

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2025



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2024 שפורסם ביום 23 במרס 2025 (אסמכתא מס': 019652-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

1. החברה

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

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

2. הסביבה העסקית

ביום 7 באוקטובר, 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישוב הנגב המערבי, אשר בעקבותיה הכריזה הממשלה על מלחמת חרבות ברזל (להלן – "המלחמה"), אשר הביא להסלמה ולעימות מתמשך עם ארגון החיזבאללה בצפון וכן להסלמת היחסים עם איראן ושולחיה. לפרטים אודות השפעות המלחמה ראו סעיף 2.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר טרם פרוץ המלחמה היה שרוי בתנאים לא פשוטים בין היתר, בשל השפעות אינפלציונית, סביבת ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי ומתחים גיאופוליטיים. בהמשך לכך, במהלך שנת 2024, הורידו סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות S&P, Moody's ו-Fitch Ratings את דירוג האשראי של ישראל, וזאת נוכח התעצמות העימותים עם איראן, חיזבאללה והחות'ים מתימן, המגבירים את הסיכונים הגיאופוליטיים. על פי התחזית המאקרו כלכלית, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2025 תסתכם בכ-3.5% ובשנת 2026 צפויה לעמוד על כ-4%.

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של 1.8% כאשר לאחר תאריך המאזן נרשמה עליה נוספת של 1.1% במסגרת מדד חודש אפריל 2025. בהתאם לתחזית בנק ישראל העדכנית מיום 7 באפריל 2025 שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.5% כאשר בשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 על 2.2%.

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 3.4%. עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה. בנוסף תיתכן התייקרות בעלויות הבנייה, 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- 317 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 הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה הקיימים. עם זאת נכון למועד פרסום הדוח ונוכח 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 המאקרו 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.

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- 516 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע רצפה קומה 8 בבניין המשרדים ורצפה קומה 16 במגדל המגורים. החברה מקדמת תכנית מתאר מפורטת לתוספת קומות וכ- 10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה. התכנית נידונה בוועדה המקומית והומלצה למתן תוקף.

אשטרום קמפוס יבנה – החברה מקדמת הקמת קמפוס משרדים 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. 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-1.5 מיליארד ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, בניית שלד בניין C הושלמה כמעט במלואה והחלו עבודות הפיתוח. כאשר החברה צופה קבלת טופס 4 במהלך יוני 2026.

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 1,423 מיליון ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי בנייה ראשוניים של הקמת שלד מגדל מגורים ומשרדים מעל מרתפי החניה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עם קבוצת אשטרום כקבלן המבצע בפרויקט, ראו סעיף 7 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 611313-01-2024).

Comm-U ירושלים – החברה בשותפות עם יום פרטי (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם קומבינציה עם חברת כלמוביל שבבעלותה מגרש בשטח של 9.75 דונם. במסגרת ההסכם כלמוביל קיבלה 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 פועלות בשותפות להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-21,000 מ"ר מגורים למכירה (228 יח"ד) וכ-18,200 מ"ר דיור מיוחד (כ-270 יח"ד). נכון לתקופת הדוח, התקבל היתר מרתפים.

LYFE בני ברק – החברה בשותפות עם דן נדל"ן בוחנת את הקמת מגדל משרדים C המיועד להשכרה בשטח של כ-90,000 מ"ר המתוכנן לקום בהמשך ובצמוד למגדלי LYFE A+B ששווקו ואוכלסו. 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 להוצאת היתר ותחילת הקמה של 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 מתאר מאושרת קידמה החברה תוספת זכויות להקמת מגדל נוסף של כ- 59,000 מ"ר שיוקם וישמש לתעסוקה ומסחר ובתוספת למגדלים הקיימים בפארק של כ- 70,000 מ"ר.

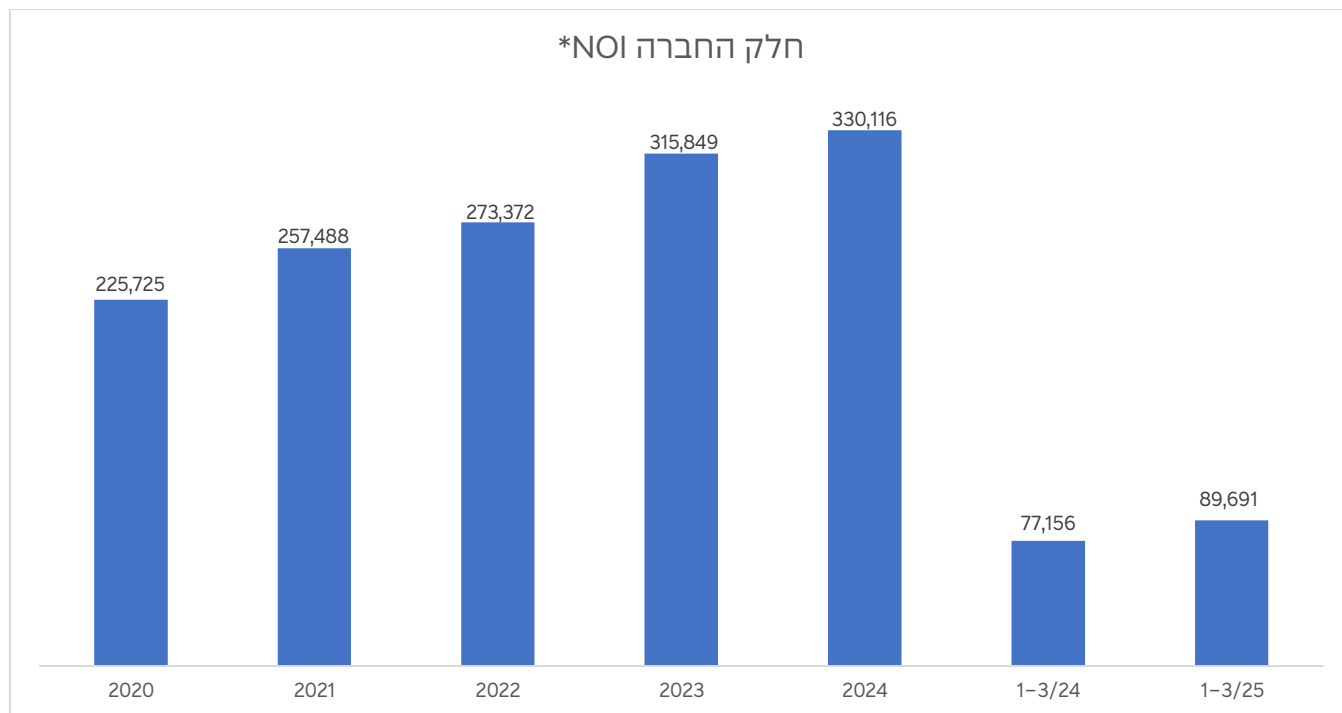
פתח תקווה גבעת שמואל – החברה מחזיקה ב- 50% יחד עם שותף פרטי במגרשים בשטח כולל של כ- 26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועדים למגורים מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות זמינות של כ- 83,000 מ"ר ופוטנציאל של כ- 230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף קבלת היתרים בחלק מהמגרשים למימוש הזכויות המוקנות היום לחלק מהשימושים שקיימים בתב"ע.

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 יוקם פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשותפות עם מבטח שמיר (חלק החברה 80%). השטח מיועד להשכרה ושטחו כ- 54,000 מ"ר. נכון לתקופת הדוח, התכנית אושרה בוועדה המחוזית למתן תוקף.

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

פרויקט גרשפלד באר שבע – במגרש שבשטח של 14 דונם הממוקם בין הרחובות גרשפלד ויצחק נפחא קיים מבנה בשטח של כ- 14,544 מ"ר (חלק החברה 73.3%) בייעוד תעשייה המושכר לתקופה של שנתיים. במסגרת תב"ע בסמכות מחוזית, מקדמת החברה תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי ייעוד השטחים הקיימים מתעשייה לשימושים מעורבים – תעסוקה, מסחר ומגורים. נכון לתקופת הדוח, כ- 8,000 מ"ר מתוך חלק החברה במבנה מושכרים וכ- 3,000 מ"ר נוספים נמצאים בשיווק.

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



* לפי איחוד יחסי חלקי

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

שטח (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ₪)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ₪)	NOI לתקופת הדו"ח (מיליוני ₪)	אחוז מתוך ה-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	
100,205	90.4%	1,748	183	29	33%	7.2%	מסחר וקניונים
44,665	90.8%	549	688	8	9%	7.1%	משרדים
188,132	93.4%	840	74	15	16%	7.4%	תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	178	500	1	1%	-	עירוב שימושים ואחרים
144,745	90.2%	1,718	-	19	21%	5.2%	גרמניה *
73,581	86.3%	1,016	213	18	20%	8.5%	אנגליה
551,328	90.9%	6,049	1,658	90	100.0%		

* שיעור התפוסה הכולל הינו בנטרול כ- 27 אלף מ"ר בלייפציג המהווים שטחים לשיפוץ והשבחה מתוכם כ- 17 אלף מ"ר הושכרו לגוף ממשלתי ויתחילו להניב דמי שכירות החל מיוני 2027.

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 / תאגידים בהם קיימת שליטה משותפת.

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

FFO לתקופה שנסתיימה ביום			
31/12/24	31/03/24	31/03/25	
אלפי ש"ח			
182,761	2,663	30,748	רווח נקי מאוחד
			התאמות:
5,010	1,256	1,502	פחת והפחתות
(103,789)	3,585	(14,151)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(13,541)	(5,459)	(2,262)	רווח משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
18,979	1	(7,649)	השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות
(66,995)	4,986	(2,659)	התאמות בגין חברות כלולות
22,425	7,032	5,529	FFO לפי גישת הרשות
(4,523)	(1,094)	(1,263)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
17,902	5,938	4,266	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
13,321	3,340	10,492	נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
2,850	938	488	תשלום מבוסס מניות
48,536	4,513	5,095	הוצאות הפרשי הצמדה
82,609	14,729	20,341	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה

7. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

דירוג

ביום 29 באפריל 2025 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") אישרור דירוג מנפיק של ilA לחברה עם תחזית שלילית (אסמכתא מס': 030100-15-2025).

רכישת נכס בקלן גרמניה

ביום 8 באפריל 2025 חתמה חברה בת גרמנית המוחזקת בבעלות מלאה ע"י החברה על הסכם לרכישת בניין משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר הכולל 197 חניות בעיר קלן שבגרמניה בתמורה לסך של 26.4 מיליון אירו הכוללות הוצאת עסקה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 9 דיירים וצפוי להניב שכר דירה שנתי נטו של כ- 1.9 מיליון אירו. בכוונת החברה לממן את העסקה ע"י נטילת הלוואה מבנק מקומי גרמני בשיעור LTV של כ- 70%. השלמת העסקה כפופה לרישום הערת אזהרה ואישור ויתור רכישת הנכס על ידי עיריית קלן כמקובל בעסקאות בגרמניה.

מכירת נכס בברקן

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 השלימה החברה את מכירת ארבעת מגרשים תעשייתיים בברקן בנוסף למגרש אחד אשר מכירתו הושלמה בשנת 2024 בתמורה כוללת בסך של כ- 203 מיליון ש"ח.

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

הסעף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	142,836	373,780	האמצעים הנזילים של החברה
השקעות לזמן קצר	174,500	136,855	כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.
חייבים ויתרות חובה	138,295	71,987	עיקר הגידול בסעיף נובע מרישום מקדמות מס וחייבים בסך כ-25.5 מ' ש"ח עבור מכירת מגרשי ברקן וממתן הלוואת מוכר בסך 31.5 מ' ש"ח לזמן קצר עבור מכירת מגרש בברקן.
סה"כ נכסים שוטפים	455,631	582,622	
השקעות בחברות כלולות	1,934,121	1,930,760	הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ-14 מ' ש"ח, מריבית על הלוואות שניתנו בסך 10 מ' ש"ח שמהוות להשקעה ומהפרשי תרגום על השקעות בגרמניה בסך 5 מ' ש"ח. מנגד קיטון בסך של כ-30 מ' ש"ח מהחזר הלוואות שניתנו לחברות כלולות.
נדל"ן להשקעה	5,280,093	5,142,116	הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ-37 מ' ש"ח, עליית ערך משערוך בסך 14 מ' ש"ח, השפעת שע"ח בסך 146 מ' ש"ח. מנגד גרעה החברה נדל"ן להשקעה בסך של 63 מ' ש"ח.
מלאי מקרקעין	71,172	68,157	
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	2,975	3,032	
רכוש קבוע	35,119	30,437	
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,323,480	7,174,502	
סה"כ נכסים	7,779,111	7,757,124	

הסעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	288,175	559,799	הקיטון בסעיף נובע ממחזור אשראי זמני שניתן לצורך רכישת נכס מניב באנגליה
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	553,591	117,541	הגידול נובע מסיווג הלוואות בחו"ל לזמן קצר בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	288,127	287,520	
זכאים ויתרות זכות	140,110	98,258	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,270,003	1,063,118	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,380,882	1,548,244	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מסיווג הלוואות בגרמניה מזמן ארוך לזמן קצר, מפרעון הלוואה בישראל בקשר למגרשי ברקן שמכירתם הושלמה בקיזוז הלוואה באנגליה אשר מוחזרה לזמן ארוך
אגרות חוב	2,047,194	2,176,339	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון בסדרות 10 ו- 12 בסך 135 מ' ש"ח.
התחייבות בגין חכירה	91,556	89,401	
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות	4,951	8,842	
התחייבות בשל הטבות לעובדיה	1,187	1,406	
מסים נדחים	265,965	261,101	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,791,735	4,085,333	
סה"כ התחייבויות	5,061,738	5,148,451	

הסעיף	ליום 31 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,496,832	2,399,983	
זכויות שאינן מקנות שליטה	220,541	208,690	
סה"כ הון עצמי	2,717,373	2,608,673	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 31 מ' ש"ח, רווח כולל אחר הנובע מעליית שע"ח בסך של כ- 77 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס).

לשנת	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום			
2024	31 במרס 2024	31 במרס 2025	הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
271,902	62,364	73,692	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול
11,711	2,942	2,727	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
64,761	17,590	15,145	ב	עלויות אחזקה
218,852	47,716	61,274		רווח גולמי
103,789	(3,585)	14,151	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
83,454	19,329	22,420	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
111,462	5,768	14,259		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
350,649	30,570	67,264		רווח תפעולי
141,982	26,991	33,895	ה	הוצאות מימון, נטו
208,667	3,579	33,369		רווח לפני מיסים על הכנסה
25,906	916	2,621	ו	מיסים על הכנסה
182,761	2,663	30,748		רווח נקי
				מיוחס ל:
151,390	1,774	29,539		בעלי המניות של החברה
31,371	889	1,209		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות בשלושת החודשים לשנת 2025 הסתכמו לסך של 76,419 אלפי ש"ח לעומת 65,306 אלפי ש"ח בשלושת החודשים אשתקד. העלייה בהכנסות נובעת מגידול בהכנסות החברה משכר דירה ריאלי ואינפלציוני ומהכללת נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

ב. עלויות אחזקה

הקיטון בהוצאות אחזקה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות אחזקת מבנים בגרמניה.

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

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שערוך נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 13,810 אלפי ש"ח נטו, כתוצאה ממכירת מגרשי ברקן הכירה החברה ברווח של כ- 19,669 אלפי ש"ח אשר קוזזו מהשקעות ומימון נכסים אחרים ונזקפו לרווח והפסד.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה בהוצאות משפטיות המיוחסות למכירת נכס מניב בברקן ומגידול בדמי ניהול ופיקוח המשולמים לקבוצת אשטרם בע"מ (חברת האם המחזיקה 100% בחברה).

ה. הוצאות מימון, נטו

הגידול בהוצאות מימון נטו נובעות בעיקר מקיטון בהכנסות מריביות ופקדונות ושערוך מניירות ערך ביחס לאשתקד. כמו כן מקיטון בהוצאות אג"ח לאור רישום הוצאות בסך 8.7 מ' ש"ח אשתקד כתוצאה משינוי תנאי סדרות אג"ח 9 ו- 10 בקיזוז מעלייה בעמלות בנקים ומריביות על הלוואות בחו"ל.

ו. מסים על הכנסה

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהוצאות מס של 2,621 אלפי ש"ח לעומת 916 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 8,445 אלפי ש"ח, הוצאות מס שנים קודמות בסך 1,825 אלפי ש"ח ומהכנסות מס נדחה בסך של 7,649 אלפי ש"ח.

נתונים ליום 31 במרס 2025	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	% מסך מאזן
הון	35%	2,608,673	34%
התחייבויות לזמן ארוך	49%	4,085,333	52%
התחייבויות לזמן קצר	16%	1,063,118	14%
סה"כ	100%	7,757,124	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 31 במרס 2025 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 814 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 400 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 31 במרס 2025 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 317 מ' ש"ח במאוחד (כ- 210 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 200 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	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 במרס 2024	31 במרס 2025	
2024			
(17,712)	(9,377)	(3,926)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(518,664)	(46,887)	(25,884)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
343,405	(100,470)	(204,424)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(1,617)	(87)	3,290	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(194,588)	(156,821)	(230,944)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לשלושת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 3,926 אלפי ש"ח לעומת תזרים ששימשו מפעילות שוטפת בסך 9,377 אלפי ש"ח אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לרבעון הראשון לשנת 2025 הסתכמו ב- 25,884 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה בסך 30,732 אלפי ש"ח, מקבלת תמורה ממימוש מגרש תעשייתי בברקן נטו ממתן הלוואת מוכר אשר תיפרע עד לסוף שנת 2025 בסך 31,500 אלפי ש"ח, מרכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן בסך 35,141 אלפי ש"ח ומהחזר הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך 40,581 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות המימון לשלושת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 204,424 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 134,829 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקיים בסך 264,637 אלפי ש"ח ומנגד, נטילת הלוואות לזמן ארוך בסך 200,035 אלפי ש"ח.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר רוקמן, מנכ"ל החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר רוקמן ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה ובדרכי הניהול של הסיכונים אשר פורטו בסעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 2 לדוח זה בגין הסביבה העסקית.

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 31.03.2025

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

א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן		(203,187)	(101,594)	(2,031,874)	101,594	203,187

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 31/03/25.

ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים באירו		110,032	55,016	1,100,323	(55,016)	(110,032)

ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בפאונד		52,492	26,246	524,924	(26,246)	(52,492)

ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו		(52,699)	(26,349)	(526,985)	26,349	52,699
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו		(75,194)	(37,597)	(751,944)	37,597	75,194

* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-14 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 31/03/25.

ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אג"ח סדרה 9		(37,647)	(18,824)	(376,473)	18,824	37,647
אג"ח סדרה 10		(29,170)	(14,585)	(291,702)	14,585	29,170
אג"ח סדרה 11		(22,053)	(11,026)	(220,526)	11,026	22,053
אג"ח סדרה 12		(50,980)	(25,490)	(509,805)	25,490	50,980
אג"ח סדרה 13		(42,716)	(21,358)	(427,160)	21,358	42,716
אג"ח סדרה 14		(46,891)	(23,446)	(468,912)	23,446	46,891

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 2024	רבעון 1 2025	קניונים בישראל בע"מ – קניון בת ים
417,950	427,000	שווי הנכס באלפי ש"ח
24,679	6,406	NOI בתקופה באלפי ש"ח
16,285	7,375	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.9%	6%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.8%	6.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
144	142	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
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 2024	רבעון 1 2025	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאוור סנטר
833,000	838,500	שווי הנכס באלפי ש"ח
39,496	11,193	NOI בתקופה באלפי ש"ח
61,153	955	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.5%	7.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
86	101	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
123	106	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 31/03/25	ערך נקוב משוערך ליום 31/03/25 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 31/03/25 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 31/03/25 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	378,212,900	378,214	9,190	377,396	376,473	ריבית שנתית 4.9%	כן	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן
10	ספטמבר 2016 יולי 2017 מרס 2019 יוני 2023	619,721,000	246,474,000	287,372	2,424	290,024	291,702	ריבית שנתית 3.06% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028	23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
11	ספטמבר 2018	260,000,000	195,000,000	225,120	1,716	224,135	220,526	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028 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	520,000,000	460,236,999	532,371	1,986	525,482	509,805	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2,84 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% ו-2.5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21 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	467,858	1,038	463,337	427,160	ריבית שנתית 0.9% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	שישה תשלומים שנתיים, כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כל אחד בשיעור של 10% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030, בשיעור של 50% מהקרן.	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/6/2022 וכלה ב- 31/12/2030	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
14	דצמבר 2023	443,667,000	443,667,000	460,177	4,176	454,947	468,912	ריבית שנתית 3.68% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	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 13, 10, 9 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,827,585 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.6%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 60.4%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.7.

(2) סדרה 14 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,097,959 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.5%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 62.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 11.6.

(3) סדרות 11 ו-12 – יחס הלוואה לבטוחה קטן מ- 1 – 0.66 ו- 0.84 בהתאמה.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרס, 2025 (באלפי ש"ח)

מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
38,611	-	77,092	27,133	-	142,836
174,500	-	-	-	-	174,500
74,225	25,507	18,751	19,812	-	138,295
נכסים לא שוטפים					
-	-	89,385	-	1,844,736	1,934,121
-	-	1,534,198	1,228,509	2,517,386	5,280,093
				71,172	71,172
-	2,975	-	-	-	2,975
		144	4,070	30,905	35,119
287,336	28,482	1,719,570	1,279,524	4,464,199	7,779,111
התחייבויות שוטפות					
288,175	-	-	-	-	288,175
57,491	-	258,701	237,399	-	553,591
75,643	212,484	-	-	-	288,127
70,117	13,766	11,875	44,352	-	140,110
597,145	-	270,155	513,582	-	1,380,882
301,753	1,745,441	-	-	-	2,047,194
-	88,665	-	2,891	-	91,556
-	-	4,951	-	-	4,951
1,187	-	-	-	-	1,187
	-	73,565	-43,624	236,024	265,965
1,391,511	2,060,356	619,247	754,600	236,024	5,061,738
(1,104,175)	(2,031,874)	1,100,323	524,924	4,228,175	2,717,373

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		דוחות על הרווח הכולל
	31.3.2024	31.3.2025	
440	101	116	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
35	–	6	הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד
475	101	122	סה"כ הכנסות
111	27	27	עלויות אחזקה
24	–	4	עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו
340	74	91	רווח גולמי
202	(5)	23	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(92)	(22)	(25)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
450	47	89	רווח תפעולי
(213)	(41)	(50)	עלויות מימון, נטו
54	3	8	מיסים על הכנסה
183	3	31	רווח נקי
151	2	30	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	דוחות על המצב הכספי
416	458	190	מזומנים ושווי מזומנים
213	251	318	נכסים שוטפים אחרים
7,538	6,903	7,707	נדל"ן להשקעה
493	458	494	נכסים בלתי שוטפים אחרים
8,660	8,069	8,709	סך נכסים
2,822	2,537	2,847	התחייבויות פיננסיות
2,464	2,200	2,335	אג"ח
149	181	185	התחייבויות שוטפות אחרות
616	569	625	התחייבויות לא שוטפות אחרות
2,609	2,582	2,717	סה"כ הון
8,660	8,069	8,709	סה"כ התחייבויות והון

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2025

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
7-9	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	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 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-39% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-58% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-64,325 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-752 אלפי ש"ח וכ-752 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במאי, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

373,780	411,547	142,836	מזומנים ושווי מזומנים
136,855	184,261	174,500	השקעות לזמן קצר
71,987	61,729	138,295	חייבים ויתרות חובה
582,622	657,537	455,631	

נכסים לא שוטפים

1,930,760	1,755,267	1,934,121	השקעות בחברות כלולות
5,142,116	4,655,073	5,280,093	נדל"ן להשקעה
68,157	64,561	71,172	מלאי מקרקעין
3,032	14,753	2,975	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
30,437	29,639	35,119	רכוש קבוע
7,174,502	6,519,293	7,323,480	
7,757,124	7,176,830	7,779,111	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

559,799	259,100	288,175
117,541	224,066	553,591
287,520	229,533	288,127
98,258	105,600	140,110
1,063,118	818,299	1,270,003

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

התחייבויות לא שוטפות

1,548,244	1,459,241	1,380,882
2,176,339	1,970,040	2,047,194
89,401	89,494	91,556
8,842	5,507	4,951
1,406	1,422	1,187
261,101	250,656	265,965
4,085,333	3,776,360	3,791,735

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717
250,617	250,617	250,617
52,879	50,966	53,366
2,050,896	2,001,280	2,080,435
(90,126)	(42,219)	(23,303)
2,399,983	2,396,361	2,496,832
208,690	185,810	220,541
2,608,673	2,582,171	2,717,373
7,757,124	7,176,830	7,779,111

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

25 במאי, 2025

זיו דוד
סמנכ"ל כספים

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
271,902	62,364	73,692
11,711	2,942	2,727
283,613	65,306	76,419
64,761	17,590	15,145
218,852	47,716	61,274
103,789	(3,585)	14,151
322,641	44,131	75,425
(83,454)	(19,329)	(22,420)
111,462	5,768	14,259
350,649	30,570	67,264
78,663	21,766	15,394
(220,645)	(48,757)	(49,289)
208,667	3,579	33,369
25,906	916	2,621
182,761	2,663	30,748
151,390	1,774	29,539
31,371	889	1,209
182,761	2,663	30,748

הכנסות

מהשכרת נדל"ן להשקעה

מייזום, דמי ניהול ופיקוח

סה"כ הכנסות

עלויות

אחזקה

רווח גולמי

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
182,761	2,663	30,748
(62,387)	(5,768)	77,465
(62,387)	(5,768)	77,465
120,374	(3,105)	108,213
99,038	(2,671)	96,362
21,336	(434)	11,851
120,374	(3,105)	108,213

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
תנאים ספציפיים :

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) 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								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	52,879	2,050,896	(580)	(89,546)	2,399,983	208,690	2,608,673
-	-	-	29,539	-	-	29,539	1,209	30,748
-	-	-	-	-	66,823	66,823	10,642	77,465
-	-	-	29,539	-	66,823	96,362	11,851	108,213
-	-	487	-	-	-	487	-	487
135,717	250,617	53,366	2,080,435	(580)	(22,723)	2,496,832	220,541	2,717,373

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2025

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	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	50,029	1,999,506	(580)	(37,194)	2,398,095	186,244	2,584,339
-	-	-	1,774	-	-	1,774	889	2,663
-	-	-	-	-	(4,445)	(4,445)	(1,323)	(5,768)
-	-	-	1,774	-	(4,445)	(2,671)	(434)	(3,105)
-	-	937	-	-	-	937	-	937
135,717	250,617	53,996	2,001,280	(580)	(41,639)	2,396,361	185,810	2,582,171

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2024

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	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	50,029	1,999,506	(580)	(37,194)	2,398,095	186,244	2,584,339
-	-	-	151,390	-	-	151,390	31,371	182,761
-	-	-	-	-	(52,352)	(52,352)	(10,035)	(62,387)
-	-	-	151,390	-	(52,352)	99,038	21,336	120,374
-	-	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	-	-	-	1,125	1,125
-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
-	-	2,850	-	-	-	2,850	-	2,850
135,717	250,617	52,879	2,050,896	(580)	(89,546)	2,399,983	208,690	2,608,673

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

182,761	2,663	30,748
---------	-------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

141,982	26,991	33,895
(111,462)	(5,768)	(14,259)
2,850	937	487
25,906	916	2,621
(30)	(14)	(219)
(103,789)	3,585	(14,151)
4,352	1,048	1,347
(40,191)	27,695	9,721

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו

ירידה (עלייה) ערך נדל"ן להשקעה

פחת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(9,318)	(7,216)	(20,051)
(4,946)	(1,350)	(3,015)
(1,956)	(261)	13,958
(16,220)	(8,827)	(9,108)

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה במלאי מקרקעין

ירידה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(150,522)	(31,599)	(43,958)
15,261	3,163	8,873
(9,348)	(2,953)	(441)
547	481	239
(144,062)	(30,908)	(35,287)
(17,712)	(9,377)	(3,926)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
(113,439)	(25,076)	(30,732)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(386,015)	(1,341)	(4,245)	השקעות בנדל"ן להשקעה
14,864	-	31,500	רכישת נדל"ן להשקעה
(10,000)	(10,000)	-	תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
-	-	(27,406)	מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג
-	-	11,764	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(23,794)	-	(282)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
13,413	-	-	מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
373	93	93	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
20,000	20,000	-	החזר הלוואה משוכרים
(72,910)	(13,138)	(10,352)	החזר (מתן) הלוואה לאחרים
1,512	572	40,581	מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות
41,890	(17,378)	(35,141)	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(4,558)	(619)	(1,664)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(518,664)	(46,887)	(25,884)	השקעות ברכוש קבוע, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
317,604	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
354,368	8,690	(206,927)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(229,437)	(127,210)	(134,829)	פרעון אגרות חוב
(100,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(15)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
194,393	26,102	200,035	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(190,073)	(7,290)	(57,710)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(232)	294	(4,175)	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו
(197)	-	-	השקעה בנגזר פיננסי
(3,006)	(1,056)	(818)	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
343,405	(100,470)	(204,424)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,617)	(87)	3,290	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(194,588)	(156,821)	(230,944)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
568,368	568,368	373,780	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
373,780	411,547	142,836	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 814 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 1,130 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 842 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. החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולת החברה להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על ניסיון העבר של החברה בניהול תזרימי מזומנים. החברה מנהלת קשרים יציבים וארוכי טווח עם גופים מממנים ובעלת נגישות לשוק ההון שבאה לידי ביטוי בגיוסי חוב בשנים האחרונות.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. בהמשך לאמור בבאור וג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 שוברים 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 לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

באור 3: - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה (כולל ריבית לשלם)		
31 בדצמבר	31 במרס		31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025	2024	2024	2025
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

1,233,387	1,048,892	1,278,929	1,247,242	1,091,228	1,279,837	הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
384,832	454,763	376,473	381,963	464,149	386,533	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
409,892	403,084	291,702	416,078	401,671	411,460	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
218,907	228,030	220,526	224,116	232,673	225,135	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
522,446	411,677	509,805	542,894	431,616	540,689	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
425,583	402,758	427,160	461,836	447,996	462,874	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
466,516	247,907	468,912	453,522	243,829	457,698	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
3,661,563	3,197,111	3,573,507	3,727,651	3,313,162	3,764,226	

(1) רמה 3 - השווי ההוגן מבוסס על היוון תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלי מאפיינים דומים.

(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.

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

באור 4: -

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים באיזור התעשייה בברקן תמורת 16 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתו של מגרש נוסף, השני מתוך חמישה, תמורת 63 מיליון ש"ח כאשר מחצית מהסכום התקבל במועד המכירה, והיתרה תתקבל בחודש דצמבר, 2025. לאחר תאריך המאזן הושלמו התנאים בגין יתר המגרשים והחברה השלימה את מכירתם תמורת כ- 124 מיליון ש"ח.

מגזרי פעילות

באור 5: -

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.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025							
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	אנגליה	גרמניה	ישראל
76,419	(39,778)	116,197	-	-	19,409	25,213	71,575
-	(5,440)	5,440	-	5,440	-	-	-
-	4,358	(4,358)	-	(4,358)	-	-	-
(15,145)	11,626	(26,771)	-	-	(1,083)	(6,361)	(19,327)
61,274	(29,234)	90,508	-	1,082	18,326	18,852	52,248
14,151	(8,553)	22,704	-	-	341	-	22,363
(22,420)	1,750	(24,170)	(10,139)	(1,021)	(5,495)	(2,778)	(4,737)
14,259	14,259	-	-	-	-	-	-
67,264	(21,778)	89,042	(10,139)	61	13,172	16,074	69,874
-	21,778	(21,778)	-	(61)	-	(966)	(20,751)
67,264	-	67,264	(10,139)	-	13,172	15,108	49,123
15,394							
(49,289)							
33,369							
(2,621)							
30,748							
5,351,265	(2,655,946)	8,007,211	-	299,876	1,228,509	1,717,751	4,761,075
4,557,969	(499,629)	5,057,598	-	171,907	750,981	624,971	3,509,740

הכנסות

ממכירות שטחים

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו

עלויות אחזקה

רווח גולמי המגזר

עליית ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 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	אנגליה	גרמניה	ישראל
65,306	(35,868)	101,174	-	-	11,495	25,357	64,322
(17,590)	9,943	(27,533)	-	-	(2,016)	(9,747)	(15,770)
47,716	(25,925)	73,641	-	-	9,479	15,610	48,552
(3,585)	1,538	(5,123)	-	-	(1,133)	-	(3,990)
(19,329)	2,013	(21,342)	(9,361)	(10)	(4,467)	(2,566)	(4,938)
5,768	5,768	-	-	-	-	-	-
30,570	(16,606)	47,176	(9,361)	(10)	3,879	13,044	39,624
-	16,606	(16,606)	-	-	-	(1,146)	(15,460)
30,570	-	30,570	(9,361)	(10)	3,879	11,898	24,164
21,576							
(48,567)							
3,579							
(916)							
2,663							
4,719,634	(2,472,572)	7,192,206	-	289,461	772,145	1,605,119	4,525,481
4,141,980	(594,670)	4,736,650	-	148,406	521,266	664,573	3,402,405

הכנסות עלויות אחזקה	רווח גולמי המגזר	ירידת ערך נדל"ן להשקעה	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	חלק החברה ברווחי כלולות	רווח (הפסד) תפעולי של המגזר	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד	הכנסות מימון	הוצאות מימון	רווח לפני מסים על הכנסה	מסים על הכנסה	רווח נקי	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר
---------------------	------------------	------------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------------	--------------	--------------	-------------------------	---------------	----------	-----------------------------	--------------------------------------

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024								
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	אנגליה	גרמניה	ישראל	
283,613	(156,971)	440,584	-	-	59,895	103,130	277,559	הכנסות
-	(34,748)	34,748	-	34,748	-	-	-	ממכירת דירות למגורים ומשרדים
-	24,050	(24,050)	-	(24,050)	-	-	-	עלויות דירות מגורים ומשרדים שנמכרו
(64,761)	46,750	(111,511)	-	-	(7,750)	(31,736)	(72,025)	עלויות אחזקה
218,852	(120,919)	339,771	-	10,698	52,145	71,394	205,534	רווח גולמי המגזר
103,789	(98,242)	202,031	-	-	6,724	58,989	136,318	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(83,454)	8,841	(92,295)	(39,153)	(850)	(17,726)	(14,238)	(20,329)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
111,462	111,462	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
350,649	(98,858)	449,507	(39,153)	9,849	41,143	116,145	321,524	רווח תפעולי של המגזר
-	98,858	(98,858)	-	(9,849)	-	(5,240)	(83,770)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
350,649	-	350,649	(39,153)	-	41,143	110,905	237,754	רווח תפעולי בדוח המאוחד
78,663								הכנסות מימון
(220,645)								הוצאות מימון
208,667								רווח לפני מסים על הכנסה
(25,906)								מסים על הכנסה
182,761								רווח נקי
5,210,273	(2,619,360)	7,829,633	-	291,864	1,158,327	1,617,423	4,762,019	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,689,443	(480,298)	5,169,741	-	159,806	743,343	593,311	3,673,281	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באור 6: - 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	31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
23,660	20,469	18,589	נכסים שוטפים
1,667,577	1,515,648	1,678,506	נכסים לא שוטפים
21,797	28,495	11,144	התחייבויות שוטפות
627,726	588,785	629,955	התחייבויות לא שוטפות
1,041,714	918,837	1,055,996	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
527,859	466,420	535,000	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
86,816	20,901	23,936	הכנסות
135,011	12,134	14,282	רווח נקי (*)
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
67,506	6,067	7,141	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 6: - 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	31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
17,646	35,861	26,095	נכסים שוטפים
1,099,105	1,084,710	1,099,087	נכסים לא שוטפים
244,188	38,997	250,551	התחייבויות שוטפות
353,770	563,001	349,294	התחייבויות לא שוטפות
518,793	518,573	525,337	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(735)	(872)	(650)	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
218,885	218,700	221,741	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
80,157	19,671	20,348	הכנסות
28,869	6,649	6,544	רווח כולל (*)
42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
184	48	42	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
12,405	2,863	2,812	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

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

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 מרס, 2025

בלתי מבוקרים

עמוד

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-551,727 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-8,569 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

255,737	84,692	34,810	מזומנים ושווי מזומנים
136,855	184,261	174,500	השקעות לזמן קצר
34,379	21,702	97,904	חייבים ויתרות חובה
426,971	290,655	307,214	

נכסים לא שוטפים

2,273,389	1,265,056	2,251,902	נדל"ן להשקעה
68,157	64,561	71,172	מלאי מקרקעין
1,750,894	1,626,047	1,797,994	הלוואות לחברות מוחזקות
1,590,993	2,291,391	1,660,147	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לתאגידים מוחזקים
15,276	10,000	2,951	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
5,029	6,211	4,806	רכוש קבוע
5,703,738	5,263,266	5,788,972	
6,130,709	5,553,921	6,096,186	

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 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

328,975	259,100	288,175
287,520	229,533	288,127
56,000	98,886	57,491
44,701	51,925	73,523
717,196	639,444	707,316

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

התחייבויות לא שוטפות

593,366	493,192	597,145
22,412	18,850	24,310
2,176,339	1,970,040	2,047,194
1,406	1,248	1,187
220,007	34,786	222,202
3,013,530	2,518,116	2,892,038

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

הון המיוחד לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717
250,617	250,617	250,617
52,879	50,966	53,366
2,050,896	2,001,280	2,080,435
(90,126)	(42,219)	(23,303)
2,399,983	2,396,361	2,496,832
6,130,709	5,553,921	6,096,186

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.

25 במאי, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום	ירון רוקמן	זיו דוד
	י"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>הכנסות</u>
105,759	10,686	27,576	מהשכרת נדל"ן להשקעה
9,675	2,647	2,354	מדמי ניהול ופיקוח
115,434	13,333	29,930	סה"כ הכנסות
			<u>עלויות</u>
10,450	146	3,417	אחזקה
104,984	13,187	26,513	רווח גולמי
31,164	(5,531)	13,912	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(50,113)	(11,277)	(13,660)	הוצאות הנהלה וכלליות
156,601	22,026	17,384	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
242,636	18,405	44,149	רווח תפעולי
30,284	8,067	4,280	הכנסות מימון
(152,883)	(44,442)	(33,179)	הוצאות מימון
40,686	19,098	13,555	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
160,723	1,128	28,805	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,333	(646)	(734)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
151,390	1,774	29,539	רווח נקי המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
151,390	1,774	29,539
(52,352)	(4,445)	66,823
(52,352)	(4,445)	66,823
99,038	(2,671)	96,362

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

151,390	1,774	29,539	רווח נקי המיוחס לחברה
---------	-------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(31,164)	5,531	(13,912)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(156,601)	(22,026)	(17,384)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
2,390	536	617	פחת רכוש קבוע
9,333	(646)	(734)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,850	937	487	עלות תשלום מבוסס מניות
81,913	17,277	15,344	הוצאות מימון, נטו
(30)	(14)	(219)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(91,309)	1,595	(15,801)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(7,554)	(679)	(4,842)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,946)	(1,350)	(3,015)	עלייה במלאי מקרקעין
13,381	(5,210)	(5,245)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
881	(7,239)	(13,102)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

(122,110)	(24,333)	(27,029)	ריבית ששולמה
13,246	2,265	8,137	ריבית שהתקבלה
(2,986)	(5)	(5)	מסים ששולמו

(111,850)	(22,073)	(18,897)
(50,888)	(25,943)	(18,261)

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 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

41,890	(17,378)	(35,141)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
14,556	-	31,500	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(70,266)	(6,168)	(18,077)	השקעות בנדל"ן להשקעה
-	(10,000)	-	מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג
(2,973)	(1,341)	(4,245)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(27,406)	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
20,000	20,000	-	החזר (מתן) הלוואה לאחרים
11,318	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(162,133)	(17,742)	9,166	ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
-	4,918	11,764	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
302	-	526	קבלת הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
(853)	(185)	(394)	השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
(148,186)	(27,896)	(32,307)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

317,604	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(229,437)	(127,211)	(134,829)	פרעון אגרות חוב
(100,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
106,135	8,690	19,200	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(22,273)	22,039	(54,730)	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
73,600	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
145,629	(96,482)	(170,359)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון של החברה
(53,445)	(150,321)	(220,927)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
74,169	-	-	מזומנים שנוספו כתוצאה ממיזוג פעילות
235,013	235,013	255,737	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
255,737	84,692	34,810	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 במרס 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 400 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 634 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים בפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. בהמשך לאמור בבאור ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 שווכרים 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 לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

שינוי מבנה

ביום 8 בדצמבר, 2024 השלימה החברה שינוי מבנה אשר כלל את החברות אשלד בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, יחד עם החברות הבנות שלה: מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ, ל.י.ג.ר מבנים בע"מ, מבני תעשיה בצפון בע"מ, דלגית חברה לנכסים בע"מ, לינור חברה לנכסים בע"מ ורדיאן חברה לנכסים בע"מ (להלן יחד: "החברות בשינוי המבנה"), אשר מוזגו עם ולתוך החברה החל מיום 1 בינואר, 2024. כתוצאה משינוי המבנה נוצרה לחברה החזקה ישירה בחברות מוחזקות, אשר טרם שינוי המבנה היו מוחזקות בבעלות מלאה באופן ישיר ועקיף על ידי אשלד.

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

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 במאי, 2025

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 25 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי, 2025 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון