח מגזרי

**נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל**



Q3 2022	01-09/22	
14	42	הכנסות
7	26	רווח גולמי
6	13	רווח מגזרי

**יזמות נדל"ן מגורים בחו"ל**



Q3 2022	01-09/22	
53	175	הכנסות
6	24	רווח גולמי
3	11	רווח מגזרי

**קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל**



Q3 2022	01-09/22	
8	26	הכנסות
3	6	רווח גולמי
(1)	(3)	רווח מגזרי

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
ליום 30 בספטמבר, 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

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

## 1. כללי

לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים, ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 24 במרס 2022 (אסמכתא מס': 029565-01-2022) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

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

ב. **זכיינות** - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת זכיינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והדיור. הקבוצה הקימה ומפעילה פרויקטי תפעול בתי משפט בישראל, פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח ופרויקט של מעונות באוניברסיטת בן-גוריון. בנוסף, בימים אלו הקבוצה נמצאת בשלבים שונים של הקמת מספר פרויקטים נוספים של דיור להשכרה ארוכת טווח.

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



ד. **קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל** - 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. **יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל** - 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 גיאוגרפיים נוספים בתחום הפעילות.

ו. **נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל<sup>1</sup>** - 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 על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה.

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

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

לחברה מספר השקעות ו/או פעילויות אחרות אשר נכון למועד הדוח אינן עולות לכדי תחום פעילות הכוללות, בין היתר, פיתוח פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בהיקף של כ-1.5 ג'יגה וואט בארה"ב וכן ייזום ופיתוח של פרוטופוליו פרויקטים סולאריים ביוון. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן וסעיף 15 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021.

<sup>1</sup> 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):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	סעיף
4,464,260	1,047,165	1,374,758	3,245,699	3,846,577	הכנסות
894,104	229,519	280,527	647,580	832,471	רווח גולמי
(*1,573,984)	171,575	254,196	(* 1,040,254)	978,155	רווח תפעולי
(*1,375,596)	104,297	161,351	(* 883,858)	684,795	רווח לפני מיסים
(*1,252,880)	89,689	129,979	(* 823,364)	582,700	רווח נקי לתקופה
(*1,230,777)	89,124	119,024	(* 803,147)	552,795	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
16,090,906	15,227,571	16,951,105	15,227,571	16,951,105	סך מאזן
4,022,954	3,745,315	4,273,403	3,745,315	4,273,403	הון המיוחס לבעלים של החברה
4,181,616	3,907,553	4,454,160	3,907,553	4,454,160	סה"כ הון עצמי
1,778,417	219,970	21,339	1,209,529	594,732	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
1,482,640	136,490	(255,526)	1,068,776	144,909	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) לאחר רכישת קרקעות

(\*כולל רווח בסך של כ- 500 מיליוני ש"ח בגין ה-Buyback בפרויקט הרכבת הקלה בירושלים.

## 2. צבר הזמנות

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

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

מיליוני ש"ח	סמוך לתאריך פרסום הדוח	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
קבלנות בניה ותשתית בישראל	6,710	6,640	6,863
קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	68	74	100
תעשיות *	1,017	1,026	966
סה"כ:	7,795	7,740	7,929

\* כולל 50% בחברות כלולות.

## 3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 27(4)(6) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תביעה שהוגשה כנגד החברה על ידי קבלן משנה של חברה בת בבעלות מלאה של החברה על סך של כ- 68 מליון ש"ח, ביום 8 בפברואר 2022, החברה וחברת הבת הגישו כתב תביעה שכנגד נגד התובע. התביעה שכנגד הועמדה, לצרכי אגרה, על סך של 100 מליון ש"ח, ועיקר טענותיה בקשר עם התארכות משך הביצוע ואי עמידה בלוחות זמנים בפרויקט מצד התובע, תוך הפרת התחייבויותיו החוזיות. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 2 במאי 2021 ומיום 8 בפברואר 2022 (אסמכתאות מס': 075087-01-2021 ו-01-2022-014364, בהתאמה).

ב. ביום 22 במרס 2022, הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 13 באפריל 2022. ההחלטה על חלוקת הדיבידנד הינה במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 23 במרס 2022 ומיום 5 באפריל 2022 (אסמכתאות מס': 028401-01-2022 ו-036258-01-2022, בהתאמה).

ג. ביום 4 באפריל 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 235,024 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 235,024 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 4 באפריל 2022, אסמכתא מס': 035499-01-2022 ובאור 5 לדוחות כספיים ביניים).

ד. ביום 8 במאי, 2022 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ilA/Stable לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב (אסמכתא מס': 045117-01-2022).

ה. ביום 29 ביוני, 2022 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה ד', 550,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 504,350 אלפי ש"ח (אסמכתא מס': 067266-01-2022).



- ו. ביום 7 ביולי 2022, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה אושרו תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם ובעל עניין נוסף, הענקת כתבי אופציה לה"ה גיל גירון ואורן נוסבאום ואישור מחדש של מדיניות התגמול של החברה תוך כדי עדכונה (אסמכתאות מס': 2022-01-051645, 2022-01-066231 ו-2022-01-086587).
- ז. ביום 19 ביולי 2022, התקשרה אשטרום תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) על הסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברת ניצבים ע.צ.מ.ה בע"מ זאת בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 באוקטובר 2022 ולאחר התקיימות התנאים המתלים הושלמה העסקה. הרכישה כאמור סינרגטית לפעילות הקבוצה בתחום ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה. הרכישה אינה מהותית לנכסי הקבוצה ולתוצאות פעילותה העסקית.
- ח. ביום 29 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 120 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 14 בספטמבר, 2022. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 30 באוגוסט 2022 ומיום 6 בספטמבר 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-089508 ו-2022-01-092832, בהתאמה).
- ט. לגבי אירועים הקשורים לפעילות האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 11 להלן.

#### **4. מיגור נגיף הקורונה והמצב הכלכלי העולמי והשפעות האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה**

לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 3א. לכרך א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. נכון למועד הדוח השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה הינה זניחה. יחד עם זאת, מכיוון שאין בידי החברה אפשרות להעריך את התפתחות המשבר היכולה לנבוע מהתפרצות מחודשת של הנגיף והיקף השפעת משבר זה, אין בידי החברה אפשרות להעריך את היקף ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה בעתיד בהתאם למידת והיקף התממשות גורמי הסיכון הרלוונטיים ובהם מצב המשק בישראל ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף והמוטציות שלו, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכו'). הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר אין כל וודאות כי יתממש כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם - המשך התפשטות נגיף הקורונה, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם, משך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם ועוצמתו.

מתחילת שנת 2022, העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית ארבע פעמים לשיעור גבוה של 4.0% והצהיר בהחלטתו האחרונה מיום 2 בנובמבר כי צפויות העלאות נוספות לצורך הפחתת האינפלציה. כמו כן, ניסיונו של הבנק הפדרלי בארה"ב לבלום את האצת האינפלציה, באמצעות צמצום מוניטרי עלול להוביל למיתון בארה"ב עם השפעות גלובליות נרחבות. כמו כן, על פי

נתוני הבנק העולמי, תחזית הצמיחה הגלובלית לשנת 2022 הופחתה מ-4.1% ל-2.9% וזאת על רקע המלחמה באוקראינה.

בנוסף, בנק ישראל העלה את שיעור הריבית הבסיסית במשק החל מחודש אפריל 2022 ב-3.15% ונכון למועד זה הינה בשיעור של 3.25% וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגוברת ולבלום, הן את הצריכה והן את עליות המחירים. בהתאם לתחזיות מחלקת המחקר של בנק ישראל צפויה הריבית המוניטרית לעמוד על 3.5%. תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות בשיעור שנתי של כ-4.6% נכון למועד דוח זה, כאשר שיעור האינפלציה במדינת ישראל צפוי להמשיך לעלות.

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על ההתחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ-2.6 מליארד ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

לחברה אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים הצמודות למדד. לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ-153 מליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022. מנגד, הסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, צמודים למדד. יצוין כי מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה.

לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק העשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה והשוכרים של הנכסים המניבים של החברה.

מדד תשומות הבנייה, עלה אף הוא בצורה חדה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, בשיעור של כ-5% נכון למועד דוח זה, זאת בהמשך לעליית מדד תשומות הבנייה בשנת 2021. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, אך מכיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים אותם היא מבצעת, צמודים אף הם למדד זה, רואה החברה בהצמדה זאת כהגנה המקזזת את החשיפה של החברה להשפעות השינוי במדד תשומות הבניה.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של שינויים בשיעורי הריבית, עלייה במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, ועל ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח החברה מעריכה כי לא תהיה להם השפעה מהותית על תוצאות פעילותיה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה, משכך אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל.

## 5. המצב הכספי:

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

### א. נכסים שוטפים

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
	29.6%	(29.3%)	(433,838)	1,481,585	808,430	1,047,747	מזומנים ושווי מזומנים
	(3.7%)	5.0%	37,767	753,059	820,992	790,826	השקעות לזמן קצר
<p>יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר ירדו ב- 396 מליון ש"ח לעומת 31.12.21 (ירידה של 17.7%). השינויים נובעים בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ באשרד היתרה ירדה ב-146 מליון ש"ח וזאת כתוצאה מפרעון אג"ח בסך 126 מליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 116 מליון ש"ח.</li> <li>▪ באשטרומ נכסים היתרה ירדה ב-35 מליון ש"ח וזאת כתוצאה מפרעון אג"ח בסך 116 מליון ש"ח והון עצמי שהושקע בנדל"ן להשקעה. מנגד גייסה אשטרומ נכסים אג"ח בסך של כ-72 מליון ש"ח.</li> <li>▪ בסולו המורחב היתרה ירדה ב-214 מליון ש"ח וזאת מהנפקת אג"ח בסך כ-500 מליון ש"ח בניכוי פרעון אג"ח בסך 308 מליון ש"ח ומהון עצמי שהושקע בנדל"ן להשקעה בהקמה במגזר הזכיינות ודיבידנד ששולם בסך 320 מליון ש"ח.</li> </ul>	12.8%	(17.7%)	(396,071)	2,234,644	1,629,422	1,838,573	סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי ב- %	השינוי ביחס לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
יתרת הלקוחות והכנסות לקבל עלתה ב- 220 מליון ש"ח לעומת 31.12.21 (עליה של 20.6%). השינויים נובעים בעיקר מעליה של 250 מליון ש"ח באשדר ומנגד מירידה של 195 מליון ש"ח באשטרום נכסים.	35.7%	20.6%	219,839	1,066,624	948,199	1,286,463	לקוחות והכנסות לקבל
אין שינוי מהותי בסעיף.	14.4%	(0.3%)	(532)	165,230	144,016	164,698	חייבים ויתרות חובה
ירידה של 211 מליון ש"ח לעומת 31.12.2021 הנובעת בעיקר מסך של 169 מליון ש"ח באשדר כתוצאה מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין התקדמות בביצוע פרויקטים וכן ירידה של 79 מליון ש"ח בפרויקט <i>Lyfe</i> בבני ברק באשטרום נכסים שמכירתו הסתיימה.	(21.8%)	(11.6%)	(211,366)	1,828,804	2,068,210	1,617,438	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
עליה של כ-22 מליון ש"ח בעיקר במוצרי תעשייה לבניה.	18.7%	22.7%	22,259	98,132	101,402	120,391	מלאי
היתרה יצגה את שווי הנכס של השוק המקורה בבולגריה אשר ההסכם למכירתו הושלם ברבעון השלישי.	(100%)	(100%)	(60,231)	60,231	63,934	-	נכסים מוחזקים למכירה
יחס ההון החוזר עומד על 1.21 לעומת 1.32 ב- 31.12.21. הירידה בהון החוזר נובעת מירידה ביתרת הנכסים השוטפים הנובעת בעיקר מהירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ומירידה במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה.	1.5%	(7.8%)	(426,102)	5,453,665	4,955,183	5,027,563	סה"כ נכסים שוטפים

**ב. נכסים לא שוטפים**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי - %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
העליה בסך 248 מליון ש"ח ביתרה לעומת 31.12.2021 נובעת בעיקר מהשקעה בקרקע בלוד של אשדר בסך של כ- 254 מליון ש"ח, בקרקע באור עקיבא של אשדר בסך של כ- 100 מליון ש"ח, בקרקע בפורטוגל באינטרנשיונל בסך של כ- 26 מליון ש"ח, בקרקע במרינה הכחולה באשדוד בסך כ-36 מליון ש"ח, מנגד מווינה קרקע בפרויקט נאות אפק בסך של כ- 172 מליון ש"ח למלאי בניינים למכירה.	42.3%	25.4%	248,301	977,348	861,067	1,225,649	קרקעות לבניה
העליה בסעיף בסך 631 מליון ש"ח נובעת בעיקר מרכישת קרקע לפרויקט דיור להשכרה בלוד בסך של כ-307 מליון ש"ח, השקעות נוספות בפרויקט קרית היובל בירושלים בסך של כ-85 מליון ש"ח והשקעות נוספות בפרויקט המשתלה בתל אביב בסך של כ-36 מליון ש"ח ועליית ערך בסך של כ-142 מליון ש"ח בפרויקטים השונים של מגורים להשכרה.	71.3%	49.6%	630,737	1,270,998	1,110,477	1,901,735	נדל"ן להשקעה בהקמה
אין שינוי מהותי בסעיף. הסעיף מייצג את חמשת בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.	(1.1%)	-	92	252,927	255,864	253,019	חייבים בגין הסדרי זיכיון

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	השינוי ביחס לשנתי - ב %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
העליה של 129 מליון ש"ח בתקופת הדוח משקפת השקעות בסך של כ- 105 מליון ש"ח כולל כ- 20 מליון ש"ח ששולמו ע"ח רכישת חלק השותף ב-2 קומות במשרדים החדשים בפרויקט <i>Lyfe</i> , ומיון חלק החברה בסך של כ-19 מליון ש"ח ממלאי לנדל"ן להשקעה וכן השקעות בסך של כ- 27 מליון ש"ח במתחם ה-1000' של אשטרום נכסים ביחד עם שותפים. כמו כן נרשמו עליות ערך של נדל"ן להשקעה בסך כ-227 מליון ש"ח בעיקר בגין המגדל השלישי בפרויקט <i>Lyfe</i> בסך של כ-46 מליון ש"ח, כ-55 מליון ש"ח בלייפציג בגרמניה וכ-70 מליון ש"ח בפרויקטים של הדיור להשכרה בחיפה ובגדנ"ע בתל אביב.	8.6%	2.5%	129,071	5,238,845	4,940,685	5,367,916	נדל"ן להשקעה
העליה של כ-105 מליון ש"ח נובעת בעיקר מרווחים בסך של כ- 108 מליון ש"ח וכן מהלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך של כ- 58 מליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהתקבל בעיקר מסיטיפס בסך של כ-75 מליון ש"ח.	(11.4%)	7.2%	104,502	1,456,574	1,761,056	1,561,076	חברות כלולות
יתרת הסעיף גדלה בכ-62 מליון ש"ח. העליה נובעת בעיקר מתשלום בסך של כ- 27 מליון ש"ח עבור אופציה לרכישת יחידות דיור להשכרה בשכונת נווה איילון, אור יהודה. ראה באור 5ה לדוחות הכספיים ביניים ומהעמדת הלוואה לרוכש בניין משרדים בבני ברק בסך של 20 מליון ש"ח, ראה באור 5 יב.	49.7%	23.5%	62,424	265,697	219,136	328,121	חובות והשקעות אחרות
יתרת הרכוש הקבוע גדלה בכ-109 מליון ש"ח. העליה נובעת בעיקר מתשלומים בסך כ-82 מליון ש"ח בגין רכישת המשרדים החדשים בפרויקט <i>Lyfe</i> וכן מרישום נכסי זכות שימוש בגין הסכמי חכירה בסך של כ-37 מליון ש"ח. מנגד נרשם פחת בסך כ-61 מליון ש"ח.	16.2%	10.4%	109,338	1,046,711	994,612	1,156,049	רכוש קבוע



הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי - ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
אין שינוי מהותי בסעיף.	-	1.4%	1,836	128,141	129,491	129,977	נכסים לא שוטפים אחרים
	16.1%	12.1%	1,286,301	10,637,241	10,272,388	11,923,542	סה"כ נכסים לא שוטפים
	11.3%	5.3%	860,199	16,090,906	15,227,571	16,951,105	סה"כ נכסים

ג. התחייבויות כללי

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	השינוי ביחס לשנתי - ב- %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
העליה הינה בעיקר באשראי ובהלוואות מאחרים בסך של כ- 549 מליון ש"ח ובאג"ח בסך של כ- 121 מליון ש"ח.	14.3%	7.1%	660,373	9,286,173	8,702,321	9,946,546	סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים לאחרים ואג"ח

**ד. התחייבויות שוטפות**

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	השניוי ביחס לשנתי ביחס ב- %	שיעור השניוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד %)	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	664,031	817,689	806,508	(17.7%)	(18.8%)	הירידה הינה בעיקר באשטרום נכסים בעיקר עקב פרעון אשראי לפרויקט <i>Lyfe</i> שהסתיים.
הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים	182,674	150,691	174,859	4.5%	21.2%	אין שינוי מהותי בסעיף.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,316,774	978,546	975,064	35%	34.6%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך של כ- 601 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך כ-715 מליון ש"ח. הגידול הינו בעיקר בסך של כ- 240 מליון ש"ח בגין חלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים בחברת אשטרום נכסים וכ- 187 מליון ש"ח בתחום הזכיינות.
קבלני משנה וספקים	1,052,409	966,817	1,004,555	4.8%	8.9%	אין שינוי מהותי בסעיף.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	161,274	333,430	294,959	(45.3%)	(51.6%)	יתרת הסעיף קטנה בכ- 134 מליון ש"ח לעומת 31.12.2021. הקיטון נובע בעיקר מגריעת התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקטים השונים ומתשלום שכ"ד לבעלי דירות מפונים בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38.
מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות	503,415	549,517	550,763	(8.6%)	(8.4%)	קיטון ביתרת הסעיף של כ- 47 מליון ש"ח בעיקר מהחברות הקבלניות בגין מקדמות ממוזמיני עבודות.
זכאים ויתרות זכות	270,818	370,029	330,178	(18.0%)	(26.8%)	קיטון ביתרת הסעיף של כ- 59 מליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות למוסדות מס בסך כ- 59 מליון ש"ח, בעיקר באשדר.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>4,151,395</b>	<b>4,166,719</b>	<b>4,136,886</b>	<b>0.4%</b>	<b>(0.4%)</b>	

**ה. התחייבויות לא שוטפות**

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי - ב %	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
עליה של כ-252 מליון ש"ח הנובעת בעיקר במגזר הזכיינות של כ-76 מליון ש"ח למימון השקעה בפרויקט בלוד ועליה באשדר של 290 מליון ש"ח בעיקר לצורך רכישת קרקעות ברעננה ובלוד, ומנגד ירידה באשטרם נכסים בסך כ-289 מליון ש"ח עקב פרעונות וגידול ביתרות שסווגו כחלויות שוטפות שמועד חידושן בשנה הקרובה.	16.4%	13.2%	252,059	1,906,719	1,854,845	2,158,778	הלוואות מתאגדים בנקאיים (בהתחייבויות לא שוטפות)
עליה של כ-177 מליון ש"ח. הסעיף כולל בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסים למגזר הזכיינות והגידול בהלוואות נובע מהתקדמות בהקמת הפרויקטים השונים של מגזר הזכיינות.	18.1%	13.4%	177,160	1,318,378	1,266,820	1,495,538	הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים
הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך של כ-2.423 מליון ש"ח (כ-2.081 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). באשטרם נכסים בסך של כ-1,940 מליון ש"ח (כ-1,729 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך של כ-478 מליון ש"ח (כ-315 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדוח קבוצת אשטרם גייסה סך של כ-500 מליון ש"ח ואשטרם נכסים גייסה סך של כ-72 מליון ש"ח. מנגד היו פרעונות בסך של כ-549 מליון ש"ח. כן היה גידול עקב הצמדה למדד בסך של כ-96 מליון ש"ח.	15.2%	2%	80,200	4,045,619	3,581,553	4,125,819	אגרות חוב
הגידול הינו בעיקר באשטרם תנשיות עקב חוזים חדשים.	9.4%	18.9%	16,670	88,424	96,075	105,094	התחייבויות בגין חכירה
אין שינוי מהותי בסעיף.	9.9%	4.7%	989	21,142	20,138	22,131	התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הסברי החברה	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (%)	השינוי ביחס לשנתי % - ב	השינוי ביחס לשנתי באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
הגידול בסעיף נובע בעיקר מהשפעת המס בגין ריווחי שערור של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	31.2%	11.7%	46,068	392,122	333,868	438,190	מסים נידחים
עיקר העלייה היא מהנפקת אג"ח וגידול בהלוואות.	16.7%	7.4%	573,146	7,772,404	7,153,299	8,345,550	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
עיקר העלייה הינה בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואג"ח.	10.4%	4.9%	587,655	11,909,290	11,320,018	12,496,945	סה"כ התחייבויות

1. הון עצמי

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ביחס השנתי לשנתי ש"ח באלפי ש"ח	ביחס השנתי לשנתי ב- %	שיעור השינוי ביחס לתקופה המקבילה (אשתקד) (%)	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,273,403	3,745,315	4,022,954	250,449	6.2%	14.1%	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל בכ- 250 מליון ש"ח וזאת בהתחשב ברווח ובהפרשי התרגום לתקופה בניכוי דיבידנד שחולק.
זכויות שאינן מקנות שליטה	180,757	162,238	158,662	22,095	13.9%	11.4%	הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלו בעקבות הרווח והפרשי תרגום.
<b>סה"כ הון עצמי</b>	<b>4,454,160</b>	<b>3,907,553</b>	<b>4,181,616</b>	<b>272,544</b>	<b>6.5%</b>	<b>14.0%</b>	סה"כ ההון העצמי גדל בכ- 272 מליון ש"ח. בתקופת הדוח נרשם רווח נקי בסך של כ- 583 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 15 מליון ש"ח. מנגד נרשם דיבידנד בסך של 320 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 26.3% לעומת 26.0% ב-31.12.21.

## 6. תוצאות הפעילות

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

סעיף	הערה	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הכנסות	א	3,846,577	3,245,699	1,374,758	1,047,165	4,464,260
עלות ההכנסות		3,014,106	2,598,119	1,094,231	817,646	3,570,156
<b>רווח גולמי</b>	א	<b>832,471</b>	<b>647,580</b>	<b>280,527</b>	<b>229,519</b>	<b>894,104</b>
רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה		8,035	-	-	-	16,577
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	ב	368,961	108,713	76,134	33,551	398,789
		<b>1,209,467</b>	<b>756,293</b>	<b>356,661</b>	<b>263,070</b>	<b>1,309,470</b>
הוצאות מכירה ושיווק	ג	65,887	40,903	22,390	19,608	63,366
הוצאות הנהלה וכלליות	ד	260,696	212,261	88,097	74,189	297,133
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות	ה	108,075	(* 551,340)	9,590	7,879	(* 656,608)
הוצאות אחרות נטו		12,804	14,215	1,568	5,577	31,595
<b>רווח תפעולי</b>	ו	<b>978,155</b>	<b>(* 1,040,254)</b>	<b>254,196</b>	<b>171,575</b>	<b>(* 1,573,984)</b>
הוצאות מימון	ז	(346,141)	(226,659)	(112,217)	(83,081)	(298,109)
הכנסות מימון	ז	52,781	70,263	19,372	15,803	99,721
<b>רווח לפני מיסים</b>		<b>684,795</b>	<b>(* 883,858)</b>	<b>161,351</b>	<b>104,297</b>	<b>(* 1,375,596)</b>
מיסים על הכנסה		102,095	60,494	31,372	14,608	122,716
<b>רווח נקי</b>	ח	<b>582,700</b>	<b>(* 823,364)</b>	<b>129,979</b>	<b>89,689</b>	<b>(* 1,252,880)</b>
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה		552,795	803,147	119,024	89,124	1,230,777
רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		29,905	20,217	10,955	565	22,103

\* כולל רווח בסך של כ- 500 מליון ש"ח בגין הסכם ה-BUYBACK של הרכבת הקלה בירושלים.



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

1-12/21	1-12/21	1-12/21	1-12/21	1-9/21	1-9/21	1-9/21	1-9/21	1-9/22	1-9/22	1-9/22	1-9/22	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.8%	263,132	2,421,910	2,685,042	10.3%	210,527	1,834,501	2,045,028	9.8%	192,172	1,759,257	1,951,429	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
40.9%	30,740	44,384	75,124	42.2%	20,951	28,748	49,699	41.5%	41,447	58,446	99,893	זכינות
12.2%	86,982	624,369	711,351	11.3%	56,350	442,273	498,623	15.0%	103,746	585,726	689,472	תעשיות
25%	21,313	63,851	85,164	29.4%	22,265	53,395	75,660	24.7%	6,371	19,467	25,838	קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל
16.8%	28,624	142,218	170,842	13.5%	15,279	98,175	113,454	13.8%	24,040	150,572	174,612	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
60.8%	30,271	19,523	49,794	60.6%	21,951	14,279	36,230	61.5%	25,990	16,284	42,274	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
48.4%	304,270	324,337	628,607	52.9%	210,856	188,014	398,870	54.1%	214,560	182,080	396,640	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
19.7%	246,810	1,009,071	1,255,881	20%	182,159	727,926	910,085	21.7%	313,046	1,132,188	1,445,234	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
<b>17.9%</b>	<b>1,012,142</b>	<b>4,649,663</b>	<b>5,661,805</b>	<b>17.9%</b>	<b>740,338</b>	<b>3,387,311</b>	<b>4,127,649</b>	<b>19.1%</b>	<b>921,372</b>	<b>3,904,020</b>	<b>4,825,392</b>	סה"כ לפני התאמות
--	(18,444)	(1,001,502)	(1,019,946)	--	(17,918)	(727,324)	(745,242)	--	(14,968)	(831,365)	(846,333)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>21.4%</b>	<b>993,698</b>	<b>3,648,161</b>	<b>4,641,859</b>	<b>21.3%</b>	<b>722,420</b>	<b>2,659,987</b>	<b>3,382,407</b>	<b>22.8%</b>	<b>906,404</b>	<b>3,072,655</b>	<b>3,979,059</b>	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
--	(99,594)	(78,005)	(177,599)	--	(74,840)	(61,868)	(136,708)	--	(73,933)	(58,549)	(132,482)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>20%</b>	<b>894,104</b>	<b>3,570,156</b>	<b>4,464,260</b>	<b>20%</b>	<b>647,580</b>	<b>2,598,119</b>	<b>3,245,699</b>	<b>21.6%</b>	<b>832,471</b>	<b>3,014,106</b>	<b>3,846,577</b>	סה"כ

7-9/21	7-9/21	7-9/21	7-9/21	7-9/22	7-9/22	7-9/22	7-9/22	מגזר/סעיף בדוח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.9%	58,505	533,521	592,026	9.1%	64,378	643,825	708,203	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
30.7%	8,477	19,110	27,587	34.1%	17,910	34,609	52,519	זכינות
12%	20,138	147,233	167,371	15.1%	36,529	205,661	242,190	תעשיות
29%	6,496	15,876	22,372	30.4%	2,530	5,785	8,315	קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל
12.2%	4,192	30,256	34,448	11.8%	6,288	46,906	53,194	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
66.9%	9,813	4,865	14,678	53.4%	7,443	6,486	13,929	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
53.8%	75,327	64,663	139,990	55.6%	56,366	45,101	101,467	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
22.2%	72,858	255,211	328,069	22.6%	120,434	411,841	532,275	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
<b>19.3%</b>	<b>255,806</b>	<b>1,070,735</b>	<b>1,326,541</b>	<b>18.2%</b>	<b>311,878</b>	<b>1,400,214</b>	<b>1,712,092</b>	סה"כ לפני התאמות
--	(2,575)	(237,785)	(240,360)	--	(6,711)	(285,215)	(291,926)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
<b>23.3%</b>	<b>253,231</b>	<b>832,950</b>	<b>1,086,181</b>	<b>21.5%</b>	<b>305,167</b>	<b>1,114,999</b>	<b>1,420,166</b>	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
--	(23,712)	(15,304)	(39,016)	--	(24,640)	(20,768)	(45,408)	התאמות בגין איחוד יחסי
<b>21.9%</b>	<b>229,519</b>	<b>817,646</b>	<b>1,047,165</b>	<b>20.4%</b>	<b>280,527</b>	<b>1,094,231</b>	<b>1,374,758</b>	סה"כ

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. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בתקופת הדוח הסתכמו ב- 3,847 מליון ש"ח לעומת 3,246 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 18.5%) ולעומת 4,464 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב- 832 מליון ש"ח לעומת 648 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 29%) ולעומת 894 מליון ש"ח בכל שנת 2021.

העליה בהכנסות הינה בעיקר במגזר יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד, בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים ובתחום התעשייה ומנגד ירידה בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 1,375 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 281 מליון ש"ח.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל** הסתכמו ההכנסות ב- 1,951 מליון ש"ח לעומת 2,045 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 4.5%), ולעומת 2,685 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב- 192 מליון ש"ח לעומת 211 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של 8.7%) ולעומת 263 מליון ש"ח בכל שנת 2021. שיעור הרווח הגולמי בתקופה הסתכם ב- 9.8% לעומת 10.3% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהיקפי הביצוע נובעת בעיקר כתוצאה מסיום פרויקטים ומעיכוב בהתחלות בנייה של פרויקטים בגינם יש לקבוצה חוזים חתומים.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 708 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 64 מליון ש"ח.

**בתחום הזכיינות** הכולל כאמור את פעילות המגורים להשכרה הסתכמו ההכנסות ב- 100 מליון ש"ח לעומת 50 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 75 מליון ש"ח בכל שנת 2021. העליה נובעת בעיקר ממכירת הדירות בקרית היובל בירושלים ומהשכרת יחידות הדיור בפרויקט הגדנ"ע.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 53 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 18 מליון ש"ח.

**בתחום התעשייה** הסתכמו ההכנסות ב- 689 מליון ש"ח לעומת 499 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 38.3%) ולעומת 711 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב- 104 מליון ש"ח לעומת 56 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 87 מליון ש"ח בכל שנת 2021. העליה בהכנסות היא בעיקר בתחום מכירות הבטון ע"י ישראלבטון וכן מזהבי שאוחדה באופן מלא החל מהרבעון השלישי של שנת 2021.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 242 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 37 מליון ש"ח.

**בתחום קבלנות בניה ותשתית בחו"ל** הסתכמו ההכנסות ב- 26 מליון ש"ח לעומת 76 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 85 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב- 6 מליון ש"ח לעומת 22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 21 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הירידה בהיקף ההכנסות נובעת מסיום בניית הפרויקט בזמביה.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 8 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 3 מליון ש"ח.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל** הסתכמו ההכנסות ב-175 מליון ש"ח לעומת 113 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 171 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב-24 מליון ש"ח לעומת 15 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 29 מליון ש"ח בכל שנת 2021.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 53 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 6 מליון ש"ח.

**בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל** הסתכמו ההכנסות ב-42 מליון ש"ח לעומת 36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 50 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב- 26 מליון ש"ח לעומת כ-22 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 30 מליון ש"ח בכל שנת 2021.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב-14 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 7 מליון ש"ח.

**בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשדוד נכסים** הסתכמו ההכנסות ב- 397 מליון ש"ח לעומת 399 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 629 מליון ש"ח בכל שנת 2021. ההכנסות כללו בתקופת הדוח סך של כ- 126 מליון ש"ח הכנסות ממכירות בפרויקט **LYFE** (מגדלי משרדים בעיר בני ברק) לעומת 151 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 291 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב- 215 מליון ש"ח לעומת כ-211 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 304 מליון ש"ח בכל שנת 2021.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב-101 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 56 מליון ש"ח.

**בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדוד** הסתכמו ההכנסות ב- 1,445 מליון ש"ח לעומת 910 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של 59%) ולעומת 1,256 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הגולמי הסתכם ב- 313 מליון ש"ח לעומת 182 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 247 מליון ש"ח בכל שנת 2021. בתקופת הדוח וברבעון השלישי מכרה אשדוד 234 ו-63 יח"ד (כולל שותפים), בהתאמה, מתוכן מכרה אשדוד בתקופה 16 יח"ד לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, לעומת - 828 ו-239 יח"ד (כולל שותפים) בהתאמה בתקופה המקבילה אשתקד, מתוכן 353 ו-109 יח"ד נמכרו לזכאים בתכנית מחיר למשתכן, בהתאמה.

ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו ההכנסות ב- 532 מליון ש"ח והרווח הגולמי בסך 120 מליון ש"ח.

ב. רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה: ברבעון הראשון רכשה אשטרום נכסים את חלק שותפה (מחצית) בשתי קומות המסד בפרויקט LYFE תמורת סך של כ-19 מליון ש"ח והיא מייעדת אותם להשכרת חללי עבודה לשוכרים שונים. כפועל יוצא מכך סיווגה אשטרום נכסים את חלקה במחצית הנכס טרום הרכישה ממלאי בניינים לנדל"ן להשקעה והכירה ברווח של כ- 8 מליון ש"ח. בשנת 2021 הרווח בסך של 16.5 מליון ש"ח נובע משערוך של שטחים מסחריים בפרויקט LYFE אשר סווגו ממלאי לנדל"ן להשקעה עם חתימה על הסכמי שכירות.

ג. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו: בתקופת הדוח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 369 מליון ש"ח לעומת עליית ערך נדל"ן בסך כ-109 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת עליית ערך של כ-399 מליון ש"ח בכל שנת 2021. עליית הערך הינה בעיקר בגין שערוך הפרויקטים להשכרה לטווח ארוך בסך של כ- 212 מליון ש"ח עקב העלייה במחירי השכירות והמכירה של יחידות הדיור ועקב התקדמות הפיתוח של הפרויקטים בהקמה, בגין שערוך הזכויות למגדל השלישי בפרויקט LYFE בסך של כ- 46 מליון ש"ח בעקבות אישור תוכנית מתאר בעיר בני ברק במסגרתה החברה זכאית לזכויות נוספות וכ- 55 מליון ש"ח בלייפציג בגרמניה בעיקר עקב עליית שכר הדירה וקבלת זכויות נוספות.

ד. הוצאות מכירה ושיווק: ההוצאות הסתכמו לכ-66 מליון ש"ח לעומת כ-41 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-63 מליון ש"ח בכל שנת 2021. העלייה הינה בעיקר בגין איחוד של חברת זהבי החל מהרבעון השלישי לשנת 2021.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הסתכמו בכ-261 מליון ש"ח לעומת כ- 212 מליון ש"ח התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 297 מליון ש"ח בכל שנת 2021. העלייה הינה בין היתר מאיחוד לראשונה של חברת זהבי החל מהרבעון השלישי לשנת 2021, מהכניסה לפעילות של האנרגיה המתחדשת, מהרחבת הפעילות ומעדכוני שכר שבוצעו בתחילת התקופה.

ו. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות: חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות הסתכם בכ-108 מליון ש"ח לעומת כ-551 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-657 מליון ש"ח בכל שנת 2021. בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2021 כלל חלק החברה ברווחי חברות כלולות רווח מהסכם ה-BUYBACK בפרויקט הרכבת הקלה בירושלים שהסתכם בכ- 500 מליון ש"ח.

ז. רווח תפעולי: הרווח התפעולי הסתכם בכ-978 מליון ש"ח לעומת כ- 1,040 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1,574 מליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח התפעולי בתקופה המקבילה אשתקד ללא הרווח מהסכם ה-BUYBACK הסתכם ב- 540 מליון ש"ח ובכל שנת 2021 הסתכם ב- 1,074 מליון ש"ח.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בכ- 254 מיליון ש"ח לעומת 172 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ח. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של כ- 346 מיליון ש"ח לעומת 227 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-298 מיליון ש"ח בכל שנת 2021. בתקופת הדוח ההוצאות כוללות הפסד מירידת ערך בטוחות סחירות בסך כ- 45.8 מיליון ש"ח. כן כוללות ההוצאות הצמדת התחייבות הקבוצה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן לעומת 55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 53 מיליון ש"ח לעומת כ-70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ-100 מיליון ש"ח בכל שנת 2021. הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו רווח מבטוחות סחירות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ורווח של 51 מיליון ש"ח בכל שנת 2021.

ט. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 583 מיליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך 553 מיליון ש"ח) לעומת רווח נקי בסך של כ- 823 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 803 מיליון ש"ח) ולעומת 1,253 מיליון ש"ח בכל שנת 2021 (רווח מיוחס לבעלי המניות כ- 1,231 מיליון ש"ח). הרווח הנקי בתקופה המקבילה אשתקד ללא הרווח מהסכם ה-BUYBACK הסתכם ב- 323 מיליון ש"ח והרווח הנקי בכל שנת 2021 ללא הרווח מהסכם ה-BUYBACK הסתכם ב- 753 מיליון ש"ח. הרווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 130 מיליון ש"ח (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך כ- 119 מיליון ש"ח) לעומת כ- 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח מיוחס לבעלי מניות בסך 89 מיליון ש"ח).

י. רווח כולל: הרווח הכולל הסתכם בכ- 598 מיליון ש"ח לעומת כ- 754 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 1,126 מיליון ש"ח בכל שנת 2021. הרווח הכולל מורכב בעיקר מהרווח הנקי בסך 583 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך כ- 13 מיליון ש"ח.

הרווח הכולל בתקופה המקבילה אשתקד ללא הרווח מהסכם ה-BUYBACK הסתכם ב- 254 מיליון ש"ח והרווח הכולל בכל שנת 2021 ללא הרווח מהסכם ה-BUYBACK הסתכם ב- 626 מיליון ש"ח.

הרווח הכולל ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בכ- 49 מיליון ש"ח לעומת כ- 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



## 7. נזילות ומקורות מימון

31.12.2021	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2022	ליום
% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	% מסך מאזן	מליון ש"ח	סעיף
26%	4,182	25.6%	3,908	26.3%	4,454	הון
48.3%	7,772	46.9%	7,153	49.2%	8,346	התחייבויות לזמן ארוך
25.7%	4,137	27.5%	4,167	24.5%	4,151	התחייבויות לזמן קצר
<b>100%</b>	<b>16,091</b>	<b>100%</b>	<b>15,228</b>	<b>100%</b>	<b>16,951</b>	<b>סה"כ</b>

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 כ- 26.3% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 30 בספטמבר 2022 עומד על 1.21 לעומת יחס של 1.19 ביום 30 בספטמבר 2021 ולעומת יחס של 1.32 ביום 31 בדצמבר 2021. מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וקרנות השקעה, וגם מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשרד ואשטרום נכסים.

יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה (בדוח סולו) קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 78 מליון ש"ח. 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 ולחברה אין בעיית נזילות בחברה. הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, וזאת גם בהתחשב בהשפעות בטווח הארוך העלולות להיות על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה לשנתיים הקרובות, תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 בספטמבר 2022 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970.

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

סעיף	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות	595	1,210	21	220	1,778
רכישת קרקעות	(450)	(141)	(277)	(84)	(295)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	145	1,069	(256)	136	1,483
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(607)	(1,515)	78	(693)	(1,705)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	18	(282)	(192)	64	173
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	10	(1)	1	(1)	(6)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(434)	(729)	(369)	(494)	(55)
יתרת מזומנים ושווי התקופה לתחילת התקופה	1,482	1,537	1,417	1,302	1,537
יתרת מזומנים ושווי התקופה לסוף התקופה	1,048	808	1,048	808	1,482

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב- 145 מליון ש"ח לעומת תזרים בסך 1,069 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1,483 מליון ש"ח בכל שנת 2021. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת הקרקעות בתקופת הדוח הינו בסך של 595 מליון ש"ח לעומת 1,210 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 1,778 מליון ש"ח בכל שנת 2021. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד, כולל סך של 570 מליון ש"ח (895 מליון ש"ח בכל שנת 2021) אשר נבעו מתקבולים בגין הקבלנות של הרכבת הקלה ומדיבידנדים שהתקבלו מסיטיפס וזאת בעקבות הסכם ה- BUYBACK בגין הרכבת הקלה בירושלים.

### תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו ב-607 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 1,515 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 1,705 מליון ש"ח בכל שנת 2021. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 538 מליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות כלולות בסך 58 מליון ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך 131 מליון ש"ח.

### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו ב- 18 מליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 282 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-173 מליון ש"ח בכל שנת 2021.

במהלך תקופת הדוח, הנפיקה הקבוצה אגרות חוב בתמורה ל-572 מליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 839 מליון ש"ח ומנגד פרעה אג"ח בסך 549 מליון ש"ח, פרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 197 מליון ש"ח, פרעה אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 104 מליון ש"ח, שילמה ריבית בסך 194 מליון ש"ח וחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של 320 מליון ש"ח.

חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	כללי	קבלנות ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ (ללא ישראל חברות (ציבוריות)	קבלנות ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות (ציבוריות)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשדוד	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדוד	סה"כ (כולל חברות (ציבוריות)
אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,588,662	0	2,147,340	54,068	4,790,070	0	23,203	184	23,387	4,813,457	3,662,744	1,470,345	9,946,546
מזומנים ושווי מזומנים	273,067	8,380	11,098	11,102	303,647	28,340	35,912	5,559	69,811	373,458	610,492	63,797	1,047,747
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	318,237	0	61,323	150	379,710	36,345	3,754	0	40,099	419,809	110,618	336,169	866,596
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	1,997,358	(8,380)	2,074,919	42,816	4,106,713	(64,685)	(16,463)	(5,375)	(86,523)	4,020,190	2,941,634	1,070,379	8,032,203
אשראי בין מגזרי	(1,759,107)	406,195	617,381	108,596	(626,935)	129,855	384,071	113,009	626,935	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 30 בספטמבר 2022	(* 238,251)	397,815	2,692,300	151,412	3,479,778	65,170	367,608	107,634	540,412	4,020,190	2,941,634	1,070,379	8,032,203
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2021	(14,201)	385,065	2,108,900	111,563	2,591,327	44,604	333,342	188,783	566,729	3,158,056	3,102,321	721,603	6,981,980

(\* כולל כ- 90 מליון ש"ח בגין פעילות האנרגיה המתחדשת).

## 8. מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר, 2022 (באלפי ש"ח):

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

רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.9.2022	רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(1,751)	(875)	17,506	875	1,751	עודף נכסים בדולר ארה"ב

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

רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.9.2022	רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
34,912	17,456	(349,124)	(17,456)	(34,912)	עודף התחייבויות באירו

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

רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.9.2022	רווח מהשינויים בגורם השוק	רווח מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(2,864)	(1,432)	28,638	1,432	2,864	עודף הנכסים בניירה

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל-30.09.2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
30,780	15,390	(307,795)	(15,390)	(30,780)	עודף התחייבויות בפאונד

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל-30.09.2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית
(29,569)	(14,784)	(1,478,449)	14,784	29,569	הלוואות בריבית קבועה
51,980	25,990	(2,598,988)	(25,990)	(51,980)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו
(9,838)	(4,919)	(491,888)	4,919	9,838	הלוואות בריבית קבועה
467	233	(23,325)	(233)	(467)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית
34	17	(1,686)	(17)	(34)	הלוואות בריבית משתנה
					מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד
(8,868)	(4,434)	(443,381)	4,434	8,868	הלוואה בריבית קבועה

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן ל- 30.09.2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(60,580)	(30,290)	605,797	30,290	60,580	ניירות ערך סחירים
476,951	238,475	(4,769,507)	(238,475)	(476,951)	אגרות חוב

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי בספרים ל- 30.09.2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
79,380	39,690	(3,969,019)	(39,690)	(79,380)	עודף התחייבויות צמודות

לדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2022, וליום 31 בדצמבר, 2021, ראו **נספח א'** לדוח זה.

## 9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.ג. בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 30.9.2022	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2022	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2022	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	234,565,633	251,235	2,362	249,328	257,999	שיעור ריבית שנתית 2.4%	-	בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר') <b>הערה א')</b>	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	362,121,601	362,122	5,959	359,598	368,640	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') <b>הערה ב')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר') <b>הערה ב')</b>	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20	1,477,915,000	987,366,975	987,367	8,957	987,342	982,331	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד ליום 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד ליום 15.1.29 (כולל) (ר') <b>הערה ג')</b>	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
ד' (8)(9)	כן	27.12.21 28.06.22	850,000,000	850,000,000	887,390	1,678	826,901	782,595	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.75%	-	בכל שנה החל מיום 25.12.24 ועד ליום 25.12.28 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	בכל שישה חודשים החל מיום 30.6.22 ועד ליום 31.12.29 (כולל) (ר') <b>הערה ד')</b>	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2021 בגין חודש נובמבר 2021	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
סה"כ			4,138,061,000	2,434,054,209	2,488,114	18,956	2,423,169	2,391,565							



- א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרון) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרון) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).
- ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרון) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).
- ד. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה תעמוד על שיעור של 0.375%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') עומדות לפירעון (קרון) ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 23 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-113335).

הערות:

- (1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350 אלפי ש"ח.
- (2) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051 אלפי ש"ח.
- (3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.
- (4) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.
- (5) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.
- (6) במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.
- (7) במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.
- (8) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בדצמבר, 2021 הקצתה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 308,400 אלפי ש"ח.
- (9) במסגרת הצעה לציבור מיום 27 ביוני, 2022 הקצתה החברה בדרך של החברת סדרה 550,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של 504,350 אלפי ש"ח.

**ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב**

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

**ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור**

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

(\*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מידי מיום 27 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-065526).

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

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

א. ליום 30 בספטמבר 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם בכ- 4.45 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- 29.5%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ- 47.8%.

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

## 10. היבטי ממשל תאגידי

### נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 בפרק ב' "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

### 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 2021.

## 11. עדכון בהמשך לסעיף 15.1 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך לאמור בביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים ולסעיף 15.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, החברה באמצעות חברת אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן: "אשטרום אנרגיה") ביחד עם שותף מחזיקים באמצעות חברות בנות בחמישה פרויקטים הנמצאים בשלבי פיתוח שונים בארה"ב (4 מהם בטקסס) בהיקף מצטבר של כ - 1,500 מגה וואט. עלות ההקמה המוערכת של הפרויקטים האמורים נאמדת בסך של כ - 1.5 מיליארד דולר.

ביום 3 בנובמבר 2022, רכשה חברת הבת של אשטרום אנרגיה הרשומה בדלוור ארה"ב (להלן: "חברת הבת") מאת השותפה שלה את מלוא אחזקותיה, השקעותיה והתחייבויותיה של השותפה בשותפות (שהיוו 50% מהשותפות) וכן בכל החברות הבנות והשותפויות של השותפות, בתמורה שהינה זניחה לחברה. לאחר השלמת הרכישה החברה הבת מחזיקה באופן מלא בשותפות ובכל החברות הבנות והשותפויות שלה. בנוסף מחזיקה חברת הבת בהסכם בלעדיות עם יזם אמריקאי לייזום והקמה של פרויקטים נוספים בארה"ב.

עד למועד פרסום הדוחות קידמה אשטרום אנרגיה, באמצעות חברות בנות, את פעילותה בפרויקט Tierra Bonita לרבות התקשרות בהסכם PPA למכירת חשמל עם חברת CPS Energy, חברת החשמל של עיריית סן אנטוניו, המדורגת בדירוג בינלאומי בקבוצת ה-AA, לרכישת 60% מהחשמל המיוצר בפרויקט לתקופה של 20 שנה. בנוסף התקשרה אשטרום אנרגיה, באמצעות חברות בנות, בהסכמים לרכישת שנאים ראשיים ופאנלים לפרויקט, ובימים אלה היא מצויה במשא ומתן עם קבלן EPC להקמת הפרויקט ובהליכי

גיוס מימון לפרויקט. השלמת פיתוחו של הפרויקט הראשון ותחילת הקמתו צפויה להתקיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 והפעלתו המסחרית צפויה בסוף 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 בספטמבר 2022 (אסמכתא מס': 01-2022-097068).

ביום 11 באוקטובר 2022, חתמה אשטרום אנרגיה באמצעות תאגיד בשליטתה המלאה של אשטרום אנרגיה על הסכמים עם תאגיד יווני שהינו צד ג' ואינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המתמחה בייזום ופיתוח פרויקטים לייצור ואספקת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ואנרגיית רוח ביוון לרכישה עתידית של פרויקטי אנרגיה סולארית ביוון שנמצאים בשלב הפיתוח, ובנוסף, פיתוח של פורטפוליו של חמישה פרויקטים סולאריים נוספים ביוון, המצויים בשלבים שונים של פיתוח בהיקף של כ- 476 מגה וואט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 באוקטובר 2022 (אסמכתא מס': 01-2022-101727).

לאשטרום אנרגיה זכויות בשותפות מוגבלת המחזיקה בפרויקט ליצור חשמל באמצעות אנרגיית רוח בפולין (חלקה של אשטרום אנרגיה בפרויקט כ-9%). ההספק המצרפי של הפרויקט מוערך בכ - 257 מגה וואט והוא נחשב לגדול מסוגו בפולין. לאחר תאריך הדוח הכספי נחתם הסכם בין השותפות המוגבלת לבין צד ג' לפיו השותפות תרכוש את חלקו של צד ג' בפרויקט (כ-18%). להסכם מספר תנאים מתלים שטרם נתקיימו. ככל שיתקיימו התנאים המתלים חלקה של אשטרום אנרגיה בפרויקט יעלה ל 10.84%.

השלמת ההשקעה בשוק האנרגיה המתחדשת ביוון והשלמת פיתוח הפרויקט בטקסס הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות בקשר עם השקעה בפעילות האנרגיה המתחדשת ביוון והשלמת פיתוח הפרויקטים בארה"ב אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה, משכך אין וודאות כי יתממשו, זאת בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת הפרויקטים והפעלתם, שינויים בעלויות ההקמה, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בארה"ב וביוון ושינוי תמריצי המס.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

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

היום: 22 בנובמבר, 2022

## נספח א'

### דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2022

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<u>רכוש שוטף</u>
1,047,747	0	6,166	140,569	147,954	42,331	0	710,727	מזומנים ושווי מזומנים
790,826	0	0	0	0	0	0	790,826	השקעות לזמן קצר
1,286,463	0	40,008	5,722	19,647	86	26,885	1,194,115	לקוחות והכנסות לקבל
150,073	76,354	7,650	269	4,350	3,452	4,125	53,873	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,617,438	1,617,438	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
120,391	120,391	0	0	0	0	0	0	מלאי
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
1,225,649	1,225,649	0	0	0	0	0	0	קרקעות
1,901,735	1,901,735	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
267,644	0	0	0	0	0	267,644	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
5,367,916	5,367,916	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,561,076	967,000	0	0	19,366	0	10,805	563,905	חברות כלולות ואחרות
328,121	0	4,319	0	0	40,099	22,658	261,045	חובות והשקעות אחרים
1,156,049	1,156,049	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
43,464	43,464	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
86,513	86,513	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
16,951,105	12,562,509	58,143	146,560	191,317	85,968	332,117	3,574,491	סה"כ נכסים

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								<b>התחייבויות שוטפות</b>
(664,031)	0	0	0	0	0	0	(664,031)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(182,674)	0	0	0	0	0	0	(182,674)	אשראי מאחרים *
(1,023,503)	0	(7,544)	(7,040)	(8,746)	(21,152)	0	(979,021)	קבלני משנה וספקים
(161,274)	(161,274)	0	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(503,415)	(53,270)	0	0	0	(34,513)	0	(415,632)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(270,818)	(14,401)	(1,856)	(4,929)	(8,383)	(11,111)	(24,482)	(205,656)	זכאים ויתרות זכות
								<b>התחייבויות ז"א</b>
(4,255,724)	0	0	(442,386)	(523,312)	(1,686)	(1,510,827)	(1,777,513)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,841,185)	0	0	0	0	0	(2,636,408)	(2,204,777)	אגרות חוב *
(134,000)	0	0	0	0	0	(129,419)	(4,581)	התחייבות בגין חכירה ***
(22,131)	0	0	0	0	0	0	(22,131)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(438,190)	(438,190)	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(12,496,945)	(667,135)	(9,400)	(454,355)	(540,441)	(68,462)	(4,301,136)	(6,456,016)	סה"כ התחייבויות
4,454,160	11,895,374	48,743	(307,795)	(349,124)	17,506	(3,969,019)	(2,881,525)	<b>נכסים פחות התחייבויות</b>

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

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

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

**דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2021:**

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד לפאונד	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	סעיף
								רכוש שוטף
1,481,585	0	13,193	34,601	66,951	50,798	0	1,316,042	מזומנים ושווי מזומנים
753,059	0	0	0	0	0	0	753,059	השקעות לזמן קצר
1,066,624	0	30,518	5,291	16,728	294	223,328	790,465	לקוחות והכנסות לקבל
151,723	66,651	8,742	510	8,413	3,313	(379)	64,473	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,828,804	1,828,804	0	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
98,132	98,132	0	0	0	0	0	0	מלאי
60,231	60,231	0	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
								<u>השקעות וחובות לזמן ארוך</u>
977,348	977,348	0	0	0	0	0	0	קרקעות
1,270,998	1,270,998	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
266,434	0	0	0	0	0	266,434	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
5,238,845	5,238,845	0	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,456,574	912,573	0	0	29	7,916	0	536,056	חברות כלולות ואחרות
265,697	0	3,735	0	1,272	38,637	907	221,146	חובות והשקעות אחרים
1,046,711	1,046,711	0	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
44,824	44,824	0	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
83,317	83,317	0	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
16,090,906	11,628,434	56,188	40,402	93,393	100,958	490,290	3,681,241	סה"כ נכסים

סעיף	לא צמוד	צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד ליורו	צמוד לפאונד	הצמדה אחרת	לא כספי	סה"כ
<b>התחייבויות שוטפות</b>								
אשראי מתאגידים בנקאיים *	(806,508)	0	0	0	0	0	0	(806,508)
אשראי מאחרים *	(174,859)	0	0	0	0	0	0	(174,859)
קבלני משנה וספקים	(935,321)	0	(20,433)	(9,700)	(1,806)	(3,824)	0	(971,084)
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	0	0	0	0	0	0	(294,959)	(294,959)
מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות	(458,814)	0	(38,679)	0	0	0	(53,270)	(550,763)
זכאים ויתרות זכות	(227,000)	(65,669)	(3,156)	(6,732)	(5,715)	(7,933)	(13,973)	(330,178)
<b>התחייבויות ז"א</b>								
הלוואות מבנקים ואחרים *	(1,276,005)	(1,333,245)	(192)	(550,119)	(365,532)	(22)	0	(3,525,115)
אגרות חוב *	(2,603,112)	(2,117,553)	0	0	0	0	0	(4,720,665)
התחייבות בגין חכירה ***	(6,035)	(115,860)	0	0	0	0	0	(121,895)
התחייבות בשל הטבות לעובדים	(21,142)	0	0	0	0	0	0	(21,142)
מיסים נדחים	0	0	0	0	0	0	(392,122)	(392,122)
<b>סה"כ התחייבויות</b>	(6,508,796)	(3,632,327)	(62,460)	(566,551)	(373,053)	(11,779)	(754,324)	(11,909,290)
<b>נכסים פחות התחייבויות</b>	(2,827,555)	(3,142,037)	38,498	(473,158)	(332,651)	44,409	10,874,110	4,181,616

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

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

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



**קבוצת אשטרום בע"מ**  
**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2022**  
**בלתי מבוקרים**

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-72 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4 מיליון ש"ח וכ-0.1 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,481,585	808,430	1,047,747	מזומנים ושווי מזומנים
753,059	820,992	790,826	השקעות לזמן קצר
1,066,624	948,199	1,286,463	לקוחות והכנסות לקבל
165,230	144,016	164,698	חייבים ויתרות חובה
1,828,804	2,068,210	1,617,438	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
98,132	101,402	120,391	מלאי
5,393,434	4,891,249	5,027,563	<b>סה"כ</b>
60,231	63,934	-	נכסים מוחזקים למכירה
5,453,665	4,955,183	5,027,563	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
977,348	861,067	1,225,649	קרקעות לבנייה
1,270,998	1,110,477	1,901,735	נדל"ן להשקעה בהקמה
252,927	255,864	253,019	חייבים בגין הסדרי זיכיון
5,238,845	4,940,685	5,367,916	נדל"ן להשקעה
1,456,574	1,761,056	1,561,076	חברות כלולות
265,697	219,136	328,121	חובות והשקעות אחרות
1,046,711	994,612	1,156,049	רכוש קבוע, נטו
44,824	45,291	43,464	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
83,317	84,200	86,513	מסים נדחים
10,637,241	10,272,388	11,923,542	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
16,090,906	15,227,571	16,951,105	<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>דוחות מאוחדים על המצב הכספי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
806,508	817,689	664,031	אשראי מתאגידים בנקאיים
174,859	150,691	182,674	הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים
975,064	978,546	1,316,774	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,004,555	966,817	1,052,409	קבלני משנה וספקים
294,959	333,430	161,274	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
550,763	549,517	503,415	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
330,178	370,029	270,818	זכאים ויתרות זכות
<b>4,136,886</b>	<b>4,166,719</b>	<b>4,151,395</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,906,719	1,854,845	2,158,778	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,318,378	1,266,820	1,495,538	הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים
4,045,619	3,581,553	4,125,819	אגרות חוב
88,424	96,075	105,094	התחייבויות בגין חכירה
21,142	20,138	22,131	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
392,122	333,868	438,190	מסים נדחים
<b>7,772,404</b>	<b>7,153,299</b>	<b>8,345,550</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
57,154	57,154	57,156	הון מניות
1,338,734	1,338,663	1,339,288	כרמיה על מניות
2,920,516	2,593,454	3,153,311	יתרת רווח
(293,450)	(243,956)	(276,352)	קרנות
<b>4,022,954</b>	<b>3,745,315</b>	<b>4,273,403</b>	<b>סה"כ</b>
158,662	162,238	180,757	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>4,181,616</b>	<b>3,907,553</b>	<b>4,454,160</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>16,090,906</b>	<b>15,227,571</b>	<b>16,951,105</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ישעיהו אברמוביץ  
חשבונאי ראשי

גל עומר  
סמנכ"ל כספים

גיל גירון  
מנכ"ל וחבר  
הדירקטוריון

אברהם נוסבאום  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 בנובמבר, 2022

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד  
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
4,464,260	1,047,165	1,374,758	3,245,699	3,846,577	הכנסות
3,570,156	817,646	1,094,231	2,598,119	3,014,106	עלות ההכנסות
894,104	229,519	280,527	647,580	832,471	רווח גולמי
16,577	-	-	-	8,035	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
398,789	33,551	76,134	108,713	368,961	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,309,470	263,070	356,661	756,293	1,209,467	
63,366	19,608	22,390	40,903	65,887	הוצאות מכירה ושיווק
297,133	74,189	88,097	212,261	260,696	הוצאות הנהלה וכלליות
656,608 (*)	7,879	9,590	551,340 (*)	108,075	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
31,595	5,577	1,568	14,215	12,804	הוצאות אחרות, נטו
1,573,984	171,575	254,196	1,040,254	978,155	רווח תפעולי
(298,109)	(83,081)	(112,217)	(226,659)	(346,141)	הוצאות מימון
99,721	15,803	19,372	70,263	52,781	הכנסות מימון
1,375,596	104,297	161,351	883,858	684,795	רווח לפני מסים על הכנסה
122,716	14,608	31,372	60,494	102,095	מסים על הכנסה
1,252,880 (*)	89,689	129,979	823,364 (*)	582,700	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
1,230,777	89,124	119,024	803,147	552,795	זכויות שאינן מקנות שליטה
22,103	565	10,955	20,217	29,905	
1,252,880	89,689	129,979	823,364	582,700	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
12.20	0.88	1.18	7.97	5.46	רווח נקי בסיסי ומדולל

(\*) כולל רווח בסך של כ- 500 מליון ש"ח בגין הסכם ה-BUYBACK של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור  
ג' 14 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,252,880	89,689	129,979	823,364	582,700	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(158,032)	(48,274)	(75,509)	(63,518)	14,989	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(12,209)	(4,448)	(6,015)	(6,424)	(1,904)	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(170,241)	(52,722)	(81,524)	(69,942)	13,085	
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
43,894	752	530	752	1,943	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)
(568)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
43,326	752	530	752	1,943	
(126,915)	(51,970)	(80,994)	(69,190)	15,028	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
1,125,965	37,719	48,985	754,174	597,728	סה"כ רווח כולל
1,118,110	41,607	43,900	740,874	569,203	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
7,855	(3,888)	5,085	13,300	28,525	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,125,965	37,719	48,985	754,174	597,728	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
4,181,616	158,662	4,022,954	(45,278)	(528,852)	250,863	4,804	2,920,516	25,013	1,338,734	57,154	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
582,700	29,905	552,795	-	-	-	-	552,795	-	-	-	רווח נקי
15,028	(1,380)	16,408	-	14,465	1,943	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
597,728	28,525	569,203	-	14,465	1,943	-	552,795	-	-	-	סה"כ רווח כולל
4,129	74	4,055	-	-	-	4,055	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	-	-	(554)	-	-	554	2	מימוש אופציות למניות
(320,000)	-	(320,000)	-	-	-	-	(320,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות (באור 5)
(3,238)	(3,238)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,077)	(3,266)	(2,811)	(2,811)	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,454,160</u>	<u>180,757</u>	<u>4,273,403</u>	<u>(48,089)</u>	<u>(514,387)</u>	<u>252,806</u>	<u>8,305</u>	<u>3,153,311</u>	<u>25,013</u>	<u>1,339,288</u>	<u>57,156</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
3,391,274	148,555	3,242,719	(45,278)	(372,859)	206,969	4,119	2,030,307	25,013	1,337,298	57,150	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
823,364	20,217	803,147	-	-	-	-	803,147	-	-	-	רווח נקי
(69,190)	(6,917)	(62,273)	-	(63,025)	752	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
754,174	13,300	740,874	-	(63,025)	752	-	803,147	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,945	227	1,718	-	-	-	1,718	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
4	-	4	-	-	-	(1,365)	-	-	1,365	4	מימוש אופציות למניות
(240,000)	-	(240,000)	-	-	-	-	(240,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,638)	(1,638)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,794	1,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,907,553</u>	<u>162,238</u>	<u>3,745,315</u>	<u>(45,278)</u>	<u>(435,884)</u>	<u>207,721</u>	<u>4,472</u>	<u>2,593,454</u>	<u>25,013</u>	<u>1,338,663</u>	<u>57,154</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי קרן	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיחס לבעלי מניות החברות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי, 2022	57,156	1,339,288	25,013	3,154,287	6,184	252,276	(438,733)	4,350,193	183,489	4,533,682
רווח נקי	-	-	-	119,024	-	-	-	119,024	10,955	129,979
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	530	(75,654)	-	(75,124)	(5,870)	(80,994)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	119,024	530	(75,654)	-	43,900	5,085	48,985
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	2,121	2,121	-	2,121
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	(120,000)	-	-	-	(120,000)	-	(120,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,793)	(2,793)
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(2,811)	(2,811)	(5,024)	(7,835)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	57,156	1,339,288	25,013	3,153,311	8,305	(514,387)	(48,089)	4,273,403	180,757	4,454,160

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
3,869,297	166,006	3,703,291	(45,278)	(387,615)	206,969	4,055	2,504,330	25,013	1,338,663	57,154	יתרה ליום 1 ביולי, 2021
89,689	565	89,124	-	-	-	-	89,124	-	-	-	רווח נקי
(51,970)	(4,453)	(47,517)	-	(48,269)	752	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
37,719	(3,888)	41,607	-	(48,269)	752	-	89,124	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
460	43	417	-	-	-	417	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(356)	(356)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
433	433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,907,553</u>	<u>162,238</u>	<u>3,745,315</u>	<u>(45,278)</u>	<u>(435,884)</u>	<u>207,721</u>	<u>4,472</u>	<u>2,593,454</u>	<u>25,013</u>	<u>1,338,663</u>	<u>57,154</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
3,391,274	148,555	3,242,719	(45,278)	(372,859)	206,969	4,119	2,030,307	25,013	1,337,298	57,150	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
1,252,880	22,103	1,230,777	-	-	-	-	1,230,777	-	-	-	רווח נקי
(126,915)	(14,248)	(112,667)	-	(155,993)	43,894	-	(568)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
1,125,965	7,855	1,118,110	-	(155,993)	43,894	-	1,230,209	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
2,392	271	2,121	-	-	-	2,121	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
4	-	4	-	-	-	(1,436)	-	-	1,436	4	מימוש אופציות למניות
(340,000)	-	(340,000)	-	-	-	-	(340,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(2,295)	(2,295)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,276	4,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,181,616</u>	<u>158,662</u>	<u>4,022,954</u>	<u>(45,278)</u>	<u>(528,852)</u>	<u>250,863</u>	<u>4,804</u>	<u>2,920,516</u>	<u>25,013</u>	<u>1,338,734</u>	<u>57,154</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,252,880	89,689	129,979	823,364	582,700	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(656,608)	(7,879)	(9,590)	(551,340)	(108,075)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(398,789)	(33,551)	(76,134)	(108,713)	(368,961)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
184,321	57,499	36,935	147,187	113,015	עלויות ריבית, נטו
(51,010)	(4,849)	8,456	(34,810)	45,807	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
80,098	20,497	19,780	57,989	62,555	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(16,577)	-	-	-	(8,035)	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
58,567	(8,780)	18,102	(2,145)	54,772	מסים נדחים, נטו
6,506	-	-	-	4,691	ירידת ערך קרקעות לבנייה
52,373	14,694	20,194	42,046	78,499	שערוך הלוואות לזמן ארוך
31,524	11,667	37,598	32,419	97,522	שערוך אגרות חוב
(84)	14	4	(54)	76	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
(183)	(426)	276	(552)	989	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,392	460	2,121	1,945	4,129	עלות תשלום מבוסס מניות
747	467	(291)	748	(688)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(7,257)	(2,005)	1,559	(5,076)	(7,933)	שערוך חובות והשקעות אחרות לזמן ארוך
(6,398)	(2,119)	(3,278)	(5,874)	(11,489)	רווח מחייבים בגין הסדרי זכיון
(720,378)	45,689	55,732	(426,230)	(43,126)	<b>סה"כ</b>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
165,398	(15,398)	(215,065)	347,956	(232,793)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
311,369	65,992	839	128,084	228,050	ירידה במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
113,380	15,676	41,497	76,868	76,032	עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
590,147	66,270	(172,729)	552,908	71,289	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
685,464	25,000	30,399	286,500	74,546	דיבידנד שהתקבל
(29,696)	(6,678)	(22,042)	(27,013)	(90,677)	מיסים ששולמו, נטו
655,768	18,322	8,357	259,487	(16,131)	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
1,778,417	219,970	21,339	1,209,529	594,732	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
(295,777)	(83,480)	(276,865)	(140,753)	(449,823)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
1,482,640	136,490	(255,526)	1,068,776	144,909	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(913,305)	(359,088)	(28,079)	(753,480)	(107,411)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(567,590)	(337,965)	(28,470)	(493,647)	(430,431)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(72,941)	(3,619)	(50,627)	(157,167)	(83,574)	השקעות בהשקעות לזמן קצר, נטו
(154,169)	(10,225)	(40,538)	(132,531)	(130,905)	רכישת רכוש קבוע
20,059	3,689	470	13,072	6,185	ריבית שהתקבלה
7,616	(548)	17,619	(6,756)	(57,616)	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
12,716	3,214	3,523	9,445	10,279	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
(7,782)	-	-	-	(2,243)	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
19,022	9,885	200,904	12,762	217,390	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(101,309)	(4,294)	(4,289)	(21,592)	(43,684)	מתן הלוואות והשקעות אחרות לזמן ארוך
52,389	5,679	7,075	14,752	15,400	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(1,705,294)	(693,272)	77,588	(1,515,142)	(606,610)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
630,147	-	71,993	-	572,147	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(669,646)	(189,101)	(161,253)	(571,915)	(549,149)	פרעון אגרות חוב
1,252,541	357,632	230,470	1,100,599	839,429	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מגופים מוסדיים ואחרים
(215,480)	(44,255)	(123,277)	(137,209)	(197,022)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מגופים מוסדיים ואחרים
(191,505)	28,114	(10,631)	(204,492)	(103,662)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(31,388)	(8,472)	(7,849)	(22,373)	(26,219)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(259,861)	(79,611)	(68,610)	(204,930)	(194,391)	ריבית ששולמה
4	-	-	4	2	תמורה ממימוש אופציות
(340,000)	-	(120,000)	(240,000)	(320,000)	דיבידנד לבעלי המניות
(2,295)	(356)	(2,793)	(1,638)	(3,238)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
172,517	63,951	(191,950)	(281,954)	17,897	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(5,720)	(1,164)	1,041	(692)	9,966	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(55,857)	(493,995)	(368,847)	(729,012)	(433,838)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
1,537,442	1,302,425	1,416,594	1,537,442	1,481,585	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,481,585	808,430	1,047,747	808,430	1,047,747	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
					פעילות שלא במזומן
-	12,800	-	12,800	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
12,735	3,671	4,817	10,721	36,922	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרויקטים 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 פרויקטים. פעילות הקבוצה הינה בארץ ובחו"ל.
- ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022.

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

2. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9.

התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף ב.3.6 ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים

## שווי הוגן

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

שווי הוגן 31 בדצמבר 2021 מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2021 מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	שווי הוגן וערך פנקסני
						נכסים פיננסיים
336,672	324,878	281,674	266,434	269,181	267,644	חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)
						התחייבויות פיננסיות
2,635,230	2,517,960	2,413,717	2,326,400	2,301,560	2,465,849	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
5,163,721	4,625,709	4,769,507	4,774,183	4,234,383	4,882,782	אגרות חוב (2)
7,798,951	7,143,669	7,183,224	7,100,583	6,535,943	7,348,631	

(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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,846,577	(132,358)	-	3,978,935	1,445,234	392,203	42,274	174,612	25,838	539,126	99,893	1,259,755	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(124)	(846,333)	846,457	-	4,437	-	-	-	150,346	-	691,674	הכנסות בין מגזריות
3,846,577	(132,482)	(846,333)	4,825,392	1,445,234	396,640	42,274	174,612	25,838	689,472	99,893	1,951,429	סה"כ ההכנסות
3,014,106	(58,549)	(831,365)	3,904,020	1,132,188	182,080	16,284	150,572	19,467	585,726	58,446	1,759,257	עלות ההכנסות
832,471	(73,933)	(14,968)	921,372	313,046	214,560	25,990	24,040	6,371	103,746	41,447	192,172	רווח גולמי
8,035	-	-	8,035	-	8,035	-	-	-	-	-	-	רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
368,961	(105,799)	14,329	460,431	-	263,225	(719)	-	-	-	197,925	-	עליית נדל"ן ערך נדל"ן להשקעה (ירידת)
65,887	(844)	-	66,731	11,577	1,081	2,098	737	-	47,232	1,356	2,650	הוצאות מכירה ושיווק
260,696	(7,681)	5,499	262,878	37,071	49,922	9,827	12,717	9,497	29,475	8,096	106,273	הוצאות הנהלה וכלליות
882,884	(171,207)	(6,138)	1,060,229	264,398	434,817	13,346	10,586	(3,126)	27,039	229,920	83,249	רווח (הפסד) מפעילות
108,075												רווחי חברות כלולות
12,804												הוצאות אחרות
978,155												רווח תפעולי
293,360												הוצאות מימון, נטו
684,795												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל-אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
3,245,699	(132,334)	-	3,378,033	910,085	382,085	36,230	113,454	75,660	377,837	49,699	1,432,983	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(4,374)	(745,242)	749,616	-	16,785	-	-	-	120,786	-	612,045	הכנסות בין מגזריות
3,245,699	(136,708)	(745,242)	4,127,649	910,085	398,870	36,230	113,454	75,660	498,623	49,699	2,045,028	סה"כ ההכנסות
2,598,119	(61,868)	(727,324)	3,387,311	727,926	188,014	14,279	98,175	53,395	442,273	28,748	1,834,501	עלות ההכנסות
647,580	(74,840)	(17,918)	740,338	182,159	210,856	21,951	15,279	22,265	56,350	20,951	210,527	רווח גולמי
108,713	(28,175)	16,636	120,252	103	36,606	(18,507)	-	-	-	102,050	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
40,903	(10,998)	-	51,901	14,566	1,184	1,282	650	-	30,445	1,208	2,566	הוצאות מכירה ושיווק
212,261	(7,598)	1,295	218,564	31,376	39,067	7,813	9,476	13,720	23,915	7,180	86,017	הוצאות הנהלה וכלליות
503,129	(84,419)	(2,577)	590,125	136,320	207,211	(5,651)	5,153	8,545	1,990	114,613	121,944	רווח (הפסד) מפעילות
551,340												רווחי חברות כלולות
14,215												הוצאות אחרות
1,040,254												רווח תפעולי
156,396												הוצאות מימון, נטו
883,858												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות בגין כלולות חברות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,374,758	(45,312)	-	1,420,070	532,275	101,467	13,929	53,194	8,315	188,427	52,519	469,944	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(96)	(291,926)	292,022	-	-	-	-	-	53,763	-	238,259	הכנסות בין מגזריות
1,374,758	(45,408)	(291,926)	1,712,092	532,275	101,467	13,929	53,194	8,315	242,190	52,519	708,203	סה"כ ההכנסות
1,094,231	(20,768)	(285,215)	1,400,214	411,841	45,101	6,486	46,906	5,785	205,661	34,609	643,825	עלות ההכנסות
280,527	(24,640)	(6,711)	311,878	120,434	56,366	7,443	6,288	2,530	36,529	17,910	64,378	רווח גולמי
76,134	(3,496)	3,825	75,805	-	36,393	(196)	-	-	-	39,608	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
22,390	(269)	-	22,659	4,223	(377)	419	223	-	16,652	781	738	הוצאות מכירה ושיווק
88,097	(2,524)	1,997	88,624	13,268	17,230	467	3,220	3,960	10,518	2,510	37,451	הוצאות הנהלה וכלליות
246,174	(25,343)	(4,883)	276,400	102,943	75,906	6,361	2,845	(1,430)	9,359	54,227	26,189	רווח (הפסד) מפעילות
9,590												רווחי חברות כלולות
1,568												הוצאות אחרות
254,196												רווח תפעולי
92,845												הוצאות מימון, נטו
161,351												רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות - נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
1,047,165	(39,005)	-	1,086,170	328,069	136,692	14,678	34,448	22,372	132,918	27,587	389,406	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(11)	(240,360)	240,371	-	3,298	-	-	-	34,453	-	202,620	הכנסות בין מגזריות
1,047,165	(39,016)	(240,360)	1,326,541	328,069	139,990	14,678	34,448	22,372	167,371	27,587	592,026	סה"כ ההכנסות
817,646	(15,304)	(237,785)	1,070,735	255,211	64,663	4,865	30,256	15,876	147,233	19,110	533,521	עלות ההכנסות
229,519	(23,712)	(2,575)	255,806	72,858	75,327	9,813	4,192	6,496	20,138	8,477	58,505	רווח גולמי
33,551	15	7,305	26,231	(7)	(5,139)	429	-	-	-	30,948	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
19,608	(280)	-	19,888	3,681	48	492	238	-	13,899	979	551	הוצאות מכירה ושיווק
74,189	(2,148)	586	75,751	10,751	14,945	3,099	3,110	3,971	8,000	1,240	30,635	הוצאות הנהלה וכלליות
169,273	(21,269)	4,144	186,398	58,419	55,195	6,651	844	2,525	(1,761)	37,206	27,319	רווח (הפסד) מפעילות
7,879												רווחי חברות כלולות
5,577												הוצאות אחרות
171,575												רווח תפעולי
67,278												הוצאות מימון, נטו
104,297												רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
אלפי ש"ח

קבוצת אשטרום בע"מ

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	דיווח בדבר מגזרי פעילות
4,464,260	(173,168)	-	4,637,428	1,255,881	607,927	49,794	170,842	85,164	549,820	75,124	1,842,876	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(4,431)	(1,019,946)	1,024,377	-	20,680	-	-	-	161,531	-	842,166	הכנסות בין מגזריות
4,464,260	(177,599)	(1,019,946)	5,661,805	1,255,881	628,607	49,794	170,842	85,164	711,351	75,124	2,685,042	סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות
3,570,156	(78,005)	(1,001,502)	4,649,663	1,009,071	324,337	19,523	142,218	63,851	624,369	44,384	2,421,910	
894,104	(99,594)	(18,444)	1,012,142	246,810	304,270	30,271	28,624	21,313	86,982	30,740	263,132	רווח (הפסד) גולמי רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
16,577	(9,893)	-	26,470	-	26,470	-	-	-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
398,789	(146,235)	21,683	523,341	(622)	287,889	(38,320)	-	-	-	274,394	-	הוצאות מכירה ושיווק
63,366	(11,285)	-	74,651	18,347	1,623	1,731	882	-	45,308	1,705	5,055	הוצאות הנהלה וכלליות
297,133	(10,792)	2,433	305,492	44,163	60,045	12,072	13,801	14,922	33,136	9,334	118,019	
948,971	(233,645)	806	1,181,810	183,678	556,961	(21,852)	13,941	6,391	8,538	294,095	140,058	רווח (הפסד) מפעילות רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה
656,608												
31,595												
1,573,984												
198,388												
1,375,596												

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 22 במרס, 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.9759 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל, 2022.
- ב. ביום 8 במאי, 2022 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ג. ביום 4 באפריל, 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 235,024 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 235,024 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. זכאות נושא המשרה למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות של 58,756 אופציות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 98.69 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק אנד שולס מרטון, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 7.2 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השני של שנת 2022 מכירה החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 93.99 ש"ח, מחיר מימוש 98.69 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 1.72%, סטיית תקן 36.1%.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 7(1)ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם פרויקט LYFE בבני ברק של אשטרום נכסים ושותף, החל מחודש מרס, 2022 עם אישורה של תכנית מתאר בעיר בני ברק אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, זכאית עסקת LYFE לזכויות נוספות של כ- 80,000 מ"ר (חלק אשטרום נכסים 50%). בכוונת אשטרום נכסים והשותף לבנות מגדל נוסף שיעודו השכרה אשר יכלול כ- 44 קומות בצמוד למגדלים הקיימים A ו-B שבנייתם הסתיימה. אשטרום נכסים קיבלה הערכת שווי לזכויותיה אלו ממעריך שווי חיצוני על פיה הכירה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 46 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח השלימה אשטרום נכסים רכישת חלק שותפה (מחצית) בשתי קומות המסד בפרויקט LYFE תמורת סך של כ- 20 מיליון ש"ח והיא מייעדת אותם להשכרת חללי עבודה לשוכרים שונים. כפועל יוצא סיווג אשטרום נכסים את חלקה במחצית הנכס טרום הרכישה ממלאי בניינים לנדל"ן להשקעה והכירה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 ברווח של כ- 8 מיליון ש"ח שנזקף בדווח רווח או הפסד לסעיף רווח משינוי יעוד מלאי לנדל"ן להשקעה.
- ה. במהלך חודש מרס 2022 חתמה שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה על הסכם אופציה לרכישת 168 יחידות דיור וכ- 800 מ"ר שטחי מסחר בשכונת נווה איילון, אור יהודה בתמורה לסך של כ- 550 מיליון ש"ח. השותפות מייעדת את יחידות הדיור להשכרה לטווח הארוך. בתמורה להסכם שילמה השותפות סך של כ- 27 מיליון ש"ח שנזקף בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים לסעיף חובות והשקעות אחרות. בהתאם להסכם, מימוש האופציה היה מותנה במספר תנאים לרבות קבלת היתר בניה להקמת הפרויקט על ידי המוכר. ככל ותנאים אלו לא יתקיימו יושבו דמי האופציה לשותפות. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בנובמבר 2022 הודיע המוכר לחברה על התקיימות התנאים. על פי ההסכם על השותפות להודיע למוכר תוך 30 יום האם בכוונתה לממש את האופציה. השותפות נמצאת במשא ומתן מתקדם עם מוסד פיננסי למימון הרכישה, במידה ותתקיים.



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

1. ביום 11 במאי 2022, זכתה אשדר במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת שלושה מגרשים בלוד המיועדים לבניית 263 יחידות דיור. התשלום בגין המקרקעין הינו בסך של כ- 197 מליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 44 מליון ש"ח. אשדר מימנה את העלויות באמצעות הונה העצמי ובאמצעות הלוואה שנלקחה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 193 מיליון ש"ח. המגרשים עתידיים להימסר לאשדר תוך כ- 18 חודשים ממועד הזכייה ולהערכת אשדר הקמת הפרויקט תחל תוך כשנתיים.

2. בהמשך לאמור בבאור 10א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר זכייה של שותפות בשליטתה המלאה של החברה במכרז לרכישת קרקע בלוד בתמורה לכ- 218 מליון ש"ח בתוספת מע"מ ו- 45 מליון ש"ח עלויות פיתוח, בחודש מרץ 2022 שולמה יתרת עלות הזכייה בסך של כ- 294 מליון ש"ח והתקבל מימון ביניים מתאגיד בנקאי בסך של כ- 265 מיליון ש"ח. מס הרכישה בסך של כ- 13 מליון ש"ח ששולם בגין הקרקע נזקף כירידת ערך בדוח רווח או הפסד בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה.

3. בהמשך לאמור בבאור 31ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכמי העסקה עם בעלי השליטה, ביום 24 במאי, 2022 אישר דירקטוריון החברה תנאי העסקה חדשים החל מחודש יוני 2022 כמפורט להלן: השכר החודשי של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 165 אלפי ש"ח, השכר החודשי של משנה למנכ"ל עודכן ל- 135 אלפי ש"ח והשכר החודשי של משנה למנכ"ל נוסף עודכן ל- 115 אלפי ש"ח. כמו כן הזכאות של בעלי השליטה למענקים שנתיים עודכנו בתוקף מחודש ינואר 2022 כאשר המענקים נגזרים מהרווח הנקי השנתי של החברה החל מ- 250 מליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 4.2 מליון ש"ח לאחד, תקרת המענק של משנה למנכ"ל עודכן ל- 2.0 מליון ש"ח ותקרת המענק של משנה למנכ"ל נוסף עודכן ל- 0.9 מליון ש"ח. תנאי העסקה אלו אושרו באסיפה הכללית של החברה מיום 7 ביולי 2022.

בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למנכ"ל החברה ולמשנה למנכ"ל החברה של אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. זכאותם למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שנתיים החל מתום שנה ממועד ההענקה כאשר מחיר המימוש של המניה הראשונה, המנה השנייה והמנה השלישית יהיה גבוה ב-10%, ב-20% וב-30%, בהתאמה, ממחיר הנעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו להחלטת הדירקטוריון. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. כתבי האופציה שלא ימומשו מהמנה הראשונה והשנייה יהיו ניתנות למימוש עד שלוש שנים ממועד הבשלתן וכתבי אופציה שלא ימומשו מהמנה השלישית יהיו ניתנות למימוש שנתיים ממועד הבשלתה. השווי ההוגן של האופציות אותו החליט דירקטוריון החברה להעניק יסתכם ב- 3,400 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה ו- 2,850 אלפי ש"ח למשנה למנכ"ל החברה. הקצאת כתבי האופציה אושרה באסיפה הכללית של החברה מיום 7 ביולי 2022. בהתאם לחישוב השווי אשר הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסמוך למועד האסיפה הכללית כמות האופציות שהוקצו למנכ"ל החברה ולמשנה למנכ"ל החברה הסתכמה ב- 188,010 וב- 157,599, בהתאמה. מחירי המימוש למניה של המנה הראשונה, המנה השנייה והמנה השלישית הינם 96.02 ש"ח, 104.75 ש"ח ו- 113.47 ש"ח, בהתאמה.

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

ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי: מחיר המניה 74.76 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 2.35%-2.40%, סטיית תקן 39.36%-36.96%. החל מהרבעון השני של שנת 2022 מכירה החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשוויים האמורים כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות.

ט. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 28 ביוני 2022 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 550 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של כ- 504 מליון ש"ח (כ- 500 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). לפרטים בקשר לתנאי אגרות חוב סדרה ד', ראה באור 23ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

י. ביום 6 ביולי, 2022 הקצתה אשטרום נכסים בדרך של הרחבה 70 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסוגים בתמורה ברוטו של כ- 72 מליון ש"ח.

יא. בהמשך לאמור בבאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות אשרד ושותפתה בפרוייקט חוף הצוק בתל אביב עם צד ג' בהסכם למכירת 52 יחידות מלונאיות בבניין הדרומי בפרוייקט בתמורה של 82 מליון ש"ח (חלק אשרד 42 מליון ש"ח), ביום 6 ביולי 2022 התקבלה מלוא התמורה ונמסרה לרוכש החזקה המשפטית בנכס בהתאם לתנאי ההסכם, לאחר שביום 14 ביוני 2022, התקבל אישור משרד התיירות הנדרש לעסקה אשר היווה תנאי מתלה בהסכם. לאור האמור, אשרד הכירה ברווח לפני מס של כ- 11 מליון ש"ח בתקופת של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022.

יב. ביום 6 ביולי, 2022 התקשרה אשטרום נכסים בהסכם למכירת בניין משרדים ומסחר ובתוספת החניון בבני ברק תמורת סך של כ- 147 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם התחייבה אשטרום נכסים להעמיד לרוכש הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים. ההלוואה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית בשיעור של 3.5%. בחודש ספטמבר 2022 שולמה התמורה לחברה והועמדה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח לרוכש. סך של 56 מיליון ש"ח מתוך כספי התמורה שימשו להחזר הלוואה שהועמדה לאשטרום נכסים ממוסד פיננסי בגין נכס זה.

יג. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לקבוצה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי. במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.9%. עוד יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, במהלך החודשים אוקטובר ונובמבר 2022, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור נוסף של 1.25%.

לקבוצה אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים הצמודים למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (כ- 55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). מנגד, הסכמי הביצוע הקבילני, והסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, צמודים למדד. יצוין כי מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקוזת במידה מסוימת את השפעת המדד על התחייבויות שלה.

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

- י.ד. ביום 29 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 120 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.1854817 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 14 בספטמבר, 2022.
- טו. ביום 19 ביולי 2022, התקשרה אשטרום תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) על הסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברת ניצבים ע.צ.מ.ה בע"מ העוסקת בתחום ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה, זאת בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מתלים בתמורה לסך של כ- 52 מליון ש"ח (כולל הלוואת בעלים). לצדדים ישנן אופציות הדדיות לרכישה נוספת של יתרת המניות בתום 36 חודשים בהתאם למכפילים שנקבעו בהסכם. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 באוקטובר 2022 ובעקבות התמלאות התנאים המתלים, הושלמה העסקה.
- טז. בהמשך לאמור בבאור 14ה' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעה בפרוייקטים של אנרגיה מתחדשת בארה"ב באמצעות שותפות ("השותפות"), ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרה חברה יעודית המחזיקה בפרוייקט של השותפות בהסכם ראשון למכירת חשמל (POWER PURCHASE AGREEMENT - PPA) שייצור בפרוייקט, עם עיריית סאן אנטוניו באמצעות חברת החשמל של העירייה. על פי ההסכם, תרכוש חברת החשמל כ- 60% מהחשמל שייצור בפרוייקט וכן את התעודות הירוקות בגינו לתקופה של 20 שנה במחיר קבוע. יתרת החשמל המיוצרת בפרוייקט אמורה להמכר בשוק החשמל הפתוח בטקסס. על פי הערכת החברה, השלמת הליכי הפיתוח של הפרוייקט ותחילת הקמתו תבצע במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023, והפעלתו המסחרית צפויה בסוף שנת 2024.
- בנוסף לאמור לעיל, ביום 3 בנובמבר 2022 רכשה חברת הבת בארה"ב מאת השותפה שלה בשותפות את מלוא אחזקותיה, השקעותיה והתחייבויותיה של השותפה בשותפות (שהיוו 50% מהשותפות) וכן בכל החברות הבנות והשותפויות של השותפות, בתמורה שהינה זניחה לחברה. לאחר השלמת הרכישה החברה הבת מחזיקה באופן מלא בשותפות ובכל החברות הבנות והשותפויות שלה.
- יז. ביום 11 באוקטובר 2022, חתמה חברה מאוחדת באמצעות תאגיד בשליטתה המלאה על הסכמים עם תאגיד יווני שהינו צד ג' ואינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המתמחה בייזום ופיתוח פרויקטים לייצור ואספקת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ואנרגיית רוח ביוון לרכישה ופיתוח של פורטפוליו פרויקטים סולאריים ביוון, המצויים בשלבים שונים של פיתוח.
- יח. בהמשך לאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר נכס בבולגריה שמויין לסעיף נכסים מוחזקים למכירה לאור הסכם מכירה מותנה שחתמה חברה בת עם צד שלישי, במהלך תקופת הדוח התמלאו התנאים שנקבעו בהסכם המכר והנכס נמסר לרוכש.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
34,964	30,180	27,192	נכסים שוטפים
1,192,589	1,046,771	1,361,990	נכסים לא שוטפים
10,302	14,247	14,514	התחייבויות שוטפות
554,660	521,164	557,409	התחייבויות לא שוטפות
662,591	541,540	817,259	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	עודף עלות
338,298	277,772	415,632	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
63,314	17,933	18,899	45,687	54,849	הכנסות
54,485	15,810	17,107	39,299	48,280	רווח גולמי
183,844	5,813	9,155	38,354	166,088	עליית ערך נדל"ן להשקעה
169,574	13,670	15,033	48,523	154,668	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
-	-	-	-	-	התאמות בגין עודף עלות
84,787	6,835	7,517	24,262	77,334	חלק החברה בריווחי החברה הכלולה

F:\W2000\w2000\921326\M\22\C9-ASHTROM GROUP-IFRS.docx

**קבוצת אשטרום בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**המיוחסים לחברה**

**ליום 30 בספטמבר 2022**

**בלתי מבוקרים**

**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 ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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- 622 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 80 מליון ש"ח וכ- 20 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים). המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים שוטפים</b>
565,090	318,676	274,769	מזומנים ושווי מזומנים
235,505	228,727	318,290	השקעות לזמן קצר
126,201	143,046	157,353	לקוחות והכנסות לקבל
22,107	24,098	40,358	חייבים ויתרות חובה
62,482	24,852	154,370	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,011,385	739,399	945,140	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
5,089,910	4,970,672	5,538,481	השקעה בחברות מוחזקות
468,230	375,402	427,511	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
69,408	70,983	66,901	חייבים בגין הסדרי זכיון
77,386	73,568	83,989	חובות והשקעות אחרות
549,285	510,333	636,793	רכוש קבוע
6,254,219	6,000,958	6,753,675	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
7,265,604	6,740,357	7,698,815	<b>סה"כ נכסים</b>

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



ליום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
35,024	35,000	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
443,277	442,673	350,522	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
350,654	374,455	343,469	קבלני משנה וספקים
202,418	245,174	134,273	מקדמות ממשלתי עבודות
67,498	79,902	59,579	זכאים ויתרות זכות
113,494	83,423	135,393	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,212,365	1,260,627	1,023,236	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
16,789	17,645	160,177	הלוואות מתאגידים בנקאיים
54,959	56,096	53,396	הלוואות מגופים מוסדיים ומאחרים
1,857,195	1,585,604	2,081,396	אגרות חוב
4,531	4,990	3,297	התחייבויות בגין חכירה
9,620	9,802	9,794	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
87,191	60,278	94,116	מסים נידחים
2,030,285	1,734,415	2,402,176	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
57,154	57,154	57,156	הון המניות
1,338,734	1,338,663	1,339,288	פרמיה על מניות
2,920,516	2,593,454	3,153,311	יתרת רווח
(293,450)	(243,956)	(276,352)	קרנות הון
4,022,954	3,745,315	4,273,403	<b>סה"כ הון</b>
7,265,604	6,740,357	7,698,815	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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

ישעיהו אברמוביץ  
חשבונאי ראשי

גל עומר  
סמנכ"ל כספים

גיל גירון  
מנכ"ל וחבר  
הדירקטוריון

אברהם נוסבאום  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 בנובמבר, 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,748,209	392,927	324,190	1,379,765	895,546	הכנסות
1,536,512	345,573	287,650	1,204,121	775,628	עלות ההכנסות
211,697	47,354	36,540	175,644	119,918	רווח גולמי
82,032	18,375	23,712	60,671	66,461	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
6,188	660	1,542	5,424	2,223	הוצאות אחרות, נטו
123,477	28,319	11,286	109,549	51,234	רווח תפעולי
50,967	7,162	9,532	37,387	28,878	הכנסות מימון
(110,831)	(28,735)	(41,535)	(82,706)	(119,579)	הוצאות מימון
(* 1,204,572)	83,689	139,973	(* 758,549)	599,187	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,268,185	90,435	119,256	822,779	559,720	רווח לפני מסים על ההכנסה
37,408	1,311	232	19,632	6,925	מסים על ההכנסה
(* 1,230,777)	89,124	119,024	(* 803,147)	552,795	רווח נקי המיוחס לחברה

(\* כולל רווח בסך של כ- 500 מליון ש"ח בגין הסכם ה- BUYBACK של הרכבת הקלה בירושלים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,230,777	89,124	119,024	803,147	552,795	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
(155,993)	(48,269)	(75,654)	(63,025)	14,465	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
(155,993)	(48,269)	(75,654)	(63,025)	14,465	
					סכומים אשר לא יסווגו לרווח והפסד, נטו ממס:
30,587	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
12,739	752	530	752	1,943	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
43,326	752	530	752	1,943	
(112,667)	(47,517)	(75,124)	(62,273)	16,408	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
1,118,110	41,607	43,900	740,874	569,203	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות</u> <u>שוטפת של החברה</u>
1,230,777	89,124	119,024	803,147	552,795	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(1,204,572)	(83,689)	(139,973)	(758,549)	(599,187)	רווח בגין חברות מוחזקות עלויות ריבית
100,145	31,539	24,042	79,651	68,339	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
(19,457)	(393)	4,052	(13,355)	22,297	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
(15,981)	(3,955)	(5,210)	(11,865)	(15,949)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
1,407	1,229	772	1,285	3,542	שערוך אגרות חוב
10,941	3,304	16,487	9,419	34,989	רווח מחייבים בגין הסדר זיכיון עליית ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
(1,865)	(615)	(919)	(1,714)	(3,249)	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
(3,582)	(929)	(930)	(2,574)	(3,353)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(84)	14	4	(54)	76	פחת והפחתות מסים על ההכנסה
1,215	17	-	1,226	(45)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12,400	2,720	1,537	9,689	6,743	עלות תשלום מבוסס מניות
32,790	1,295	232	15,014	6,925	<b>סה"כ</b>
(1,085,210)	(48,285)	(98,711)	(670,270)	(476,357)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
345,081	(14,338)	(28,168)	328,236	(31,152)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(42,943)	(2,197)	9,659	(8,480)	(17,594)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(52,970)	943	(48,957)	(10,214)	(68,145)	עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות
(34,853)	(18,232)	33,772	(11,881)	(5,105)	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
20,741	16,527	(2,630)	(3,802)	(7,607)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
235,056	(17,297)	(36,324)	293,859	(129,603)	<b>סה"כ</b>
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
425,648	14,500	50,000	237,148	274,650	דיבינדו שהתקבל
(6,850)	(5,946)	(18)	(6,481)	(312)	מיסים ששולמו
799,421	32,096	33,971	657,403	221,173	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 בלתי מבוקר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בלתי מבוקר	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(136,739)	(117,037)	(39,541)	(194,449)	(117,986)	השקעה בחברות מוחזקות פרעון שטר הון הון מחברה מוחזקת
7,338	-	-	7,338	-	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
(142,921)	(274)	27,930	(46,619)	(7,638)	גביית חובות בגין הסדרי זיכיון
6,192	1,569	1,755	4,590	5,099	רכישת רכוש קבוע
(87,046)	(1,125)	(27,855)	(85,581)	(93,210)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
523	215	-	435	60	גביית פקדונות לזמן ארוך
5,115	63	1,757	4,625	8,131	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(25,004)	(4,412)	(4,138)	(21,704)	(7,877)	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(92,433)	168	(104,215)	(91,757)	(105,082)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(464,975)	(120,833)	(144,307)	(423,122)	(318,503)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
4	-	-	4	2	תמורה ממימוש אופציות הנפקת אגרות חוב
304,954	-	-	-	500,154	פרעון אגרות חוב
(340,778)	(75,951)	(75,951)	(306,408)	(307,584)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
69,500	-	-	69,500	17,762	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(7,913)	(2,719)	(2,120)	(5,892)	(6,237)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
24	(52)	(60,000)	-	(4,024)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(7,247)	(1,823)	(834)	(5,403)	(4,725)	ריבית ששולמה
(100,145)	(31,539)	(24,042)	(79,651)	(68,339)	דיבידנד לבעלי המניות
(340,000)	-	(120,000)	(240,000)	(320,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(421,601)	(112,084)	(282,947)	(567,850)	(192,991)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
(87,155)	(200,821)	(393,283)	(333,569)	(290,321)	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
652,245	519,497	668,052	652,245	565,090	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
565,090	318,676	274,769	318,676	274,769	<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	-	-	400,000	-	<u>הסבת הלוואות לחברות מוחזקות לשטרי הון</u>

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

## 1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה קיים גרעון בהון החוזר (בדוח סולו) בסך של כ- 78 מליון ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בהגיע מועד קיומן. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על תחזית המזומנים של החברה, על יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, על מקורות המימון של החברה והיכולת לגייס אשראי ועל מסגרות אשראי הלא מנוצלות.

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

## 3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 22 במרס, 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 200 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.9759 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל, 2022.
- ב. ביום 8 במאי, 2022 פירסמה מעלות דוח דירוג ובו אושר דירוג של ILA/STABLE לחברה ודירוג ILA לאגרות החוב.
- ג. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 28 ביוני 2022 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 550 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ברוטו של כ- 504 מליון ש"ח (כ- 500 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).
- ד. ביום 29 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 120 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.1854817 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 14 בספטמבר, 2022.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

אני, גיל גידון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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



## הצהרת מנהלים

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

אני, גל עומר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 בנובמבר, 2022

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 2022**

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 22 בנובמבר 2022 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 בנובמבר 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון