

# דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2024



## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (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 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 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 וערוץ 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. 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 עובדה זו ובשל המשך הלחימה והשלכותיה בפברואר, 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 בתחזית יציבה ל-A2 בתחזית שלילית. באפריל 2024, על רקע החרפת העימות מול איראן, הורידה גם חברת הדירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-A+ בתחזית שלילית. באוגוסט 2024 הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג האשראי מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית.

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של 1.9% כאשר תחזית בנק ישראל העדכנית מיום 8 ביולי, 2024 צופה ששיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3% (לעומת 2.7% בתחזית מחודש אפריל) ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (לעומת 2.3% בתחזית מחודש אפריל)<sup>1</sup>.

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%. 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 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- 527 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.

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, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

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 כפי 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 מההוצאות 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.

<sup>1</sup> [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24)

### 3. פרויקטים נבחרים בייזום

**אוליו בת ים** – פרויקט משותף לחברה ולחברת ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שווים, להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה המשותפת. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-490 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע רצפה 1-. החברה החלה להכיר ברווח גולמי בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS15 לאור קבלת היתר בנייה עילי ותחילת מכירת דירות מגורים בפרויקט. 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 מקימה קמפוס באזור התעשייה הצפוני של יבנה, בהיקף של כ-86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי. הפרויקט יוקם ב-4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות והרביעי הינו מתחם ASHTROM PORT בן 2 קומות.

החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-415 מיליון ש"ח.

**מתחם ה-1000 ראשון לציון** – פרויקט המיועד להשכרה ומשותף עם חברת הפניקס (חלק החברה 26.07%) בקרקע ששטחה 60 דונם הממוקמת במתחם האלף בראשון לציון עם זכויות בנייה של כ-305,000 מ"ר. שלב א' של הפרויקט יכלול 3 מבני משרדים בהיקף של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר. בנוסף להקמת קמפוס הפניקס בשני מבנים נוספים שאינו חלק מהשותפות. עלויות הפרויקט עומדות על כ-1,540 מ' ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, 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 1,330 מ' ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי ביצוע עבודות שלד מרתפים.

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

ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-580 מ' ש"ח 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.

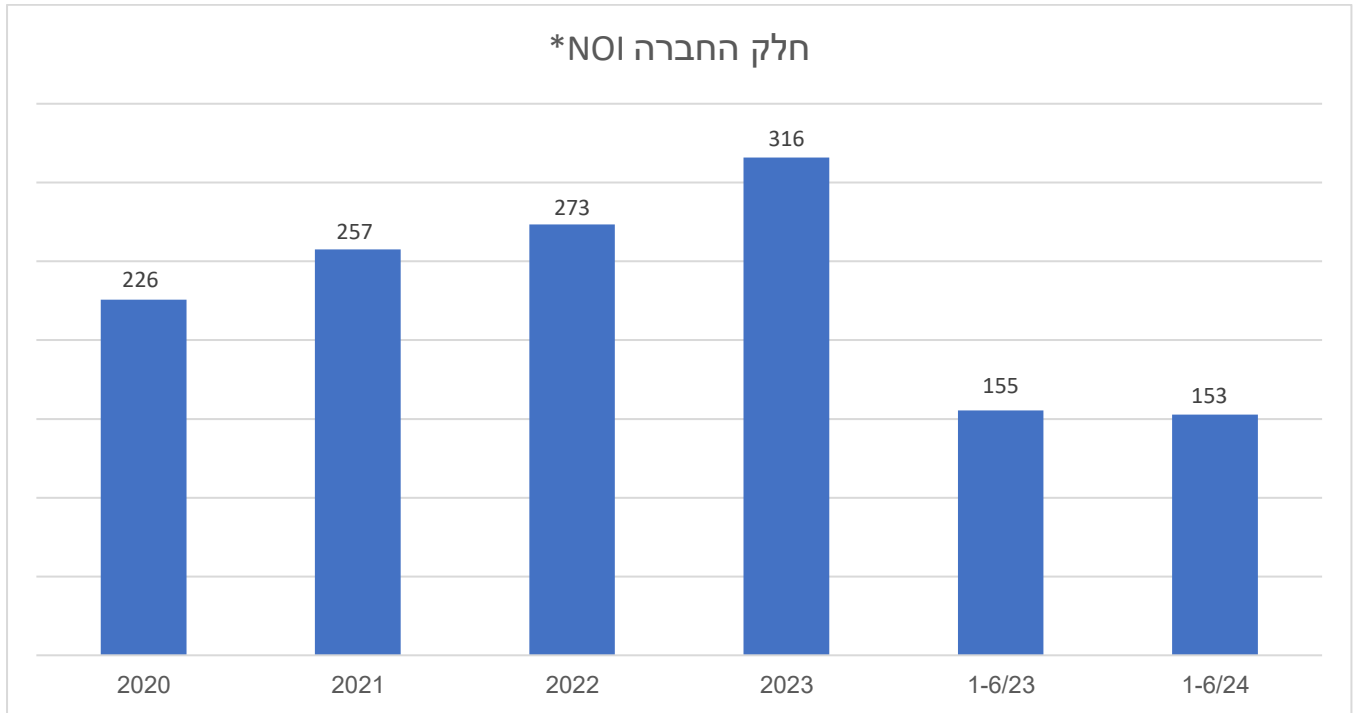
**פתח תקווה גבעת שמואל** - החברה מחזיקה ב-50% יחד עם שותף פרטי במגרש של 26 דונם באזה"ת הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועד למגורים מסחר ותעסוקה. זכויות זמינות של כ-83,000 מ"ר + פוטנציאל של כ-230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף היתרים לזכויות המוקנות נכון להיום.

**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 נמסר 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

שיעור היזון 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)	שיעור תפוסה (%)	שטח (אלפי מ"ר)	
7.2%	34%	52	155	1,655	91.3%	100	מסחר וקניונים
7.0%	11%	17	649	547	90.2%	45	משרדים
7.4%	18%	27	111	846	97.4%	190	תעשייה ולוגיסטיקה
-	3%	2	462	174	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.3%	21%	35	-	1,631	90.1%	167	גרמניה
8.5%	13%	20	151	641	78.4%	(* 71)	אנגליה
	100%	153	1,528	5,494	91.7%	573	

\* השטח המוצג באנגליה כולל מבנה משרדים בברמינגהאם המיועד לשיפוץ והשבחה.

## 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	30/06/23	30/06/24	
(75,517)	33,807	40,727	רווח נקי (הפסד) לתקופה (מאוחד)
			התאמות לרווח:
174,090	20,876	(31,661)	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(55,318)	(14,286)	(8,160)	מסים נדחים ואחרות
3,413	878	4,331	הוצאות ריבית IFRS16
11,667	2,187	8,781	רווח ממכירת נדל"ן והוצאות אחרות, נטו
4,269	1,115	2,460	פחת והפחתות
1,742	1,002	516	נטרול ריביות על הלוואות נטו שלא שייכות לנדל"ן ואחרות
(2,125)	(25,005)	2,556	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(7,677)	(3,068)	(2,088)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
<b>54,543</b>	<b>17,506</b>	<b>17,290</b>	<b>סה"כ FFO לפי כללי הרשות</b>
54,777	40,574	36,318	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
(9,002)	(3,935)	(6,090)	רווחי שערון מניירות ערך
(1,178)	(1,238)	(317)	מיסים שנים קודמות
<b>44,597</b>	<b>35,402</b>	<b>29,911</b>	<b>סיכום ביניים סעיפי FFO שאינם לפי כללי הרשות</b>
<b>99,140</b>	<b>52,907</b>	<b>47,201</b>	<b>סה"כ FFO לפי גישת ההנהלה</b>

### 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).

### דיווח על מו"מ לרכישת בניין משרדים באנגליה

ביום 2 ביולי, 2024 פרסמה החברה דיווח אודות מו"מ ע"י חברת בת אנגלית המוחזקת במלואה ע"י החברה לרכישת בניין משרדים באנגליה בתמורה של כ- 83 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה ונלוות). (אסמכתא מס': 2024-01-067527).



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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.	568,368	341,615	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הקיטון נובע מפירעון הלוואה שניתנה בסך 20 מ' ש"ח וסיווג הלוואה מז"א לז"ק בסך 10 מ' ש"ח.	161,565	185,272	השקעות לזמן קצר
	79,240	68,606	חייבים ויתרות חובה
	809,173	595,493	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ- 22 מ' ש"ח, מהלוואות שניתנו בסך 25 מ' ש"ח, מריבית על הלוואות בסך 20 מ' ש"ח והצמדה בסך 3 מ' ש"ח.	1,724,537	1,799,340	השקעות בחברות כלולות
הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ- 48 מ' ש"ח, עליית ערך משערוך בסך 32 מ' ש"ח והשפעת שע"ח בסך 25 מ' ש"ח.	4,633,515	4,746,795	נדל"ן להשקעה
	63,211	65,782	מלאי מקרקעין
	14,730	4,681	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
	30,259	30,684	רכוש קבוע
	6,466,252	6,647,282	סה"כ נכסים לא שוטפים
	7,275,425	7,242,775	סה"כ נכסים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	222,840	315,366	אשראי מתאגידים בנקאיים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מחידוש הלוואה וסיווגה לזמן ארוך מזמן קצר.	497,704	158,714	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	229,095	232,015	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	115,842	95,289	זכאים ויתרות זכות
	1,065,481	801,384	סה"כ התחייבויות שוטפות
	1,194,158	1,477,264	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעונות בסך של כ- 140 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	1,980,642	אגרות חוב
	90,110	89,998	התחייבות בגין חכירה
	5,255	9,580	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
	1,436	1,440	התחייבות בשל הטבות לעובדיה
	251,098	245,277	מסים נדחים
	3,625,605	3,804,201	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	4,691,086	4,605,585	סה"כ התחייבויות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	2,398,095	2,442,322	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	186,244	194,868	זכויות שאינן מקנות שליטה
השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח התקופה שהסתכם בסך של 41 מ' ש"ח, מרווח כולל אחר לתקופה, שמסתכם לסך של 10 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין ירידת שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס) ומגידול בקרן עסקאות עם בעל שליטה בסך של כ- 1.9 מ' ש"ח.	2,584,339	2,637,190	סה"כ הון עצמי

לשנת	6-7 החודשים שהסתיימו ביום		הכניה להסבר	סעיף תוצאתי
	2023	30 ביוני 2023		
288,286	139,598	132,004	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה, מדמי ניהול ופיקוח
68,654	33,126	32,219	ב	עלויות אחזקה
219,632	106,472	99,785		רווח גולמי
(9,511)	-	-		הוצאות אחרות
(174,090)	(20,876)	31,611	ג	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
77,050	39,718	39,313	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
3,031	26,211	22,020		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
(37,957)	72,089	114,103		רווח (הפסד) תפעולי
82,621	48,180	75,194	ה	הוצאות מימון, נטו
(120,578)	23,909	38,909		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(45,061)	(9,898)	(1,818)	ו	הטבת מס
(75,517)	33,807	40,727	ז	רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
(83,194)	30,739	32,692		בעלי המניות של החברה
7,677	3,068	8,035		זכויות שאינן מקנות שליטה

#### א. הכנסות:

היקף ההכנסות המאוחדות בששת החודשים לשנת 2024 הסתכמו לסך של 132,004 אלפי ש"ח לעומת 139,598 אלפי ש"ח בששת 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 ובחו"ל בקיזוז עלייה במיסים ואגרות שולמו בגין שנים קודמות.

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

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שערון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 31,611 אלפי ש"ח נטו הנובעים בעיקרם מגידול בנכסים מניבים בישראל כתוצאה מחידושי חוזים ועליית המדד בסך 28,181 אלפי ש"ח מתוספת זכויות בפרויקט החברה בנס ציונה בסך 11,318 אלפי ש"ח ובקיזוז תשלומי ריבית בפרויקטים שמהוונים לנכס ומהשקעות שוטפות בסך 7,888 אלפי ש"ח.

#### ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הקיטון בתקופת הדוח 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 מעליית הריבית על הלוואות בנקאיות ומרישום הוצאות חד פעמיות בגין תיקון סדרות אגרות חוב 9 ו-10 לאור עליית הריבית הנקובה בסך של כ- 8,782 אלפי ש"ח, מקיטון בהכנסות ריבית חברות כלולות.

#### ו. מיסים על הכנסה (הטבת מס)

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהכנסות מס של 1,818 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מס בסך של 9,898 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 6,659 אלפי ש"ח.

נתונים ליום 31 בדצמבר 2023	% מסך מאזן	נתונים ליום 30 ביוני 2024	% מסך מאזן	
2,584,339	36%	2,637,190	36%	הון
3,625,605	50%	3,804,201	53%	התחייבויות לזמן ארוך
1,065,481	14%	801,384	11%	התחייבויות לזמן קצר
<b>7,275,425</b>	<b>100%</b>	<b>7,242,775</b>	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>

### 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 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 206 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 334 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 ביוני 2024 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 527 מ' ש"ח במאוחד (כ- 224 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 9' 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	לששת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
2023			
101	27,983	(25,823)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(261,959)	(118,106)	(83,432)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
(355,457)	149,534	(118,288)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
3,910	1,817	790	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<b>97,509</b>	<b>61,228</b>	<b>(226,753)</b>	<b>סה"כ</b>

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לששת החודשים לשנת 2024 הסתכמו ב- 25,823 אלפי ש"ח לעומת תזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך 27,983 אלפי ש"ח אשתקד, עיקר השינוי מיוחס לקיטון ביתרת הזכאים ויתרות זכות בגין תשלומים בתקופה.

**תזרים מזומנים מפעילות השקעה**

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לחציון הראשון לשנת 2024 הסתכמו ב- 83,432 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 58,385 אלפי ש"ח, ממתן הלוואות לחברות מוחזקות בסך 26,650 אלפי ש"ח, מרכישת ניירות ערך בסך 17,565 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 לחציון הראשון לשנת 2024 הסתכמו ב- 118,288 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 140,211 אלפי ש"ח, פירעונות הלוואות למוסדות בנקאיים בסך 79,105 אלפי ש"ח. מנגד נטלה החברה הלוואות בסך 98,557 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. 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 30.06.2024

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%	
182,424	91,212	(1,824,238)	(91,212)	(182,424)	עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן

\* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שער הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/06/24.

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%	
(106,913)	(53,456)	1,069,126	53,456	106,913	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%	
(36,609)	(18,305)	366,091	18,305	36,609	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%	
49,880	24,940	(498,798)	(24,940)	(49,880)	הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו
50,565	25,282	(505,645)	(25,282)	(50,565)	הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו

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%	
45,535	22,768	(455,353)	(22,768)	(45,535)	אג"ח סדרה 9
40,378	20,189	(403,782)	(20,189)	(40,378)	אג"ח סדרה 10
21,156	10,578	(211,556)	(10,578)	(21,156)	אג"ח סדרה 11
40,684	20,342	(406,836)	(20,342)	(40,684)	אג"ח סדרה 12
40,056	20,028	(400,558)	(20,028)	(40,056)	אג"ח סדרה 13
23,931	11,965	(239,305)	(11,965)	(23,931)	אג"ח סדרה 14

\* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-14 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/06/24.

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	קניונים בישראל בע"מ - קניון בת ים
389,580	393,185	397,750	שווי הנכס באלפי ש"ח
21,480	6,252	6,401	NOI בתקופה באלפי ש"ח
(10,811)	(2,171)	2,781	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.5%	6.4%	6.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.7%	6.6%	6.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
125	145	143	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	חוצות המפרץ חיפה בע"מ - פאוור סנטר
752,000	757,000	766,500	שווי הנכס באלפי ש"ח
33,686	9,205	8,574	NOI בתקופה באלפי ש"ח
22,581	1,090	5,975	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.5%	6.85%	6.55%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.7%	7.07%	6.75%	שיעור תשואה מותאם (%)
84	92	88	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
105	181	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 30/06/24	ערך נקוב משוערך ליום 30/06/24	סכום ריבית צבורה ליום 30/06/24	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי ליום 30/06/24	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	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	5,484	452,831	455,353	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	349,171,498	399,973	6,069	404,292	403,782	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	221,173	2,457	219,965	211,556	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020 יולי 2022	420,000,000	384,170,104	436,592	3,312	435,750	406,836	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2.8,4 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% - 2.5%, 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	459,387	-	454,208	400,558	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	243,667,000	243,667,000	248,304	-	245,611	239,305	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 9, 10, 14 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,559,441 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 36.4%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 59.3%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 11.55.

2) סדרה 13 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,264,917 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 36.4%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 57.2%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.38.

3) סדרות 11 ו- 12 – יחס הלוואה לבטוחה פחות מ- 1-0.76 ו- 0.70 בהתאמה.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני, 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>
341,615		123,043	109,282		109,290	מזומנים ושווי מזומנים
185,272					185,272	השקעות לזמן קצר
68,606		15,496	16,492	27,412	9,206	חייבים ויתרות חובה
						<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,799,340	1,714,369		84,971			השקעה בחברות כלולות
4,746,795	2,503,748	791,248	1,451,799			נדל"ן להשקעה
65,782	65,782					מלאי מקרקעין
4,681				4,681		הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
30,684	30,352	147	185			רכוש קבוע
<u>7,242,775</u>	<u>4,314,251</u>	<u>929,934</u>	<u>1,662,729</u>	<u>32,093</u>	<u>303,768</u>	סך כל הנכסים
						<u>התחייבויות שוטפות</u>
315,366					315,366	אשראי מתאגידים בנקאיים
158,714		1,188	112,948		44,578	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
232,015				156,373	75,642	חלויות שוטפות של אג"ח
95,289		31,673	7,988	13,437	42,191	זכאים ויתרות זכות
						<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,477,264		530,982	397,743		548,539	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,980,642				1,603,453	377,189	אגרות חוב
89,998				89,998		התחייבות בגין חכירה
9,580			9,580			הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,440					1,440	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
245,277	179,933		65,344			מיסים נדחים
<u>4,605,585</u>	<u>179,933</u>	<u>563,843</u>	<u>593,603</u>	<u>1,863,261</u>	<u>1,404,945</u>	סך כל ההתחייבויות
<u>2,637,190</u>	<u>4,134,318</u>	<u>366,091</u>	<u>1,069,126</u>	<u>(1,831,168)</u>	<u>(1,101,177)</u>	היתרה המאזנית, נטו

ירון רוקמן  
מנכ"ל

אברהם נוסבאום  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 באוגוסט, 2024

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
15-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשטרם נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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-36% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-55% ו-56% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-60,901 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,256 אלפי ש"ח וכ-689 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
568,368	532,087	341,615	מזומנים ושווי מזומנים
161,565	135,225	185,272	השקעות לזמן קצר
79,240	41,548	68,606	חייבים ויתרות חובה
<u>809,173</u>	<u>708,860</u>	<u>595,493</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,724,537	1,670,696	1,799,340	השקעות בחברות כלולות
4,633,515	4,703,846	4,746,795	נדל"ן להשקעה
63,211	62,470	65,782	מלאי מקרקעין
14,730	37,965	4,681	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
30,259	28,967	30,684	רכוש קבוע
<u>6,466,252</u>	<u>6,503,944</u>	<u>6,647,282</u>	
<u>7,275,425</u>	<u>7,212,804</u>	<u>7,242,775</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
222,840	195,273	315,366	אשראי מתאגידים בנקאיים
497,704	483,118	158,714	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
229,095	227,781	232,015	חלויות שוטפות של אגרות חוב
115,842	114,840	95,289	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>1,065,481</u>	<u>1,021,012</u>	<u>801,384</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,194,158	1,183,612	1,477,264	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,083,548	1,916,166	1,980,642	אגרות חוב
90,110	91,379	89,998	התחייבות בגין חכירה
5,255	5,775	9,580	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,436	1,235	1,440	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
251,098	294,248	245,277	מסים נדחים
<u>3,625,605</u>	<u>3,492,415</u>	<u>3,804,201</u>	
			<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	48,153	51,903	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
1,999,506	2,113,439	2,032,198	יתרת רווח
(37,774)	(31,393)	(28,113)	קרנות אחרות
<u>2,398,095</u>	<u>2,516,533</u>	<u>2,442,322</u>	
186,244	182,844	194,868	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>2,584,339</u>	<u>2,699,377</u>	<u>2,637,190</u>	סה"כ הון
<u>7,275,425</u>	<u>7,212,804</u>	<u>7,242,775</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	20 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	-----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
276,139	68,937	64,509	133,450	126,873	הכנסות
12,147	3,300	2,189	6,148	5,131	מהשכרת נדל"ן להשקעה
288,286	72,237	66,698	139,598	132,004	מייזום, דמי ניהול ופיקוח
					סה"כ הכנסות
					עלויות
68,654	17,246	14,629	33,126	32,219	אחזקה
219,632	54,991	52,069	106,472	99,785	רווח גולמי
31	-	-	-	-	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
(174,090)	(29,085)	35,196	(20,876)	31,611	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
45,573	25,906	87,265	85,596	131,396	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
(77,050)	(17,662)	(19,984)	(39,718)	(39,313)	הוצאות אחרות
(9,511)	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
3,031	25,111	16,252	26,211	22,020	רווח (הפסד) תפעולי
(37,957)	33,355	83,533	72,089	114,103	הכנסות מימון
99,924	28,117	16,815	48,621	38,581	הוצאות מימון
(182,545)	(51,399)	(65,018)	(96,801)	(113,775)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(120,578)	10,073	35,330	23,909	38,909	הטבת מס
45,061	6,062	2,734	9,898	1,818	רווח נקי
(75,517)	16,135	38,064	33,807	40,727	מיוחס ל:
(83,194)	14,552	30,918	30,739	32,692	בעלי המניות של החברה
7,677	1,583	7,146	3,068	8,035	זכויות שאינן מקנות שליטה
(75,517)	16,135	38,064	33,807	40,727	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
(75,517)	16,135	38,064	33,807	40,727	רווח (הפסד) נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
89,981	36,787	15,793	96,654	10,025	סה"כ רווח כולל אחר
89,981	36,787	15,793	96,654	10,025	סה"כ רווח כולל
14,464	52,922	53,857	130,461	50,752	מיוחס ל:
(3,372)	47,922	45,024	116,942	42,353	בעלי המניות של החברה
17,836	5,000	8,833	13,519	8,399	זכויות שאינן מקנות שליטה
14,464	52,922	53,857	130,461	50,752	

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 בלתי מבוקר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	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
-	-	-	32,692	-	-	32,692	8,035	40,727
-	-	-	-	-	9,661	9,661	364	10,025
-	-	-	32,692	-	9,661	42,353	8,399	50,752
-	-	-	-	-	-	-	225	225
-	-	1,874	-	-	-	1,874	-	1,874
135,717	250,617	51,903	2,032,198	(580)	(27,533)	2,442,322	194,868	2,637,190

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

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	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות		
			כספיים	הון אחרות	מניות	שליטה	על מניות	מניות		
בלתי 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 (מבוקר)
33,807	3,068	30,739	-	-	-	30,739	-	-	-	רווח נקי
96,654	10,451	86,203	86,203	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
130,461	13,519	116,942	86,203	-	-	30,739	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,300	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
549	-	549	-	-	(2,751)	-	-	2,751	549	מימוש אופציות למניות
2,699,377	182,844	2,516,533	(30,813)	(580)	-	2,113,439	48,153	250,617	135,717	יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

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 בלתי מבוקר	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח								
2,582,171	185,810	2,396,361	(41,639)	(580)	2,001,280	50,966	250,617	135,717
38,064	7,146	30,918	-	-	30,918	-	-	-
15,793	1,687	14,106	14,106	-	-	-	-	-
53,857	8,833	45,024	14,106	-	30,918	-	-	-
225	225	-	-	-	-	-	-	-
937	-	937	-	-	-	937	-	-
2,637,190	194,868	2,442,322	(27,533)	(580)	2,032,198	51,903	250,617	135,717

יתרה ליום 1 באפריל, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
סה"כ הון	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	2,098,887	2,751	(580)	(64,183)	177,594	2,645,656	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
-	-	-	14,552	-	-	-	1,583	16,135	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	33,370	3,417	36,787	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	-	14,552	-	-	33,370	5,000	52,922	סה"כ רווח כולל זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה מימוש אופציות למניות
-	-	-	-	-	-	-	250	250	
549	2,751	-	-	(2,751)	-	-	-	549	
135,717	250,617	48,153	2,113,439	-	(580)	(30,813)	182,844	2,699,377	יתרה ליום 30 ביוני, 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 (הפסד) נקי
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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

(75,517)	16,135	38,064	33,807	40,727
82,621	23,282	48,203	48,180	75,194
(3,031)	(25,111)	(16,252)	(26,211)	(22,020)
1,876	-	937	-	1,874
(45,061)	(6,062)	(2,734)	(9,898)	(1,818)
(497)	31	18	(698)	4
174,090	29,085	(35,196)	20,876	(31,611)
4,066	906	1,047	1,788	2,095
214,064	22,131	(3,977)	34,037	23,718
(15,175)	1,109	6,722	19,766	(494)
12,096	47	-	12,096	-
(1,277)	(440)	(1,221)	(536)	(2,571)
13,998	6,708	(930)	5,546	(11,191)
9,642	7,424	4,571	36,872	(14,256)
(142,732)	(35,385)	(43,018)	(72,904)	(74,617)
9,636	993	3,086	4,914	6,249
(16,942)	2,421	(5,273)	(9,439)	(8,226)
1,950	466	101	696	582
(148,088)	(31,505)	(45,104)	(76,733)	(76,012)
101	14,185	(6,446)	27,983	(25,823)

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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:

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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
(177,804)	(47,922)	(31,968)	(91,290)	(58,385)	השקעות בנדל"ן להשקעה
26,693	23,345	-	23,345	-	תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
-	(4,918)	-	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(364)	-	-	-	-	מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
5,224	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
195	25	72	6	165	החזר הלוואה משוכרים
(10,000)	(10,000)	-	(10,000)	20,000	החזר (מתן) הלוואה לאחרים
(70,038)	(10,553)	(13,512)	(20,102)	(26,650)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
14,555	260	(307)	6,118	265	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	1,249	-	1,249	פרעון פקדון בנאמנות על חשבון נדל"ן להשקעה
(43,307)	(22,133)	(187)	(22,421)	(17,565)	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(7,113)	(2,021)	(1,892)	(3,762)	(2,511)	השקעות ברכוש קבוע, נטו
(261,959)	(73,917)	(46,545)	(118,106)	(83,432)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
600,350	269,261	-	359,542	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(28,441)	(55,701)	56,266	(55,701)	64,956	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(189,743)	(14,208)	(13,001)	(102,431)	(140,211)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(50,000)	(50,000)	-	(50,000)	-	פרעון אגרות חוב
(1,117)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
97,265	21,878	7,499	41,626	33,601	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
(54,688)	(9,842)	(71,815)	(31,171)	(79,105)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(554)	81	3,684	3,893	3,978	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)	(704)	(451)	(1,380)	(1,507)	השקעה בנגזר פיננסי
549	549	-	549	-	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
355,457	161,314	(17,818)	149,534	(118,288)	תמורה ממימוש אופציות למניות, נטו
3,910	590	877	1,817	790	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
97,509	102,173	(69,932)	61,228	(226,753)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
470,859	429,914	411,547	470,859	568,368	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u> <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u> <u>התקופה</u>
568,368	532,087	341,615	532,087	341,615	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</u> <u>התקופה</u>
<u>נספח א' פעילות שלא במזומן</u>					
-	1,249	-	1,249	-	חייבים ממכירת נדל"ן להשקעה
64,325	-	-	64,320	-	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה
10,000	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



באור 1: - כללי

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

#### גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 206 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 706 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 240 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.

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 הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה 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 2: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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 3: - עיקרי גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות רשאית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח NON-RECOURSE וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIS).

- גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחוריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

העסקה המשותפת בוחנת את השפעת התקן החדש על הדוחות הכספיים ביניים.

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 ביוני	31 בדצמבר		30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2023	2024	
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח						
1,046,091	1,062,571	1,004,443	1,093,824	1,107,484	1,042,507	הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
457,804	523,462	455,353	452,213	527,491	458,315	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
509,844	499,903	403,782	518,048	514,124	410,361	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
226,803	220,854	211,556	230,872	228,716	220,642	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
420,658	422,503	406,836	442,648	450,455	432,132	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
392,590	382,796	400,558	445,487	441,240	454,208	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
241,718	-	239,305	241,029	-	245,611	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
<u>3,295,508</u>	<u>3,112,089</u>	<u>3,121,833</u>	<u>3,424,121</u>	<u>3,269,510</u>	<u>3,263,776</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: - 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.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
132,004	(73,019)	205,023	-	-	24,141	51,111	129,771	הכנסות (1)
-	(964)	964	-	964	-	-	-	ממכירת דירות למגורים (1)
-	791	(791)	-	(791)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו (1)
(32,219)	20,671	(52,890)	-	-	(4,590)	(16,034)	(32,266)	עלויות אחזקה (1)
99,785	(52,521)	152,306	-	173	19,551	35,077	97,505	רווח גולמי המגזר (1)
31,611	(11,366)	42,977	-	-	(56)	-	43,033	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)
(39,313)	3,586	(42,899)	(18,581)	(85)	(8,356)	(6,913)	(8,964)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)
22,020	22,020	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
114,103	(38,281)	152,384	(18,581)	88	11,139	28,164	131,574	רווח תפעולי של המגזר
-	38,281	(38,281)	-	(88)	-	(2,405)	(35,788)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
114,103	-	114,103	(18,581)	-	11,139	25,759	95,786	רווח תפעולי בדוח המאוחד
38,581								הכנסות מימון
(113,775)								הוצאות מימון
38,909								רווח לפני מיסים על הכנסה
1,818								מיסים על הכנסה
40,727								רווח נקי
4,812,577	(2,512,191)	7,324,768	-	303,135	791,248	1,631,082	4,599,303	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)
4,164,001	(548,346)	4,712,347	-	102,800	532,170	653,051	3,424,326	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
139,598	(69,047)	208,645	-	-	26,681	52,639	129,325	הכנסות (1)
(33,126)	20,525	(53,651)	-	-	(3,594)	(15,758)	(34,299)	עלויות אחזקה (1)
106,472	(48,522)	154,994	-	-	23,087	36,881	95,026	רווח גולמי המגזר (1)
(20,876)	(39,401)	18,525	-	-	(9,423)	(3,863)	31,811	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)
(39,718)	2,593	(42,311)	(18,209)	-	(7,517)	(3,787)	(12,798)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)
26,211	26,211	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
72,089	(59,119)	131,208	(18,209)	-	6,147	29,231	114,039	רווח (הפסד) תפעולי של המגזר
-	59,119	(59,119)	-	-	-	(1,661)	(57,458)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
72,089	-	72,089	(18,209)	-	6,147	27,570	56,581	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד
48,621								הכנסות מימון
(96,801)								הוצאות מימון
23,909								רווח פני מיסים על הכנסה
9,898								הטבת מס
33,807								רווח נקי
4,766,316	(2,411,564)	7,177,880	-	258,326	940,838	1,596,987	4,381,729	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)
4,005,950	(599,847)	4,605,797	-	140,873	522,596	681,882	3,260,446	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערה

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



לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
66,698	(37,151)	103,849	-	-	12,646	25,754	65,449	הכנסות (1)
-	(964)	964	-	964	-	-	-	ממכירת דירות למגורים (1)
-	791	(791)	-	(791)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו (1)
(14,629)	10,728	(25,357)	-	-	(2,574)	(6,287)	(16,496)	עלויות אחזקה (1)
52,069	(26,596)	78,665	-	173	10,072	19,467	48,953	רווח גולמי המגזר (1)
35,196	(12,904)	48,100	-	-	1,077	-	47,023	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)
(19,984)	1,573	(21,557)	(9,220)	(85)	(3,889)	(4,347)	(4,016)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)
16,252	16,252	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
83,533	(21,675)	105,208	(9,220)	88	7,260	15,120	91,960	רווח (הפסד) תפעולי של המגזר
-	21,675	(21,675)	-	(88)	-	(1,259)	(20,328)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
83,533	-	83,533	(9,220)	-	7,260	13,861	71,632	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד
17,005								הכנסות מימון
(65,208)								הוצאות מימון
35,330								רווח לפני מיסים על הכנסה
2,734								הטבת מס
38,064								רווח נקי
4,812,577	(2,512,191)	7,324,768	-	303,135	791,248	1,631,082	4,599,303	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)
4,164,001	(548,346)	4,712,347	-	102,800	532,170	653,051	3,424,326	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערה

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

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
72,237	(35,349)	107,586	-	-	14,189	27,148	66,249	הכנסות (1)
(17,246)	10,480	(27,726)	-	-	(1,845)	(7,965)	(17,916)	עלויות אחזקה (1)
54,991	(24,869)	79,860	-	-	12,344	19,183	48,333	רווח גולמי המגזר (1)
(29,085)	(38,004)	8,919	-	-	(5,104)	(1,333)	15,356	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)
(17,662)	1,795	(19,457)	(8,809)	-	(3,391)	(1,926)	(5,331)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)
-	(4)	4	-	-	-	4	-	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
25,111	25,111	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
33,355	(35,971)	69,326	(8,809)	-	3,849	15,928	58,358	רווח (הפסד) תפעולי של המגזר
-	35,971	(35,971)	-	-	-	(875)	(35,096)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
33,355	-	33,355	(8,809)	-	3,849	15,053	23,262	רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד
28,117								הכנסות מימון
(51,399)								הוצאות מימון
10,073								רווח לפני מסים על הכנסה
6,062								הטבת מס
16,135								רווח נקי
4,766,316	(2,411,564)	7,177,880	-	258,326	940,838	1,596,987	4,381,729	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)
4,005,950	(599,847)	4,605,797	-	140,873	522,596	681,882	3,260,446	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - 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 מיוחדים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
288,286	(133,757)	422,043	-	-	60,163	105,298	256,582	הכנסות (1)
(68,654)	38,644	(107,298)	-	-	(7,364)	(32,139)	(67,795)	עלויות אחזקה (1)
219,632	(95,113)	314,745	-	-	52,799	73,159	188,787	רווח גולמי המגזר (1)
(174,090)	(8,455)	(165,635)	-	-	(180,081)	4,535	9,911	עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)
(77,051)	4,774	(81,825)	(35,295)	-	(14,141)	(9,688)	(22,701)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)
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)								רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
45,061								הטבת מס
(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 (1)
4,227,345	(590,420)	4,817,765	-	141,180	516,362	673,327	3,486,896	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערה

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

באור 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
א. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ:

31 בדצמבר		30 ביוני		
2023	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
17,894	21,963	28,657		נכסים שוטפים
1,505,672	1,467,759	1,534,619		נכסים לא שוטפים
30,198	20,554	29,971		התחייבויות שוטפות
586,665	581,934	596,608		התחייבויות לא שוטפות
906,703	887,234	936,697		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
460,354	450,619	475,351		חלק החברה בהון החברה הכלולה

לשנה	ל-3 חודשים		ל-6 חודשים		
שהסתיימה	שהסתיימו		שהסתיימו		
ביום	ביום		ביום		
31 בדצמבר	30 ביוני	2024	30 ביוני	2024	
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
79,489	20,473	21,186	40,540	42,087	הכנסות
70,369	40,050	17,860	50,900	29,994	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
35,185	20,025	8,930	25,450	14,997	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 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

31 בדצמבר		30 ביוני		
2023	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
29,250	43,582	32,464		נכסים שוטפים
1,084,729	1,085,370	1,094,092		נכסים לא שוטפים
35,193	252,295	33,742		התחייבויות שוטפות
566,862	376,059	565,124		התחייבויות לא שוטפות
511,924	500,598	527,690		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
42.3%	42.3%	42.3%		שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(920)	(1,020)	(825)		התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
215,793	210,898	222,562		חלק החברה בהון החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
79,960	20,512	19,022	39,993	38,693	הכנסות
59,819	49,411	9,117	48,493	15,766	רווח נקי
42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
203	51	46	102	94	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
25,526	20,968	3,906	20,631	6,769	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 30 ביוני, 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 ביוני, 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 ומידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-497,059 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-15,389 אלפי ש"ח ולסך של כ-9,411 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 ניהול 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 ומידיים), התש"ל-1970.



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
235,013	270,607	38,828
161,565	135,225	185,272
41,077	15,495	16,276
-	-	10,000
<u>437,655</u>	<u>421,327</u>	<u>250,376</u>
1,249,137	1,197,319	1,279,602
63,211	62,470	65,782
1,598,058	1,472,829	1,645,883
2,266,346	2,330,075	2,353,955
10,000	30,000	-
6,562	5,933	5,949
<u>5,193,314</u>	<u>5,098,626</u>	<u>5,351,171</u>
<u>5,630,969</u>	<u>5,519,953</u>	<u>5,601,547</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
הלוואה ויתרות חובה לזמן קצר

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה  
מלאי מקרקעין  
הלוואות לחברות מוחזקות  
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לתאגידים מוחזקים  
הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע

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 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

222,840	195,273	268,261	אשראי מתאגידים בנקאיים
229,095	227,781	232,015	חלויות שוטפות של אגרות חוב
362,582	346,755	44,578	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
44,624	56,348	39,452	זכאים ויתרות זכות
<u>859,141</u>	<u>826,157</u>	<u>584,306</u>	

התחייבויות לא שוטפות

235,457	212,490	548,539	הלוואות מתאגידים בנקאיים
18,445	16,283	19,843	הלוואות מחברות מוחזקות
2,083,548	1,916,166	1,980,642	אגרות חוב
1,262	1,037	1,261	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
35,021	31,287	24,633	מיסים נדחים
<u>2,373,733</u>	<u>2,177,263</u>	<u>2,574,918</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,617	250,618	פרמיה על מניות
50,029	48,153	51,903	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
1,999,506	2,113,439	2,032,198	יתרת רווח
(37,774)	(31,393)	(28,113)	קרנות הון אחרות
<u>2,398,095</u>	<u>2,516,533</u>	<u>2,442,323</u>	
<u>5,630,969</u>	<u>5,519,953</u>	<u>5,601,547</u>	

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

20 באוגוסט, 2024

זיו דוד סמנכ"ל כספים	ירון רוקמן מנכ"ל	אברהם נוסבאום י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	----------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
43,984	11,797	11,848	21,010	22,534	<b>הכנסות</b>
-	-	-	138	-	מהשכרת נדל"ן להשקעה
12,621	2,983	2,072	6,004	4,719	ממכירות של שטחי משרדים
56,605	14,780	13,920	27,152	27,253	מדמי ניהול ופיקוח
					סה"כ הכנסות
1,766	1,168	616	1,644	762	<b>עלויות</b>
54,839	13,612	13,304	25,508	26,491	אחזקה
31	-	-	-	-	רווח גולמי
(13,384)	(20,692)	478	(11,793)	(5,053)	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
41,486	(7,080)	13,782	13,715	21,438	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(46,408)	(10,729)	(11,219)	(24,753)	(22,496)	הוצאות הנהלה וכלליות
(321)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(52,527)	37,077	49,470	53,926	71,496	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
(57,770)	19,268	52,033	42,888	70,438	רווח (הפסד) תפעולי
21,141	7,476	4,468	11,130	12,535	הכנסות מימון
(150,249)	(42,571)	(52,812)	(80,219)	(97,254)	הוצאות מימון
93,071	21,452	14,010	40,686	33,108	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(93,807)	5,625	17,699	14,485	18,827	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
10,613	8,927	13,219	16,254	13,865	הטבת מס
(83,194)	14,552	30,918	30,739	32,692	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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
(83,194)	14,552	30,918	30,739	32,692	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
79,822	33,370	14,106	86,203	9,661	
79,822	33,370	14,106	86,203	9,661	סה"כ רווח כולל אחר
(3,372)	47,922	45,024	116,942	42,353	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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
	2023	2024	2023	2024	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר	בלתי מבוקר	
(83,194)	14,552	30,918	30,739	32,692	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
13,384	20,692	(478)	11,793	5,053	התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
52,527	(37,077)	(49,470)	(53,926)	(71,496)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
1,735	381	578	736	1,114	פחת רכוש קבוע
(10,613)	(8,927)	(13,219)	(16,254)	(13,865)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,876	-	937	-	1,874	עלות תשלום מבוסס מניות
36,037	13,643	34,334	28,403	51,611	הוצאות מימון, נטו
(453)	31	13	(678)	(1)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
94,493	(11,257)	(27,305)	(29,926)	(25,710)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(11,593)	(4)	-	513	-	ירידה (עלייה) במלאי משרדים למכירה
12,096	(7,673)	5,489	1,861	4,810	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
-	47	-	12,096	-	ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
(1,277)	(440)	(1,221)	(536)	(2,571)	עלייה במלאי מקרקעין
(7,231)	(2,772)	(8,445)	(7,352)	(8,737)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(8,005)	(10,842)	(4,177)	6,582	(6,498)	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:
(111,618)	(26,044)	(33,551)	(55,144)	(57,884)	ריבית ששולמה
7,811	999	374	4,621	2,639	ריבית שהתקבלה
(534)	-	(4)	(544)	(9)	מסים ששולמו
(104,341)	(25,045)	(33,181)	(51,067)	(55,254)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(101,047)	(32,592)	(33,744)	(43,672)	(54,770)	

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 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

אלפי ש"ח					
(43,307)	(22,133)	(188)	(22,421)	(17,566)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
26,693	-	-	-	-	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(92,202)	(22,252)	(10,700)	(44,870)	(28,209)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(364)	-	-	-	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
-	14,594	-	14,594	-	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
38	-	-	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
33,730	30,000	-	30,611	-	רכישת זכויות בחברה מוחזקת
(179,839)	(21,705)	1,883	(50,130)	(15,859)	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
-	-	-	4,918	-	ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
(10,000)	-	-	-	20,000	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(2,846)	(526)	(316)	(1,218)	(501)	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
(268,097)	(22,022)	(9,321)	(68,516)	(42,135)	השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
600,350	267,074	-	357,355	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(189,743)	(13,833)	(13,000)	(102,056)	(140,211)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(50,000)	(50,000)	-	(50,000)	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(28,441)	(55,701)	9,161	(55,701)	17,851	פרעון אגרות חוב
(40,411)	14,802	1,040	(2,891)	23,079	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
76,314	-	-	-	-	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,581)	-	-	(12,581)	-	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
549	549	-	549	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
356,037	162,891	(2,799)	134,675	(99,281)	פרעון הלוואה לאחרים
(13,107)	108,277	(45,864)	22,487	(196,185)	תמורה ממימוש אופציות
248,120	162,330	84,692	248,120	235,013	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
235,013	270,607	38,828	270,607	38,828	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(1,249)	(1,249)	-	(1,249)	-	(א)
					מכירת נדלן להשקעה כנגד חייבים

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

באור 1: - כללי

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

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

#### גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 334 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 545 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 240 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 ביוני 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 השני 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 השני 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 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, 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.

20 באוגוסט, 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 20 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט, 2024 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון