

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2024



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, מובהר כי ככלל התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה כי בפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 20 במרס 2024 (אסמכתא מס': 024109-01-2024) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023").

1. החברה

בתחום הנדל"ן המניב, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בישראל, גרמניה ואנגליה הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, קרקעות ועוד, המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לחלק מנכסיה.

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

2. הסביבה העסקית

מאז 7 באוקטובר, 2023 חווה מדינת ישראל את אחת התקופות המורכבות והמאתגרות כאשר פתח ארגון חמאס במתקפה רצחנית משולבת על מדינת ישראל, נכון למועד פרסום הדוח, מדינת ישראל נמצאת במלחמה במספר חזיתות אשר להן השפעה מהותית על הכלכלה והמשק, בשל הגידול המשמעותי בהוצאות הביטחון אשר מביא לעליה ניכרת בגרעון תקציב המדינה לשנים הבאות, בגיוס בצווי 8 לחיילי מילואים, אוכלוסיות מפונות בדרום ובצפון הארץ ומחסור בכוח אדם בענף הבינוי. בחודש אוקטובר 2024, העימות הצבאי עם איראן החריף, מה שהעמיק את המתיחות האזורית והגביר את האיומים הביטחוניים על ישראל. עוד בטרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה וגל מחאה חברתית אשר התפרץ על רקע הרפורמה המשפטית שקודמה כאשר מגמות אלו התמתנו מעט בשנת 2024 עם החלטת בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה, חרף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית ובאינפלציה.

על רקע הורדות הדירוג שאירעו בתקופת הדוח בשל המשך הלחימה והשלכותיה, באוגוסט 2024 הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג האשראי מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית. בספטמבר, 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הודיעה פעם נוספת על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי רמות מ-A2 מינוס תחזית שלילית ל-Baa1 עם תחזית שלילית, וזאת נוכח התעצמות העימות עם חיזבאללה, במקביל להתפוגגות הסיכויים להפסקת אש בעזה ועליה בסיכונים הפוליטיים הפנימיים לצד הסיכונים הגיאופוליטיים. באוקטובר 2024, בהמשך להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות, הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A פלוס ל-A עם תחזית שלילית, וזאת נוכח הסיכונים הגוברים כתוצאה מהמתחים הגיאופוליטיים והמאבקים מול חיזבאללה וגורמים אחרים הנתמכים על ידי איראן. בהמשך להורדת הדירוג, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P עדכנה את

התחזית המקרו-כלכלית של ישראל, תחת ההנחה שההתאוששות הכלכלית מהמצב הגיאופוליטי תהא איטית יותר ביחס למלחמות קודמות. על פי התחזית של S&P, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2024 תסתכם בכ-0.5% ובשנת 2025 צפויה לעמוד על כ-0.5%.

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של 3.5% כאשר תחזית בנק ישראל העדכנית מיום 9 באוקטובר, 2024 צופה ששיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.8% (לעומת 3% בתחזית מחודש יולי) ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (ללא שינוי מהתחזית מחודש יולי).¹

הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, כתוצאה מכך, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרה, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של 1.7%. עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בכפויים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה. בנוסף תיתכן התייקרות בעלויות הבניה, בין היתר כתוצאה מחרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי בנייה שונים.

נכון למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים והפקדונות של החברה במאוחד על סך של כ-544 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית - יחד עם יתרת המזומנים, מסגרות האשראי הניתנות למימוש ותזרים המזומנים של החברה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחויבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים מממנים אחרים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאות פעילותה. מאז פרצה המלחמה ממשיכה החברה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך פעילות הייצום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה הקיימים. עם זאת נכון למועד פרסום הדוח ונכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, התמודדות ישראל בחזית הצפונית ומול איראן ושלוחיה, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

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

¹ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24>

3. פרויקטים נבחרים בייזום

אוליו בת ים – פרויקט להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-503 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע בקומה 2 בבניין המשרדים ובקומה 6 בבניין המגורים. החברה מקדמת תכנית מתאר מפורטת לתוספת קומות וכ-10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה. התכנית נידונה בוועדה המקומית בהמלצה להעברה למחוזית.

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

החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-428 מיליון ש"ח. במהלך חודש אוקטובר התקבל היתר מרתפים עבור שלב א.

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

שלב א' של הפרויקט יכלול 3 מבני משרדים בהיקף של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר. בנוסף להקמת קמפוס הפניקס בשני מבנים נוספים שאינו חלק מהשותפות. עלויות הפרויקט עומדות על כ-1,525 מ' ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, החלה בניית שלד בניין C.

The Capital ירושלים – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן רכשו יחדיו 45% מהזכויות במקרקעין מבעלים פרטיים. היקף המגרש כ-5.7 דונם ועליו יוקם מתחם עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט ישולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,365 מ' ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי ביצוע סופיים של עבודות שלד מרתפים. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עם קבוצת אשטרום כקבלן המבצע בפרויקט, ראו סעיף 7 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-611313).

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

ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-628 מ' ש"ח עבור שלב א ו-ב' (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה משלימה את ביצוע שלב א'.

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

LYFE בני ברק - החברה בשותפות עם דן נדל"ן בוחנת את הקמת מגדל משרדים המיועד להשכרה בהיקף של כ-90,000 מ"ר. הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד למגדלי LYFE A+B ששווקו ומכירתם הסתיימה. הפרויקט ממוקם בבני ברק במתחם ה-BBC בסמיכות לפארק הירקון, בקרבת צירים ראשיים ומוקדי תחבורה מרכזיים ובמרחק דקות הליכה לרכבת הקלה (תחנת הקו האדום). נכון לדוח זה, פועלת השותפות לקידום תכנון והגשה להיתר בניין C.

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

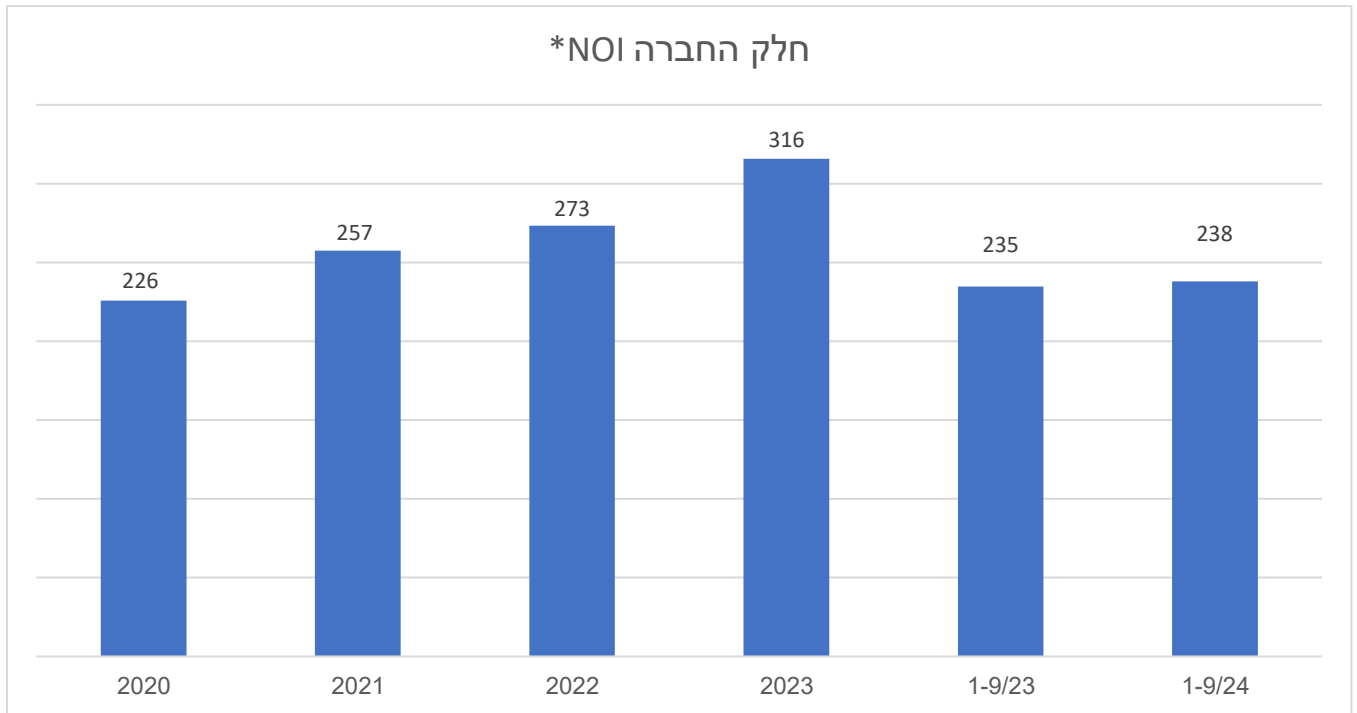
פתח תקווה גבעת שמואל - החברה מחזיקה ב-50% יחד עם שותף פרטי במגרש של 26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועד למגורים מסחר ותעסוקה. זכויות זמינות של כ-83,000 מ"ר + פוטנציאל של כ-230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף היתרים לזכויות המוקנות נכון להיום.

מתחם היצירה רמת גן - החברה ביצעה רכישת שני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ-2.5 דונם נטו, הממוקמים בפינת הרחובות אבא הלל והיצירה באזור הבורסה ברמת גן. על הקרקע שנרכשה יבנה פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשותפות עם מבטח שמיר (חלק החברה 80%). השטח מיועד להשכרה והיקפו כ-54,000 מ"ר. נכון לתקופת הדוח, התכנית הופקדה בוועדה המחוזית להתנגדויות.

נס ציונה, נס ודגל - החברה יחד עם שותפים (חלק החברה 33%) פועלים להקמת מבנה משרדים ומסחר בשטח עילי כולל של כ-40,000 מ"ר. נכון לתאריך הדו"ח, התכנית אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות.

פרויקט באר שבע - במגרש קיים מבנה של 14,544 מ"ר (חלקנו 88%). במסגרת התב"ע, מבקשת החברה תוספת זכויות בניה ושינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לשימושים מעורבים - תעסוקה ומגורים. נכון לתקופת הדוח, הפרויקט הופקד לוועדה מחוזית.

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



* לפי איחוד יחסי חלקי

5. פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה

שער הייון משוקלל (%)	אחוז מתוך ה-NOI (%)	NOI לתקופת הדו"ח (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שער תפוסה (%)	שטח (אלפי מ"ר)	
7.2%	33%	78	155	1,675	93%	100	מסחר וקניונים
7.0%	11%	27	665	547	90%	45	משרדים
7.4%	18%	43	111	843	98%	190	תעשייה ולוגיסטיקה
	2%	3	465	174	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.3%	23%	55	-	1,736	90%	167	גרמניה
8.5%	13%	32	158	673	80%	71	אנגליה
	100%	238	1,554	5,648	(* 92%)	573	

* שיעור התפוסה הכולל מבנה משרדים בברמינגהם אנגליה שמאוכלס חלקית ומיועד לשיפוץ מלא והשבחה הינו 90%.

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

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

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

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO שלה החברות הכלולות / תאגידיים בהם קיימת שליטה משותפת.

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

FFO לתקופה שנסתיימה ביום			
31/12/23	30/09/23	30/09/24	
(75,517)	38,889	79,093	רווח נקי (הפסד) לתקופה (מאוחד)
			התאמות לרווח:
174,090	18,087	(58,331)	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(55,318)	(16,098)	(14,615)	מסים נדחים ואחרות
3,413	2,029	7,100	הוצאות ריבית IFRS16
11,667	3,425	8,781	הוצאות אחרות, נטו
4,269	1,637	3,461	פחת והפחתות
1,742	1,485	(1,408)	נטרול ריביות על הלוואות נטו שלא שייכות לנדל"ן ואחרות
(2,125)	(17,434)	(9,385)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(7,677)	(4,683)	(3,493)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
54,543	27,337	11,203	סה"כ FFO לפי כללי הרשות
54,777	53,523	66,437	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
(9,002)	(5,919)	(9,781)	רווחי שערון מניירות ערך
(1,178)	(1,134)	(270)	מיסים שנים קודמות
44,597	46,470	56,926	סיכום ביניים סעיפי FFO שאינם לפי כללי הרשות
99,140	73,807	68,129	סה"כ FFO לפי גישת ההנהלה

דרוג

ביום 21 באפריל, 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") דוח דירוג לסדרות אגרות החוב שבמחזור, (אסמכתא מס': 2024-15-040180). בהתאם לדוח הדירוג כאמור, הודיעה מעלות על אישור דירוג לסדרות אגרות החוב 9,10,13 ו-14 ל- ilA עם תחזית יציבה, ולסדרות אגרות החוב 11 ו-12 שבמחזור של החברה ilA+.

שינוי תנאי אגרות חוב 9 ו-10

ביום 29 בפברואר, 2024 אישרו האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב סדרה 9 ואגרות החוב סדרה 10 (להלן: "סדרות 9 ו-10") את תיקון מספר 1 של שטרי הנאמנות של סדרות 9 ו-10 כאשר עיקרי התיקונים הינם: (1) תוקנו הגדרות חוב פיננסי נטו ו- NOI; (2) אמות המידה הפיננסיות תוקנו כך שההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,200 מיליון ש"ח, יחס הון למאזן לא יפחת מ- 19%, חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יפחת מ- 77.5% והיחס חוב פיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16.5; במסגרת התיקון שונו שיעורי הריבית כך שהחל ממועד אישור התיקון, שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה 9) עלתה מ-4.9% ל-5.3% ושיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב (סדרה 10) עלתה מ-3.06% ל-3.46%. כתוצאה מהשינוי רשמה החברה הפסד בסך 8.8 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר תיקון שטרי הנאמנות לסדרות 9 ו-10 של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-018832). לנוסח המשולב של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) לאחר התיקון כאמור לעיל ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-034441). לנוסח המשולב של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10) לאחר התיקון כאמור לעיל ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-055953).

תשקיף

ביום 6 באוגוסט, 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 7 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-079998).

השלמת עסקה לרכישת בניין משרדים בלידס אנגליה

בהמשך לאמור בדיווחים המיידים של החברה מיום 2 ביולי, 2024 ומיום 6 באוקטובר, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-067527 ו-2024-01-607779, בהתאמה) בקשר עם מו"מ אותו ניהלה חברת בת אנגלית, בבעלות מלאה של החברה לרכישת בניין משרדים באנגליה בתמורה של כ- 83 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה ונלוות), ביום 22 באוקטובר, 2024 הושלמו כל התנאים המתלים לצורך השלמת העסקה וכי מלוא תמורת רכישת הנכס הועברה לידי המוכרת. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 באוקטובר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-611869).

התקשרות עם קבוצת אשטרום בע"מ (בעלת השליטה בחברה) כקבלן בפרוייקט "The Capital" בירושלים

ביום 16 באוקטובר, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של אשטרום – אקה השקעות, שותפות מוגבלת, אשר מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה ואשר מחזיקה ב-45% מזכויות בפרוייקט החברה ברחוב יפו בירושלים, (חלקה האפקטיבי של החברה בפרוייקט הוא 22.5%) עם קבוצת אשטרום בע"מ ("בעלת השליטה בחברה") בהסכם לקבלת שירותי קבלן בעבור ביצוע עבודות הבנייה בפרוייקט הכולל הקמת 2 מגדלים (מגורים ומשרדים), 2 מבנים מרקמים, חניון תת קרקעי וכן שטחי פיתוח בהיקף כולל של כ- 48,000 מ"ר משרדים ומסחר וג- 34,000 מ"ר מגורים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-611313).

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	הסעיף
האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.	568,368	350,072	מזומנים ושווי מזומנים
	161,565	194,068	השקעות לזמן קצר
עיקר הקיטון נובע מפירעון הלוואה שניתנה בסך 20 מ' ש"ח וסיווג הלוואה מז"א לז"ק בסך 10 מ' ש"ח.	79,240	68,666	חייבים ויתרות חובה
	809,173	612,806	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ- 42 מ' ש"ח, מהלוואות שניתנו בסך 37 מ' ש"ח, מריבית והפרשי הצמדה בסך 36 מ' ש"ח.	1,724,537	1,846,697	השקעות בחברות כלולות
הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מהשקעות בסך של כ- 92 מ' ש"ח, עליית ערך משערוך בסך 58 מ' ש"ח והשפעת שע"ח בגין פרויקטי נדל"ן בחו"ל בסך של כ- 110 מ' ש"ח.	4,633,515	4,897,379	נדל"ן להשקעה
	63,211	66,931	מלאי מקרקעין
	14,730	3,374	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	30,259	31,546	רכוש קבוע
	6,466,252	6,845,927	סה"כ נכסים לא שוטפים
	7,275,425	7,458,733	סה"כ נכסים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	הסעיף
	222,840	268,740	אשראי מתאגידים בנקאיים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מחידוש הלוואה וסיווגה לזמן ארוך מזמן קצר.	497,704	167,480	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	229,095	234,497	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	115,842	109,363	זכאים ויתרות זכות
	1,065,481	780,080	סה"כ התחייבויות שוטפות
	1,194,158	1,613,049	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעונות בסך של כ- 154 מ' ש"ח. מנגד, במהלך הרבעון הראשון הכירה החברה בהתחייבות בסך 8.8 מ' ש"ח בגין שינוי תנאי ריבית במסגרת תיקון אמות מידה פיננסיות בשטרות 9 ו- 10 ובתוספת מהפרשי הצמדה בסך 31 מ' ש"ח.	2,083,548	1,994,138	אגרות חוב
	90,110	90,461	התחייבות בגין חכירה
	5,255	9,787	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
	1,436	1,462	התחייבות בשל הטבות לעובדיה
	251,098	246,505	מסים נדחים
	3,625,605	3,955,402	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	4,691,086	4,735,482	סה"כ התחייבויות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	הסעיף
	2,398,095	2,508,294	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	186,244	214,957	זכויות שאינן מקנות שליטה
השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח התקופה שהסתכם בסך של 79 מ' ש"ח, מרווח כולל אחר לתקופה, שמסתכם לסך של 57 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס) ומגידול בקרן עסקאות עם בעל שליטה בסך של כ- 2.4 מ' ש"ח.	2,584,339	2,723,251	סה"כ הון עצמי

לשנת	9-7 החודשים שהסתיימו ביום		הכניה להסבר	סעיף תוצאתי
	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024		
288,286	209,345	202,509	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה, מדמי ניהול ופיקוח
68,654	50,287	47,440	ב	עלויות אחזקה
219,632	159,058	155,069		רווח גולמי
(9,480)	31	-		הוצאות (הכנסות) אחרות
(174,090)	(18,087)	58,331	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
77,050	58,077	58,514	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
3,031	18,019	42,441		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
(37,957)	100,944	197,327		רווח (הפסד) תפעולי
82,621	70,510	120,775	ה	הוצאות מימון, נטו
(120,578)	30,434	76,552		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(45,061)	(8,455)	(2,541)	ו	הטבת מס
(75,517)	38,889	79,093	ז	רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
(83,194)	34,206	57,291		בעלי המניות של החברה
7,677	4,683	21,802		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות:

היקף ההכנסות המאוחדות בתשעת החודשים לשנת 2024 הסתכמו לסך של 202,509 אלפי ש"ח לעומת 209,345 אלפי ש"ח בתשעת החודשים אשתקד. עיקר הירידה נובעת מכך שהחל משנת 2024 הפסיקה החברה להכיר בהכנסות מניהול בניין ויטאואר בבני ברק ומקיטון בהכנסות מנכסי החברה בחו"ל כתוצאה מתחלופת שוכרים.

ב. עלויות אחזקה:

עיקר הירידה בסעיף אחזקה נובע מקיטון בהוצאות אחזקה בישראל וגרמניה בקיזוז עלייה במיסים ואגרות ששולמו בגין שנים קודמות.

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

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58,331 אלפי ש"ח נטו. הגידול מיוחס בעיקרו לנכסים מניבים בישראל בסך 25 מיליון ש"ח בתוספת זכויות נוספות שהוכרו בפרויקט נס ציונה בסך 11 מיליון ש"ח ובניכוי עלויות מימון שהווננו בפרויקטים בהקמה בסך 12 מיליון ש"ח, בחו"ל רשמה החברה שערך חיובי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח כתוצאה מחידושי חוזים וחתימות חוזים חדשים.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

השינוי בתקופת הדוח לעומת אשתקד נובע מגידול הוצאות שכירות והוצאות בגין תיווך גרמניה ואילו הקיטון נובע מירידה בהוצאות שכר והמענקים ומתשלום חד פעמי עבור יעוץ משפטי בקשר לתביעה מול רשות המיסים.

ה. הוצאות מימון, נטו

הגידול בהוצאות מימון נטו נובע בעיקר מעלייה בהוצאות הריבית והפרשי הצמדה באגרות החוב שח החברה. בנוסף במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 רשמה החברה הוצאה חד פעמית בגין תיקון סדרות אגרות חוב 9 ו-10 לאור עליית הריבית הנקובה בסך של כ- 8,782 אלפי ש"ח. הוצאות המימון קוזזו מנגד מגידול ברווחי ני"ע, ריבית, פקדונות והכנסות ריבית והצמדה מחברות כלולות.

ו. הטבת מס

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהכנסות מס של 2,541 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מס בסך של 8,455 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 11,804 אלפי ש"ח.

נתונים ליום 30 בספטמבר 2024	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 בדצמבר 2023	% מסך מאזן
הון	37%	2,584,339	36%
התחייבויות לזמן ארוך	53%	3,625,605	50%
התחייבויות לזמן קצר	10%	1,065,481	14%
סה"כ	100%	7,275,425	100%

הון חוזר

החברה וחברות המוחזקות על ידי החברה מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וממקורות חיצוניים, הנפקת אגרות חוב לציבור ומנטילת הלוואות בנקאיות ואונקולים לזמן ארוך או קצר.

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 167 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 233 מ' ש"ח. דירקטוריון החברה בחן, בין היתר את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעונן.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 בספטמבר 2024 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 544 מ' ש"ח במאוחד (כ- 344 מ' ש"ח בדוחותיה הנפרדים) וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. כמו כן לחברה מסגרת אשראי הניתנת לניצול במהלך השנה הקרובה בסך של 100 מ' ש"ח.

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

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

11. להלן תמצית דו"ח תזרים המזומנים של החברה:

לשנת	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
2023			
101	17,245	(12,542)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(261,959)	(191,440)	(133,648)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
355,457	140,194	(75,230)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
3,910	4,514	3,124	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
97,509	(29,487)	(218,296)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לתשעת החודשים לשנת 2024 הסתכמו ב- 12,542 אלפי ש"ח לעומת תזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך 17,245 אלפי ש"ח אשתקד, עיקר השינוי מיוחס לגידול בהוצאות המימון ופערי עיתוי ושינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לתשעת החודשים לשנת 2024 הסתכמו ב- 133,648 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 92,337 אלפי ש"ח, ממתן הלוואות לחברות מוחזקות בסך 37,521 אלפי ש"ח, מרכישת ניירות ערך בסך 21,838 אלפי ש"ח ומנגד החזר הלוואה שניתנה לצד ג' בסך 20,000 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות המימון לתשעת החודשים לשנת 2024 הסתכמו ב- 75,230 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 153,798 אלפי ש"ח, פירעונות הלוואות למוסדות בנקאיים בסך 134,417 אלפי ש"ח. מנגד נטלה החברה הלוואות בסך 122,255 אלפי ש"ח.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר ירון רוקמן, מנכ"ל החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר רוקמן ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון. בנוסף לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה ובדרכי הניהול של הסיכונים אשר פורטו בסעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ראה גם את האמור בסעיף 2 לדוח זה בגין הסביבה העסקית.

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30.09.2024

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

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
185,859	92,929	(1,858,588)	(92,929)	(185,859)	עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/09/24.

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(110,258)	(55,129)	1,102,576	55,129	110,258	עודף נכסים באירו

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(38,399)	(19,199)	383,988	19,199	38,399	עודף נכסים בפאונד

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
51,410	25,705	(514,101)	(25,705)	(51,410)	הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו
53,500	26,750	(534,996)	(26,750)	(53,500)	הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו

* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-14 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/09/24.

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
44,641	22,321	(446,412)	(22,321)	(44,641)	אג"ח סדרה 9
41,384	20,692	(413,838)	(20,692)	(41,384)	אג"ח סדרה 10
21,854	10,927	(218,537)	(10,927)	(21,854)	אג"ח סדרה 11
41,172	20,586	(411,725)	(20,586)	(41,172)	אג"ח סדרה 12
41,645	20,823	(416,453)	(20,823)	(41,645)	אג"ח סדרה 13
24,917	12,459	(249,174)	(12,459)	(24,917)	אג"ח סדרה 14

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

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

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	קניונים בישראל בע"מ - קניון בת ים
389,580	393,185	397,750	405,150	שווי הנכס באלפי ש"ח
21,480	6,252	6,401	5,803	NOI בתקופה באלפי ש"ח
(10,811)	(2,171)	2,781	5,951	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.5%	6.4%	6.4%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.7%	6.6%	6.7%	6.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
125	145	143	142	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
188	-	110	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

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

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר
752,000	757,000	766,500	777,000	שווי הנכס באלפי ש"ח
33,686	9,205	8,574	9,750	NOI בתקופה באלפי ש"ח
22,581	1,090	5,975	12,250	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98%	98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.5%	6.85%	6.55%	6.97%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.7%	7.07%	6.75%	7.17%	שיעור תשואה מותאם (%)
84	92	88	85	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
105	181	106	76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

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

סדרה, מס' הערה)	מועד הנפקה	ענ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 30/09/24	ערך נקוב משוערך ליום 30/09/24	סכום ריבית צבורה ליום 30/09/24	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי ליום 30/09/24	סוג ריבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	453,855,478	453,855	11,089	452,895	446,412	ריבית שנתית 4.9%	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן
10	ספטמבר 2016 יולי 2017 מרס 2019 יוני 2023	619,721,000	349,171,498	406,322	3,100	410,025	413,838	ריבית שנתית 3.06% צמוד למדד המחירים לצרכן	10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028	23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
11	ספטמבר 2018	260,000,000	195,000,000	224,684	1,724	223,550	218,537	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028 (60%) ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020 יולי 2022	420,000,000	373,615,981	431,338	1,645	430,543	411,725	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	2,8,4 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% ו-2.5% ו-5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21, 1/7/23 ו-1/7/27 וכלה ב- 1/1/23, 1/1/27 ו-1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב- 1/7/2029	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2021 וכלה ב- 1/7/2029	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
13	דצמבר 2021 ינואר 2023	415,000,000	415,000,000	466,953	1,059	461,987	416,453	ריבית שנתית 0.9% צמוד למדד המחירים לצרכן	שישה תשלומים שנתיים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 10% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030, בשיעור של 50% מהקרן.	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2022 וכלה ב- 31/12/2030	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
14	דצמבר 2023	243,667,000	243,667,000	252,245	2,340	249,635	249,174	ריבית שנתית 3.68% צמוד למדד המחירים לצרכן	שמונה תשלומים שנתיים, כאשר ארבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 5% מהקרן, יתרת ארבעת התשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל), כל אחד בשיעור של 20% מהקרן.	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2023 וכלה ב- 31/12/2033	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן

(1) סדרות 9, 10, 14 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,628,346 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 36.3%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 59.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 11.59.

(2) סדרה 13 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,349,055 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 36.3%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 57.2%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.68.

(3) סדרות 11 ו-12 – יחס הלואה לבטוחה פחות מ- 1 ו- 0.74 בהתאמה.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ פאונד	מטבע חוץ אירו	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע ישראלי לא צמוד	
						<u>נכסים שוטפים</u>
350,072		126,415	61,544		162,113	מזומנים ושווי מזומנים
194,068					194,068	השקעות לזמן קצר
68,606		15,496	16,492	24,961	11,188	חייבים ויתרות חובה
						<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,846,697	1,757,205		89,492			השקעה בחברות כלולות
4,897,379	2,517,354	830,648	1,549,377			נדל"ן להשקעה
66,931	66,931					מלאי מקרקעין
3,374				3,374		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
31,546	31,220	139	187			רכוש קבוע
<u>7,458,733</u>	<u>4,372,710</u>	<u>972,445</u>	<u>1,717,874</u>	<u>28,335</u>	<u>367,369</u>	סך כל הנכסים
						<u>התחייבויות שוטפות</u>
268,740					268,740	אשראי מתאגידים בנקאיים
167,480		1,244	115,752		50,484	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
234,497				158,855	75,642	חלויות שוטפות של אג"ח
109,363		31,110	8,981	20,722	48,550	זכאים ויתרות זכות
						<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,613,049		556,103	409,070		647,876	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,994,138				1,616,885	377,253	אגרות חוב
90,461				90,461		התחייבות בגין חכירה
9,787			9,787			הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,462					1,462	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
246,505	174,797		71,708			מיסים נדחים
<u>4,735,482</u>	<u>174,797</u>	<u>588,457</u>	<u>615,298</u>	<u>1,886,923</u>	<u>1,470,007</u>	סך כל ההתחייבויות
<u>2,723,251</u>	<u>4,197,913</u>	<u>383,988</u>	<u>1,102,576</u>	<u>(1,858,588)</u>	<u>(1,102,638)</u>	היתרה המאזנית, נטו

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:
24 בנובמבר, 2024

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשטרום נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-56% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-64,758 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-919 אלפי ש"ח וכ-663 אלפי 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 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	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
568,368	441,372	350,072
161,565	138,602	194,068
79,240	70,581	68,666
809,173	650,555	612,806
1,724,537	1,716,055	1,846,697
4,633,515	4,761,447	4,897,379
63,211	62,844	66,931
14,730	17,172	3,374
30,259	30,441	31,546
6,466,252	6,587,959	6,845,927
7,275,425	7,238,514	7,458,733

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות כלולות
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
222,840	208,302	268,740	אשראי מתאגידים בנקאיים
497,704	486,271	167,480	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
229,095	228,949	234,497	חלויות שוטפות של אגרות חוב
115,842	116,419	109,363	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,065,481	1,039,941	780,080	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,194,158	1,178,418	1,613,049	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,083,548	1,916,445	1,994,138	אגרות חוב
90,110	90,341	90,461	התחייבות בגין חכירה
5,255	5,824	9,787	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,436	1,232	1,462	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
251,098	293,466	246,505	מסים נדחים
3,625,605	3,485,726	3,955,402	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,617	פרמיה על מניות
50,029	49,091	52,390	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
1,999,506	2,116,906	2,056,797	יתרת רווח
(37,774)	(24,197)	12,773	קרנות אחרות
2,398,095	2,528,134	2,508,294	
186,244	184,713	214,957	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
2,584,339	2,712,847	2,723,251	סה"כ הון
7,275,425	7,238,514	7,458,733	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	24 בנובמבר, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	-----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח	
	2023	2024	2023	2024		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
276,139	68,541	68,114	201,991	194,987		<u>הכנסות</u>
12,147	2,731	2,391	8,879	7,522		מהשכרת נדל"ן להשקעה
288,286	71,272	70,505	210,870	202,509		מייזום, דמי ניהול ופיקוח
						סה"כ הכנסות
						<u>עלויות</u>
68,654	18,686	15,221	51,812	47,440		אחזקה
219,632	52,586	55,284	159,058	155,069		רווח גולמי
31	31	-	31	-		רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
(174,090)	2,789	26,720	(18,087)	58,331		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
45,573	55,406	82,004	141,002	213,400		הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
(77,050)	(18,359)	(19,201)	(58,077)	(58,514)		הוצאות אחרות
(9,511)	-	-	-	-		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
3,031	(8,192)	20,421	18,019	42,441		רווח (הפסד) תפעולי
(37,957)	28,855	83,224	100,944	197,327		הכנסות מימון
99,924	25,329	21,111	73,950	59,692		הוצאות מימון
(182,545)	(47,659)	(66,692)	(144,460)	(180,467)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(120,578)	6,525	37,643	30,434	76,552		מסכים על הכנסה (הטבת מס)
(45,061)	1,443	(723)	(8,455)	(2,541)		רווח נקי (הפסד)
(75,517)	5,082	38,366	38,889	79,093		מיוחס ל:
(83,194)	3,467	24,599	34,206	57,291		בעלי המניות של החברה
7,677	1,615	13,767	4,683	21,802		זכויות שאינן מקנות שליטה
(75,517)	5,082	38,366	38,889	79,093		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח			
(75,517)	5,082	38,366	38,889	79,093
89,981	8,562	46,758	105,216	56,783
89,981	8,562	46,758	105,216	56,783
14,464	13,644	85,124	144,105	135,876
(3,372)	10,663	65,485	127,605	107,838
17,836	2,981	19,639	16,500	28,038
14,464	13,644	85,124	144,105	135,876

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

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות		יתרת רווח בלתי מבוקר	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות					
אלפי ש"ח									
2,584,339	186,244	2,398,095	(37,194)	(580)	1,999,506	50,029	250,617	135,717	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
79,093	21,802	57,291	-	-	57,291	-	-	-	רווח נקי
56,783	6,236	50,547	50,547	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
135,876	28,038	107,838	50,547	-	57,291	-	-	-	סה"כ רווח כולל
675	675	-	-	-	-	-	-	-	התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה
2,361	-	2,361	-	-	-	2,361	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>2,723,251</u>	<u>214,957</u>	<u>2,508,294</u>	<u>13,353</u>	<u>(580)</u>	<u>2,056,797</u>	<u>52,390</u>	<u>250,617</u>	<u>135,717</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון		
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	168,025	2,617,067	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)	
-	-	-	34,206	-	-	4,683	38,889	רווח נקי	
-	-	-	-	-	93,399	11,817	105,216	סה"כ רווח כולל אחר	
-	-	-	34,206	-	93,399	16,500	144,105	סה"כ רווח כולל	
-	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה	
-	-	-	-	-	-	(1,112)	(1,112)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
-	-	-	-	-	-	1,300	1,300	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה	
-	-	938	-	-	-	-	938	עלות תשלום מבוסס מניות	
549	2,751	-	-	-	(2,751)	-	549	מימוש אופציות למניות	
135,717	250,617	49,091	2,116,906	-	(580)	184,713	2,712,847	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות		יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות				
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
2,637,190	194,868	2,442,322	(27,533)	(580)	2,032,198	51,903	250,617	135,717
38,366	13,767	24,599	-	-	24,599	-	-	-
46,758	5,872	40,886	40,886	-	-	-	-	-
85,124	19,639	65,485	40,886	-	24,599	-	-	-
450	450	-	-	-	-	-	-	-
487	-	487	-	-	-	487	-	-
2,723,251	214,957	2,508,294	13,353	(580)	2,056,797	52,390	250,617	135,717

יתרה ליום 1 ביולי, 2024 (מבוקר) רווח נקי
 סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח כולל
 סה"כ רווח כולל התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה
 עלות תשלום מבוסס מניות יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרנות אחרות		יתרת רווח בלתי מבוקר אלפי ש"ח	סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות				
135,717	250,617	48,153	2,113,439	(580)	2,113,439	182,844	2,516,533	2,699,377
-	-	-	3,467	-	3,467	1,615	3,467	5,082
-	-	-	-	-	-	1,366	7,196	8,562
-	-	-	3,467	-	3,467	2,981	10,663	13,644
-	-	-	-	-	-	(1,112)	-	(1,112)
-	-	938	-	-	-	-	938	938
135,717	250,617	49,091	2,116,906	(580)	2,116,906	184,713	2,528,134	2,712,847

יתרה ליום 1 ביולי, 2023

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
קרנות אחרות										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון אחרות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
2,617,067	168,025	2,449,042	(117,016)	(580)	2,751	2,132,700	48,153	247,866	135,168	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(75,517)	7,677	(83,194)	-	-	-	(83,194)	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
89,981	10,159	79,822	79,822	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
14,464	17,836	(3,372)	79,822	-	-	(83,194)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,500	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו
(1,117)	(1,117)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,876	-	1,876	-	-	-	-	1,876	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
549	-	549	-	-	(2,751)	-	-	2,751	549	מימוש אופציות למניות
<u>2,584,339</u>	<u>186,244</u>	<u>2,398,095</u>	<u>(37,194)</u>	<u>(580)</u>	<u>-</u>	<u>1,999,506</u>	<u>50,029</u>	<u>250,617</u>	<u>135,717</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(75,517)	5,082	38,366	38,889	79,093
----------	-------	--------	--------	--------

רווח (הפסד) נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

82,621	22,330	45,581	70,510	120,775
(3,031)	8,192	(20,421)	(18,019)	(42,441)
1,876	938	487	938	2,361
(45,061)	1,443	(723)	(8,455)	(2,541)
(497)	(3)	22	(701)	26
174,090	(2,789)	(26,720)	18,087	(58,331)
4,066	1,062	975	2,850	3,070
214,064	31,173	(799)	65,210	22,919

הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים על הכנסה (הטבת מס)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
פחת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(15,175)	(5,941)	(2,813)	13,825	(3,307)
12,096	-	-	12,096	-
(1,277)	(374)	(1,149)	(910)	(3,720)
13,998	(16,556)	10,572	(11,010)	(619)
9,642	(22,871)	6,610	14,001	(7,646)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
עלייה במלאי מקרקעין
עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(142,732)	(22,094)	(30,927)	(94,998)	(105,544)
9,636	1,528	481	6,442	6,730
(16,942)	(3,111)	(306)	(12,550)	(8,532)
1,950	(445)	(144)	251	438
(148,088)	(24,122)	(30,896)	(100,855)	(106,908)
101	(10,738)	13,281	17,245	(12,542)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעות בנדל"ן להשקעה תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות החזר הלוואה לשוכרים החזר (מתן) הלוואה לאחרים מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו פקדון על חשבון נדל"ן להשקעה רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו השקעות ברכוש קבוע, נטו מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	2023	2024	2023	2024	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
(177,804)	(36,398)	(33,952)	(127,688)	(92,337)	
26,693	-	-	23,345	-	
(364)	(364)	-	(364)	-	
5,224	-	-	-	-	
195	94	115	100	280	
(10,000)	-	-	(10,000)	20,000	
(70,038)	(31,107)	(10,871)	(51,209)	(37,521)	
14,555	(1,445)	476	4,673	741	
-	-	113	-	1,362	
(43,307)	(1,360)	(4,273)	(23,781)	(21,838)	
(7,113)	(2,754)	(1,824)	(6,516)	(4,335)	
(261,959)	(73,334)	(50,216)	(191,440)	(133,648)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
600,350	-	-	359,542	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(28,441)	12,975	24,124	(42,726)	89,080	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(189,743)	(11,670)	(13,587)	(114,101)	(153,798)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(50,000)	-	-	(50,000)	-	פרעון אגרות חוב
(1,117)	(1,112)	-	(1,112)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
97,265	(5,000)	88,654	36,626	122,255	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
(54,688)	(3,707)	(55,312)	(34,878)	(134,417)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(554)	-	(76)	3,893	3,902	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(12,581)	-	-	(12,581)	-	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו
(2,812)	-	-	(2,812)	-	פרעון הלוואה לאחרים
(2,771)	(826)	(745)	(2,206)	(2,252)	השקעה בנגזר פיננסי
549	-	-	549	-	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
355,457	(9,340)	43,058	140,194	(75,230)	תמורה מהנפקת הון מניות, נטו
3,910	2,697	2,334	4,514	3,124	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
97,509	(90,715)	8,457	(29,487)	(218,296)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
470,859	532,087	341,615	470,859	568,368	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
568,368	441,372	350,072	441,372	350,072	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 167 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 671 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 269 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה ועל תוצאות פעולותיה. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. בנוסף, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המלחמה, וזאת בין היתר לאור מגוון רחב של שוכרים ופיזורים הגאוגרפי וכן לאור רמת הנזילות הנוכחית של החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשוק ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי

לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחוריו. יישום מוקדם אפשרי החל מתקופות דיווח בשנת 2025 תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה (כולל ריבית לשלם)			התחייבויות פיננסיות
31 בדצמבר	30 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2023	2024	
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר		
אלפי ש"ח						
1,046,091	1,076,875	1,049,097	1,093,824	1,110,446	1,082,169	הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
457,804	514,407	446,412	459,399	542,435	464,944	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
509,844	507,946	413,838	515,739	511,335	409,422	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
226,803	222,685	218,537	232,232	233,067	226,408	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
420,658	415,329	411,725	443,586	441,469	432,983	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
392,590	381,759	416,453	451,073	451,666	468,012	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
241,718	-	249,174	243,888	-	254,585	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
<u>3,295,508</u>	<u>3,119,001</u>	<u>3,205,236</u>	<u>3,439,741</u>	<u>3,290,418</u>	<u>3,338,523</u>	

(1) רמה 3 - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, 5.5% על הלוואות בארץ בריבית קבועה לא צמודה, 3% על הלוואות בארץ בריבית קבועה וצמודה, 4.5% על הלוואות בגרמניה ו- 6.5% על הלוואות באנגליה.

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

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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

עדכון תנאי אג"ח (סדרות 9-10)

ביום 29 בפברואר, 2024 אישרו האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב סדרה 9 ואגרות החוב סדרה 10 (להלן: "סדרות 9 ו-10") את תיקון מספר 1 של שטרי הנאמנות של סדרות 9 ו-10 כאשר עיקרי התיקונים הינם: (1) תוקנו הגדרות חוב פיננסי נטו ו-NOI; (2) אמות המידה הפיננסיות תוקנו כך שההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,200 מליון ש"ח (לעומת 500 מליון בסדרה 9 ו-550 מליון בסדרה 10 לפני השינוי), יחס הון למאזן לא יפחת מ-19% (לעומת 17% לפני השינוי), חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 77.5% (ללא שינוי) והיחס חוב פיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16.5 (לעומת 15.5 לפני השינוי); במסגרת התיקון שונו שיעורי הריבית כך שהחל ממועד אישור התיקון, שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה 9) עלתה מ-4.9% ל-5.3% ושיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב (סדרה 10) עלתה מ-3.06% ל-3.46%. כתוצאה מעדכון שיעורי הריבית, רשמה החברה הפסד בסך 8.8 מליון ש"ח שנכלל בהוצאות המימון במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן

רכישת נכס באנגליה

ביום 27 לאוקטובר, 2024 השלימה החברה באמצעות חברה בת אנגלית המוחזקת במלואה ע"י החברה, רכישת בניין משרדים בלידס, אנגליה בתמורה של כ-83 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה ונלוות). עבור ביצוע הרכישה העמידה החברה לחברה הבת האנגלית סכום של כ-14.5 מיליון פאונד בשטרי הון, סכום נוסף של כ-17.8 פאונד מימנה החברה הבת האנגלית באמצעות הון עצמי ואת היתרה בסך של כ-50.7 מיליון פאונד באמצעות הלוואת ביניים לזמן קצר וזאת עד להשלמת מימון בנקאי ממוסד פיננסי מקומי באנגליה.

באור 7: - מגזרי פעילות

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

הנתונים בגין פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות ו/או בשליטה משותפת מוצגים באיחוד יחסי לפי חלקה של החברה בחברות אלה.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024								
בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
202,509	(116,487)	318,996	-	-	37,920	78,018	203,058	הכנסות
-	(22,579)	22,579	-	22,579	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	14,177	(14,177)	-	(14,177)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(47,440)	34,504	(81,944)	-	-	(6,381)	(22,951)	(52,612)	עלויות אחזקה
155,069	(90,385)	245,454	-	8,402	31,539	55,067	150,446	רווח גולמי המגזר
58,331	(20,996)	79,327	-	-	(1,909)	37,399	43,837	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(58,514)	6,803	(65,317)	(27,050)	(499)	(12,466)	(10,249)	(15,054)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
42,441	42,441	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
197,327	(62,137)	259,464	(27,050)	7,904	17,164	82,217	179,230	רווח תפעולי של המגזר
-	62,137	(62,137)	-	(7,904)	-	(3,946)	(50,288)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
197,327	-	197,327	(27,050)	-	17,164	78,271	128,942	רווח תפעולי בדוח המאוחד
59,692								הכנסות מימון
(180,467)								הוצאות מימון
76,552								רווח לפני מסים על הכנסה
2,541								מסים על הכנסה
79,093								רווח נקי
4,964,310	(2,548,253)	7,512,563	-	310,318	830,648	1,736,488	4,635,109	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,277,904	(489,487)	4,767,391	-	171,873	557,347	622,713	3,415,458	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
210,870	(104,870)	315,740	-	-	40,352	79,051	196,337	הכנסות
(51,812)	31,403	(83,215)	-	-	(5,691)	(23,735)	(53,789)	עלויות אחזקה
159,058	(73,467)	232,525	-	-	34,661	55,316	142,548	רווח גולמי המגזר
(18,087)	(33,304)	15,217	-	-	(14,868)	(36)	30,121	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(58,077)	4,729	(62,806)	(26,904)	-	(10,364)	(6,236)	(19,302)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
31	-	31	-	-	-	-	31	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
18,019	18,019	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
100,944	(24,904)	184,967	(26,904)	-	9,429	49,044	153,398	רווח תפעולי של המגזר
-	84,023	(84,023)	-	-	-	(3,064)	(57,458)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
100,944	-	100,944	(26,904)	-	9,429	45,980	72,439	רווח תפעולי בדוח המאוחד
73,950								הכנסות מימון
(144,460)								הוצאות מימון
30,434								רווח לפני מסים על הכנסה
8,455								מסים על הכנסה
38,889								רווח נקי
4,824,291	(2,429,638)	7,253,929	-	262,216	942,288	1,617,597	4,431,828	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,018,385	(599,112)	4,617,497	-	140,927	523,863	683,922	3,268,785	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
70,505	(43,468)	113,973	-	-	13,779	26,907	73,287	הכנסות
-	(21,615)	21,615	-	21,615	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	13,386	(13,386)	-	(13,386)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(15,221)	13,833	(29,054)	-	-	(1,791)	(6,917)	(20,346)	עלויות אחזקה
55,284	(37,864)	93,148	-	8,229	11,988	19,990	52,941	רווח גולמי המגזר
26,720	(9,630)	36,350	-	-	(1,853)	37,399	804	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(19,201)	3,217	(22,418)	(8,469)	(414)	(4,110)	(3,336)	(6,090)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
20,421	20,421	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
83,224	(23,856)	107,080	(8,469)	7,816	6,025	54,053	47,656	רווח תפעולי של המגזר
-	23,856	(23,856)	-	(7,816)	-	(1,541)	(14,500)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
83,224	-	83,224	(8,469)	-	6,025	52,512	33,156	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד
21,111								הכנסות מימון
(66,692)								הוצאות מימון
37,643								רווח לפני מסים על הכנסה
723								מסים על הכנסה
38,366								רווח נקי
4,964,310	(2,548,253)	7,512,563	-	310,318	830,648	1,736,488	4,635,109	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,277,904	(489,487)	4,767,391	-	171,873	557,347	622,713	3,415,458	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ספטמבר 2023

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
71,154	(35,823)	106,977	-	-	13,671	26,412	67,012	הכנסות
118	-	118	-	-	-	-	-	ממכירות שטחים
(1,525)	-	(1,525)	-	-	-	-	-	עלויות שטחי המשרדים שנמכרו
(17,161)	10,878	(28,039)	-	-	(2,097)	(7,977)	(19,490)	עלויות אחזקה
52,586	(24,945)	77,531	-	-	11,574	18,435	47,522	רווח גולמי המגזר
2,789	6,097	(3,308)	-	-	(5,445)	3,827	(1,690)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(18,359)	2,136	(20,495)	(8,695)	-	(2,847)	(2,449)	(6,504)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
31	-	31	-	-	-	-	31	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
(8,192)	(8,192)	-	-	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי כלולות
28,855	(24,904)	53,759	(8,695)	-	3,282	19,813	39,359	רווח תפעולי של המגזר
-	24,904	(24,904)	-	-	-	(1,403)	(23,501)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
28,855	-	28,855	(8,695)	-	3,282	18,410	17,410	רווח תפעולי בדוח המאוחד
25,329								הכנסות מימון
(47,659)								הוצאות מימון
6,525								רווח לפני מסים על הכנסה
(1,443)								הטבת מס
5,082								רווח נקי
4,824,291	(2,429,638)	7,253,929	-	262,216	942,288	1,617,597	4,431,828	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,018,385	(599,112)	4,617,497	-	140,927	523,863	683,922	3,268,785	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
288,286	(133,757)	422,043	-	-	60,163	105,298	256,582	הכנסות
(68,654)	38,644	(107,298)	-	-	(7,364)	(32,139)	(67,795)	עלויות אחזקה
219,632	(95,113)	314,745	-	-	52,799	73,159	188,787	רווח גולמי המגזר
(174,090)	(8,455)	(165,635)	-	-	(180,081)	4,535	9,911	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(77,051)	4,774	(81,825)	(35,295)	-	(14,141)	(9,688)	(22,701)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
31	-	31	-	-	-	-	31	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
(9,511)	150	(9,660)	-	-	-	-	(9,660)	הוצאות אחרות
3,031	3,031	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
(37,957)	(95,613)	57,656	(35,295)	-	(141,423)	68,006	166,368	רווח (הפסד) תפעולי של המגזר
-	95,613	(95,613)	-	-	-	(4,633)	(90,980)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
(37,957)	-	(37,957)	(35,295)	-	(141,423)	63,373	75,388	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד
99,924								הכנסות מימון
(182,545)								הוצאות מימון
(120,578)								הפסד לפני מסים על הכנסה
45,061								מסים על ההכנסה
(75,517)								הפסד
4,696,726	(2,451,861)	7,148,587	-	281,063	764,874	1,612,975	4,489,675	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,227,345	(590,420)	4,817,765	-	141,180	516,362	673,327	3,486,896	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באור 8: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
א. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ:

31 בדצמבר		30 בספטמבר		
2023	2024	2023	2024	
מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח				
17,894	35,483	22,725	35,483	נכסים שוטפים
1,505,672	1,554,194	1,483,713	1,554,194	נכסים לא שוטפים
30,198	32,954	24,536	32,954	התחייבויות שוטפות
586,665	603,982	584,865	603,982	התחייבויות לא שוטפות
906,703	954,142	897,037	954,142	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
460,354	484,073	455,521	484,073	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
79,489	21,323	22,421	61,863	64,508	הכנסות
70,369	9,803	17,445	60,703	47,439	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
35,185	4,902	8,723	30,352	23,720	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

(*) החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של חוצות המפרץ בע"מ כיוון שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 8: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

31 בדצמבר		30 בספטמבר		
2023	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
29,250	44,539	36,672		נכסים שוטפים
1,084,729	1,085,367	1,094,074		נכסים לא שוטפים
35,193	254,780	36,455		התחייבויות שוטפות
566,862	371,464	564,707		התחייבויות לא שוטפות
511,924	503,662	529,584		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
42.3%	42.3%	42.3%		שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(920)	(970)	(780)		התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
215,793	212,245	223,409		חלק החברה בהון החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2024	2023	2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
79,960	19,657	20,700	59,650	59,393	הכנסות
59,819	3,064	1,894	51,557	17,660	רווח נקי
42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
203	50	46	152	140	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
25,526	1,347	848	21,978	7,616	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

עמוד

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2024 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-538,689 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-42,224 אלפי ש"ח ולסך של כ-26,835 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
235,013	126,366	149,785	מזומנים ושווי מזומנים
161,565	138,602	194,068	השקעות לזמן קצר
41,077	37,657	16,130	חייבים ויתרות חובה
-	-	10,000	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>437,655</u>	<u>302,625</u>	<u>369,983</u>	
			נכסים לא שוטפים
1,249,137	1,216,636	1,297,001	נדל"ן להשקעה
63,211	62,844	66,931	מלאי מקרקעין
1,598,058	1,576,198	1,675,955	הלוואות לחברות מוחזקות
2,266,346	2,369,486	2,422,039	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לתאגידים מוחזקים
10,000	10,000	-	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
6,562	6,543	5,498	רכוש קבוע
<u>5,193,314</u>	<u>5,241,707</u>	<u>5,467,424</u>	
<u><u>5,630,969</u></u>	<u><u>5,544,332</u></u>	<u><u>5,837,407</u></u>	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
222,840	208,302	268,740
229,095	228,949	234,497
362,582	349,035	50,484
44,624	62,523	49,210
859,141	848,809	602,931
235,457	205,210	647,876
18,445	17,201	59,993
2,083,548	1,916,445	1,994,138
1,262	1,048	1,277
35,021	27,485	22,898
2,373,733	2,167,389	2,726,182
135,717	135,717	135,717
250,617	250,617	250,617
50,029	49,091	52,390
1,999,506	2,116,906	2,056,797
(37,774)	(24,197)	12,773
2,398,095	2,528,134	2,508,294
5,630,969	5,544,332	5,837,407

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
 בנקאיים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מחברות מוחזקות
 אגרות חוב
 התחייבויות בשל הטבות לעובדים
 מיסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
 יתרת רווח
 קרנות הון אחרות

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

24 בנובמבר, 2024			
זיו דוד	ירון רוקמן	אברהם נוסבאום	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
43,984	11,587	11,437	32,735	33,971	הכנסות
12,621	3,143	2,241	9,147	6,960	מהשכרת נדל"ן להשקעה
56,605	14,730	13,678	41,882	40,931	מדמי ניהול ופיקוח
					סה"כ הכנסות
1,766	2,713	860	4,357	1,622	עלויות
54,839	12,017	12,818	37,525	39,309	אחזקה
31	31	-	31	-	רווח גולמי
(13,384)	(2,430)	(3,012)	(14,223)	(8,065)	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
(46,408)	(11,153)	(11,299)	(35,906)	(33,795)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(321)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(52,527)	9,795	46,830	63,721	118,326	הוצאות אחרות
(57,770)	8,260	45,337	51,148	115,775	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
21,141	5,858	7,767	16,988	20,302	רווח (הפסד) תפעולי
(150,249)	(37,877)	(44,842)	(118,096)	(142,096)	הכנסות מימון
93,071	22,798	6,970	63,484	40,078	הוצאות מימון
(93,807)	(961)	15,232	13,524	34,059	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(10,613)	(4,428)	(9,367)	(20,682)	(23,232)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(83,194)	3,467	24,599	34,206	57,291	הטבת מס
					רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
(83,194)	3,467	24,599	34,206	57,291	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
79,822	7,196	40,886	93,399	50,547	
79,822	7,196	40,886	93,399	50,547	סה"כ רווח כולל אחר
(3,372)	10,663	65,485	127,605	107,838	סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(83,194)	3,467	24,599	34,206	57,291
----------	-------	--------	--------	--------

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

13,384	2,430	3,012	14,223	8,065
52,527	(9,795)	(46,830)	(63,721)	(118,326)
1,735	483	585	1,219	1,699
(10,613)	(4,428)	(9,367)	(20,682)	(23,232)
1,876	938	487	938	2,361
36,037	9,221	30,105	37,624	81,716
(453)	11	16	(667)	15
94,493	(1,140)	(21,992)	(31,066)	(47,702)

ירידת ערך נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות
מוחזקות, נטו
פחת רכוש קבוע
הטבת מס
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

-	-	-	513	-
(11,555)	(2,175)	542	(314)	5,352
12,096	-	-	12,096	-
(1,277)	(374)	(1,149)	(910)	(3,720)
(7,231)	(8,701)	4,955	(16,053)	(3,782)
(7,967)	(11,250)	4,348	(4,668)	(2,150)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה
עבור:

(111,618)	(15,237)	(24,389)	(70,381)	(82,273)
7,811	1,196	2,265	5,817	4,904
(534)	13	(5)	(531)	(14)
(104,341)	(14,028)	(22,129)	(65,095)	(77,383)
(101,009)	(22,951)	(15,175)	(66,623)	(69,944)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

	אלפי ש"ח			
(43,307)	(1,361)	(4,274)	(23,782)	(21,839)
(92,202)	(15,682)	(15,604)	(60,552)	(43,813)
(364)	(364)	-	(364)	-
26,693	-	-	14,594	-
33,730	-	709	30,611	709
(179,839)	(100,907)	53,299	(151,037)	37,440
-	-	-	4,918	-
(10,000)	-	-	-	20,000
(2,846)	(1,093)	(134)	(2,311)	(635)
(268,135)	(119,407)	33,997	(187,923)	(8,138)
600,350	2,186	-	359,541	-
(189,743)	(12,045)	(13,587)	(114,101)	(153,798)
(50,000)	-	-	(50,000)	-
(28,441)	12,975	71,229	(42,726)	89,080
(40,411)	(4,999)	34,493	(7,890)	57,572
76,314	-	-	-	-
(12,581)	-	-	(12,581)	-
549	-	-	549	-
356,037	(1,883)	92,135	132,792	(7,146)
(13,107)	(144,241)	110,957	(121,754)	(85,228)
248,120	270,607	38,828	248,120	235,013
235,013	126,366	149,785	126,366	149,785
(1,249)	-	-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
 רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
 השקעות בנדל"ן להשקעה
 מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
 תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
 דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
 מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
 השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
 תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
 פרעון אגרות חוב
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
 פרעון הלוואה לאחרים
 תמורה ממימוש אופציות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
 עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
 (א)
 רכישת נדל"ן להשקעה

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 233 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 554 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 269 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה ועל תוצאות פעולותיה. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. בנוסף, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המלחמה, וזאת בין היתר לאור מגוון רחב של שוכרים ופיזורם הגאוגרפי וכן לאור רמת הנזילות הנוכחית של החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשוק ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

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

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

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 לדרישות הגילוי.

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 בספטמבר, 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2024 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה)

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2024 של החברה:

- (1) דוח סקירה מיום 24 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2024 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 'ד38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון