אשטרום נכסים

דוח תקופתי 2024

תוכן עניינים

פרק ראשון	עמ'
1. **תיאור ההתפתחות עסקי החברה והתפתחותה הכללית**	
1.1. הקדמה	6
1.2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
1.3. מבנה החזקות של החברה	7-8
1.4. תחומי פעילות	9
1.5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9
1.6. חלוקת דיבידנדים	9
2. **מידע אחר**	
2.1. מידע כספי לגבי תחום פעילות הנדל"ן המניב של החברה	10
2.2. מידע כספי לגבי תחום פעילות יזמות הנדל"ן של החברה	10
2.3. פעילות נוספת של החברה	11-12
2.4. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	13-20
3. **תחום הפעילות הנדל"ן המניב**	
3.1. מידע כללי על תחום הפעילות הנדל"ן המניב	21
3.1.1. תיאור הנדל"ן של החברה והכנסות	21
3.1.2. סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות	22
3.1.3. תמהיל שוכרים	22
3.1.4. קריטריונים להשקעה	22
3.1.5. מגבלות חקיקה החלים על תחום הפעילות	23
3.1.6. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	24
3.1.7. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	25
3.1.8. חסמי כניסה ויציאה	25
3.1.9. תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם	25
3.1.10. מבנה התחרות והשינויים החלים בהם	25

3.2.	תמצית התוצאות	26-28
3.3.	פילוחים ברמת תחום פעילות	29-35
3.4.	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	36
3.5.	שוכרים עיקריים	36
3.6.	נכסים בהקמה	36
3.7.	קרקעות	37
3.8.	רכישה ומכירת נכסים	38-39
3.9.	נכסים מהותיים	40-46
3.10.	התאמה על הדו"ח הכספי	47
3.11.	התאמות לרווחי FFO	48
3.12.	פעילות הנדל"ן המניב – נכס משועבד למחזיקי אג"ח סדרות 11+12	49-60
3.13.	פרוט נוסף בדבר נכסי החברה בתחום הנדל"ן המניב	61-70
3.14.	לקוחות	70
3.15.	ספקים	70
3.16.	שיווק והפצה	70
3.17.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	70
3.18.	תחרות	71
3.19.	מימון	72

4. תחום פעילות יזמות נדל"ן

4.1.	מידע כללי על תחום פעילות יזמות הנדל"ן	73
4.2.	תיאור הנדל"ן היזמי של החברה והכנסותיו בתחום הפעילות	73
4.3.	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	73
4.4.	מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו	74
4.5.	גורמי הצלחה קריטיים בפעילות החברה בתחום הפעילות	75
4.6.	חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות	75
4.7.	מבנה התחרות בתחום הפעילות	76
4.8.	שיווק והפצה	76
4.9.	איכות הסביבה	76
4.10.	לקוחות	76
4.11.	תיאור מצרפי של תחום הפעילות	77
4.12.	ספקים וקבלני משנה	78
4.13.	גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאד	78-80
4.14.	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאד	80
4.15.	פירוט על נכסים בתחום יזמות הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה במישרין ובאמצעות חברות בנות או חברות מוחזקות	80-82

5. עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

5.1.	רכוש קבוע	83
5.2.	הון אנושי	83-84
5.3.	הון חוזר	85
5.4.	מימון	85-86
5.5.	שעבודים	86
5.6.	מיסוי	86
5.7.	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	86
5.8.	יעדים ואסטרטגיה עסקית	87
5.9.	גורמי סיכון	88-91

פרק שני

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק שלישי

דו"חות כספיים מאוחדים ונפרדים ליום 31 בדצמבר 2024

פרק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

פרק חמישי

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 1: תיאור עסקי החברה

אשטרום
נכסים

1. **תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**:

1.1 **הקדמה**

בדו"ח זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לתאגידים המוחזקים על ידה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "**חוק ניירות ערך**"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטתה של החברה (להלן "**מידע צופה פני עתיד**").

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דו"ח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד בדו"ח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. אי התממשות המידע צופה פני עתיד עשוי לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.9 להלן.

מובהר בזאת כי ככלל ובכפיפות להוראות הדין, אין בכוונת הנהלת התאגיד לעדכן את המידע הצופה פני עתיד הנכלל בדוח זה, על מנת, בין היתר, לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

הגדרות:

לשמות המפורטים להלן תהיה בדוח זה המשמעות המופיעה לצדם:

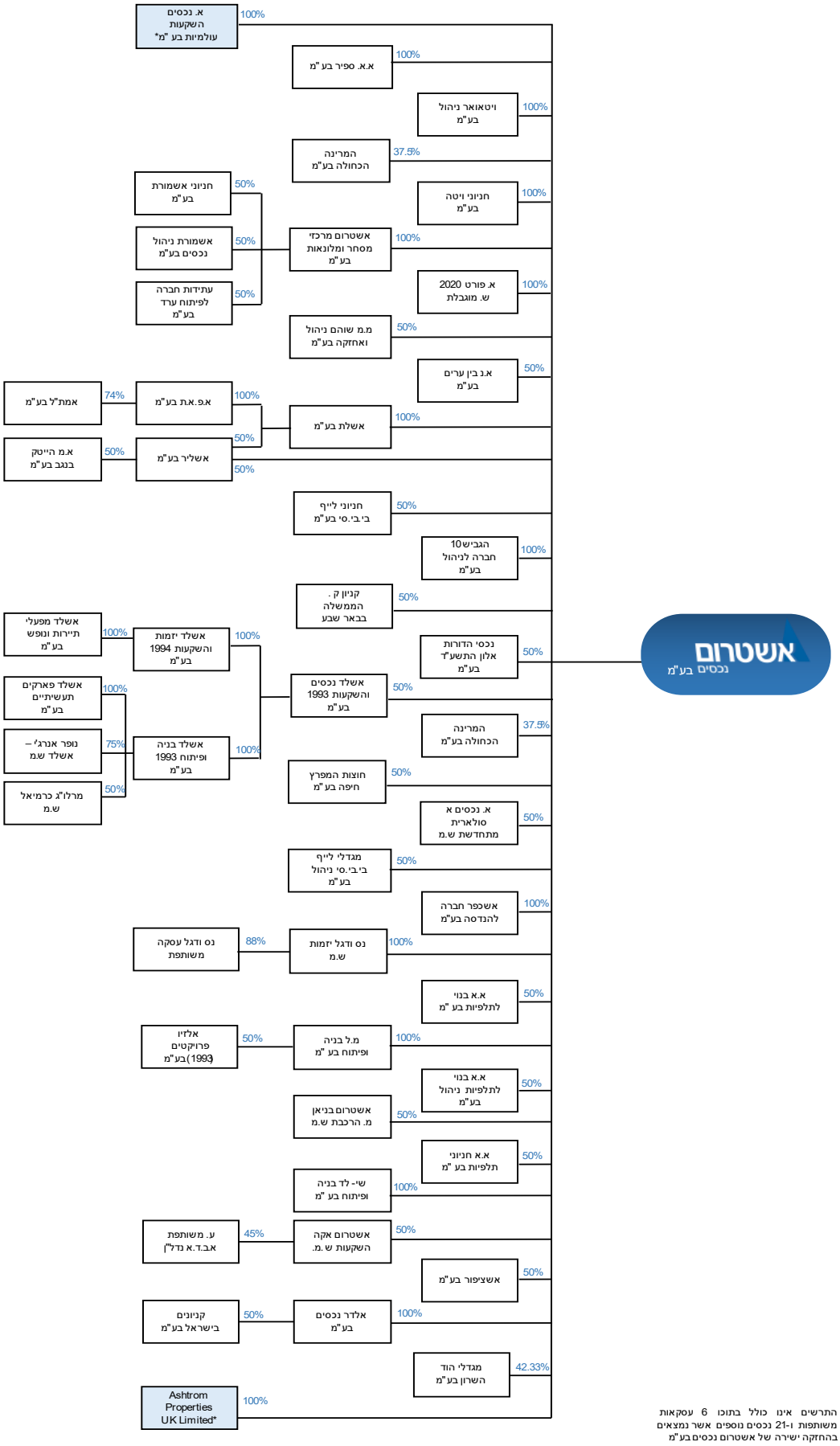
"**החברה**" - אשטרום נכסים בע"מ;
"**קבוצת אשטרום**" - קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

1.2 **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

החברה התאגדה ונרשמה ביום 8 בדצמבר 1969 כחברה פרטית בערבון מוגבל, ביום 6 ביולי 1990 הפכה לחברה ציבורית. החל מחודש נובמבר 2020 הפכה החברה לחברה פרטית מדווחת בעלת איגרות חוב סחירות, כהגדרת המונח בחוק החברות ותאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

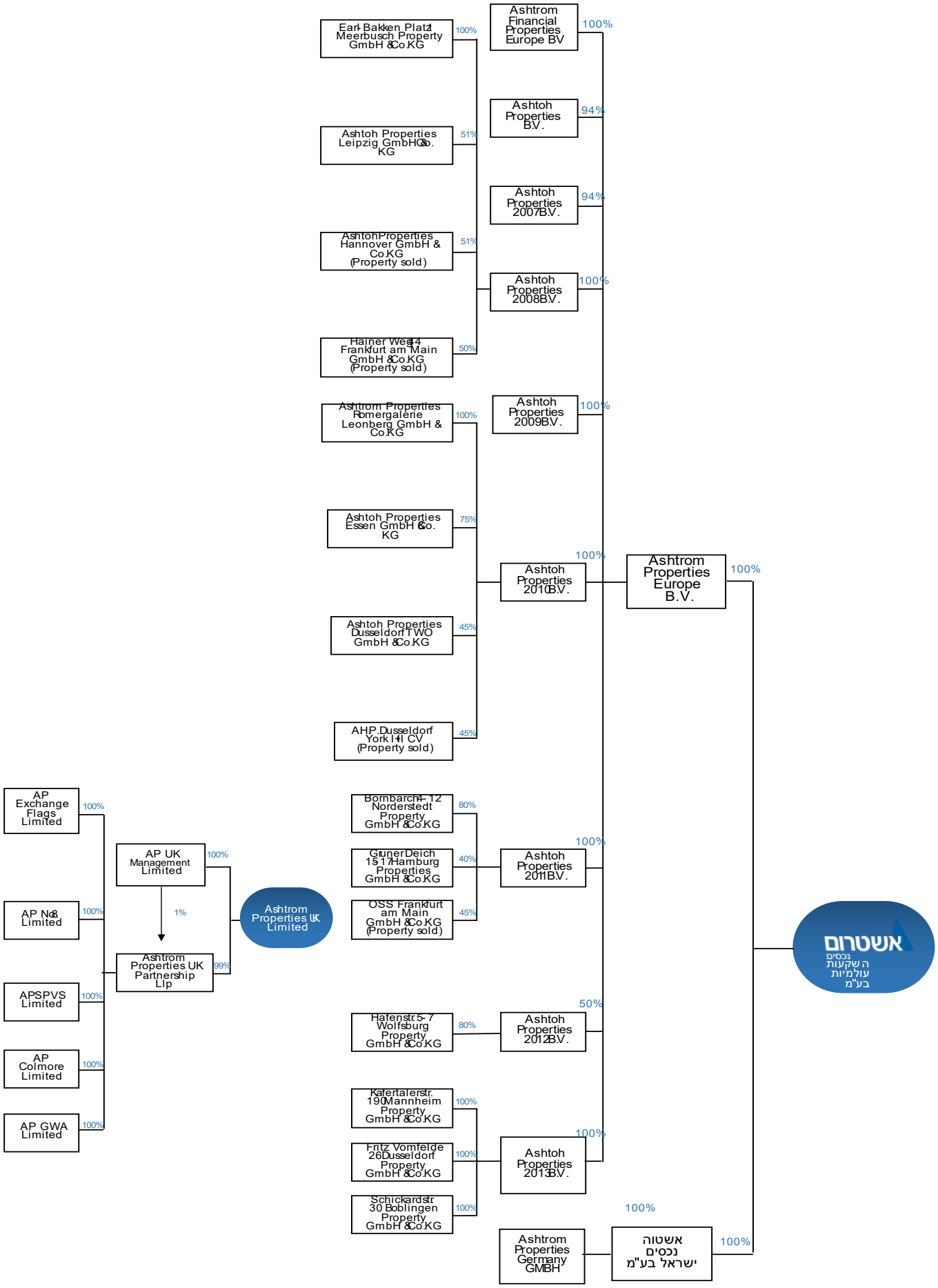
1.3 מבנה החזקות של החברה

להלן תרשים החזקות של החברה.



התרשים אינו כולל בתוכו 6 עסקאות משותפות ו-21 נכסים נוספים אשר נמצאים בהחזקה ישירה של אשטרום נכסים בע"מ

* פירוט בעמוד הבא


Earl-Bakken Platz 1 Meerbusch Property GmbH & Co.KG
100%
Ashtrom Financial Properties Europe BV
100%
Ashtoh Properties B.V.
94%
Ashtoh Properties Leipzig GmbH & Co. KG
51%
Ashtoh Properties 2007 B.V.
94%
Ashtoh Properties Hannover GmbH & Co.KG (Property sold)
51%
Ashtoh Properties 2008 B.V.
100%
Hainer Weg 44 Frankfurt am Main GmbH & Co.KG (Property sold)
50%
Ashtrom Properties Romergalerie Leonberg GmbH & Co.KG
100%
Ashtoh Properties 2009 B.V.
100%
Ashtoh Properties Essen GmbH & Co. KG
75%
100%
Ashtoh Properties 2010 B.V.
Ashtrom Properties Europe B.V.
100%
Ashtoh Properties Dusseldorf TWO GmbH & Co.KG
45%
AHP Dusseldorf York I+II CV (Property sold)
45%
AP Exchange Flags Limited
100%
Bornbarch 4-12 Norderstedt Property GmbH & Co.KG
80%
AP UK Management Limited
100%
Gruner Deich 15-17 Hamburg Properties GmbH & Co.KG
40%
100%
Ashtoh Properties 2011 B.V.
AP No.8 Limited
100%
1%
OSS Frankfurt am Main GmbH & Co.KG (Property sold)
45%
Ashtrom Properties UK Limited
Ashtrom Properties UK Partnership Llp
99%
APSPVS Limited
100%
50%
Hafenstr. 5-7 Wolfsburg Property GmbH & Co.KG
80%
Ashtoh Properties 2012 B.V.
AP Colmore Limited
100%
Kafertalerstr. 190 Mannheim Property GmbH & Co.KG
100%
AP GWA Limited
100%
Fritz Vomfelde 26 Dusseldorf Property GmbH & Co.KG
100%
100%
Ashtoh Properties 2013 B.V.
Schickardstr. 30 Boblingen Property GmbH & Co.KG
100%
100%
Ashtrom Properties Germany GMBH
אשטרום נכסים ישראל בע"מ
100%
אשטרום נכסים
ה שקעות עולמיות בע"מ

1.4 **תחומי פעילות**

לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

נדל"ן מניב - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ואנגליה), הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לרוב נכסיה. לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראה סעיף 3.2 להלן.

יזמות נדל"ן - בתחום זה פועלת החברה ביזמות נדל"ן (מסחר, משרדים ועירוב 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. לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראה סעיף 4 להלן.

1.5 **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד דוח זה, לא בוצעו השקעות בהון למעט כמפורט להלן: ביום 31 במאי 2023 מימש מנכ"ל החברה 860,000 אופציות שהוענקו לו ל- 549,116 מניות של החברה בדרך של מנגנון "Cashless Exercise" "לפי מחיר מימוש (מתואם בעקבות חלוקות דיבידנדים) של 12.1 ש"ח לכל אופציה.

1.6 **חלוקת דיבידנדים**

דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך שלוש השנים האחרונות:

תאריך ההכרזה	תאריך החלוקה	היום הקובע	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
15/3/2022	24/3/2022	15/3/2022	134,000
14/3/2023	2/4/2023	15/3/2023	50,000
18/12/2024	22/12/2024	19/3/2024	100,000

לחברה לא קיימת מדיניות חלוקה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הרווחים הראויה לחלוקה הינה בסך של 2,050,896 אלפי ש"ח.

מגבלות התאגיד לחלוקת דיבידנד לתאגידים בנקאיים

למיטב ידיעת החברה, למעט המגבלות האמורות להלן ולמעט מגבלות הקבועות בדין, לא חלות על החברה מגבלות, אשר השפיעו או עשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים בחברה.

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ופיננסיים (להלן: "**בנקים**") כי ההון העצמי שלה על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת מ-19% מסך המאזן ו/או מסך של 1,200,000 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות אלו ובהתחייבויות נוספות כמפורט בביאור 13ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (נכון ליום 31.12.2024 הונה העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט הינו 2,399,983 אלפי ש"ח, ומהווה כ- 31% מסך המאזן).

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, לשמירה על יחסים פיננסים ומגבלות בחלוקת דיבידנד, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

2. מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחום פעילות הנדל"ן המניב של החברה:

באלפי ש"ח	2024	2023	2022
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה	271,902	276,139	237,285
הכנסות מדמי ניהול ופיקוח	11,711	12,147	10,327
סה"כ הכנסות	283,613	288,286	247,612
עלות אחזקה וניהול נכסים	64,761	68,654	64,110
רווח גולמי	218,852	219,632	183,502
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה*	103,789	(174,090)	316,336
הוצאות הנהלה, כלליות אחרות	(83,454)	(86,561)	(58,928)
רווח ממכירת נדל"ן הכנסות אחרות	-	31	-
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	111,462	3,031	117,221
רווח (הפסד) תפעולי	350,649	(37,957)	558,131
חלק המיעוט בהכנסות	11,782	11,235	11,729
סה"כ נכסים	**7,688,967**	**7,212,214**	**6,674,462**

להסברים בדבר הנתונים הכספיים האמורים לעיל, ראה דוח דירקטוריון המצורף לדוח זה.

(*) עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה –

החברה מציגה את הנדל"ן שלה על בסיס מודל השווי ההוגן, בהתאם לכך שערכה החברה את נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה (ראה ביאור 2.יג' לדוחות הכספיים). ליום 31 בדצמבר 2024, ערכה החברה הערכות שווי לכלל נכסיה. את הערכות השווי לתקופה המדווחת ביצעו מעריכי שווי חיצוניים. הערכות השווי נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם: א) בישראל, בשיעור בטווח של 7.0%-8.5% (2023- בשיעור של 7.0% ל- 9%) , ב) בגרמניה – 5.0% - 5.8% (2023- בשיעור של 5.1%-5.9%). ג) באנגליה – 7.5% - 10.0% (2023 – 7.5% - 9.7%). שיעור ההיוון המשוקלל העיקרי בשנת 2024 בישראל הינו 7.23%, בגרמניה 5.22% ואנגליה 8.45%.

כתוצאה מהערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עליית ערך בנדל"ן להשקעה בסך של 103,789 אלפי ש"ח כאשר מתוכם בישראל בסך 40,322 אלפי ש"ח ומחו"ל בסך 63,467 אלפי ש"ח.

הערכות שווי לנכסים קניונים בישראל בע"מ וחוצות המפרץ בע"מ (חברות כלולות של החברה) מצורפות לדוח זה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.12.1 ו- 3.12.2 להלן.

2.2. לגבי מידע כספי לגבי תחום פעילות יזמות הנדל"ן של החברה ראה פרק סעיף 4

2.3. **פעילות נוספת של החברה**

אשטרום פורט 2020, שותפות מוגבלת (בבעלות 100%) (להלן: " אשטרום פורט")

אשטרום פורט נוסדה בשנת 2020 והחלה את פעילותה בשנת 2021 למטרת הפקת דמי שכירות באמצעות השכרת שטחי חללי עבודה משותפים לתקופות קצרות המשמשים למשרדים, חדרי ישיבות, מרכז כנסים וחדר כושר עבור שוכרים קיימים בנכסים השונים שאשטרום פורט פועלת בהם.

החל משנת 2021, אשטרום פורט שוכרת ממגדלי הוד השרון שטח של כ-2,844 מ"ר. אשטרום פורט הסבה את השטח לחללי עבודה משותפים אותם היא משכירה למשתמשי קצה. במהלך חודש יולי, 2023 אשטרום פורט החלה לפעול בשתי קומות המסד בבנייני LYFE בבני ברק אותם היא שוכרת מאשטרום נכסים בע"מ, אשר מיועדות להשכרה ותפעול חללי עבודה לשוכרים שונים במתחם. במהלך שנת 2023 חתמה החברה על הסכם שכירות במסגרתו אשטרום פורט תשכור כ- 3,200 מ"ר ברוטו הכולל בניין בן 6 קומות ו-3 קומות מרתפי חניה ברחוב קרמניצקי 10 בתל אביב במטרה להפעיל מתחם חללי עבודה משותפים.

אנרגיה סולארית

החברה פועלת בתחום האנרגיה הסולארית מאז שנת 2019 באמצעות שתי שותפויות ייעודיות. השותפויות עוסקות בהקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית על גגות של מבנים אותם הן שוכרות לתקופות ארוכות. כיום לחברה קיימות 44 מערכות סולאריות, מתוכן 36 מערכות פעילות בהספק של כ- 7.3 מגה וואט בגינם רשמה החברה כ- 7.5 מ' ש"ח ו-8 מערכות נוספות אשר נמצאות בשלבי הקמה.

להלן מידע כספי בדבר הפעילות בחלוקתו לפי מגזרים גיאוגרפיים נדל"ן בישראל ונדל"ן בחו"ל (יובהר, כי הנתונים המוצגים להלן כוללים גם את התחום היזמי) (לגבי ביאור מגזרים על בסיס איחוד ואיחוד חלקי יחסי ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים בו הנתונים מוצגים בהפרדה לשני התחומים):

		1-12/24	1-12/23	1-12/22
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א.	הכנסות מחיצונים			
	נדל"ן בישראל	130,309	131,554	249,429 (*)
	נדל"ן בחו"ל	153,304	156,732	125,124
		283,613	288,286	374,553
	(*) כולל הכנסות ממכירת משרדים בשנת 2022	-	-	126,941

		1-12/24	1-12/23	1-12/22
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ב.	תוצאות מגזר והתאמה לרווח הנקי			
	נדל"ן בישראל	237,754	75,388	467,411
	נדל"ן בחו"ל	152,048	(78,050)	135,290
(*)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים	(39,153)	(35,295)	(30,537)
	רווח (הפסד) תפעולי	350,649	(37,975)	572,164
	הכנסות מימון (*)	78,663	99,924	54,746
	הוצאות מימון (**)	(220,645)	(182,545)	(186,617)
	רווחי (הפסדי) אקוויטי	-	-	(326)
	הוצאות מס (***)	25,906	(45,061)	47,208
	רווח נקי (הפסד)	182,761	(75,517)	392,759

(*)	הכנסות מימון			
	נדל"ן בישראל	74,021	96,320	53,811
	נדל"ן בחו"ל	4,642	3,604	935
		78,663	99,924	54,746
(**)	הוצאות מימון			
	נדל"ן בישראל	179,116	148,798	158,245
	נדל"ן בחו"ל	41,529	33,747	28,372
		220,645	182,545	186,617
(***)	הוצאות (הכנסות) מס			
	נדל"ן בישראל	9,487	3,306	36,903
	נדל"ן בחו"ל	16,419	(48,367)	10,305
		25,906	(45,061)	47,208

		1-12/24	1-12/23	1-12/22
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ג.	נכסים המשמשים את המגזר			
	נכסי נדל"ן להשקעה בישראל	2,538,997	2,433,178	2,234,463
	נכסי נדל"ן להשקעה בחו"ל	2,603,119	2,200,337	2,173,006
	נכסים אחרים – נדל"ן יזמי	68,157	63,211	61,934
		5,210,273	4,696,726	4,469,403
	התחייבויות פיננסיות של המגזר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	התחייבויות בישראל	3,397,876	3,093,342	2,627,023
	התחייבויות בחו"ל	1,247,242	1,093,823	1,005,835
	התחייבויות אחרות – נדל"ן יזמי	44,325	40,180	39,829
		4,689,443	4,227,345	3,672,687

2.4. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

<u>כללי</u>

כאמור לעיל, החברה יחד עם החברות המוחזקות שלה עוסקת בענף הנדל"ן. פעילותה של החברה מושפעת מהסביבה הכלכלית והעסקית בישראל. שיעור הצמיחה והיקף הפעילות במשק הם בין הגורמים המשפיעים על היקפי הביקוש לשטחי השכרה. בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה, כגון: המצב הביטחוני בארץ, היקף הפעילות במשק (המושפע בין היתר ממצב הכלכלה העולמית), שינויים בשערי חליפין ושינויים בשיעורי הריבית. ראה גם טבלת פרמטרים כלכליים בסעיף 3.2.2 להלן.

להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 5.9 להלן.

<u>השפעת מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני</u>

ביום 7 באוקטובר, 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, מתקפה אשר גבתה את חייהם של רבים, לפציעתם של רבים אחרים ולחטיפה של מעל ל - 250 חטופים לרצועת עזה, אשר נכון להיום 59 מהם עדיין לא שבו. למתקפה חברו מספר גורמים לרבות ארגון חיזבאללה, החות'ים, מיליציות מעיראק ובמספר מתקפות גם אירן. בעקבות המתקפה הרצחנית, הכריזה הממשלה על מלחמת חרבות ברזל (להלן - "**המלחמה**"), אשר למועד פרסום הדוח עדיין נמשכת.

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, בחודש אוגוסט 2024 הודיעה סוכנות הדירוג הבינלאומית FITCH על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ- A+ ל- A עם תחזית שלילית, בחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי רמות מ - A2 ל Baa1- עם תחזית שלילית. ובחודש באוקטובר 2024, החליטה בפעם השנייה בשנה זו חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל מ- A+ ל- A עם תחזית שלילית. לאור זאת, שמרה החברה על יציבות בפעילותה, לרבות שיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, כמו גם בגביית דמי השכירות (ככל שיש שינויים הם אינם מהותיים).

יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 200 מיליון ש"ח. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר בשל הורדות הדירוג של מדינת ישראל על ידי חברות דירוג בינלאומיות, וכניסה למיתון מתמשך בארץ עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, ובכלל זאת משכו והיקפו אינם ברורים, החברה אינה יכולה לכמת את מלוא השפעת המלחמה לטווח הארוך על תוצאותיה, מצבה הכספי ועל תזרמי המזומנים שינבעו לה

מפעילותה והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות כאמור ובוחנת את השלכותיהם. על אף האמור לעיל, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה נוכח הכנסותיה הצפויות מנכסיה המניבים, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה.

<u>השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית</u>

שנת 2024 התאפיינה בהאטה כלכלית לאור השפעות מתמשכות של מלחמת חרבות ברזל כמפורט לעיל, אשר הביאה לירידה בפעילות הכלכלית במשק. על פי סיכום חשבונות לאומיים לשנת 2024, אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התוצר המקומי הגולמי בישראל עלה בשנת 2024 בשיעור של 0.6% בלבד, לעומת עלייה של 2% בשנת 2023.

בחודש ינואר 2025 חטיבת המחקר עדכנה את תחזית המקרו כלכלית שלה, תחת ההנחה שהשפעת מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ולהערכתה התוצר יצמח בשיעור של כ-4% בשנת 2025 ובשיעור של כ-4.5% בשנת 2026.

בשנת 2023, הגידול בשיעור האינפלציה החל להתמתן מהגידול החד שאירע בשנת 2022, וכתוצאה מכך חלה עליית מחירים מתונה, ומדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה למגורים עלו באופן מתון יותר. בעקבות מלחמת חרבות ברזל והמצב הגאופוליטי, במהלך שנת 2024, סביבת האינפלציה בישראל המשיכה לעלות, וחצתה את היעד העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, שנקבע על סך של כ-3%, כך ששיעור האינפלציה השנתית בשנת 2024 הסתכמה בכ-3.4%, חלף 3% בשנת 2023. להערכת בנק ישראל, האינפלציה השנתית בשנת 2025 צפויה להסתכם בכ-2.6% ובשנת 2026 על כ-2.3%.

במהלך שנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, את שיעור הריבית. נכון לתאריך הדוח ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 4.5%, ועל פי תחזית בנק ישראל שפורסמה בסוף פברואר 2025, הצפי כי עד לסיום שנת 2025 צפויה הריבית לרדת עד לרמה של בין 4%-4.25%. העלאות הריבית כאמור הובילו להתייקרויות משמעותיות של אשראי והלוואות המוענקות על ידי גורמים פיננסים ומכאן להגדלת היקף הוצאות המימון של חברות בשנים אלו וליצירת האטה כלכלית.

הורדת הריבית יכולה להביא לשינוי בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר מהשינוי בריבית ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווים ההוגן של חלק מנכסי החברה.
לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק העשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה, השוכרים של הנכסים המניבים של החברה.

אין בידי החברה היכולת להעריך את ההשפעות שתהיינה לגורמים הנ"ל, אם וככל שתהיינה על מצב המשק הישראלי ועל ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת להערכת החברה איתנותה הפיננסית בצירוף יתרות המזומנים שיש בידה ואלה שינבעו מפעילותה השוטפת, צפויים לסייע לה בהמשך פעילותה העסקית התקינה.

שיעור האבטלה בממוצע בשנת 2024 בישראל עמד על כ-3%. זאת לעומת שיעור אבטלה של 3.4% אשתקד. הגירעון הממשלתי בשנת 2024 עלה ל-6.9% מהתוצר. נכון למועד הדוח, נראה כי צפוי גידול ניכר בגירעון בתקציב הממשלתי וזאת בעקבות תוספת הוצאות ממשלתיות ביטחוניות וכן שיקום האזורים שנפגעו מהמלחמה.

נתוני הלמ"ס לשלושת הרבעונים הראשונים של 2024 יחד עם הרבעון האחרון של שנת 2023 מצביעים על ירידה של 9.7% בהתחלות הבנייה לעומת התקופה המקבילה בשנים 2022-2023.

מדד תשומות הבנייה, עלה בשיעור של כ-2.9%, זאת בהמשך לעלייה של מדד תשומות הבנייה בשנת 2023 בשיעור של 2%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ ומקטינה את התשואה מהם. בנוסף, חלה התייקרות בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדים בעקבות השפעות המלחמה. אך, מכיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים אותם היא מבצעת, צמודים אף הם למדד זה, רואה החברה בהצמדה זאת כהגנה המקזזת את החשיפה של החברה להשפעות השינוי במדד תשומות הבניה.

העלייה בריבית יכולה להביא לשינוי בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר מהשינוי בריבית ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווים ההוגן של חלק מנכסי החברה. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה ישירה על ההתחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ– 978,342 אלפי ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.
לחברה אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים הצמודות למדד. לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 57,835 אלפי ש"ח בשנת 2024. מנגד, הסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה צמודים למדד. יצוין כי מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק העשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה, השוכרים של הנכסים המניבים של החברה ורוכשי הדירות. אין בידי החברה היכולת להעריך את ההשפעות שתהיינה לגורמים הנ"ל, אם וככל שתהיינה על מצב המשק הישראלי ועל ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת להערכת החברה איתנותה הפיננסית בצירוף המזומנים שיש בידה ואלה שינבעו מפעילותה השוטפת, צפויים לסייע לה בהמשך פעילותה העסקית התקינה.

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.

לגבי הכלכלה העולמית, המשפיעה, בין היתר, על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי.
בשנת 2024 קצב הצמיחה של ארה"ב עלה ב- 2.8%. הצפי לקצב צמיחה של ארה"ב לשנת 2025 הינו בין 2%-2.5%, צפי אשר מחזק את האופציה להורדות ריבית נוספות במהלך שנת 2025, דבר אשר עשוי להשפיע על שוק הנדל"ן בצורה מהותית.
בהתאם לאמור בשנת 2024 הופחת שיעור הריבית בארה"ב עד לרמתו הנוכחית של 4.5%.

<u>מדיניות הממשלה</u>

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בביצוע תכנית הכוללת ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט אשר חלקם אף עברו אישור בקריאה ראשונה בכנסת. ביום 24 ביולי, 2023 אושר בכנסת בקריאה שניה ושלישית תיקון לחוק יסוד השפיטה, במסגרתו בוטלה עילת הסבירות. בחודש ינואר 2024, הוגשו עתירות לבג"ץ אשר הובילו להחלטתו לבטל התיקון לחוק יסוד השפיטה.
לאחר ביטול החוק לצמצום עילת הסבירות, התגברו המחלוקות בין הרשויות. באפריל 2024 החלו ניסיונות לגיבוש מתווה חקיקה חלופי, אך אלו נתקלו בקשיים. במהלך מלחמת חרבות ברזל, הוקפאה חקיקה נוספת ברפורמה, אך נטען כי הממשלה קידמה שינויים מבניים כמו חוק הגיוס ושינוי מנגנון הייעוץ המשפטי. צעדים אלו עוררו התנגדות מצד היועצת המשפטית לממשלה וניסיונות להדיחה. נכון לסוף 2024, המחלוקות סביב הרפורמה נותרו במרכז השיח הציבורי, ללא הכרעה ברורה.
לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על עלות מקורות הגיוס ודירוג האשראי של המשק הישראלי.
לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על ירידה בביקושים בענף הנדל"ן, התייקרות עלויות הבנייה, התייקרות עלות מקורות הגיוס ופגיעה בדירוג האשראי של המשק הישראלי.
נכון למועד הדוח, טרם ניתן להעריך את היקף השפעת האמור לעיל, בין היתר לאור אי-הוודאות לגבי המשך קידום הרפורמה, השלכות החלטות בג"ץ, והאפשרות ליישום שינויים נוספים במסגרת חקיקה עתידית.

שוק ההון

בשנת 2024 רשמה הבורסה לניירות ערך בת"א עליות, על אף האתגרים הכלכליים והגיאופוליטיים, ובהם התרחבות המלחמה לגזרות נוספות, הורדות דירוג אשראי, עלייה בגירעון ובאינפלציה. ההצלחות הצבאיות, כניסת צה"ל לתמרון קרקעי בלבנון, ובהמשך השגת הסכם הפסקת אש והתקדמות במשא ומתן להשבת החטופים, חיזקו את המגמות החיוביות בשוק ההון המקומי. מגמות אלו התבטאו בגידול בהיקפי המסחר ובתחילת חזרת המשקיעים הזרים לשוק. מתחילת אוגוסט 2024, לאחר ההתנקשות באיסמעיל הנייה והאירועים שבאו בעקבותיה, עלה מדד ת"א-125 בכ-20.1%, בהשוואה לעלייה של 5.9% בחודשי השנה הראשונים. בסיכום שנתי, מדד ת"א-125 רשם עלייה של 27.2%, מדד ת"א-35 עלה ב-26.8%, ומדד ת"א-90 התחזק בשיעור של 30.1%. בשנת 2024 הסתכם גיוס ההון בשוק המניות בישראל בכ-8.2 מיליארד ש"ח, בדומה להיקף הגיוס בשנת 2023. במקביל, גיוס החוב הקונצרני רשם עלייה והסתכם בכ-93 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-88 מיליארד ש"ח בשנת 2023. עיקר העלייה בגיוסי החוב במהלך השנה נבע מהיקפי גיוס משמעותיים של הבנקים וחברות הנדל"ן, אשר ניצלו את הביקוש הגבוה להנפקות חוב בשוק המקומי.

שוק הנדל"ן בגרמניה – ביחס לתחום הנדל"ן המניב

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה. שוק הנדל"ן הגרמני מאופיין כשוק יציב, בעל צמיחה עקבית, אחוזי תפוסה גבוהים לשטחי מסחר ומשרדים. אולם, בשנים 2022 ו-2023 חלה תפנית בשיטת העבודה שהחלה בתקופת הסגרים של הקורונה והמשיכה לאחר מכן. עובדים הורגלו לעבוד מהבית לתקופה ארוכה והחזרה למשרדים היתה קשה. חברות החלו לבצע שינויים בהרגלי העבודה, צמצמו שטחים או שינו את הדרך שבה עובדים במשרד ומעבר למיקום מרכזי יותר שמאפשר לעובדים יותר גישה לתחבורה ציבורית, מקומות בילוי וכדומה.

שינוי בדרך שבה חברות עובדות גרמה לחברות נדל"ן לבצע שינויים בדרך שבה משכירים משרדים כגון, השקעה בשטחים ציבוריים, הוספת שירותים נוספים לדייר כגון: חדר כושר, שירותי הסעדה. כמו כן, דרישות עמידה ב-ESG יצרו השקעות נוספות בנכסים בעיקר בתחום ה-E במטרה לצמצם את צריכת האנרגיה בנכסים ועמידה בדרישות האיחוד האירופאי.

החברה ביצעה שינויים ארגוניים ופעולות שיווק התואמים את דרישות הדיירים לשטחי משרדים לצורך השכרת שטחים ריקים או הארכת חוזים קיימים.

נדל"ן בגרמניה:

לאחר ירידה חדה בהיקף העסקאות בגרמניה בשנת 2023 בהשוואה לשנים קודמות, שנבע כתוצאה מעליה חדה בשיעור הריבית ושיעור אינפלציה גבוה, שנת 2024 התחילה יחסית רגועה בהיקף השקעות בחצי השנה הראשונה, אולם, בחצי השני של השנה חל עלייה משמעותית בהיקף העסקאות. שינוי מדיניות הבנק המרכזי שהחל במדיניות מרחיבה כתוצאה מייצוב שיעור האינפלציה ואופטימיות זהירה בנגוע למספר הורדות ריבית נוספות בשנת 2025, גרם לביקוש לעסקות נדל"ן.

היקף העסקאות בגרמניה בשנת 2024 מוערך בכ-35 מיליארד אירו, עלייה של כ-22% בהשוואה לשנת 2023 שהסתיימה בהיקף עסקאות של כ- 28.6 מיליארד אירו. התשואה הממוצעת לנכסי משרדים Core ב-7 הערים הגדולות בגרמניה הייתה כ- 4.6%, דומה לתשואה בשנת 2023 ונכסי לוגיסטיקה התשואה עמדה על כ-4.5% ודומה לתשואה בשנת 2023.

שוק השכרת משרדים ב-7 הערים הגדולות בגרמניה הצליח לשמור על יציבות בהשוואה למדינות אחרות עם היקף השכרות בסך של כ- 2.66 מיליון מ"ר, עלייה של 2% בהשוואה לשנת 2023. אולם, עדיין נמוך ממוצע השכרות שנתי של 3.45 מיליון מ"ר.

בשנת 2024 הבנק המרכזי שינה כיון בחצי השני של השנה והחל בתהליך של מדיניות מרחיבה כתוצאה מהתקרבות ליעד אינפלציה של 2%, צמיחה נמוכה בשוק האירו ואופטימיות לגבי המשך התמתנות האינפלציה בשנים הבאות. הבנק המרכזי ביצע 4 הורדות ריבית של 0.25% כל אחד בשנת 2024 לרמה של 3.0% בהשוואה לריבית של 4% בתחילת השנה. כמו כן, הבנק המרכזי של אירופה צופה מספר הורדות ריבית נוספות בשנת 2025 כל עוד הנתונים הכלכליים יאפשרו זאת.

בשנת 2024 ניתן היה לראות שינוי בריבית שהביא אתו שינוי חיובי בביקוש לרכישות נדל"ן בגרמניה והתייצבות במחירי הנכסים המסחריים.
להערכת החברה, שנת 2025 תהיה שנה של הזדמנויות השקעה חדשות בתחום המשרדים והלוגיסטיקה ותנאי מימון נוחים.

החברה ממשיכה להתמקד ברכישה של נכסים במיקומים טובים בערים מרכזיות עם תפוסה לא מלאה, המושכרים לתקופות שכירות בינוניות במחירי שכירות נמוכים ממחירי שכירות השוק, במטרה להשביח אותם ויצירת ערך. כמו כן, החברה ממשיכה להשביח נכסים קיימים ושמירה על שעורי תפוסה גבוהים. החברה מתמקדת בערים הגדולות בגרמניה תוך ניצול הניסיון, הקשרים העסקיים והיתרון היחסי שצברה במעל ל-15 שנים בגרמניה.

<u>מיסים בגרמניה</u>

שיעור מס החברות בגרמניה הינו כ-16%. ביחד עם מיסי חברות אחרים (מיסי עסקים/מסחר וכו'), נטל מס החברות הכולל, לרבות מס מסחר מגיע לכדי 30%. בתחום הנדל"ן המניב, במבנה החזקות נכון, ניתן להגביל את שיעורי המס לשיעור מס החברות (כ-16% כאמור לעיל) בלבד. הוצאות המימון לצרכי מס הכנסה של חברה גרמנית מוכרות כדלקמן: שיעור של EBITDA x 30% או 3 מיליון אירו לשנה, הגבוה מבניהם. להגבלת התרת הוצאות המימון לצרכי מס יש השפעה על אופן ארגון מבנה החזקות החברה בנכסיה בגרמניה. שיעור המע"מ הינו 19%.

Sources:
2024 CBRE real estate market outlook.
BNP Paribas Office market Germany Q4 2024.
BNP Paribas Investment Market Germany Q4 2024.

שוק הנדל"ן באנגליה – ביחס לתחום הנדל"ן המניב

שנת 2024 מסמנת את תחילת התאוששות השוק האנגלי מההאטה הממושכת שלאחר מגפת הקורונה ולמרות קונפליקטים גיאופוליטיים וחילופי השלטון בבחירות הכלליות, רמת אינפלציה קרובה ליעד שהציב הבנק המרכזי ושיעור הריבית החל לרדת.

צמיחת כלכלת אנגליה מתבטאת בעליה בשיעור 1.3% בתמ"ג למרות שנרשמה עלייה קלה באבטלה מרמה של 4.2% ל-4.3%.

האינפלציה (CPI) נכון למועד הדוח ירדה בקצב מהיר מהמתוכנן וכרגע עומדת על רמה של 2.5% לעומת 4% בסוף שנת 2023, רחוקה 0.5% מיעד האינפלציה. הצעדים המוניטריים שנקטה הממשלה צולחים נכון לעת עתה כאשר המטרה היא אינפלציה ברמה של2%.

הבנק המרכזי הוריד את הריבית לרמה של 4.75% כאשר בתחילת 2025 הריבית ירדה לרמה של 4.5%.

הדעה הרווחת בשוק היא שאנו צפויים לראות את מגמת השיפור בשנת 2025 כתוצאה מהורדת ריביות הדרגתית, צמיחה במשק, עליה במחירי השכירות וגידול בפעילות ההשקעה. עלויות המימון, הגם שירדו מעט, ממשיכות להוות חסם עבור טרנסאקציות כאשר נדרש חוב.

שוק הנדל"ן המסחרי הבריטי מוערך בכ-1.29 טריליון פאונד, ירידה של כ-5.15% ביחס לשנה שעברה. שוק המשרדים מהווה כ-39.78% (513 מיליארד) מכלל שווי שוק הנדל"ן המסחרי. שווי נכסי המשרדים המוערך של לונדון וששת הערים המרכזיות הינו כדלקמן:

לונדון: 334 מיליארד פאונד (11.41%-), ברמינגהם: 9.5 מיליארד פאונד (10.38%-), בריסטול: 7.8 מיליארד פאונד (3.70%-), קרדיף: 4.3 מיליארד פאונד (6.52%-), לידס: 8.1 מיליארד פאונד (7.95%-), ליברפול: 2.8 מיליארד פאונד (6.66%-) , מנצ'סטר: 15.2 מיליארד פאונד (14.12%-).

שוק המשרדים צמח בכ-1.51% בשנת 2024 עם היקף מוערך של כ-1.41 מיליארד סקאוור-פיט. להלן פיזור נפח השוק בלונדון וששת הערים המרכזיות בסקאוור-פיט:

לונדון: 422 מיליון, ברמינגהם:56 מיליון, בריסטול:30 מיליון, קרדיף:27 מיליון, לידס: 52 מיליון, ליברפול:23 מיליון, מנצ'סטר:68 מיליון.

בשנת 2024 ראינו עליה של כ-16% ביחס לשנה קודמת ברמת הפעילות בהשכרות בשוק המשרדים מחוץ ללונדון. סקטור השירותים היה הדומיננטי ביותר והווה כ-18% מסך ההשכרות כאשר השכרות לסטקור הפיננסי עמדו על כ-15%. השכרות בלונדון עלו בכ-4% ביחס לשנה הקודמת.

נפח השטחים בשוק המשרדים שהושכרו בששת הערים המרכזיות בשנת 2024 והשינוי ביחס לשנה שעברה בסקאוור פיט הינו כדלקמן: ברמינגהם 842,000 (26%), בריסטול 431,000 (3%), קרדיף 582,000 (110%), לידס 653,000 (לל"ש), ליברפול 319,000 (15%) ומנצ'סטר 1,200,000 (33%).

השקעות בשוק המשרדים בלונדון ירדו בכ-10% לעומת שנה שעברה. השקעות של חברות מקומיות ירדו בכ6% ביחס לשנה שעברה והיוו כ-75% מסך ההשקעות בשוק באנגליה. השקעות זרות היוו כ-25% מסך ההשקעות בשוק, עליה של כ25% ביחס לשנת 2023. לונדון ממשיכה להוביל בנפח ההשקעות ברמה של כ-5.4 מיליארד בשנת 2024 ומהווה כ-69% מסך ההשקעות בשוק.

השקעות בערים המרכזיות באנגליה מחוץ ללונדון עלו בכ-21% רמה הנמוכה בכ-48% ביחס לממוצע בעשור האחרון.
תשואות פריים ממוצעות ושינוי משנה שעברה: לונדון נעה בין 4.00% ל-5.50%, ברמינגהם 6.75% (0.25%+), בריסטול 6.50% (0.25%+), קרדיף 7.50% (0.25%+), לידס 7.25% (0.25%+), ליברפול 7.75% (0.25%+), ומנצ'סטר 6.75% (0.25%+).

מחיר פריים לסקאוור פוט ממוצע: לונדון 2,000 פאונד, ברמינגהם 580 פאונד, בריסטול 570 פאונד, קרדיף 150 פאונד, לידס 460 פאונד, ליברפול 170 פאונד ומנצ'סטר 600 פאונד.

היצע של שטחי משרדים במרכז לונדון עמד בשנת 2024 על 9.5 מיליון סקאור פוט, ירידה של כ-11% ביחס לשנת 2023. היצע של שטחי משרדים להשכרה בששת הערים המרכזיות בשנת 2024 והשינוי ביחס לשנה שעברה בסקאוור פיט הינו כדלקמן: ברמינגהם 5.5 מיליון (4%+), בריסטול 3.4 מיליון (10%+), קרדיף 2.3 מיליון (לל"ש), לידס 4.2 מיליון (4%-), ליברפול 2.1 מיליון (16%+) ומנצ'סטר 8.1 מיליון (10%+).

2.2 מיליון סקאוור פיט של שטחי משרדים חדשים נבנו בשנת 2024 באנגליה (43% היו מושכרים מראש). כ- 4.2 מיליון סקוואר פיט צפוי להיבנות בין השנים 2025-2027 (18% מושכר מראש). נכון לסוף השנה, הוגשו לקבלת אישורים לבניית משרדים בלונדון וששת הערים המרכזיות כדלקמן:
לונדון 18.2 מיליון סקואאר פיט, ברמינגהם 570,000 סקאוור פיט (15% מושכר), בריסטול 213,000 סקאוור פיט (0% מושכר), קרדיף 0 סקאוור פיט (0% מושכר), לידס 207,000 סקאוור פיט (0% מושכר), ליברפול 0 סקאוור פיט (0% מושכר) ומנצ'סטר 569,000 מיליון סקאוור פיט (24% מושכר).

<u>מיסים באנגליה</u>

מס חברות עומד על רמה של 25%.

מקורות:

(1) - https://lordslibrary.parliament.uk/autumn-budget-2024-key-announcements-and-analysis/
(2) Tradingeconomics.com - https://tradingeconomics.com/united-kingdom/unemployment-rate
(3) ONS - GDP monthly estimate, UK - Office for National Statistics
(4) IMF World Economic Outlook Jan 2025
(5) ONS - https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices#:~:text=The%20Consumer%20Prices%20Index%20(CPI,down%20from%204.6%25%20in%20October
(6) OBR – Economic and fiscal outlook (October 2024)
(7) CoStar – Capital Market Data Sheet United Kingdom
(8) CoStar – Data Export (10/01/2024)
(9) CBRE – UK Office Market Report Q4 2024
(10) Knight Frank – Cardiff Office Market Q3 2024
(11) Avison Young - National investment outlook - Big Nine Q4 2024
(12) Data Export 20/01/25
(13) Savills - Markets in Minutes - UK Commercial Market – January 2025
(14) BNP Paribas – Central London Office Update Q4 2024
(15) Key Investment Transactional Deals
(16) CBRE – UK Real Estate Market Outlook 2025
(17) LSH – Regional Office Report 2024
(18) Knight Frank UK Cities Q4 2024
(19) JLL – Central London Office Market Q4 2024

3. תחום פעילות הנדל"ן המניב

3.1 מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ן מניב

תחום פעילות זה עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ובאנגליה), הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי כוח אדם וניהול למרבית נכסיה. באותו אופן פועלת החברה בקשר לניהול החניונים הקיימים בחלק מנכסיה. במסגרת זו מתקשרת החברה בהסכמים עם ספקי שירותים שונים, המבצעים בנכסים את חלק משירותי האחזקה בפועל, כגון שירותי נקיון, שמירה, אבטחה ומוקד.

3.1.1 תיאור הנדל"ן המניב של החברה והכנסותיה בתחום הפעילות

להלן הרכב הנכסים בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בהם מחזיקה החברה:

נדל"ן מניב	31.12.24	31.12.23	31.12.22
	אלפי ש"ח		
קניונים ומרכזי מסחר	553,670	542,686	572,094
מבני משרדים ותעסוקה	2,501,480	2,289,954	2,162,549
מבני תעשיה ולוגיסטיקה	905,849	876,607	830,670
קרקעות ופרויקטים בהקמה	975,836	722,572	730,279
נכס זכות שימוש	205,281	201,696	111,877
סה"כ השקעות ישירות	5,142,116	4,633,515	4,407,469
חברות כלולות	1,930,759	1,724,537	1,585,911
אחרים	33,469	44,989	50,386
סה"כ השקעות	7,106,344	6,403,041	6,043,766

להלן הכנסות החברה לסוגיהן (על בסיס הדוח המאוחד):

נדל"ן מניב	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
קניונים ומרכזי מסחר	39,584	36,243	39,602
משרדים ותעסוקה	169,145	175,592	137,662
מבני תעשיה ולוגיסטיקה	63,173	64,304	60,021
דמי ניהול ופיקוח	11,711	12,147	10,327
סה"כ הכנסות מהשכרה	**283,613**	**288,286**	**247,612**
ממכירות של שטחי משרדים	-	-	126,941
סה"כ הכנסות נכסים מניבים	283,613	288,286	374,553

* ההכנסות כוללות בשנת 2024: 93,409 אלפי ש"ח (23,336 אלפי אירו) מנכסיה בגרמניה. (בשנת 2023- 96,569 אלפי ש"ח (24,215 אלפי אירו), בשנת 2022- 82,215 אלפי ש"ח (23,188 אלפי אירו)). ההכנסות כוללות בשנת 2024: 59,895 אלפי ש"ח (12,666 אלפי פאונד) מנכסיה באנגליה (בשנת 2023 - 60,163 אלפי ש"ח (13,120 אלפי פאונד), בשנת 2022 – 42,909 אלפי ש"ח (10,335 אלפי פאונד)).

3.1.2 <u>סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות</u>

הנכסים המוחזקים על ידי החברה והחברות המוחזקות שלה כוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה ומבני תעשייה ולוגיסטיקה.

3.1.3 <u>תמהיל שוכרים</u>

לחברה מגוון שוכרים גדולים וקטנים מתחום המסחר, תעשיות עתירות ידע ותעשיות רגילות, והכל בהתאם לסוג הנכס ולמיקומו.

3.1.4 <u>קריטריונים להשקעה</u>

נכון למועד הדוח, בחברה לא קיימת מדיניות רכישת נכסים או מדיניות מימוש נכסים. החברה בוחנת כל נכס או מימושו (ככל וימומש) באופן פרטני. יחד עם זאת, החברה בוחנת רכישות חדשות להשקעה וייזום נכסים מניבים בישראל ובחו"ל. בחינת רכישת נכס כלשהו נעשית על בסיס הפרמטרים הבאים:

- נכסים המניבים תזרים מזומנים.
- פוטנציאל השבחה.
- איתור קרקעות באזורים אטרקטיביים ואפשרות ייזום נכסים בעלי פוטנציאל רווחי גדול.
- גיוון בסגמנטים של נדל"ן להשקעה כגון: משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד.

3.1.5 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

במסגרת פעילותה חלות על החברה מגבלות שונות ואילוצים שונים המעוגנים בחוק והמפורטים להלן:

מגבלות הקבועות בחוק	שם החוק
הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימושן, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 על תקנותיו
הסדרת פעילותם של מוסדות התכנון והבניה בארץ. הקמת פרויקט וכן ניצול זכויות הבניה בנכסי החברה, מתבססת על מצב התכנון והרישוי החל על הקרקע. התנאי הנדרש הראשון להקמתו של פרויקט הינו תב"ע תקפה אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ן על פי ייעוד הקרקע. כמו כן, נבחנים שינויים בתב"ע קיימת חצורך השבחת הזכויות באמצעות אדריכלים ואנשי מקצוע נוספים לשם הכנת תוכניות נדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט. בנוסף, חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות או על בניה שלא תואמת את האמור בהיתרים שניתנו. בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות סעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה.	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 על תקנותיו
התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק האמור. לפיכך, החברה עשויה לשאת בחבויות מס שונות.	חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 על תקנותיו
פעילות השכרת נכסים כפופה להוראות חוק זה.	חוק השכירות והשאילה, התשל"א – 1971
החברה אינה מבצעת עבודות בניה כלשהן בעצמה. למרות זאת החברה מחוייבת להתקשר עם קבלנים רשומים העומדים בדרישותיו של חוק זה.	חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969
הוראות רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות או הרשויות או העיריות או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה, בהן ממוקמים פרויקטים של החברה. כאשר מסתיימות עבודות הבניה, החברה נדרשת לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כיבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה.	אישור רשויות
החברה כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבניה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו.	תקנים ישראלים מחייבים
רוב הקרקעות במדינת ישראל מצויות בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). הבעלות בקרקעות היא של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. ההתקשרות עם רמ"י בהסכמי פיתוח ובהסכמי חכירה כפופה להוראות וההגבלות הקבועות בהם לרבות באשר לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והתשלומים הכרוכים בביצוע פעולות אלו כמו גם פעולות אחרות לרבות: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.	חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960
הפעילות המתבצעת בחלק מנכסי החברה (קניונים, מלונות) טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו.	חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968 על תקנותיו
בנוסף חלים על הנכסים השונים שבבעלות החברה, דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.	דינים נוספים על נכסים

3.1.6 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

להערכת החברה, האטה וצמיחה כללית במשק מהווה את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, לוגיסטיקה, תעשיה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה או למכירה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על תחרות מוגברת או על הקטנת התחרות בתחום השכרת או מכירת השטחים למשרדים, לוגיסטיקה, למסחר ולתעשייה ומביאים כתוצאה מכך לעליה או לירידה בדמי השכירות.

הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים בהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

ישנם מספר גורמים היכולים להרע את המצב כגון:

(1) המצב הביטחוני – כמפורט לעיל, שינוי היקף וזירות הלחימה והאיום הבטחוני בהמשך לפריצתה של מלחמת חרבות ברזל עלול להשפיע על הביקוש בנכסיה המניבים של החברה.

(2) אי יציבות שלטונית – ממשלה הנשענת בסיס קואליציוני צר, רגישה לכל זעזוע באחד ממרכיביה. אי יציבות משמעה חוסר וודאות בכלכלה על רקע אי יכולת הממשלה לשלוט באפקטיביות.

(3) סיום בניית שטחי מסחר ומשרדים רבים באזור תל אביב ובמרכז בשנים הבאות, באופן העלול להשפיע על גובה דמי השכירות, כמו גם על מחירי מכירת שטחים במהלך שנים אלו.

(4) החברה מממנת את פעילותה באמצעות אשראי נושא ריבית לזמן קצר וארוך. עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של החברה.

לפיכך, קיים קושי לחזות את מלוא היקף ההשפעות הישירות והעקיפות של האירועים בארץ ובעולם על תחום הנדל"ן המניב, והחברה מבצעת בחינה מתמדת של השלכותיהם האפשריות.

3.1.7 <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

(1) איתנות פיננסית, המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעה של הון עצמי.

(2) היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל להשבחה הראוי לייזום של פרויקטים חדשים.

(3) פיזור גיאוגרפי של השקעות.

(4) פתרונות להיבטים הרגולטורים והכלכליים של כל השקעה.

(5) איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים בהתאם להתפתחויות עירוניות, תעסוקתיות ותכנון בנין עיר.

(6) בניית תיק נכסים מגוון בעל מרכיב שונה של סיכון מול תשואה.

(7) צירופים של שותפים לבניית מיזמים ושיתופי פעולה בנדל"ן, תוך כדי פיזור הסיכון.

(8) איתנות שוכרי הנכסים.

(9) הקפדה על איכות השטחים המניבים, אחזקתם ורמת אספקת השירותים הנלווים ללקוחות.

(10) שילוב נכון של יזמות עם ניהול יעיל והשבחה של נכסים קיימים.

(11) גיוון בסגמנטים של נכסי הנדל"ן המניב (משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה ועוד).

(12) פיזור מח"מ הסכמי שוכרים.

3.1.8 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות</u>

<u>חסמי כניסה</u>

(1) צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון.

(2) ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המימון.

(3) נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום.

(4) היכרות עם גורמים מובילים בשוק המעורבים ביזמות.

(5) היכולת להשביח קרקעות ו/או פרויקטים, ליזום ולהקים את הפרויקטים.

(6) ידע בניתוח כדאיות של כל נכס שהחברה בוחנת, תוך בחינת השוק והשינויים המתרחשים בו.

<u>חסמי יציאה</u>

(1) היציאה מתחום הפעילות אינה גמישה ומימוש ההשקעות עשוי להימשך על-פני תקופה ארוכה.

(2) סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות שבירה כבדים.

3.1.9 <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

שוכרי החברה בנכסיה, יכולים למצוא שטח להשכרה בנכסים אחרים הפנויים להשכרה או לחילופין לרכוש נכסים בעצמם. החברה פועלת לשימור שוכריה.

3.1.10 <u>מבנה התחרות והשינויים החלים בו</u>

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה ואין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק שכן התחרות הינה פרטנית ביחס לכל נכס של החברה, בשים לב, בעיקר למאפייניו ומיקומו. לפרטים בדבר התחרות, מתחריה של החברה ודרכי התמודדות החברה עם התחרות ראה גם סעיף 3.18 להלן.

3.2 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן המניב:

3.2.1 נתונים עיקריים (NOI)

NOI	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	31/12/24	31/12/23	31/12/22
	אלפי ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	283,613	288,286	247,612
רווחים משערוכים (מאוחד)	103,789	(174,090)	316,336
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	218,852	219,632	183,502
NOI מנכסים זהים (NOI Same Properties)	213,923	214,850	155,819
סה"כ NOI (מאוחד)	219,887	220,662	183,502
סה"כ NOI (חלק החברה)	218,600	211,713	176,357
סה"כ FFO	82,609	93,101	92,058

התאמות NOI

בטבלאות בסעיף 3.3 להלן	204,623	203,081	169,378
NOI אחר שאינו מיוחס	15,264	17,581	14,124
סה"כ NOI מאוחד	219,887	220,662	183,502

3.2.2 **פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפים עיקריים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות:**

ישראל	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) (1)	2,006	1,893	1,759
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (2)	1%	2%	6.5%
תוצר לנפש (באלפי ש"ח) (2)	54,446	54,997	54,930
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (2)	1%	5.4%	4.4%
שיעור אבטלה (2)	2.6%	3.2%	3.3%
שעור אינפלציה (3)	3.2%	3.3%	5.3%
ריבית הפריים (4)	4.50%	4.75%	3.25%
התשואה על החוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים) (5)	4.3%	4.3%	3.0%
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (6)	A	AA-	AA-
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה (4)	3.647	3.627	3.519

(1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org :. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.

(2) לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.cbs.gov.il

(3) שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.cbs.gov.il.

(4) על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

(5) תשואה על חוב ממשלתי – על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה http://www.boi.org.il :

(6) לפי דוח דירוג S&P: http://www.standardandpoors.com.

גרמניה	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) במחירים שוטפים (במיליארדי אירו) (1)	4,300	4,309	3,964
תוצר מקומי גולמי (PPP) במחירים קבועים (במיליארדי אירו) (1)	3,685	3,692	3,702
תוצר לנפש (באלפי דולר) (1)	50,750	49,525	47,183
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי במחירים קבועים (1)	(0.2%)	(0.3%)	1.4%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)	2.5%	5.0%	6.8%
שעור אינפלציה (2)	2.2%	5.9%	6.9%
ריבית האירובור ל-3 חודשים (3)	2.82%	3.93%	2.06%
התשואה על החוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים) (4)	(2.85%)	(2.50%)	(2.43%)
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (4)	AAA	AAA	AAA
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה (2)	1.03	1.10	1.07
מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה (2)	3.76	3.99	3.78

(1) WEO (לפי אומדן אחרון שפורסם לפני נתוני הרבעון האחרון).

(2) בנק ישראל.

(3) ביזפורטל (קו מנחה).

(4) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com

אנגליה	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) במחירים שוטפים (במיליוני פאונד) (1)	3,424	3,312	3,184
תוצר מקומי גולמי (PPP) במחירים קבועים (במיליוני פאונד) (1)	3,338	3,180	2,850
תוצר לנפש (באלפי דולר) (1)	52,420	49,650	46,100
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי במחירים קבועים (1)	1.10%	0.30%	4.80%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)	5.58%	7.70%	(1.35%)
שעור אינפלציה (1)	2.5%	4.0%	10.5%
ריבית ה SONIA ל-3 חודשים (2)	4.85%	5.22%	3.42%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים) (1)	4.57%	3.90%	3.33%
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (2)	AA	AA	AA
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה (3)	1.25	1.27	1.21
מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה (3)	4.563	4.486	4.266

(1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת : http://www.imf.org.
נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.

(2) בנק ישראל.

(3) Bloomberg.

3.3 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024 (במ"ר):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
צפון	במאוחד	5,108	-	52,966	58,074	12%
	חלק החברה	5,108	-	52,966	58,074	13%
מרכז	במאוחד	11,222	11,963	51,397	74,582	16%
	חלק החברה	11,222	11,963	50,664	73,849	16%
דרום	במאוחד	23,610	-	90,805	114,415	24%
	חלק החברה	23,610	-	89,229	112,839	25%
גרמניה	במאוחד	-	142,495	10,732	,153 227	32%
	חלק החברה	-	118,531	10,732	129,263	29%
אנגליה	במאוחד	3,063	71,036		74,099	16%
	חלק החברה	3,063	71,036		74,009	17%
סה"כ	במאוחד	43,003	225,494	205,900	474,461	100%
	חלק החברה	43,003	201,530	203,590	448,123	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	9%	48%	43%	100%	
	חלק החברה	10%	45%	45%	100%	

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2023 (במ"ר):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
חיפה והצפון	במאוחד	5,093	-	52,966	58,059	12%
	חלק החברה	5,093	-	52,966	58,059	13%
מרכז	במאוחד	11,074	11,963	53,359	76,396	16%
	חלק החברה	11,074	11,963	52,626	75,663	17%
דרום	במאוחד	23,610	-	90,805	114,415	24%
	חלק החברה	23,610	-	89,229	112,839	25%
גרמניה	במאוחד	-	142,495	10,732	153,227	32%
	חלק החברה	-	118,528	10,732	129,260	29%
אנגליה	במאוחד	4,999	65,517		70,516	15%
	חלק החברה	4,999	65,517		70,516	16%
סה"כ	במאוחד	44,776	219,975	207,862	472,613	100%
	חלק החברה	44,776	196,008	205,552	446,337	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	9%	47%	44%	100%	
	חלק החברה	10%	44%	46%	100%	

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	59,010	-	198,244	257,254	6%
	חלק החברה	59,010	-	198,244	257,254	7%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	277,619	170,332	286,949	734,900	19%
	חלק החברה	277,619	170,332	286,949	734,900	20%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	167,410	-	379,002	546,412	14%
	חלק החברה	167,410	-	371,108	538,518	14%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	370,289	10,993	1,444,791	36%
	חלק החברה	-	309,461	10,993	1,214,978	33%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	10,848	202,840	-	977,642	25%
	חלק החברה	10,848	202,840	-	977,642	26%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	553,670	2,501,480	905,849	3,960,999	100%
	חלק החברה	553,670	2,271,666	897,957	3,723,293	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	14%	63%	23%	100%	
	חלק החברה	14%	62%	24%	100%	

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2023 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	56,300	-	203,681	259,981	7%
	חלק החברה	56,300	-	203,681	259,981	7%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	279,002	176,758	283,951	739,711	20%
	חלק החברה	279,002	176,758	283,951	739,711	21%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	157,940	-	351,278	509,218	14%
	חלק החברה	157,940	-	343,725	501,665	14%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	348,570	9,401	1,435,463	39%
	חלק החברה	-	294,758	9,401	1,219,678	35%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	10,702	154,855	-	764,874	21%
	חלק החברה	10,702	154,855	-	764,874	22%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	542,686	2,289,954	876,607	3,709,247	100%
	חלק החברה	542,686	2,074,168	869,054	3,485,908	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	15%	62%	24%	100%	
	חלק החברה	16%	60%	25%	100%	

להלן פילוח ה-NOI של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
הצפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	3,567	-	12,367	15,934	8%
	חלק החברה	3,567	-	12,367	15,934	8%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	20,547	11,667	19,186	51,400	25%
	חלק החברה	20,547	11,667	19,186	51,400	26%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	9,602	-	20,241	29,843	15%
	חלק החברה	9,602	-	19,556	29,158	15%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	14,547	380	59,750	29%
	חלק החברה	-	12,623	380	52,047	27%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	1,673	8,413		47,696	23%
	חלק החברה	1,673	8,413		47,696	24%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	41,628	109,680	53,315	204,623	100%
	חלק החברה	41,628	101,977	52,630	196,235	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	20%	54%	26%	100%	
	חלק החברה	21%	52%	27%	100%	

להלן פילוח ה-NOI של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	2,861	-	12,893	15,754	8%
	חלק החברה	2,861	-	12,893	15,754	8%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	14,747	11,447	17,088	43,282	21%
	חלק החברה	14,747	11,447	17,088	43,282	22%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	9,867	-	20,582	30,449	15%
	חלק החברה	9,867	-	19,968	29,835	15%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	15,195	50	60,798	30%
	חלק החברה	-	13,355	50	53,459	27%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	1,045	10,469		52,798	26%
	חלק החברה	1,045	10,469		52,798	27%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	32,267	120,052	50,762	203,081	100%
	חלק החברה	32,267	112,713	50,148	195,128	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	16%	59%	25%	100%	
	חלק החברה	17%	58%	26%	100%	

להלן פילוח ה-NOI של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	3,290	-	11,010	14,300	8%
	חלק החברה	3,290	-	11,010	14,300	9%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	21,824	1,818	16,055	39,697	23%
	חלק החברה	21,824	1,818	16,055	39,697	24%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	8,765	-	18,830	27,595	16%
	חלק החברה	8,765	-	18,830	27,055	17%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	14,224	319	51,564	30%
	חלק החברה	-	12,368	319	44,983	28%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	45	8,679	-	36,222	21%
	חלק החברה	45	8,679	-	36,222	22%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	34,067	88,285	47,026	169,378	100%
	חלק החברה	34,067	81,703	46,486	162,256	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	20%	52%	28%	100%	
	חלק החברה	21%	50%	29%	100%	

להלן פילוח רווחי והפסדי שיערוך של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	1,033	-	(5,616)	(4,583)	-5%
	חלק החברה	1,033	-	(5,616)	(4,583)	-7%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	5,118	(2,433)	17,161	19,846	24%
	חלק החברה	5,118	(2,433)	17,161	19,846	31%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	8,609	-	25,854	34,463	41%
	חלק החברה	8,609	-	25,529	34,138	54%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	12,729	1,446	56,740	67%
	חלק החברה	-	7,639	1,446	36,364	57%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	(265)	(4,468)	-	(22,382)	(27%)
	חלק החברה	(265)	(4,468)	-	(22,382)	(35%)
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	13,507	27,390	43,187	84,084	100%
	חלק החברה	13,507	7,014	42,862	63,383	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	16%	33%	51%	100%	
	חלק החברה	21%	11%	68%	100%	

להלן פילוח רווחי והפסדי שערוך של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	(3,722)	-	5,502	1,780	(1%)
	חלק החברה	(3,722)	-	5,502	1,780	(1%)
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	10,137	5,899	4,425	20,461	(15%)
	חלק החברה	10,137	5,899	4,425	20,461	(15%)
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	1,850	-	11,944	13,794	(10%)
	חלק החברה	1,850	-	11,770	13,620	(10%)
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	(725)	2,389	6,636	(5%)
	חלק החברה	-	(1,245)	2,389	4,562	(3%)
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	(6,074)	(33,197)	-	(180,081)	131%
	חלק החברה	(6,074)	(33,197)	-	(180,081)	129%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	(19,587)	(149,221)	31,398	(137,410)	100%
	חלק החברה	(19,587)	(151,296)	31,224	(139,659)	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	14%	109%	(23%)	100%	
	חלק החברה	14%	108%	(22%)	100%	

להלן פילוח רווחי והפסדי שערוך של הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (בכל אזור לפי מטבע הפעילות):

אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשיה	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנכסים
צפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	(4,051)	-	17,597	13,546	8%
	חלק החברה	(4,051)	-	17,597	13,546	9%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	25,110	20,649	23,861	69,620	41%
	חלק החברה	25,110	20,649	23,861	69,620	48%
דרום (אלפי ש"ח)	במאוחד	13,663	-	17,364	31,027	18%
	חלק החברה	13,663	-	16,964	30,627	21%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-	18,450	461	72,271	42%
	חלק החברה	-	11,471	461	45,601	32%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	(3,678)	137	-	(15,765)	(9%)
	חלק החברה	(3,678)	137	-	(15,765)	(11%)
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	18,347	91,767	60,585	170,699	100%
	חלק החברה	18,347	65,097	60,184	143,628	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	11%	54%	35%	100%	
	חלק החברה	13%	45%	42%	100%	

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים (כולל דמי ניהול) ממוצעים למ"ר לפי איזורים ושימושים (במטבע פעילות):

שימושים	קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשיה	
איזורים	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
צפון	97	87	-	-	23	22
מרכז	129	134	97	99	33	30
דרום	45	45	-	-	26	26
גרמניה	-	-	14	14	3	4
אנגליה	12	13	15	15	-	-

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים (כולל דמי ניהול) ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (במטבע הפעילות):

שימושים	קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשיה	
איזורים	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
צפון	99	133	100	-	-	26
מרכז	106	99	-	-	43	66
דרום	50	35	-	-	30	29
גרמניה	-	-	19	17	-	-
אנגליה	27	28	28	42	-	-

להלן פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים	קניונים ומרכזי מסחר			מבני משרדים ותעסוקה			מבני תעשיה		
איזורים	ליום 31/12/24	לשנה 2024	לשנה 2023	ליום 31/12/24	לשנה 2024	לשנה 2023	ליום 31/12/24	לשנה 2024	לשנה 2023
צפון	80%	82%	87%	-	-	-	97%	98%	98%
מרכז	85%	90%	89%	98%	98%	98%	99%	97%	97%
דרום	85%	85%	85%	-	-	-	89%	88%	88%
גרמניה	-	-	-	91%	90%	93%	96%	97%	97%
אנגליה	67%	67%	72%	87%	87%	67%	-	-	-

להלן פילוח של מספר הנכסים בתחום הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים:

שימושים	קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשיה	
איזורים	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
צפון	1	1	-	-	6	6
מרכז	3	3	-	-	4	4
דרום	1	1	-	-	7	7
גרמניה	-	-	9	9	1	1
אנגליה	1	1	3	3	-	-

(*) סיווג הנכס לסוג השימוש נעשה בהתאם לסוג השימוש העיקרי באותו נכס.

להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים:

שימושים	קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשיה	
איזורים	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
צפון	6.04%	5.08%	-	-	6.24%	6.33%
מרכז	7.40%	5.29%	6.85%	6.48%	6.69%	6.02%
דרום	5.74%	6.25%	-	-	5.34%	5.86%
גרמניה	-	-	4.15%	4.34%	3.65%	4.22%
אנגליה	11.18% (*)	9.69%	4.29%	6.71%	-	-

(*) שיעור התשואה חושב בנטרול הכנסה חד פעמית בסך של כ-500 אלפי פאונד.

(**) הנתונים בטבלה שבס"ק זה אינם משקפים את התשואה המייצגת של הנכסים המניבים של החברה, אלא את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI בפועל בשנה מסוימת בשווי הנכס נכון לסוף אותה שנה. נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם לוקחים בחשבון השפעות שונות, כגון: נכסים שאוכלסו במהלך התקופה וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים. הנתונים בטבלה שבס"ק זה כוללים גם את שיעורי התשואה הממוצעים המייצגים את שטחי החניונים והשירות של החברה. התשואות הינן בהתייחס לנכסים שהוחזקו על ידי הקבוצה במהלך שנה מלאה. התחשיב אינו מבודד את השטחים הפנויים ולכן התשואות יהיו מוטות מטה במעט.

3.4 **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:**

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחה אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחה מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)		
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	67,867	38	38,564	85,252	31	37,232
	רבעון 2	57,076	20	10,219	59,208	14	7,391
	רבעון 3	56,690	26	13,247	43,624	14	3,326
	רבעון 4	55,567	35	52,988	59,022	24	29,027
שנת 2026		187,726	96	85,017	223,528	46	21,336
שנת 2027		156,219	80	60,830	217,326	43	37,483
שנת 2028		122,841	46	46,988	209,295	27	38,802
שנת 2029 ואילך		469,206	126	139,560	1,435,725	268	272,816
סה"כ		1,173,192	467	447,413	2,332,980	467	447,413

(*) לצרכי הטבלה לעיל הונח כי שכ"ד בתקופת מימוש האופציה הינו זהה לשכר הדירה ערב מועד המימוש.

3.5 **להלן פרטים אודות השוכרים העיקריים (לעניין זה, "שוכר עיקרי" משמעו שוכר, אשר ההכנסה ממנו מגיבה מעל 10% מהכנסות החברה במאוחד בשנת הדוח):** לחברה אין שוכרים עיקריים.

3.6 **נכסים בהקמה (מצרפי)**

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
מרכז משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (1)	2	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	128,461	120,470	120,470
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	378,000	308,613	206,155
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	414,010	373,240	277,726
	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,474,000	1,428,000	1,138,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
אנגליה משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (1)	1	-	-
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	17,341	-	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	152,532	-	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	180,685	-	-
	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	315,682	-	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-

(1) פרויקט מבנה משרדים בעיר יבנה ופרויקט מתחם האלף (ראו סעיף 4.15להלן)

3.7 **קרקעות**

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31/12/24	31/12/23
צפון	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	-	-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	משרדים	-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	תעשיה	-	-
מרכז	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	317,271	302,632
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר) *	-	71,668	52,465
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	משרדים	150,593	90,282
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	תעשיה	12,882	14,815
דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	48,060	46,700
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	-	27,980	27,980
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	מסחר	10,593	10,593
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	משרדים	28,876	28,876
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	-	-	-
גרמניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		-	-
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	משרדים	-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	תעשיה	-	-
סה"כ	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	365,331	349,332
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר) *	-	99,648	80,445
	זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	תעשיה	41,758	43,691
	זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	משרדים	178,461	119,158
	זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	מסחר	10,593	10,593

*כולל שטח 2 הבניינים שבנייתם ומכירתם הסתיימו.

3.8 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

צפון	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	-	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	רווח\הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	-	-

מרכז	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1	2
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי ש"ח)	-	98,375	151,200
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	4,266	15,153
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	1,956
	רווח\הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	5,600	5,900
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	-	-

דרום	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	1
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי ש"ח)	-	-	4,200
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	-	758
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	84
	רווח\הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	1,650
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	-	-

גרמניה	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	2
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי אירו	-	-	123,137
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	-	-	11,932
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	1,982
	רווח\הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו) (בפועל מכירת מניות)	-	-	(1,087)
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	-
	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	-	-	-

אנגליה	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31/12/24	31/12/23	31/12/22
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי אירו	-	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר) (המכירה נעשתה על דרך מ. מניות)	-	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	-
	רווח\הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו) (בפועל מכירת מניות)	-	-	-
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	1
	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פאונד)	78,000	-	10,634
	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי פאונד)	1,318	-	46
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאחד) (מ"ר)	21,390	-	5,000

3.9 **רשימת נכסים מהותיים**

אשטרום נכסים בע"מ מרכז בית הגביש

שנת הפעלה: 2011
אזור: מרכז
המטבע המסחרי: אלפי ש"ח
שימוש עיקרי: מסחר/משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח): 170,173
חלק התאגיד: 100%
שטח שיווק: 17,916 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	242,800	242,800	16,115	16,631	7.0%	7.7%	40.7%	(3,468)	93%	91	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי ההיוון : מושכר- 7% (פרט לשטחי אחסנה – 7.75%), פנוי- 7.6% זכויות הבניה בשווי של 5,615 אש"ח
2023	243,000	243,000	17,996	17,282	7.2%	7.6%	22.7%	8,906	98%	90	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי ההיוון : מושכר- 7%, פנוי- 7.6% זכויות הבניה בשווי של 5,610 אש"ח
2022	232,560	232,560	14,712	14,333	6.4% (*)	7.5%	26.5%	24,988	95%	95	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי היוון – משרדים מושכר-6.9% לתקופת השכירות +היוון דמי שכירות ראויים מסחר 7.5%- 6.9% זכויות הבניה בשווי של 5,610 אש"ח

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.
(*) שיעור התשואה בשנת 2022 כולל שט"פ אשר אוכלסו ביום האחרון של השנה

3.9 רשימת נכסים מהותיים

מגדלי הוד השרון בע"מ

שנת הפעלה: 2000
אזור: הוד השרון
המטבע המסחרי: אלפי ש"ח
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח): 545,639
חלק התאגיד: 42.33%
שטח שיווק: 69,341 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (במאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	-	1,098,900	66,583	62,984	6.1%	6.7%	37.2%	2,794	89%	80	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי ההיוון : מושכר - 7%, פנוי - 7.4%
2023	-	1,084,450	66,360	62,298	6.2%	6.4%	38.6%	39,267	90%	77	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי ההיוון : מושכר - 7%, פנוי - 7.4%
2022	-	1,020,840	62,230	60,897	6%	6.4%	43.6%	52,089	94%	80	ירון ספקטור	הוון תזרימי המזומנים + גישת ההשוואה	שיעורי היוון : מושכר - 6.8% פנוי- 7.2%

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.

3.9 רשימת נכסים מהותיים

Ashtoh 2008 לייפציג

רכישה: דצמבר 2009
אזור: גרמניה
המטבע המסחרי: אלפי אירו
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי אירו): 28,286
חלק התאגיד: 51.0%
שטח שיווק: 36,407 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	341,486	89,950	3,264	3,140	3.5%	3.6%	-	9,625	99%	9	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 4.75% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 5%
2023	319,737	79,703	3,269	2,846	3.6%	3.7%	19.9%	(124)	99%	9	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 4.75% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 5.25%
2022	299,591	79,827	2,893	2,442	3.1%	3.1%	21.9%	15,511	99%	7.0	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 4.5% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 4.6%

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.

3.9 רשימת נכסים מהותיים

Ashtoh 2013 דיסלדורף גרמניה

רכישה: דצמבר 2017
אזור: גרמניה
המטבע המסחרי: אלפי אירו
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי אירו): 46,788
חלק התאגיד: 100.0%
שטח שיווק: 21,899 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
שנת 2024	255,577	67,321	3,481	3,231	4.8%	5.3%	44.5%	945	96%	19	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 5% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור של 5.2%
שנת 2023	262,772	65,503	3,551	3,364	5.1%	5.2%	46.4%	50	100%	18	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 5% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור של 5.2%
שנת 2022	241,873	64,448	2,646	2,102	3.3%	3.4%	40.9%	3,766	96%	12	DIWG / STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 4.7% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 4.9%

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.

3.9 רשימת נכסים מהותיים

AP Exchange flags אנגליה

רכישה: יולי 2019
אזור: אנגליה
המטבע המסחרי: אלפי פאונד
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי פאונד): 72,143
חלק התאגיד: 100.0%
שטח שיווק: 33,039 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	271,256	59,300	3,798	2,968	5.0%	5.2%	66.7%	1,051	76%	18	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 9.92%-10.47%
2023	263,853	57,100	4,164	3,758 (*)	6.6%	6.8%	69.5%	(15,531)	79%	18.5	DIWG/STIWA	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 9.67%-10.19%
2022	300,226	70,900	4,627	4,342	6.1%	6.3%	56.2%	746	89%	12.2	Cushman & Wekffield	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 5.4%-8.37%

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.
(*) נתון ה-NOI בפועל הינו בנטרול כ-2 מיליון פאונד אשר התקבלו באופן חד פעמי

3.9 רשימת נכסים מהותיים

AP NO. 8 LIMITED אנגליה

רכישה: אפריל 2021
אזור: אנגליה
המטבע המסחרי: אלפי פאונד
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי פאונד): 84,399
חלק התאגיד: 100.0%
שטח שיווק: 16,607 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	299,960	65,575	4,376	4,118	6.5%	6.5%	75%	(669)	95%	24.1	BNP PARIBAS REAL ESTATE	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 7.5%-7.83%
2023	304,979	66,000	4,333	4,044	6.4%	6.4%	75%	(17,652)	87%	23.7	Cushman & Wekffield	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 7.9%-7.55%
2022	354,899	83,750	4,151	3,695	4.6%	4.6%	58%	22	87%	20.7	Cushman & Wekffield	הוון תזרימי המזומנים	היוון NOI בשיעורי היוון של 6.0%-5.6%

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.

3.9 רשימת נכסים מהותיים

Central Square Limited

רכישה: אוקטובר 2024
אזור: אנגליה
המטבע המסחרי: אלפי פאונד
שימוש עיקרי: משרדים
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי פאונד): 78,000
חלק התאגיד: 100.0%
שטח שיווק: 21,390 מ"ר

שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (במטבע המסחרי)(2)	שיעור התשואה בפועל (%) (2)	שיעור התשואה המותאם (%) (2)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שיערוך (במטבע המסחרי) (2)	שעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) (1)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate / שיעור היוון משוקלל
2024	356,795	78,000	6,134	6,134	8.3%	8.3 %	65.8%	(4,843)	98%	10.2	-	-	-

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, לא כולל דמי ניהול.
(2) הנכס נרכש במהלך חודש אוקטובר 2024 ונתוני NOI מוצגים במונחים שנתיים מנורמלים על בסיס חודשיים. הפסדי השערוך מהווים את מס הרכישה והוצאות הנלוות אשר הופחתו לרווח והפסד במועד הרכישה.

3.10 **התאמה לדוח הכספי**

סעיף טבלה	מהות	2024	2023
3.3	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה	3,960,999	3,693,437
3.6	סה"כ נכסים בהקמה	594,695	373,240
3.7	קרקעות	381,141	365,142
	אחרים	205,281	201,696
		5,142,116	4,633,515
	התאמות		
	מוצג בדוח הכספי כמיועד למימוש	-	-
	סה"כ התאמות	-	-
		5,142,116	4,633,515
	בדוח הכספי		
	נדל"ן להשקעה	5,142,116	4,633,515
	נדל"ן לפיתוח	-	-
	סה"כ בדוח הכספי	5,142,116	4,633,515

התאמת סעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה

סעיף טבלה	מהות	2024	2023	2022
3.3	סה"כ הפרשי שערוך	84,084	(137,410)	170,699
	התאמות			
	שערוך מקרקעין	19,705	(36,680)	145,637
		103,789	(174,090)	316,336
	בדוח הכספי			
	עליית ערך נדל"ן להשקעה	103,789	(174,090)	316,336

3.11 FFO

בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה של הרשות לניירות ערך FFO – Funds From Operations הינו מדד מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נדל"ן מניב, המבוסס על הרווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, כולל פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

החברה מבצעת התאמות בהתאם לכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO כפי שפורסמו על ידי הרשות לניירות ערך בחודש ינואר, 2025.

להלן פירוט בנוגע להתאמות לרווח הנקי לשנים 2022-2024 לפי גישת הרשות ולפי גישת ההנהלה:

פרמטרים	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31/12/24	31/12/23	31/12/22
	אלפי ש"ח		
רווח נקי (הפסד) מאוחד	182,761	(75,518)	392,759
התאמות:			
פחת והפחתות	5,010	4,220	2,898
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(103,789)	174,090	(316,336)
הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים	(13,541)	(7,897)	9,075
השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות	18,979	(55,318)	39,025
רווח מרכישה הזדמנותית	-	-	(2,122)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות	-	9,481	(7,973)
נטרול רווח ממכירות משרדים	-	-	(11,454)
התאמות בגין כלולות	(66,995)	(1,913)	(88,204)
FFO לפי גישת הרשות	**22,425**	**47,145**	**17,668**
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי	(4,523)	(5,311)	(5,035)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**17,902**	**41,833**	**12,634**
נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)	13,321	4,862	4,501
תשלום מבוסס מניות	2,850	1,875	74
הוצאות הפרשי הצמדה	48,536	44,531	74,849
FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה	**82,609**	**93,101**	**92,058**

חלוקה לפי מגזרי פעילות	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31/12/24	31/12/23	31/12/22
	אלפי ש"ח		
ישראל	56,087	43,042	51,054
גרמניה	15,847	26,713	24,839
אנגליה	10,675	23,346	16,165
	82,609	**93,101**	**92,058**

3.12 **פעילות הנדל"ן המניב - נכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרות 11 ו-12) של החברה**

3.12.1. קניונים בישראל בע"מ (להלן: "**קניונים בישראל**") (שיעור החזקת החברה-50%)

החברה, באמצעות חברת הבת אלדר נכסים בע"מ (100%) (להלן: "**אלדר נכסים**"), מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של קניונים בישראל בבעלות משותפת עם חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "**ביג**"), קניון בת ים מחזיקה בזכויות במקרקעין בהתאם לפירוט שלהלן.

להלן פרטים אודות קניון בת-ים ליום 31 בדצמבר, 2024:

(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, חלק ביג - בהכנסות ובהוצאות הניהול החל מה-1.7.2018– 100%)[1]

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	קניון בת ים.
מיקום הנכס:	רחוב יוספטל 92, בת ים.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:	הנכס בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319 (להלן: "חלקה 319") וכגוש 7128 חלקה 320 (להלן: "חלקה 320"), בשטח של כ- 24,390 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בשטח כולל של כ- 69,428 מ"ר. המרכז כולל חניון בעל 6 מפלסים, חמישה מקורים ואחד פתוח, הכוללים כ- 1,036 מקומות חניה;
מבנה האחזקה בנכס:	החברה מחזיקה (באמצעות אלדר נכסים) ב-50% מהון המניות המונפק הנפרע של קניונים בישראל כאשר ביג מחזיקה ביתר.2 קניונים בישראל מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת כמפורט להלן.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	50%
שמות השותפים בנכס:	ביג
תאריך רכישת הנכס (ומכירת 50% מהנכס):	החברה מפעילה את המבנה העיקרי של הנכס בחלקה 319 (שטחה של חלקה זו משטח הנכס המפורט לעיל הינה כ-17,010 מ"ר וכוללת מבנה מסחרי בשטח כולל של כ-55,385 מ"ר) החל משנת 1993. ביום 24 בינואר, 2018 התקשרה החברה בהסכם למכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל המחזיקה ב-100% מחלקה 319, מכירה אשר הושלמה ביום 18 בפברואר 2018 בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח המשקף שווי נטו של החברה הבת בניכוי התחייבויותיה. ביום 9 במאי 2018, התקשרה קניונים בישראל בהסכם עם ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "ליברטי") לרכישת זכויות בחלקה 320 (לרבות אופציה לרכישת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת שטחי המסחר) (להלן: "הסכמי ליברטי"). רכישת הממכר הושלמה ביום 20 ביוני 2018. בחודש אפריל 2019 השלימה קניונים בישראל רכישת יתרת הזכויות בחלקה 320.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	קניונים בישראל מחזיקה בזכות חכירה מהוונת, עד ליום 8 בספטמבר 2036 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319; וכן בעלת זכות חכירה מהוונת, עד ליום 2 בפברואר 2032 במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 320.
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה בחלקות 319 ו- 320 רשומות על שם קניונים בישראל ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	–
נושאים מיוחדים:	קניונים החלה לבצע פרויקט שיפוץ ושדרוג נרחב בנכס (לרבות שדרוג חזיתות) במהלך שנת 2022 אשר הסתיים במהלך שנת 2025.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי מאזני

נתונים עיקריים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם קניון בת ים:

עלות ההקמה: 296,422 אלפי ש"ח
מועד מכירת 50%: 24 בינואר, 2018

[1] מכח הסכם מכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל על ידי החברה, אשר נחתם ביום 24 בינואר 2018, נחתם הסכם ניהול בין ביג לבין קניונים בישראל, לפיו ביג תהא אחראית לחובות והזכויות הכרוכות במתן שירותי ניהול לקניון בת ים בשלמותו (לרבות מבנה ליברטי), החל מיום 1 ביולי, 2018 ותהא זכאית לקבלת דמי ניהול מאת השוכרים בקניון בת ים בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים, למעט סכום אשר הוסכם בין הצדדים שישולם על ידי ביג לקניונים בישראל. הסכם הניהול קובע מקרים בהם ניתן להפסיק את ההתקשרות עם ביג, וכן קובע תקופה ראשונית במסגרתה ניתן להפסיק את ההתקשרות עם ביג באופן מיידי ומכל סיבה שהיא ובמקרה כאמור תמונה חברת ניהול על ידי קניונים בישראל. בנוסף, הצדדים הסכימו על מקרים שבהם ביג עלולה שלא להיות חברת הניהול הבלעדית של קניון בת ים.

[2] תקנון קניונים בישראל מסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בקניונים ישראל, אופן קבלת ההחלטות בהתאם ליחסי ההחזקות של הצדדים והגבלת עבירות מניות הצדדים בקניונים ישראל (כגון זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות). לצדדים להסכם מכירת המניות, אשר יחסי ההחזקות שלהם בקניונים בישראל שווים כאמור לעיל (50% כל צד), נתונה זכות הצבעה שווה (50% לכל צד) בכל עניין בקניונים בישראל.

נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס (דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד)	2024	2023	2022
	50%		
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	417,950	389,580	380,850
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	16,285	(10,811)	3,479
שיעור תפוסה ממוצע (%)	96%	95%	95%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	28,267	28,157	28,222
סה"כ הכנסות כולל דמי ניהול (באלפי ש"ח)	24,789	21,435	22,315
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	144	125	130
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	110	188	219
NOI (באלפי ש"ח)	24,679	21,480	22,247
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	27,166	25,933	25,277
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	5.5%	5.8%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.8%	6.7%	6.6%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	134	134	134
פדיון ממוצע למטר רבוע[3]	1,856	1,820	1,699

3.12.1.1. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם קניון בת ים:

נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס (דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד 100% בהכנסות/הוצאות הניהול)	2024	2023	2022
	50%		
	באלפי ש"ח		
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות ומשתנות	24,489	21,135	22,015
מדמי ניהול	300	300	300
סה"כ הכנסות	24,789	21,435	22,315
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	110	(5)	68
סה"כ עלויות:	110	(5)	68
NOI:	24,679	21,440	22,247

3.12.1.2. שוכרים עיקריים בנכס:

להלן פרטים (לפי חלק החברה) אודות שוכרים עיקריים בקניון בת-ים לתקופת שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס המניב):

השוכר	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) (1)	אופציות להארכה (שנים) (1)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות (1)	פירוט בטחונות (ככל שקיימות) (1)	ציון תלות מיוחדת (1)
שוכר א'	17%	כן	לא	רשת מזון	שכירות ל-10 שנים, נותרו עוד 7.5 שנים	אופציה ל-4.5 שנים	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית בסך של 500 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן	-

(1) תיאור הסכם השכירות

[3] יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

3.12.1.3. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם קניון בת ים, בהנחה ובמועד סיום החוזה השטח לא יאוכלס בשוכר חלופי:

הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה – 50%), באלפי ש"ח	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 והלאה
מרכיבים קבועים בגין שכ"ד	23,435	21,383	19,017	17,757	70,011
מרכיבים משתנים בגין שכ"ד (אומדן)	894	894	894	894	894
סה"כ בגין שכ"ד	24,329	22,277	19,911	18,651	70,905

(*) האמור לעיל הינו ביחס לדמי שכירות (קבועים ובאחוזים מפדיון) לחוזי שכירות חתומים ליום פרסום הדוח, מבלי לקחת בחשבון הסכמים נוספים אשר צפויים להיחתם. בנוסף, כאשר לשוכרים קיימת אופציה, הערכת החברה הינה ששוכרים יממשו את האופציה בהתאם לדמי השכירות בגין האופציה הקבועה בהסכם.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקניון בת ים ומועד השלמת עבודות השיפוץ, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים בקניון נכון למועד פרסום דוח זה, ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 5.9 לפרק א' לדוח.

3.12.1.4. <u>מימון ספציפי</u> [4]

יובהר כי נכון למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי לפרויקט. למען הסר ספק יובהר כי מחצית החברה בקניון בת ים משועבדת כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 11).

[4] "מימון ספציפי לנכס" משמעו הלוואה שנלקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה: (א) מחויבות החברה לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן הנכס (Non-Recourse); או (ב) הוסכם כי התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

3.12.1.5. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם קניון בת ים ליום 31 בדצמבר 2024 (לפרטים אודות שעבודים ובטוחות שהיו קיימים קודם לשעבוד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 11) ראה נספח פרטים אודות הבטוחות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם ביום 2 בספטמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-081691)):

סוג	דרגה	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים[5]	דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה 11) מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה 11) בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים במבנה העיקרי ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות מהמבנה העיקרי, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של 50% בלתי מסוימים מזכויות קניונים בישראל על פי הסכם המכר בקשר עם מבנה ליברטי ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות ממבנה ליברטי; (3) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים ממבנה ליברטי; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסות קניון בת ים; (5) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין קניון בת ים; (6) שיעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מחצית מהזכות של קניונים בישראל לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.	224,479
שעבודים	דרגה שנייה	ל.ר	
אחר			

5 בין החברה, קניונים בישראל, אלדר נכסים וביג נחתם הסכם ביום 15 ביולי, 2018, המסדיר את התנאים למתן הסכמת קניונים בישראל וביג לרשום שעבוד מדרגה ראשונה על מחצית בלתי מסוימת מזכויות קניונים בישראל בקניון בת ים לטובת גוף מממן של כל צד, לרבות התנאים למימושם וזכות קדימה בעת מימוש ("הסכם השעבודים").
התקנון של קניונים בישראל, קובע הגבלה על עבירות מניות הצדדים בקניונים בישראל, לרבות זכות סירוב ראשונה, ומעניק זכות הצבעה שווה לצדדים בכל עניין בקניונים בישראל ("תקנון קניונים בישראל"). בנוסף קובע תקנון קניונים בישראל כי במקרה בו לצורך פעילות קניונים בישראל, יוחלט על ידי דירקטוריון קניונים בישראל על ביצוע השקעות ו/או נטילת הלוואות אשר במסגרתן יידרשו בעלי המניות להעמיד הון עצמי ו/או ערבויות לקניונים בישראל, ולקניונים לא יהיו מקורות מספקים ללא ערבות בעלי המניות, יהא רשאי דירקטוריון קניונים בישראל לפנות אל בעלי המניות ולדרוש כי אלה יעמידו את המימון הדרוש. היה ומי מבעלי המניות לא יעמיד את המימון הדרוש כאמור ("הצד המפר" או "הצד המדולל"), אזי בעל המניות האחר יהא רשאי להעמיד את המימון במקומו ("הצד המשלם") ובמקרה כאמור קובע תקנון קניונים בישראל מנגנון לדילול החזקותיו של הצד שלא העמיד מימון כאמור.
במסגרת הסכם השעבודים הסכימו הצדדים כי היה ולאחר העמדת מימון הצד המפר על ידי הצד המשלם כאמור לעיל, מומש השיעבוד על המחצית של הצד המדולל ("מחצית הצד המפר"), אזי מעבר לזכויות הקבועות בתקנון קניונים בישראל, יהא זכאי הצד המשלם לקבל מאת הצד המפר, והצד המפר מתחייב בזאת לשפות את הצד המשלם, בסכום שמשקף את הדילול היחסי ב"שווי הנכס" כהגדרת המונח בתקנון קניונים בישראל, כפי שהוא במועד הדילול.

3.12.1.6. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם קניון בת ים (מצ"ב כנספח לדוח זה הערכת שווי של קניון בת ים ליום 31 בדצמבר 2024):

(הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק החברה - 50%)	2024	2023	2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	835,900	779,160	761,700
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות		

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Approach Income)

(הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק החברה - 50%)	2024	2023	2022
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	29,000	30,000	30,000
שיעור תפוסה מייצג	96%	95%	96%
דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	147	144	142
שיעור היוון / שיעור תשואה שנלקח לצורך הערכת השווי	6.85%	7%	6.9%
דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	147	144	142
שיעור היוון שכ"ד/הפרשי פדיון/אחר שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	שכ"ד בסיסי 6.85% / הפרשי פדיון 8.1% / רווח מחשמל 8.35% ואנטנות סלולאריות 8.95%	שכ"ד בסיסי 7.0% / הפרשי פדיון 8.25% / רווח מחשמל 8.5% ואנטנות סלולאריות 9.1%	שכ"ד בסיסי 6.9% / הפרשי פדיון 8.15% / רווח מחשמל ואנטנות סלולאריות 9%

ניתוח רגישות לשווי:	שינוי בשווי (באחוזים)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח)
שיעורי היוון	עלייה של 0.25%	(26,283)
שיעורי היוון	ירידה של 0.25%	28,275
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	37,322
דמי שכירות ממוצעים למטר	ירידה של 5%	(37,322)

בנייה נוספת

חברת קניונים בישראל החלה בבניית שני מבנים נוספים בצמוד לקניון הקיים:

א) מגדל מגורים בן כ-40 קומות שיכלול כ- 160 יחידות דיור.

ב) בניין שישמש למשרדים ומסחר בהיקף של כ- 10,265 מ"ר ובנוסף יבנה חניון שיכלול כ- 200 חניות.

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.

3.12.2. <u>חוצות המפרץ חיפה (שיעור החזקת החברה-50%)</u>

החברה, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**חוצות המפרץ**" או "**הממשכנת**") בבעלות משותפת עם חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**מליסרון**") חוצות המפרץ מחזיקה בזכויות במקרקעין בהתאם לפירוט שלהלן.

3.12.2.1. <u>להלן פרטים אודות חוצות המפרץ ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	חוצות המפרץ
מיקום הנכס:	אזור התעשיה חוצות המפרץ, חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	<u>מסחר</u> - כ- 76,000 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס מוחזק במלואו על ידי חוצות המפרץ (כמפורט להלן) אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי מליסרון.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	50% (באמצעות חוצות המפרץ)
שמות השותפים לנכס:	מליסרון בע"מ - 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של הממשכנת)
תאריך רכישת הנכס:	1993-1994
זכויות משפטיות בנכס:	הממשכנת מחזיקה בזכויות כדלקמן: (1) זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, בחלק מחלקה 1 ובחלקות 2, 3 ו- 8-5 בגוש 11635 בשטח כולל של כ-60,135 מ"ר בחיפה. יודגש, כי יתרת חלקה 1 בשטח של כ-2,365 מ"ר הוחכרה בחכירה לדורות (שטרם נרשמה) לצד שלישי ואינו מהווה חלק מחוצות המפרץ וכמו כן החברה מצהירה כי אין לאותו צד שלישי כל זכות בחוצות המפרץ לרבות כל אופציה שהיא; (2) זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, בחלקות 1 ו- 80-83 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-25,025 מ"ר בחיפה; (3) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 31.5.2041, במקרקעין הידועים כחלקות 73, 77 ו- 78 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר בחיפה; (4) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 6.12.2043, במקרקעין הידועים כחלקות 59-65 ו- 69-71 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 20,126 מ"ר בחיפה; (5) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 19.9.2044, במקרקעין הידועים כחלקות 56-58, 66-68, 74-76, 84-86, ו- 97-98 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-34,283 מ"ר בחיפה; (6) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 30.4.2045, במקרקעין הידועים כחלקות 100 ו- 103-108 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 14,519 מ"ר בחיפה; (7) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 29.6.2051, במקרקעין הידועים כחלקות 87-91 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 14,550 מ"ר בחיפה; (8) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי מס' חוזי חכירה מהוונים עד ליום 30.9.2051, במקרקעין הידועים כחלקות 79, 141 ו- 142 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 3,688 מ"ר בחיפה; (9) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 30.9.2055, במקרקעין הידועים כחלקות 72, 96, 99, 101 ו- 102 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 12,696 מ"ר בחיפה; (10) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 31.12.2057, במקרקעין הידועים כחלקות 93-95 ו- 157 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 14,642 מ"ר בחיפה;

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)	פירוט ליום 31.12.2024
זכויות משפטיות בנכס: (המשך)	(11) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 24.12.2062, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 12 ו- 13 בגוש 11635, בשטח כולל של כ- 5,400 מ"ר בחיפה; (12) זכויות להירשם כחוכרת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 19.9.2044, בחלק מסוים מחלקה 138 בגוש 11604 בחיפה, בשטח של כ-2,251 מ"ר. (13) זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 24.12.2062 בחלק מחלקה 10 בגוש 11635 בחיפה (כ 16 מ"ר), וזכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 24.12.2062 בחלק מחלקה 11 בגוש 11635 בחיפה (1682 מ"ר), הכל על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "**גרינסטון תעשיות**") בקשר לרכישת זכויותיה של גרינסטון תעשיות בחלקות הנ"ל, בשטח כולל של כ-1,698 מ"ר. (14) זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא מהוון עד ליום 31.8.2040 בחלק מחלקה 10 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ-4,933 מ"ר); זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא מהוון עד ליום 28.2.2040 בחלק מחלקה 11 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ-3,880 מ"ר); זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 28.2.2040, בחלק מחלקה 12 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ-3,398 מ"ר); וזכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 28.2.2040 בחלק מחלקה 13 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ-3,000 מ"ר); הכל על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין נאמני חברת כור מתכת בע"מ (להלן: "**כור מתכת**") ביום 19.5.2016 בקשר לרכישת זכויות כור מתכת בחלקות הנ"ל, וכן על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין כור תעשיות בע"מ (להלן: "**כור תעשיות**")[6] ביום 15.5.2016 בקשר לרכישת זכויות כור תעשיות בחלקות הנ"ל. (15) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת בחלקה 9 בגוש 11635 בשטח של כ-3,794 מ"ר
מצב רישום זכויות משפטיות:	ראו לעיל בשורת "זכויות משפטיות בנכס"
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	הנכס כולל מגרשים לא מבונים המיועדים לבניה לתעשייה בהיקף של כ- 122.1 דונם
נושאים מיוחדים:	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי מאזני

6 החברה מבהירה כי כור תעשיות התחייבה על פי הסכם המכר לשאת בדמי הסכמה או בדמי היוון, לפי הנמוך מבין השניים, אשר יידרשו לצורך העברת הזכויות על שם הממשכנת במקרקעין הנ"ל.

3.12.2.2. נתונים עיקריים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם חוצות המפרץ:

עלות ההקמה: 325,689 אלפי ש"ח

מועד הפעלה: יוני 1994

נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, (דהיינו 50%)	2024	2023	2022
	50%		
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	833,000	752,000	692,000
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	61,153	22,581	90,536
שיעור תפוסה ממוצע (%) [7]	98%	98%	98%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	37,554	29,150	30,837
סה"כ הכנסות שכירות (באלפי ש"ח)	35,049	31,997	30,382
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח) - מסחר[8]	86	84	81
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) - מסחר[9]	123	105	109
NOI (באלפי ש"ח)	39,496	34,310	32,937
NOI מתואם (באלפי ש"ח)[10]	40,560	33,578	31,994
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	6.6%	6.6%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.5%	6.8%	6.9%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	159	152	153
פדיון ממוצע למטר רבוע[11]	1,165	1,146	1,080

3.12.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, (דהיינו 50%)	2024	2023	2022
	50%		
	באלפי ש"ח		
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות ומשתנות	35,049	31,997	30,382
אחרות - סולארי	780	739	665
מדמי ניהול	8,400	6,468	6,292
סה"כ הכנסות	44,229	39,204	37,339
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול בנטרול פחת	4,733	4,894	4,402
סה"כ עלויות:	4,733	4,894	4,402
NOI:	39,496	34,310	32,937

[7] חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ לא כולל שטח של אולם אירועים בהיקף של כ- 2,500 מ"ר בשנים 2022-2023
[8] חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות התאגיד מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.
[9] לא כולל עוגנים ודוכנים.
[10] לא כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.
[11] יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

3.12.2.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס:</u>

להלן פרטים (לפי חלק החברה) אודות שוכרים עיקריים בחוצות המפרץ לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס המניב):

השוכר	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	8%	כן	לא	רשת מזון	התקופה המקורית הינה ל-10 שנים	אופציה ל-5 +5 שנים	צמוד למדד המחירים לצרכן	3 שטרי חוב בסך 620,100 ש"ח צמודי מדד כל שטר	-

3.12.2.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם חוצות המפרץ, בהנחה ובמועד סיום החוזה השטח לא יאוכלס בשוכר חלופי:

הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה – 50%)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 והלאה
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים בגין שכ"ד	39,352	37,547	33,037	29,673	35,215
מרכיבים משתנים בגין שכ"ד (אומדן) (*)	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000
סה"כ בגין שכ"ד	40,352	38,547	34,037	30,673	38,215

(*) האמור לעיל הינו ביחס לדמי שכירות (קבועים ובאחוזים מפדיון) לחוזי שכירות חתומים ליום פרסום הדוח, מבלי לקחת בחשבון הסכמים נוספים אשר צפויים להיחתם. בנוסף, כאשר לשוכרים קיימת אופציה, הערכת החברה הינה ששוכרים יממשו את האופציה בהתאם לדמי השכירות בגין האופציה הקבועה בהסכם.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקניון חוצות המפרץ, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים בקניון נכון למועד פרסום דוח זה, ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 5.9 לפרק א' לדוח.

3.12.2.6. מימון ספציפי [12]

נכון למועד הדוח, מחצית החברה בחוצות המפרץ משועבדת כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 12), וזאת חלף הלוואה שניטלה מתאגיד ביטוח קודם לכן.

להלן פרטים אודות מימון ספציפי בקשר עם קניון חוצות המפרץ לשנים 2024 ו-2023:

3.12.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

לפרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם חוצות המפרץ ליום 31 בדצמבר 2024 (לפרטים אודות שעבודים ובטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 12) ראה נספח פרטים אודות הבטוחות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם ביום 28 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-067566). השעבודים העיקריים:

שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה סכום לטובת המלווה כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 12) של החברה על 50% בלתי מסוימים מזכות חוצות המפרץ בנכסי חוצות המפרץ.

שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת המלווה כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 12) של החברה על 50% בלתי מסוימים מזכות חוצות המפרץ לקבלת מלוא הפירות הנובעים מנכסי חוצות המפרץ לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום שמשולם על יד השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ואו עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31 בדצמבר 2024 (במליוני ש"ח)
מגבלה רישומית	חלק מהנכס (ראו ס"ק (12), (13) (14) ו (15) להגדרת הנכס) לא רשום עדיין על שם הממשכנת והזכויות בנכס ישועבדו בשעבוד חוזי בלבד בספרי רשם החברות, תוך התחייבות של החברה כי בד בבד עם רישום זכויות הבעלות/חכירה של החברה בשטחים אלו, יירשם גם שעבוד קנייני (משכנתא בדרגה ראשונה).	546,006

[12] "מימון ספציפי לנכס" משמעו הלוואה שנלקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה: (א) מחויבות החברה לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן הנכס (Non-Recourse); או (ב) הוסכם כי התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

3.12.2.8. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם חוצות המפרץ: (מצ"ב כנספח לדוח זה הערכת שווי של חוצות המפרץ ליום 31 בדצמבר 2024):

נתונים לפי 100%. (חלק החברה - 50%)	2024	2023	2022
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)	1,666,000	1,504,000	1,384,000
זהות מעריך השווי[13]	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	היוון ההכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה השיטה היא שיטת ההשוואה)		

<u>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:</u>

אם ההערכה בגישת ההשוואה sales comparison (approach)

נתונים לפי 100%. (חלק החברה - 50%)	2024	2023	2022
טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	2,612 א' ש"ח - 4,091 א' ש"ח	2,612 א' ש"ח - 5,619 א' ש"ח	2,945 א' ש"ח - 3,547 א' ש"ח
מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב	3	5	4
לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1: מגרש בשטח 2,246 מ"ר, גו"ש 10903 חלקה 144 נכס 2: מגרש בשטח 7,048 גוש 10873 חלקה 7	נכס 1: אריה שנקר 53, גו"ש 11574, חלקה 23, 1,002 מ"ר נכס 2: שד' ההסתדרות גוש 11660 חלקה 46, 1,792 מ"ר	נכס 1: חלוצי התעשיה, גו"ש 11666, חלקה 12, 20,297 מ"ר נכס 2: בעלי מלאכה גוש 11668 חלקה 32, 4,963 מ"ר
משתנים מרכזיים ואחרים	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה

[13] לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראה הערכת השווי. לחברה אין תלות במעריך השווי. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

ההערכה בוצעה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)

נתונים לפי 100%. (חלק החברה - 50%)	2024	2023	2022
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	75,715	64,656	64,000
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (באחוזים)[14]	96%	92%	91%
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי (ש"ח)	130	93	85
תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)	91,864	74,991	71,231
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל		
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) *	7.27%	7.20%	7.17%

ניתוח רגישות לשווי:	שינוי בשווי (באחוזים)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח)
שיעורי היוון	עלייה של 0.25%	(47,000)
שיעורי היוון	ירידה של 0.25%	50,000
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	60,100
דמי שכירות ממוצעים למטר	ירידה של 5%	(60,100)

(*) בשנים 2024 - 2022 הביא לידי ביטוי את סיכוני השוק (עלית ריבית, אינפלציה וסיכון למיתון) על ידי העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה לפעילות רגילה.

בנייה נוספת

במהלך השנה השלימה החברה את הקמת מבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ- 11,500 מ"ר, כאשר תעודת גמר התקבלה במהלך חודש פברואר 2024, השוכר ביצע עבודות התאמה במהלך השנה ובפועל נכנס לנכס בתחילת ספטמבר 2024. בנוסף במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 צפויה החברה להשלים את הקמתו של מבנה מסחרי נוסף במתחם הצפוני בהיקף של כ- 2,500 מ"ר. סך תקציב ההקמה לשטחים הנ"ל הינם כ- 100 מ' ש"ח כאשר יתרת התשלום שטרם הושקעה הינה 9 מ' ש"ח. תוספת NOI צפויה הינה כ- 12 מ' ש"ח (חלק החברה מחצית).

[14] שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

3.13 פרטים נוספים בדבר נכסי החברה בתחום הנדל"ן המניב

3.13.1 ריכוז נתונים טבלאי

3.13.1.1 ריכוז נתונים טבלאי– נכסים בישראל

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות (2)	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר (1)	שיעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	יחס חוב לשווי נכס	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי ש"ח	שעבוד	שותפים עיקריים
אשטרום נכסים בע"מ/ על המוביל יבנה	פארק תעשיות	יבנה	חכירה	חכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין	50%	11,676	94%	73,650	28.3%	5,219	45	4,147	משועבד לבנק	אמות השקעות
אשטרום נכסים בע"מ / מרכז מסחרי שוהם	מסחר ומשרדים	שוהם	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	50%	4,014	87%	112,650	28.3%	7,047	86	4,788	משועבד לבנק	הראל המשמר החזקות מקרקעין (1982) בע"מ
אשטרום נכסים בע"מ / קניון ראש פינה	מסחר	ראש פינה	חכירה	בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין	100%	5,108	80%	59,010	60%	3,401	97	1,033	משועבד לבנק	
אשטרום נכסים בע"מ / קריית הממשלה ב"ש	מסחר ומשרדים	באר שבע	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	50%	4,266	85%	70,245	-	3,535	72	4,832		שכון ובינוי בע"מ
אשטרום נכסים בע"מ / בית הגביש	מסחר ומשרדים	נתניה	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	17,916	93%	242,800	40.7%	16,115	94	(3,468)	משועבד לבנק	
אשכפר חברה להנדסה בע"מ / מבנה ביבנה (*)	תעשייה	יבנה	חכירה	חכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין	100%	2,201	100%	16,273	-	1,112	32	92		

(1) הנתונים מתייחסים לסך השטחים המיועדים להשכרה (שטחים לשיווק) ולא לסך השטח הבנוי.

(2) לגבי נכסים שלגביהם זכאית החברה להירשם כבעלים או כחוכרת, אך בעלות או החכירה טרם נרשמה על-שמה בלשכת רישום מקרקעין, סבורה החברה, כי אין לה חשיפה מהותית בשל אי רישום כאמור.

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.

(*) אשכפר חברה בבעלות 100% - המבנה הינו בבעלות החברה (75%) וצד קשור (25%).

3.13.1.1 המשך ריכוז נתונים טבלאי– נכסים בישראל

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי ש"ח	שעבוד	שותפים עיקריים
אמת"ל בע"מ / פארק תעשייה אילת	תעשייה	אילת	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	74%	4,486	96%	-	22,466	1,800	43	925		חברה כלכלית אילת
א.מ. הייטק בנגב בע"מ / מבנה בשער הנגב	משרדים	שער הנגב	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	50%	3,349	78%	22.6%	18,174	1,504	28	1,921	משועבד לבנק	מבני תעשיה בע"מ
קניונים לישראל בע"מ / קניון בת ים	מסחר	בת ים	חכירה	חכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין	50%	14,500	96%	-	417,950	24,489	141	16,285	משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 11	ביג מרכזי קניות בע"מ
אשציפור בע"מ / מבנה בציפורית	תעשייה	נצרת	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	50%	3,063	100%	-	19,171	1,801	49	411		נצבא החזקות 1995 בע"מ
עתידות חברה לפיתוח ערד בע"מ / קניון ערד	מסחר	ערד	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	50%	3,159	94%	-	17,208	1,593	71	211		שותפים פרטיים
חוצות המפרץ חיפה בע"מ (*)	מסחר	חיפה	בעלות + חכירה	בעלות וחכירה חלקן רשומות בלשכת רישום המקרקעין	50%	38,339	98%	-	833,000	34,112	93	61,153	משועבד למחזיקי אג"ח סדרה 12	מליסרון בע"מ
מגדלי הוד השרון בע"מ	משרדים	הוד השרון	בעלות	בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין	42.33%	29,354	89%	37.1%	465,197	28,187	96	1,183	משועבד לחברת ביטוח	מבטח שמיר בע"מ
אשטרום נכסים בע"מ / פרויקט LYFE בני ברק	מסחר	בני ברק	בעלות	בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין	50%	1,256	89%	-	92,500	2,631	175	1,258		דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.

(*) חוצות המפרץ חיפה בע"מ - השווי כולל (חלק החברה) 182,763 אלפי ש"ח בגין זכויות בניה ,קרקע ופרויקט בהקמה.

3.13.1.1 המשך ריכוז נתונים טבלאי– נכסים בישראל

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי ש"ח	שעבוד
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל נתיבות	תעשיה	נתיבות	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	4,050	100%	*	18,600	1,251	27	592	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל שדרות	תעשיה	שדרות	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	11,046	100%	*	37,972	2,732	21	2,072	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל באר שבע	תעשיה	באר שבע	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	10,225	79%	*	42,860	-	-	7,702	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל אשקלון	תעשיה	אשקלון	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	5,167	100%	*	23,670	993	32	418	כן
אשטרום נכסים בע"מ /מ.ל כרמיאל	תעשיה	כרמיאל	חכירה	זכות חכירה רשומה בעיקר במינהל ומקצתה רשומה בטאבו	100%	17,683	92%	*	57,679	4,368	22	(173)	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל עפולה	תעשיה	עפולה	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	3,568	100%	*	16,281	898	21	(2,332)	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל אלון תבור	תעשיה	אלון תבור	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	7,983	100%	*	34,363	2,380	26	(2,620)	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל בית שמש	תעשיה	בית שמש	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	6,710	100%	*	29,986	2,636	31	(4,330)	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל ערד	תעשיה	ערד	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	7,720	85%	*	20,561	1,588	19	2,259	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל רמת חובב	תעשיה	רמת חובב	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	4,980	100%	*	17,500	1,317	23	1,105	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מ.ל טבריה	תעשיה	טבריה	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	5,973	100%	*	22,158	1,669	24	(1,257)	כן

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.

* נכסים משועבדים לבנק הפועלים בשיעור חוב כולל ממוצע לשווי הנכסים בשיעור 41%

3.13.1.1 המשך ריכוז נתונים טבלאי– נכסים בישראל

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי ש"ח	הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי ש"ח	שעבוד
אשטרום נכסים בע"מ / לינור	מסחר	באר שבע	בעלות	בעלות רשומה	100%	15,755	78%	*	107,290	6,749	46	3,531	כן
אשטרום נכסים בע"מ / דלגית	מסחר	באר שבע	בעלות	בעלות רשומה	100%	7,855	100%	*	60,120	4,140	44	5,078	כן
אשטרום נכסים בע"מ / ליגר	תעשיה	שדרות	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	17,100	65%	*	47,448	3,383	25	405	כן
אשטרום נכסים בע"מ / נהריה	תעשיה	נהריה	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	4,893	100%	*	16,651	1,131	19	644	כן
אשטרום נכסים בע"מ / כרמיאל צפון	תעשיה	כרמיאל	חכירה	זכות חכירה רשומה בטאבו	100%	2,664	100%	*	11,880	876	27	450	כן
אשטרום נכסים בע"מ / מגדל העמק	תעשיה	מגדל העמק	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	10,202	100%	*	39,232	2,803	23	(328)	כן
אשטרום נכסים בע"מ / ברקן	תעשיה	ברקן	חכירה	זכות חכירה רשומה במינהל בלבד	100%	30,077	100%	*	167,040	10,707	30	17,252	כן
אשטרום נכסים בעמ / מתחם כנות	מסחר	כנות	בעלות	בעלות לא רשומה	100%	24,455	97%	*	140,031	10,614	37	10,051	כן

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.
* נכסים משועבדים לבנק הפועלים בשיעור חוב כולל ממוצע לשווי הנכסים בשיעור 41%

3.13.1.2 המשך ריכוז נתונים טבלאי נכסים בחו"ל – נכסים בגרמניה

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי אירו	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי אירו	הכנסות שכ"ד חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי אירו	שעבוד	שותפים עיקריים
Ashtoh Properties B.V.	תעשיה	אוישקירשן גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	10,732	96%	-	10,972	449	5	1,446	-	
Ashtoh Properties 2007 B.V.	משרדים	דורטמונד גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	14,940	63%	44%	34,446	1,596	18	(28)	משועבד לבנק	
Ashtoh Properties Leipzig GmbH & Co. KG	משרדים	לייפציג גרמניה	בעלות	נרשמה	51%	18,568	99%	-	45,875	1,664	9	4,909	משועבד לבנק	Harel Leipzig B.V
Earl-Bakken-Platz 1 Meerbusch Property GmbH & Co. KG	משרדים	דיסלדורף גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	8,038	100%	57%	22,171	1,269	17	(509)	משועבד לבנק	
Ashtoh Properties Essen GmbH & Co. KG	משרדים	הסן גרמניה	בעלות	נרשמה	75%	11,179	82%	41%	35,220	969	14	1,472	משועבד לבנק	Gadpro Michzur
Ashtrom Properties Römergalerie Leonberg GmbH & Co. KG	משרדים	לאונברג גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	15,864	87%	53%	43,299	2,358	18	(427)	משועבד לבנק	
Ashtoh Properties Düsseldorf TWO GmbH & Co. KG	משרדים	דיסלדורף 2 גרמניה	בעלות	נרשמה	45%	6,438	88%	48%	21,150	973	13	556	משועבד לבנק	Harel Leipzig B.V+Gadpro Michzur

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.

3.13.1.2 המשך ריכוז נתונים טבלאי נכסים בחו"ל – נכסים בגרמניה

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי אירו	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי אירו	הכנסות שכ"ד חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי אירו	שעבוד	שותפים עיקריים
Grüner Deich 15-17 Hamburg Property GmbH & Co. KG	משרדים	המבורג גרמניה	בעלות	נרשמה	40%	4,146	76%	56%	12,459	498	10	(28)	משועבד לבנק	S.y.r Shlomo real estate+Gadpro Michzur
Bornbarch 4-12 Norderstedt Property GmbH & Co. KG	משרדים	נורדשטט גרמניה	בעלות	נרשמה	80%	9,850	100%	50%	18,878	1,095	12	(464)	משועבד לבנק	Gadpro Michzur
Hafenstraße 5-7 Wolfsburg Property GmbH & Co. KG	משרדים	וולפסבורג גרמניה	בעלות	נרשמה	40%	3,397	100%	54%	11,864	727	18	33	משועבד לבנק	S.y.r Shlomo real estate+Gadpro Michzur
Fritz Vomfelde 26 Düsseldorf Property GmbH & Co. KG	משרדים	דיסלדורף 4 גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	21,899	96%	44%	67,321	3,481	19	945	משועבד לבנק	
Käfertalerstraße 190 Mannheim Property GmbH & Co. KG	משרדים	מיינהם גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	6,124	75%	41%	12,679	617	20	1,452	משועבד לבנק	
Schickardstraße 30 Böblingen Property GmbH & Co. KG	משרדים	בובליגן גרמניה	בעלות	נרשמה	100%	12,069	100%	53%	29,174	1,772	16	290	משועבד לבנק	

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.

3.13.1.3 המשך ריכוז נתונים טבלאי נכסים בחו"ל – נכסים באנגליה

שם החברה / שם הפרויקט	סוג השימוש	איזור גיאוגרפי	סוג הזכות	מצב רישום בפועל	שיעור החזקה	חלק החברה במ"ר	שעור תפוסה באחוזים ליום 31/12/24	יחס חוב לשווי נכס	שווי הנכס חלק החברה ליום 31.12.24 באלפי פאונד	הכנסות שכ"ד חלק החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 באלפי פאונד	הכנסות שכ"ד חודשיות ממוצעות למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 (3)	רווח (הפסדי) שערוך בתקופת הדו"ח (חלק החברה) באלפי פאונד	שעבוד	שותפים עיקריים
AP EXCHANGE FLAGS LIMITED	משרדים	ליברפול אנגליה	בעלות	נרשמה	100%	33,039	76%	67%	59,300	3,798	12	1,051	משועבד לבנק	-
AP NO. 8 LIMITED	משרדים	מנצ'סטר אנגליה	חכירה	נרשמה	100%	16,607	95%	75%	65,575	4,376	24	(669)	משועבד לבנק	-
AP GWA LIMITED	מבנה מסחרי	ברמינגהם אנגליה	בעלות	נרשמה	100%	3,063	67%	-	10,850	1,766	53	(265)	-	-
AP CENTRAL SQUARE LIMITED (*)	משרדים	לידס אנגליה	בעלות	נרשמה	100%	21,390	98%	66%	78,000	1,278	10	(4,843)	משועבד לבנק	-

(3) התחשיב אינו מתחשב בשטחים פנויים במידה והיו אך לוקח בחשבון פרמטרים חריגים כגון תחילת הבנה/הוספה/גריעת שטחים במהלך התקופה.
(*) הנכס נרכש במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 ולכן הכנסות מייצגות הנבה של כחודשיים.

3.13.2 <u>פירוט על נכסים מהותיים בתחום הנדל"ן המניב המוחזקים על ידי החברה במישרין ובאמצעות חברות בנות או חברות מוחזקות</u>

החברה מנהלת ומתחזקת את נכסיה במספר אופנים: (1) ניהול מרבית נכסי החברה מבוצע על-ידה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות ניהול המוקמות על-ידה לצורך ניהול הנכס הספציפי, ואשר השליטה בהן משקפת את חלקה של החברה בנכס הרלוונטי; (2) באותו אופן פועלת החברה בקשר לניהול החניונים הקיימים בחלק מנכסיה; (3) בנכסים בהם מושכר הנכס במלואו לשוכר בודד, ניהול ותחזוקת הנכס מבוצע על-ידי אותו שוכר.

בנכסים ובחניונים המנוהלים ומתוחזקים על-ידי החברה עצמה, או על-ידי חברות הניהול המוקמות על-ידה, כמפורט בס"ק (1) ו- (2) לעיל, מתקשרת החברה בהסכמים עם ספקי שירותים שונים, המבצעים בנכסים את חלק משירותי האחזקה בפועל, כגון שירותי נקיון, שמירה, אבטחה ומוקד.

3.13.2.1 <u>מגדלי הוד השרון בע"מ (חברה בבעלות 42.33%)</u>

החברה, יחד עם מבטח שמיר נדל"ן בע"מ שלמיטב ידיעת החברה הינה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "מבטח שמיר") הינן הבעלים, בחלקים שווים, של 84.67% מהון המניות המונפק והנפרע של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן: "הוד השרון") יתרת המניות במגדלי הוד השרון מוחזקות ע"י צדדים לא קשורים.

מגדלי הוד השרון הינה הבעלים של קרקע בשטח כולל של כ- 30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון.

למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ- 72,000 מ"ר. מתוך השטחים הנ"ל נמכרו בשנים קודמות כ- 2,100 מ"ר והושכרו כ-63,400 מ"ר לשוכרים שונים. בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ- 2,850 מ"ר לחברת אשטרום נכסים בע"מ שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה.

במהלך שנת 2022 החל שיפוץ באזורי הפיתוח של מתחם המגדלים שהסתיים בסוף 2023. החברה מקדמת תכנון להקמת מבנה נוסף בפארק מגדלי הוד השרון בע"מ חברה בשותפות עם מבטח שמיר ויזמים אחרים (חלק החברה 42.3%). במהלך שנת 2023 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.

זכויות הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הביטוח הראל להבטחת הלוואה שניתנה לה (בחודש נובמבר 2023 העמידה הראל למגדלי הוד השרון הלוואה נוספת להלוואה הקיימת בסך של 200 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים נושאת ריבית של 3.67% וצמודה למדד המחירים לצרכן). כמו כן, העמידה החברה יחד עם מבטח שמיר נדל"ן בע"מ (להלן: "מבטח שמיר") ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. כן התחייבה הוד השרון לאמות מידה פיננסיות כדלקמן:

א) יתרת הלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה.

ב) יחס כיסוי NOI בתקופת בדיקה כלשהיא כשהוא מחולק בסך החזרי הקרן והריבית בתקופת הבדיקה לא יפחת בכל עת מ- 1.2.

נכון למועד דוח זה עומדת הוד השרון בתנאים אלו.

3.13.2.2 **מבנה מסחרי בית הגביש בע"מ בנתניה (חלק החברה 100%)**

לחברה קרקע בשטח כולל של כ-14 אלפי מ"ר בנתניה המוחכרת מרשות מקרקעי ישראל עליו הקימה החברה מבנה בן 4 קומות וקומת מרתף.
בבעלות החברה נכון להיום כ-17,650 מ"ר המושכרים בתפוסה של כ- 93%.
זכויות החברה בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ להבטחת הלוואה שניתנה לחברה.

3.13.2.3 **Ashtoh Properties Leipzig GmbH & Co. KG. (חברה בבעלות 51%):**

החברה מחזיקה בשותפות גרמנית המחזיקה יחד עם הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (להלן: "השותף") מבנה משרדים בעיר ליפציג בגרמניה.

הבניין מכיל שטח בנוי של כ- 40.1 אלפי מ"ר (עלייה בשטח להשכרה מדיווח קודם של 36.4 אלפי מ"ר אשר נובעת מהכרה בזכויות נוספות). בשנת 2024 השותפות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של Deutsche Telekom על חוזה שכירות ל-5 שנים לשטח של כ-12.1 אלפי מ"ר ופינוי שטח משרדים בסך של כ- 25 אלפי מ"ר החל מ-01.01.2025. החברה החלה לשווק את השטחים הפנויים בשנת 2024 במקביל להכנת תוכניות לפיתוח ושיפוץ הנכס. החברה חתמה על חוזה עם דייר ממשלתי גדול VNG לתקופה של 15 שנים החל מ- יוני 2027 ושטח מושכר של כ-16,600 מ"ר. נכון לתקופת הדוח, שיעור התפוסה בנכס הינו 74% על בסיס חוזים חתומים. יתרת השטח הפנוי הינו כ- 10,500 מ"ר נמצא בתהליך שיווק והשכרה. השותפות הגישה תוכניות להיתר בנייה לפיתוח הנכס ומתכוונת להתחיל בשיפוץ המבנה במהלך שנת 2025 וצפויה לסיים בסוף שנת 2026.

3.13.2.4 **Fritz Vomfelde 26 Düsseldorf Property GmbH & Co. KG (חברה בבעלות 100%):**

מבנה משרדים בשטח של כ- 21.7 אלפי מ"ר ו- 378 חניות. הבניין מושכר למספר דיירים גדולים כגון Fujitsu וחברת BNP Paribas בתפוסה של 96%. הנכס מושכר לתקופות ארוכות עם ממוצע משך חיי חוזים של כ- 5 שנים.

3.13.2.5 **מבנה משרדים בליברפול**

בחודש יולי 2019 השלימה החברה באמצעות חברה נכדה אנגלית את רכישת בניין Exchange Flags בליברפול בשטח של כ- 33,800 מ"ר הכולל 140 מקומות חניה, בתמורה של כ- 72 מיליון פאונד הכוללים כ- 4 מיליון פאונד עלויות רכישה נלוות. שכר הדירה השנתי הצפוי הינו כ- 4.5 מיליון פאונד. מימון העסקה נעשה באמצעות הון עצמי וכן באמצעות הלוואה בסך של כ-40.8 מיליון פאונד, לתקופה של 5 שנים בריבית שנתית קבועה של כ- 2.56%. נכון למועד זה הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 76%.

3.13.2.6 **מבנה משרדים במנצ'סטר**

בחודש באפריל 2021, השלימה החברה באמצעות חברה נכדה את רכישת הבניין No.8 First Street בשטח של כ- 16,600 מ"ר (מתוכם כ- 90% שטחי משרדים והיתרה שטחי מסחר) הכולל 11מקומות חניה, בתמורה של כ- 87 מיליון פאונד הכוללים כ- 5 מיליון פאונד עלויות רכישה נלוות. שכר הדירה השנתי הצפוי הינו כ- 4.9 מיליון פאונד. נכון למועד זה הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-95%. מימון העסקה נעשה באמצעות הון עצמי וכן באמצעות הלוואת "בלון" בנקאית (בתנאי Non Recourse) בסך של כ-49.2 מיליון פאונד, לתקופה של 5 שנים בריבית שנתית קבועה של כ- 2.72%.

3.13.2.7 **מבנה משרדים בלידס**

בחודש אוקטובר 2024 השלימה החברה באמצעות חברה נכדה את רכישת בניין Central Square בלידס אנגליה בתמורה של כ- 83 מיליון פאונד (כולל עלויות רכישה ונלוות). הבניין כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח כולל של כ- 21,000 מ"ר וחניון תת"ק עם 128 מקומות חניה. תפוסת הבניין הינה כ- 98% ומניב דמי שכירות שנתיים של כ- 6.7 מיליון פאונד לשנה. הנכס מומן מהון עצמי ומהלוואת ביניים מבנק ישראלי אשר נפרעה ומוחזרה בשנת 2025 לאחר תאריך המאזן ע"י בנק גרמני.

3.14 **לקוחות**

תחום הנכסים המניבים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, העוסקים בתחומי פעילות שונים, קטנים וגדולים.

החברה בדרך כלל מתקשרת בחוזי שכירות לתקופות בינוניות (משנתיים עד 5 שנים) ולתקופות ארוכות (למעלה מ- 5 שנים), למעט בקשר עם פעילות הפורט בה תקופות השכירות הינן לתקופות קצרות יותר. דמי השכירות הנקבעים בחוזים, צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי שכירות נגבים מהשוכרים מראש (במרבית המקרים חודש עד שלושה חודשים מראש), הרי שלמעשה אין החברה מעניקה אשראי ללקוחותיה למעט במקרים ספורים בהיקף לא מהותי. לגבי שוכרים עיקריים (ראה סעיף 3.5 לעיל לדוח התקופתי – לחברה אין שוכרים עיקריים).

3.15 **ספקים**

ספקי החברה בתחום הפעילות כוללים קבלנים המבצעים עבורה עבודות בניה כמו גם גופים המספקים לה שירותי תחזוקה.

התשלום לספקים הנ"ל מתבצע בדרך כלל לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידם (כאשר לקבלנים משולמת תמורה בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בדרך כלל בהשלמת העבודה ו/או שלב מסוים הימנה). תקופת האשראי המוצעת נעה בין 45 יום ל- 60 יום.

3.16 **שיווק והפצה**

החברה משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לחברה אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת.

3.17 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

החברה בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או בחכירתה.

לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום הפעילות.

3.18 תחרות

3.18.1 שוק הנכסים המניבים בארץ

גופים רבים עוסקים בארץ בפעילות דומה לפעילות החברה בתחום זה, קרי: רכישת קרקעות לצורך בניית מבנים מסוגים שונים והשכרתם.

על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים.

הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים בהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה; רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

3.18.2 שוק הנכסים המניבים בחו"ל

השקעותיה של החברה בגרמניה מתמקדות בנכסים אשר מצויים בערים מרכזיות ולידם והינם בעלי פוטנציאל השבחה, לעיתים שאינם בתפוסה מלאה, כך שניתן להגדיל את שכר הדירה כתוצאה מאכלוס השטחים הריקים. באנגליה החברה מתמקדת באיתור נכסים מניבים, בעיקר בנייני משרדים ומתחמי לוגיסטיקה ואחסנה בערים מרכזיות כגון ברמינגהם, לידס, מנצ'סטר, ליברפול ולונדון רבתי.

3.18.3 מתחרים משמעותיים

על מתחריה העיקריים של החברה נכללות חברות גדולות העוסקות בפעילות דומה לזו של החברה ואשר להן נכסים בפריסה גיאוגרפית רחבה על פני כל הארץ, וכן חברות שונות נוספות הפועלות בתחום הנדל"ן. התחרות בגרמניה ובאנגליה בעיקרון הינה דומה במאפייניה לתחרות בארץ. יצוין כי משקל המשקיעים הזרים בהשקעות בגרמניה ובאנגליה הינו גבוה יותר מאשר בארץ.

3.18.4 התמודדות החברה עם התחרות

החברה מצליחה לשמור על רמות תפוסה גבוהות יחסית בנכסיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 91%. 93% בישראל, 91% בגרמניה ו- 86% אנגליה).

להלן הסיבות העיקריות לכך:

א) האסטרטגיה של החברה הייתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. החברה משתדלת להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה ובחוזי שכירות הנעשים בגין שטחים גדולים גם לתקופות שכירות ממושכות.

ב) החברה פועלת בתחום השכרת הנכסים המניבים זה שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה החברה מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

ג) פיזור גאוגרפי של הנכסים - נכסי החברה פרוסים בכל רחבי הארץ.

ד) איכות נכסי החברה ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים.

ה) איתנותה הפיננסית של החברה (בנוסף לעובדה שהינה נמנית על קבוצת אשטרום, שלה מוניטין כחברה מובילה בענף הנדל"ן, הבנייה והתשתית בישראל), כמו גם המוניטין שצברה החברה, אפשרו לחברה לשמור על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים אותם היא מספקת. החברה מתמודדת עם השחיקה במוסר התשלומים במשק באמצעות הידוק הגביה, שיפור מהירות הגביה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים.

3.19 מימון

3.19.1 כללי

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן בתחום הפעילות באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, מהנפקת אג"ח, מהלוואות בעלים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי ובפרויקטים שקיבלו מעמד של מפעל מאושר, גם באמצעות המענקים המתקבלים ממרכז השקעות.

לפרטים אודות התחייבויות לזמן ארוך ראו ביאור 13 לדו"חות הכספיים. לפרטים אודות התחייבויות לזמן קצר ראו ביאור 11 לדו"חות הכספיים.

3.19.1.1 להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

מאפייני ההלוואה:	זהות המלווה	זמן קצר	זמן ארוך	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סוג שיעור ריבית שנתית	ערבויות / בטוחות / אמות מידה פיננסיות	מועדי תקופת ההלוואה
הלוואת מסגרת כללית	תאגיד בנקאי		✓	375,300	ריבית ניידת בסך של פריים + 1.00%	1) שעבוד נכסי תעשיה ולוגיסטיקה. 2) שעבוד חוזי שכירות. 3) עמידה בקובננטים, החברה עומדת בתנאים אלו.	מועד מתן ההלוואה יולי 2020, מרץ 2021. מועד הפרעון הסופי 6/2026, 3/2027 (ראו הערה 1 לטבלה להלן)
הלוואה למימון נכס מניב	תאגיד בנקאי		✓	224,470 נלקחה בפאונד באנגליה	ריבית קבועה 2.72%	1) ההלוואה הועמדה לחברת בת בבעלות של 100%. 2) כביטחון ניתנו שעבוד הנכס ושעבוד חוזי שכירות.	מועד מתן ההלוואה אפריל 2021. מועד הפרעון הסופי הינו 3/2026 (ראו הערה 2 לטבלה להלן)
הלוואה למימון נכס מניב	תאגיד בנקאי		✓	179,937 נלקחה בפאונד באנגליה	ריבית קבועה 2.56%	1) ההלוואה הועמדה לחברת בת בבעלות של 100%. 2) כביטחון ניתנו שעבוד הנכס ושעבוד חוזי שכירות.	מועד מתן ההלוואה יולי 2019. מועד הפרעון הסופי הינו 7/2026 (ראו הערה 3 לטבלה להלן)
הלוואה למימון נכס מניב	תאגיד בנקאי		✓	230,824 נלקחה בפאונד באנגליה	ריבית סוניה יומית בתוספת 3.5% *	1) ההלוואה הועמדה לחברת בת בבעלות של 100%. 2) כביטחון ניתנו שעבוד הנכס ושעבוד חוזי שכירות.	מועד מתן ההלוואה אוקטובר 2024. מועד הפרעון הסופי הינו 10/2025 (ראו הערה 4 לטבלה להלן)

* ההלוואה נטלה בפאונד מבנק בישראל ומוחזרה לאחר תאריך המאזן על ידי בנק באנגליה.

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

הערות לטבלה:

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים					
קרן (הערה 1)	14,600	147,100	213,600			375,300
ריבית (הערה 1)	25,885	20,122	3,687			49,693
קרן (הערה 2)		224,470				224,470
ריבית (הערה 2)	6,105	2,717				8,822
קרן (הערה 3)	1,144	178,829				179,937
ריבית (הערה 3)	4,600	3,519				8,119
קרן (הערה 4)	230,824					230,824
ריבית (הערה 4)	6,596					6,596

4. תחום פעילות יזמות הנדל"ן

4.1 מידע כללי על תחום פעילות יזמות הנדל"ן

בתחום זה פועלת החברה 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.

לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל, האינפלציה במשק וגורמים נוספים על תחום הפעילות ראה סעיף 2.3 לעיל., תחום הפעילות מושפע מגורמים ענפיים ומגורמים מקרו כלכליים אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה בתחום הפעילות בשנים הקרובות (לטבלת פרמטרים כלכליים ראו סעיף 3.2.2 לעיל).

4.2 תיאור הנדל"ן היזמי של החברה והכנסותיו בתחום הפעילות

הנכסים המוחזקים על ידי החברה בתחום פעילות זו כוללים:

קרקע בבת ים שנרכשה בסוף שנת 2017 ויעודה בחלקה למכירה למגורים - נכון ליום 31.12.2024 סעיף מלאי מקרקעין הסתכם בסך של 68,157 אלפי ש"ח לעומת 63,211 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023.

4.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לעיל. פעילות החברה בתחום פעילות זה מוסדרת על ידי החוקים והתקנות הבאים:

מגבלות הקבועות בחוק	שם החוק
הוראות לעניין אחריות החברה לבניית נכסים הנמכרים על ידה לרבות לעניין תקופת בדק ותקופת האחריות לביצוע תיקונים בנכסים.	חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973
חובת המצאת ביטחונות לרוכשי נכסים מהחברה.	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה – 1974
הוראות לעניין אחריות החברה לבניית נכסים הנמכרים על ידה לרבות לעניין תקופת בדק ותקופת האחריות לביצוע תיקונים בנכסים.	חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973
חובת המצאת ביטחונות לרוכשי נכסים מהחברה.	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

4.4 **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

כאמור, בתחום זה פועלת החברה ביזמות נדל"ן (מסחר, משרדים וערוב שמושים 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 בפרויקטים אלו. תמורת רכישת הקרקע משולמת אם בדרך של מזומן או על דרך של עסקת קומבינציה (מכר חלקי) – מתן שירותי בנייה כנגד רכישת הזכות במקרקעין. החברה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין והקמת הפרויקטים בעיקר באמצעות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי וכן באמצעות תקבולי המכירות של שטחי הממכר.

נכון למועד הדוח, המערכת הבנקאית בישראל פועלת בשיטת פרויקט סגור, כך שהיזם פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לגוף הממן, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי הדירות.

הביקוש לשטחי המסחר בקניונים ו/או מרכזים מסחריים בירידה עקב שינויים בהרגלי הצריכה ובעיקר מהפכת הקניות באינטרנט והגידול בנסיעות של ישראלים לחו"ל. עיקר הפגיעה הינו בביקוש לחנויות אופנה. מצד שני, מרכזים שכונתיים ואו מסחר מלווה רחוב שמאפיין את הפרויקטים שיוזמת החברה נפגע פחות.

בשנים האחרונות יש גידול בביקוש לשטחי משרדים בבניינים מודרניים המנוהלים ברמה גבוהה, תהליך זה מושפע הן בצמיחה בענף הייטק ובגידול משמעותי בגיוס כ"א וצמיחה של חברות הייטק ישראליות שזקוקות לשטחי משרדים נרחבים, הביקוש נתמך גם על ידי חברות המתמחות בניהול חללי עבודה משותפים והגידול בשיעור שהן מהוות בשוק המשרדים, פוגע בבניינים ישנים לא מודרניים ומביא לביקוש גדול בבניינים החדשים, ביקוש נוסף מגיע מכיוון של משקיעים פרטיים, חברות וגופים פיננסיים ומוסדיים שרוכשים שטחי משרדים כנכס מניב בגלל תנאי מימון טובים וריבית נמוכה וחוסר אלטרנטיבות "בטוחות" מספיק להשקעה.

הביקושים יוצרים הזדמנויות עבור חברות יזמיות אולם גם מייצרות היצע גדול בשוק שיכול להביא בטווח הבינוני והארוך לעודף ולירידה בביקוש ובמחיר.

מצד שני פרויקטים יזמיים גדולים נמשכים זמן ותלויים בתהליכי תכנון ארוכים, קבלת היתרים ותהליך בניה ולכן ההיצע לא יגיע לשוק בו זמנית אלא לאורך שנים וככל שהביקוש יימשך באופן יציב ההצע ייספג.

שינויים בשער הריבית משפיע הן על זמינות המימון לחלק מהרוכשים והן לתשואה שהם מכוונים אליה ולכן עלייה בשער הריבית תשפיע לרעה על הביקוש להשקעה במשרדים כנכס מניב.

מדיניות הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור בשנים החולפות יכולה להשפיע על פעילות החברה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים. שכן במסגרת זו נקטה הממשלה במספר צעדי מדיניות ותיקוני חקיקה שנועדו להביא לגידול בהיצע הדירות למגורים וכן צעדים להקטנת הביקוש בעיקר לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים: (1) תכנית "מחיר למשתכן" שעדיין קיימת באופן רשמי אולם בפועל לא משווקות קרקעות בתכנית; (2) תכנית "דיור במחיר מופחת", שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שיווק במסלול זה מבוצע בקרקעות בהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח; (3) תכנית "מחיר מטרה" על פיה רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקרן לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז יקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש הדירה על פי שמאות, לגביו תינתן לרוכש הנחה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח; (3) קידום רפורמה בתחום התכנון והבנייה ו-(4) הקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית על רקע כניסתן לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים; (5) תיקוני חקיקה שונים בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין, ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות על ידי הגדלת ההיצע בשוק. יצוין כי נכון למועד הדוח אין לחברה יכולת להעריך את מידת השפעת מדיניות הממשלה על החברה.

4.5 **גורמי הצלחה קריטיים בפעילות החברה בתחום הפעילות**

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת לביצוע פרויקטים משלב רכישת קרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע וחוסר וודאות להיקף מכירות ו/או השכרות שמשפיע על תזרים המזומנים בפרויקט. להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. איתנות פיננסית - מקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות של החברה באשראי בנקאי וחוץ בנקאי;

ב. עתודות קרקע - בעלות בקרקע או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה;

ג. ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים;

ד. איכות התכנון והבנייה של הפרויקטים ופעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן;

ה. איתור מקומים פוטנציאלים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים;

ו. בנייה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית;

ז. יתרון לגודל - בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי;

ח. הון אנושי - עובדים מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים, כבסיס לניתוח ותכנון נכון של פרויקטים. כמו כן, לשמירה על מוניטין החברה, איתור קרקעות, שיווק פרויקטים בפרקי זמן קצרים יחסית.

4.6 **חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות**

חסמי כניסה

להערכת החברה חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

1. יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט ומציאת מקורות מימון.
2. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים בתחום הייזום והבניה. כמו כן, ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון.
3. איתור ורכישת קרקעות.

חסמי יציאה

להערכת החברה חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

1. יכולת מימוש הפרויקט המוקם, בין היתר, כתלות במיקום הנכס, באיכות הבניה, באפשרות המימון הניתנת ללקוח.
2. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשים.
3. פרויקטים ארוכי טווח.

4.7 **מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

תחום יזמות הנדל"ן מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות הינה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אך גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. התחרות הקיימת הינה בשלבי היזמות ובשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם. התחרות הינה בין היתר על המחיר, תנאי המימון, מפרט הטכני, איכות בניה ועוד. כמו כן, קיימת תחרות בין יזמים בשלב חיפוש ואיתור מקרקעין מתאימים למטרות ייזום, פיתוח, פהקמה או מכירה והן באיתור רוכשים לנכסים. גופים רבים בארץ עוסקים בתחום ייזום הנדל"ן למסחר ותעסוקה ביניהם נמנות חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ וכן גופים קטנים הפועלים באזור ספציפי.

התמודדות החברה עם התחרות:

א) החברה פועלת בתחום הנדל"ן שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה החברה מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

ב) איתור קרקעות במיקומים אטרקטיבים עליהם יבנו הפרויקטים.

ג) איכות הקמת המבנים ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לרוכשים על ידי החברה גם לאחר סיום מכירת הפרויקט.

ד) איתנותה הפיננסית של החברה (בנוסף לעובדה שהינה נמנית על קבוצת אשטרום, שלה מוניטין כחברה מובילה בענף הנדל"ן, הבנייה והתשתית בישראל).

4.8 **שיווק והפצה**

החברה משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לחברה אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת. הצלחת הפרויקט מותנית ביכולת לשווק אותם ומחייבת מיתוג הפרויקט והדגשת הערך המוסף והיתרונות של הפרויקט.

4.9 **איכות הסביבה**

ככלל פעילותה של החברה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של החברה בתחום הפעילות בעיקר בהיבט של נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. וכן בהיבט של הגנה על הפרויקטים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

4.10 **לקוחות**

לחברה אין תלות בלקוחותיה. החברה פונה למגוון רחב של לקוחות בעלי מאפיינים שונים, כמובן שגם מיקום הפרויקט, תמהיל היחידות רמת הגימור והשירותים הנלווים משפיע על מאפייני הלקוחות.

4.11 **תיאור מצרפי של תחום הפעילות**

לחברה קיימים שני פרויקטים בתחום זה האחד מצוי בשלבי הקמה ומכירת שטחיו נמצאת בעיצומה. הפרויקט השני הינו מקרקעין המצוי בשלבי תכנון ובשינוי תב"ע.

להלן ריכוז נתוני תחום הפעילות כפי שנרשם בדוחות הכספיים:

נדל"ן יזמי	31.12.24	31.12.23	31.12.22
	אלפי ש"ח		
מלאי מקרקעין	68,157	63,211	61,934

תמצית התוצאות

להלן תמצית הכוללת נתונים בגין שלושת השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר:

	2024	2023	2022
	באלפי ש"ח		
מכירת משרדים	-	-	126,941
סה"כ הכנסות	-	-	126,941
עלות מכירות	-	-	115,487
רווח גולמי	-	-	11,454
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות המיוחסות באופן ישיר	-	-	* 5,394
הכנסות אחרות	-	-	7,919
רווח תפעולי	-	-	13,979
חלק המיעוט במכירות	-	-	-
סה"כ מלאי	68,157	63,211	61,934

*כולל עלויות הקמה של חברת הניהול לייף בסך 3,610 אלפי ש"ח.

4.12 **ספקים וקבלני משנה**

ספקי החברה כוללים:

א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים בתחום פעילות זה ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) לרוב בחוזים פאושליים למתן שירותי בנייה, וכן, למתן שירותי מדידה ועבודות פיתוח.

ב. ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).

ג. ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.

לרוב, החברה מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבנייה מבוצעות על ידי קבוצת אשטרום, או על ידי מי אחת מהחברות הבנות של קבוצת אשטרום.

4.13 **גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאד**

נכון לתאריך הדוח, לחברה פרויקט אחד בתחום הנדל"ן היזמי שנחשב לפרויקט שאינו מהותי מאד כמפורט בסעיף זה להלן.

יודגש כי ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכנית בקשר לעתודות קרקע מהוות מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל, לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו, ככל שיחולו, וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד, והן אינן מחייבות את החברה לפעול רק על פיהן, לכן עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים

(נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)

שם עתודת הקרקע	מספר הערה	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	שטח עתודת הקרקע מ"ר
"חניוני אמד"	1	בת ים	2017	50%	19,204 (2)

עלויות הקשורות בעתודת הקרקע (חלק המלאי בלבד), ליום האחרון של שנת הדיווח:

עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע (ב)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)
56,569	8,561	3,027	-	68,157

זכויות בנייה בעתודת הקרקע

מצב תכנוני נוכחי שטחי בנייה עיליים:

משרדים ומסחר	דיור מיוחד	מגורים	מבנה ציבור
46,000	18,000 (270 יח"ד)	21,000 (228 יח"ד)	2,800

נכון לדו"ח זה, תוקף פקיעת התב"ע הוארך בשנה עד 02/11/2027. החברה פועלת לקבלת היתר מרתפים

הערות:

1. **"חניוני אמד" – קרקע בבת ים (חלק החברה 50%)** ביום 31 בדצמבר, 2017, התקשרה החברה בהסכם מכר עם חניוני אמד בע"מ (להלן "**חניוני אמד**"), חברה בת של דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, לפיו רכשה החברה 50% מזכויותיה של חניוני אמד בקרקע הידועה כחלקה 88 בגוש 7122 בעיר בת ים. בד בבד עם הסכם המכר, התקשרו החברה וחניוני אמד בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לזכויותיהם (50% - 50%) במקרקעין ובפרויקט. מחיר הרכישה נקבע לסך של 112,500 אלפי ש"ח. בכוונת החברה להקים עם חניוני אמ"ד במסגרת הסכם שיתוף הפעולה ביניהם פרויקט בנייה המיועד למשרדים, מסחר ומגורים. בשלב זה מדובר במגדל אחד בייעוד לבנין משרדים ושני מגדלי מגורים מעל שתי קומות מסחר בשטח כולל של 74,780 שטחים עיקריים (כולל מבני ציבור) ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים.
2. **שטח הקרקע** – הינו לכלל הפרויקט שחלקו מיועד להשכרה (נדל"ן מניב) וחלקו מיועד למכירה (נדל"ן יזמי).

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד

החברה נטלה הלוואה למימון רכישת הקרקע בסך של 44,325 אלפי ש"ח בריבית משתנה פריים בתוספת מרווח 0.8% המסתיימת בחודש דצמבר 2025. יצוין כי החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי, ובכוונתה לעשות זאת לכשתתחיל הקמתו של הפרויקט.

4.14 **גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאד**

לחברה אין פרויקטים מהותיים

יודגש, כי הערכות החברה והנתונים שלהלן, הכוללים בין היתר, מועדי סיום בנייה, סך הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי, יתרת עודפים צפויה, וכוונה לבקשת תוספת זכויות בניה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה והמידע המצוי בידה בסמוך למועד פרסום הדוח.

4.15 **פירוט על נכסים בתחום יזמות הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה במישרין ובאמצעות חברות בנות או חברות מוחזקות:**

אוליו בת ים – פרויקט להקמת מגדל מגורים בשטח של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בשטח של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-503 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד עד קומה 3 בבניין המשרדים ובקומה 9 בבניין המגורים. החברה מקדמת תב"ע מפורטת לתוספת קומות וכ- 10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה. התוכנית נידונה בוועדה המחוזית והומלצה להפקדה למתן תוקף.

אשטרום קמפוס יבנה – החברה מקדמת הקמת קמפוס משרדים באזור התעסוקה הצפוני של יבנה, בשטח של כ-86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי הכולל 4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות. החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול מבנה אחד בשטח של כ- 30,000 מ"ר משרדים, כ- 2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ- 428 מיליון ש"ח. במהלך חודש אוקטובר, 2024 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 בנייני משרדים בשטח של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בשטח של כ-40,000 מ"ר, זאת בנוסף להקמת קמפוס הפניקס הכולל שני בניינים בשטח של כ-50,000 מ"ר אשר אינם חלק מהשותפות.
עלויות הפרויקט עומדות על כ-1,525 מ' ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד קומה 15 בבניין C 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 עליו מוקם מתחם הכולל עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט ישולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,365 מ' ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי ביצוע ראשוניים של הקמת שלד הבניינים מעל מרתפי החניה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עם קבוצת אשטרום כקבלן המבצע בפרויקט, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-611313).

Comm-U ירושלים – החברה בשותפות עם יזם פרטי (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם קומבינציה עם חברת כלמוביל שבבעלותה מגרש בשטח של 9.75 דונם. במסגרת ההסכם כלמוביל תקבל כ- 5,000 מ"ר בנוי בקומת קרקע (ברחוב פייר קניג) לטובת אולמות תצוגה לרכב ו- 122 מקומות חניה בתמורה ליתרת הזכויות במגרש. הזכויות בנייה המאושרות במגרש הינם כ- 49,000 מ"ר (320% בנוי שלב א' + 180% יתרת זכויות שעתידים להיבנות במגדל משרדים בן 17 קומות - שלב ב').
ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-628 מ' ש"ח עבור שלב א ו-ב' (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה משלימה את ביצוע שלב א'.

אמד בת ים – החברה וחברת דן נדל"ן פועלים בשותפות להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר, כ-18,000 מ"ר דיור מיוחד (270 יח"ד) וכ-21,000 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 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 הופקדה בוועדה המחוזית להתנגדויות.

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.

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 תעשיה המושכר לתקופה של שנתיים. במסגרת תב"ע שמקדמת החברה מבוקשת תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי ייעוד השטחים הקיימים מתעשייה לשימוש תעסוקה ומסחר. נכון לתקופת הדוח, התב"ע טרם נדונה בוועדה המקומית.

האורגים באר שבע – החברה מחזיקה בבעלות המלאה בשלושה מגרשים בשטח מצרפי של כ 90 דונם הממוקמים על פינת הרחובות האורגים ובן גוריון קיימים כיום מספר מבנים בשימוש מסחרי. חלק החברה 100% והמבנים מניבים 12 מיליון ש"ח דמ"ש שנתי.
במסגרת תב"ע שמקדמת החברה מבוקשת תוספת זכויות בניה למגורים בהיקף של כ- 1,500 יח"ד, תעסוקה בהיקף של כ- 80 אלפי מ"ר ומסחר בהיקף של 14 אלפי מ"ר.

קריית המדע נס ציונה – החברה מחזיקה ב- 87.1% בקרקע בקריית המדע בנס ציונה בשטח של כ- 6.5 דונם. בקרקע זכויות תקפות של כ- 15 אלפי מ"ר בייעוד תעסוקה. החברה פועלת לקידום תכנית להגדלת הזכויות לכ- 33 אלפי מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר. נכון למועד הדו"ח, התכנית עברה לדיון בוועדה המחוזית.

מתחם הרכבת - במסגרת שותפות מוגבלת שהקימה החברה בחלקים שווים התקשרה החברה ושותפה ביום 1 בינואר 2020, בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 122 מ"ר ברוטו תמורת סך של כ- 4 מיליון ש"ח.
במהלך שנת 2023 רכשה החברה בלבד חלקים נוספים במתחם (כ- 384 מ"ר ברוטו) באמצעות 3 עסקאות נפרדות. בשנת 2024 רכשה החברה בלבד חלק נוסף בשטח של כ- 134 מ"ר ברוטו, בסכום כולל של כ- 18 מ' ש"ח. מטרת הרכישות הינה הגדלת החזקה במתחם עד להליך פירוק שיתוף (אשר נמצא בעבודה), לטובת הקמת פרויקט משרדים, מגורים ומסחר בהיקף של כ-94,000 מ"ר עיקרי (בקרקע תב"ע מאושרת וזמינה לבניה). חלק החברה הינו 580 מ"ר ברוטו (כ- 2.68% במתחם).

המרינה הכחולה בע"מ - החברה מחזיקה 37.5% מהון המניות המונפק והנפרע של המרינה הכחולה בע"מ (להלן: "המרינה הכחולה"). יתר בעלי המניות במרינה הכחולה הם אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אשטרום מגורים יזמות שמוחזקת במלואה על ידי קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה) (37.5%) ומגור החזקות בע"מ (25%).
על פי הסכם הקמה מ- 1994 הקימה המרינה הכחולה, באשדוד, מעגנה לכ- 580 כלי שיט הכוללת שוברי גלים, רציפים, מזחים, טיילות ושירותי מרינה שונים והיא מתפעלת אותם על פי הסכם חכירה. בתום תקופת החכירה יוחזרו שטחי המעגנה למינהל מקרקעי ישראל. על פי הסכם זה התחייבה ממ"י להעניק לחברה זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ-208 דונם לבניית שטחי מגורים, מלונאות לסוגיה וכן שטחי מסחר ומשרדים אשר יתקבלו בשלבים.
למרינה הכחולה הוקנו בפועל הזכויות במרבית שטחי המרינה ובעורף המרינה כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כל המגרשים הוקצו למרינה למעט מגרשים 42, 43, 44 ו-55. הזכויות בגין מגרשים אלה יוקצו למרינה כנגד השלמת כל עבודות הפיתוח והמטלות שונות. המרינה הכחולה מכרה בשנים 2003-2004 מגרשים וביניהם 5 מגרשים לצדדים שלישיים, זאת בכפוף לאישור הזכויות בקרקע על שם הרוכשים. לגבי מגרשים אלו הוקנתה לרוכשים אופציה לביטול החוזים היה ובתוך פרקי זמן הקבועים בחוזים אלה לא יועברו על שמם הזכויות במקרקעין. נכון למועד הדוח כל המגרשים הוקצו ונמצאים בהליך העברת זכויות לרוכשים. לאחר סיום רישום הזכויות על שם הרוכשים בגין חמשת המגרשים תכיר המרינה הכחולה בהכנסות ממכירת מגרשים אלו.
המרינה הכחולה השלימה את הרוב המוחלט של עבודות הפיתוח להן התחייבה בעורף המרינה ואלו נמצאים כעת בשלבי מסירה למזמין.

מבנה משרדים בבירמינגהם - בחודש ספטמבר 2021 השלימה החברה באמצעות חברה נכדה אנגלית את רכישת בניין Colmore Gate בבירמינגהם בשטח של כ- 16,000 מ"ר הכולל 86 מקומות חניה, בתמורה של כ- 42 מיליון פאונד הכוללים כ- 2.4 מיליון פאונד עלויות רכישה נלוות. בחודש דצמבר 2022 השלימה החברה באמצעות חברה נכדה אנגלית את רכישת בניין המשרדים Colmore Row 10 ומרכז מסחרי בשם Great Western Arcade הצמודים לנכס Colmore Gate בתמורה של כ 11.5 מיליון פאונד הכוללים כ- 0.8 מיליון פאונד עלויות רכישה נלוות באמצעות הון עצמי.
החברה החלה בשיפוץ והשבחת הבניין שיארך כשנתיים בעלות כוללת של כ 79 מיליון פאונד שלגביהם נחתם הסכם מימון עם חברת ביטוח. התשואה הצפויה משכ"ד ביחס לעלות ההשקעה הכוללת הינה כ- 8.7%.

5. עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

5.1 רכוש קבוע

סך יתרת העלות המופחתת בגין הרכוש הקבוע בספרי החברה הינו 34,983 אלפי ש"ח שכוללים בין היתר ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים וכלי רכב שעלותם המופחתת לתאריך המאזן הינה 5,110 אלפי ש"ח. בנוסף, הרכוש הקבוע כולל 44 מערכות סולאריות שהותקנו במספר פרויקטים של החברה (מתוכם 8 מערכות שטרם הופעלו) שעלותן המופחתת לתאריך המאזן הינה 25,327 אלפי ש"ח.

5.2 הון אנושי

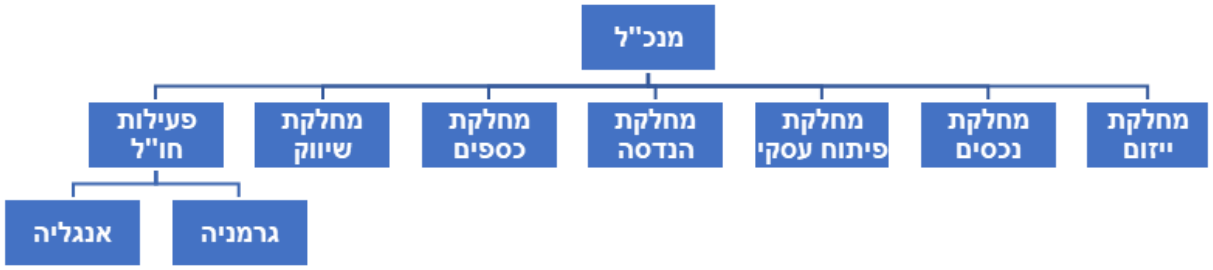
5.2.1 להלן פירוט מצבת כוח האדם בחברה בהתאם למבנה הארגוני:

	2024	2023
מנכ"ל	1	1
כספים	17	21
תפעול נכסים	14	16
שיווק	6	7
פיתוח עסקי וייזום	2	2
הנדסה / בניה	16	12
מזכירות	7	7
סה"כ ישראל	**63**	**66**
גרמניה	16	13
אנגליה	10	9

במספר פרויקטים המצויים בבעלות משותפת של החברה, חברות כלולות ושותפים אחרים, מועסקים עובדים נוספים אשר שכרם משולם מהשותפויות הנ"ל.

עובדי החברה מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת החברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, לגבי תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה לשנת 2024 ולתנאי העסקתם של עובדים שהינם נושאי משרה בכירה ראה תקנה 21 בפרק "פרטים נוספים על התאגיד".

5.2.2 להלן יתואר תרשים המבנה הארגוני של הנהלת החברה:



5.2.3 תגמול לנושאי משרה

לפרטים אודות תגמול לנושאי משרה בחברה וכן לתגמול לבעלי עניין בחברה במסגרת הסכמי ניהול, ראו תקנות 21 ו-22 לפרק ד' להלן, בהתאמה וכן, ביאור 19 לדוחות הכספיים.

5.2.4 ההתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד

התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בחלקן באמצעות תשלום פרמיות לפוליסות ביטוח מנהלים או לקרנות פנסיה וכיו"ב כפי שבוחר העובד בתחילת עבודתו. בגין מלוא ההתחייבויות אשר אינן מכוסות ע"י תשלום הפרמיות הנ"ל, מתבצעת הפרשה בדו"חות הכספיים.

5.2.5 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות באופן סדיר לעובדים, בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה. חלק מההכשרות נעשה במסגרת קבוצת אשטרום בע"מ וחלק מחוצה לה. עובדים שתפקידם מחייב זאת נשלחים לימי עיון, תערוכות וכיו"ב.

5.3 **הון חוזר**

בסעיף זה, "**הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים**"- כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים. להלן פרטים אודות ההון החוזר של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים וההון החוזר של החברה נכון ל- 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח):

הון חוזר אשטרום נכסים - נתונים מאוחדים

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 31/12/2024	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	סה"כ
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים והשקעות לזמן קצר	510,635		510,635
חייבים ויתרות חובה	71,987		71,987
	582,622		582,622
התחייבויות שוטפות			
אשראי פיננסי בנקאי	328,975		328,975
חלויות שוטפות של הלוואות פיננסיות	348,365		348,365
חלויות שוטפות של אג"ח	287,520		287,520
זכאים ויתרות זכות	98,258	(11,935)	86,323
	1,063,118	(11,935)	1,051,183
עודף (גרעון) בהון החוזר	(480,496)	11,935	(468,561)

5.4 **מימון**

5.4.1 **כללי**

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, מהנפקת אג"ח, מהלוואות בעלים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי.
לפרטים אודות התחייבויות לזמן ארוך ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות התחייבויות לזמן קצר ראה ביאור 11 לדו"חות הכספיים.

5.4.2 **מגבלות אשראי**

אשראי ספציפי

כנגד הלוואות בנקאיות, מוסדות פיננסיים הנלקחות לשם מימון הקמת כל פרויקט ותפעולו, משעבדת החברה את הנכס בו מדובר ואת הזכויות החוזיות עם לקוחותיה בגינו (חוזי שכ"ד), בחלק מההלוואות החברה מתחייבת לעמידה בתנאים פיננסיים שונים וכן מתחייבת החברה לא לעשות פעולות החורגות ממהלך העסקים הרגיל (לדוגמא: מכירה משמעותית של הנכס או חלקו), שלא בהסכמת הבנקים מראש.

אשראי כללי ומסגרות אשראי

מסגרות האשראי של החברה ברובן הינן אשראי במסגרת ליווי פרויקטים ונכסים מוגדרים. כמו כן, לחברה קיימים מספר נכסים לא משועבדים.
לחברה ולחברות מוחזקות של החברה התחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים נוספים כגון: מגבלות על חלוקת דיבידנד (בדומה למגבלות החלות ביחס לאגרות החוב (סדרות 9 עד 14) של החברה), התחייבויות לשעבוד שלילי, אמות מידה פיננסיות, מנגנוני הפרה צולבת (Cross Default) לפיהם יועמד האשראי לפירעון מיידי במידה והועמד לפירעון מיידי חוב מהותי אחר של החברה או של החברה המוחזקת לפי העניין, התחייבויות לאי שינוי שליטה וכיוב'.

סכומי אשראי שהתקבלו מתאריך הדוח הכספי ועד לתאריך הדו"ח:

החברה לא גייסה סכומי אשראי נוספים מהותיים מהבנקים מאז יום 31.12.24 ועד מועד דו"ח זה.

5.4.3 גיוס מקורות אשראי נוספים

כללי

החברה גייסה אשראי חוץ בנקאי בשנים קודמות וכן במהלך שנת 2024.

לפרטים אודות אגרות החוב סדרות (9-14) של החברה ראה סעיף 13 לדוח הדירקטוריון – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב.

דרוג להנפקה ואשרור דרוג ועדכון דרוגים

ביום 21 באפריל 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") אישרור דירוג של ilA לחברה (אסמכתא מס': 2024-01-045027).

ביום 27 בנובמבר 2024 פרסמה מעלות אישרור דירוג של ilA לחברה תוך כדי עדכון תחזית הדירוג מיציבה לשלילית (אסמכתא מס': 2024-01-619359).

ביום 3 בדצמבר 2024 פרסמה מעלות דירוג של ilA+ ו- ilA להנפקת אגרות החוב (סדרה 12) ואגרות החוב (סדרה 14) בהתאמה בהיקף של עד 100 ו- 200 מיליון ש"ח ערך נקוב (בהתאמה) שהונפקו על ידי החברה (אסמכתא מס': 2024-01-621486).

5.4.4 גיוס מקורות אשראי עתידיים

להערכת החברה במהלך השנה הקרובה תחתום החברה על מספר הסכמי ליווי בפרויקטים שאותם החברה מקימה. החברה תשקול גיוס של מקורות מימון נוספים, בהתאם לדרישות ולתנאי השוק.

5.5 שעבודים

ראו ביאור 17 לדו"חות הכספיים של החברה.

5.6 מיסוי

לפרטים אודות דיני מס החלים על החברה, ראה ביאור 15 לדו"חות הכספיים של החברה.

5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

ראו סעיפים 3.1.5 ו-4.3 לעיל.

5.8 **יעדים ואסטרטגיה עסקית לשנת 2025**

נכסים מניבים

בכוונת החברה נכון למועד זה, להמשיך את ניהולם ואחזקתם של נכסים מניבים אשר בבעלותה והתאמתם לדרישות ולסטנדרטים המשתנים והמתפתחים של השוכרים ולתנאי השוק, תוך במקביל לגידול בדמי השכירות והשבחת תמהיל השוכרים. כמו כן תפעל החברה לרכישה של נכסים מניבים בארץ ובחו"ל (בגרמניה ובאנגליה) בדגש על ערים מרכזיות ובעיקר בתחום המשרדים ומתחמי לוגיסטיקה ואחסנה המושכרים לשוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית.

כמו כן בכוונת החברה להמשיך בפעילותה להשבחת הנכסים הקיימים בדרך של קבלת תוספת זכויות בניה ושינוי יעוד זאת בהתאם לביקוש לשטחים להשכרה או למכירה, תלוי במיקום הנכס ולהתפתחות של תשתיות עירוניות ובהתחשב בשינויים בתכניות בינוי ערים ותכניות מתאריות.

ייזום פרויקטים חדשים

במהלך שנת 2025 החברה תמשיך לקדם ולבנות את הממשיכה בפעילותה לפיתוח קרקעות שנרכשו בשנים האחרונות וכן תקדם תכנון, הקמה ניהול ותפעול של נכסים מניבים על קרקעות שתרכוש ותתמקד בתחום של משרדים, עירוב שימושים, לוגיסטיקה ואחסנה באזורי ביקוש.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה תמשיך לקדם את פעילויות הליבה תוך זיהוי וניצול הזדמנויות בהתאם ליעדים והאסטרטגיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים בישראל ובחו"ל תמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובנית פרויקטי החברה בישראל ובחו"ל. בנוסף החברה תבחן בין היתר כחלק מטיוב פורטפוליו הנכסים אפשרויותיה למימוש חלק מנכסיה.

בתחום ההשכרה והניהול החברה תמשיך בהרחבת הפעילות הליבה תוך גידול בדמי השכירות דרך השבחה, שיפוץ, ושיפור הניהול והתפעול בנכסים המניבים בבעלותה וכן תיזום רכישה של נכסים חדשים בארץ ובחו"ל. החברה תמשיך ליזום ולהתפתח דרך התרחבות בגין רכישת קרקעות באזורי ביקוש ואזורים בעלי פוטנציאל, הקמת נכסים מניבים בדגש על משרדים, עירוב שימושים, לוגיסטיקה ואחסנה. בנוסף החברה תמשיך לבחון פוטנציאל השבחות ושינוי ייעוד בתב"עות תוך ניצול תוספות זכויות ושינוי יעוד בקרקעות והנכסים הקיימים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהם.

5.9 **גורמי סיכון**

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

5.9.1 סיכוני מקרו

5.9.1.1 מיתון בפעילות המשק בישראל ובעקבותיו הירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן של התשואות מדמי השכירות, גם בתקופה שלאחר סיום חוזי השכירות הקיימים בחברה, כמו השלכות המיתון בעקבות השפעות מלחמת חרבות ברזל, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. השפעות כאמור עלולות להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה של החברה.

5.9.1.2 הרעה במצב הכלכלי במשק הישראלי כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, ובנוסף מיתון בכלכלה העולמית ובעקבותיה החמרה במתן האשראי הבנקאי בחו"ל המיועד לרכישת נכסים מניבים בחו"ל, כמו כן בעקבות מיתון זה פגיעה בחברות רבות השוכרות מבנים בארץ וכתוצאה מכך פגיעה בהשכרת שטחים ובגובה דמי השכירות הנגבה, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ובמדינות הפעילות של החברה ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.9.1.3 החמרה של המצב הביטחוני מדיני בישראל, בעקבות מלחמת חרבות ברזל, כמו כן המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה. האטה בתעשייה עתירת הידע עשויה לגרום לירידה נוספת בהיקפי הביקוש לשטחים המיועדים להשכרה לתעשייה עתירת ידע ובמחירי השכירות של שטחים אלו באופן שתוצאותיה של החברה יושפעו לרעה.

5.9.2 סיכונים ענפיים

5.9.2.1 עודפי היצע של שטחי השכרה כתוצאה מהאטה בתעשיית ההיי טק עשויה לגרום לירידה נוספת בהיקפי הביקוש לשטחים המיועדים להשכרה לתעשייה זו וכן לירידה במחירי השכירות של שטחים אלו ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.9.2.2 שביתות והשבתות של עובדי קבלן עמם התקשרה החברה עלולים שלא לעמוד בלוחות הזמנים החזויים.

5.9.2.3 שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה.

5.9.2.4 עליה במדד תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה שלא תהיה מגודרת אל מול הקבלנים המקימים את נכסיה עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.9.2.5 זמינות עובדי בניה ישראלים, עובדים משטחי יש"ע ועובדי בניה זרים עלולה להשפיע על יכולתם של קבלני הביצוע בפרויקטים היזמיים של החברה לעמוד בלוחות הזמנים.

5.9.2.6 זמינות חומרי גלם.

5.9.2.7 שביתות והשבתות העלולות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים יזמיים.

5.9.2.8 גילוי עתיקות ו/או קברים עלול להסב לחברה הוצאות לא צפויות ולעכב תכנון ובניית פרוייקטים.

5.9.2.9 שינויים בשיעור תעריפי היטלי פיתוח וארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.9.2.10 גידול בריבית על המשכנתאות והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות החברה.

5.9.2.11 שיווק עיקר הקרקעות שבבעלות המדינה במסגרת תכניות ממשלתיות והתחרות במכרזים אלה, בעיקר מצד קבלני ביצוע, עלולה להקטין את האפשרות של החברה לרכוש קרקעות מדינה.

5.9.2.12 מרבית פעילותה העסקית של החברה מנוהלת באמצעות יחידת המערך הטכנולוגי האמון על ניהול מידע עסקי רגיש וכן מידע אישי רגיש בהם מחזיקה החברה והמוגנים מתוקף חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז 2017.

5.9.2.13 מטבע הדברים, ניהול באמצעות מערכות מידע חושף את החברה לסיכונים רבים הטמונים בכך, אשר הולכים ומתעצמים כל העת, ואשר תכליתם חדירה למערכות המחשוב של החברה, לצורך איסוף מידע, גניבת מידע, פגיעה במידע, החדרת מידע כוזב, פגיעה בפעילותו התקינה של הארגון, פגיעה לצורך כופר וכדומה, נושא אשר עלול כאמור לגרום לחברה לנזק ביכולת התפקוד שלה, פגיעה בתוצאותיה העסקיות, ביכולת שמירה על נתוניה ובעמידתה בחוקים השונים, לרבות היבטי הציות בארץ ובעולם הנוגעים בין היתר להיבט הפרטיות. להתמודדות עם האירועים המתוארים לעיל לחברה תוכנית סדורה שתכליתה ניטור הסיכונים הטמונים במערכת, איתור המקומות הרגישים לפעילות כמתואר לעיל ובחינת הדרך להתמודדות עימה. לצורך ניטור המערכות וגיבוש התוכנית האמורה הסתייעה החברה במומחים חיצוניים בתחום. בין היתר הרחיבה החברה את הגיבויים אותן היא מבצעת, קבעה נהלים הקשורים בכך, נקטה באמצעי הגנה שונים וביצעה תרגולים והדרכות בנושא להגברת המודעות של העובדים, זאת במטרה שבקרות אירוע כאמור יהיה בידי החברה היכולת לשמור על המידע שברשותה ולשוב ולפעול באופן תקין בהקדם.

5.9.3 <u>סיכוני מימון</u>

5.9.3.1 חשיפה לשערי מט"ח. חלק מפעילותה של החברה מתנהל בגרמניה ובאנגליה ולצורך כך החברה מעמידה הון עצמי, על דרך העמדת הלוואות הצמודות למטבע הפעילות של החברות בחו"ל. ירידה בשער החליפין מקטינה את סכום ההון שהושקע.

5.9.3.2 חשיפה לשינויי ריבית. עלייה בשיעור הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשווים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר החוב של החברה.

5.9.3.3 תלות במקורות מימון. משבר פיננסי ומחנק אשראי עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות. כמו כן, יכולת הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון דרישות מחמירות להלימות הון ומגבלות לחשיפה ענפית.

5.9.3.4 שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה וכן ברמת הריבית במשק עשויים להשפיע לרעה על הכנסות החברה מתחום הנדל"ן מחד גיסא והתחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה

סיכוני מקרו	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
מיתון במשק	X		
מיתון בכלכלה העולמית		X	
החמרה במצב הביטחוני-מדיני		X	
סיכונים ענפיים			
עודפי היצע של שטחי השכרה	X		
שביתות והשבתות בגינן הקבלנים עמם התקשרה החברה עלולים שלא יעמדו בלוחות הזמנים החוזיים		X	
שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה		X	
עליה במדד תשומות הבניה		X	
זמינות עובדי בניה		X	
זמינות חומרי גלם			X
שביתות והשבתות			X
עליית הריבית על המשכנתאות		X	
אבטחת מידע וסייבר			X
סיכוני מימון			
חשיפה לשערי מט"ח		X	
חשיפה לשינויי ריבית	X		
תלות במקורות מימון		X	
שינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה		X	

23-03-2025

תאריך

אשטרום נכסים בע"מ

פרק 2

דו"ח דירקטוריון

לידס, אנגליה

אשטרום נכסים

1 דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2024

1.1 הקדמה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל–1970. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד פרסום זה. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה כי בפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוחות הכספיים").

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 מחזיקה החברה בבעלות מלאה או חלקית כ– 52 נכסים מניבים בישראל, גרמניה ואנגליה בשטח כולל של כ– 584 אלף מ"ר שטחי השכרה המאוכלסים בשיעורי תפוסה ממוצעים של כ– 91.2%, 10 פרויקטים תחת ייזום והקמה ו–5 פרויקטים תחת קידום תב"ע בשטח כולל של כ– 550 אלף מ"ר (חלק החברה).

1.2 נתונים עיקריים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד

אשטרום נכסים בע"מ התאגדה ונרשמה ביום 8 בדצמבר 1969 כחברה פרטית בע"מ וביום 6 ביולי 1990 הפכה לחברה ציבורית. ביום 4 בנובמבר 2020 נמחקו מניותיה של החברה מהרישום למסחר בבורסה, והיא הפכה לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט– 1999 ותאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ,התשכ"ח– 1968.

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.

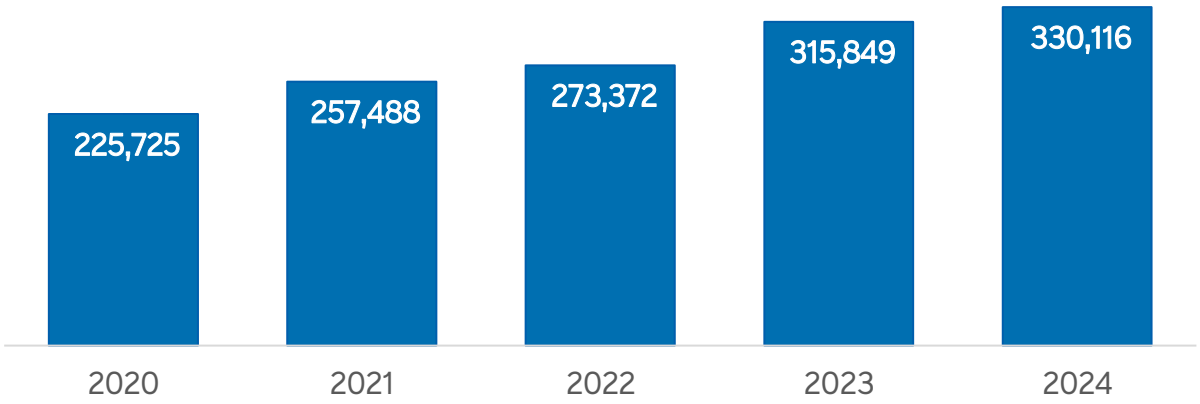
יזמות הנדל"ן

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.

1.3 הסביבה העסקית

ראה פרק הסביבה הכללית בדו"ח תיאור עסקי התאגיד – פרק א' לדוח התקופתי.

1.4 NOI בגין חלק החברה בנכסים הקיימים (מ' ש"ח) *



* לפי איחוד יחסי חלקי

1.5 פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה *

	שטח (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI לתקופת הדו"ח (מיליוני ש"ח)	אחוז מתוך ה- NOI	שיעור היוון משוקלל (%)
מסחר וקניונים	100	91.6%	1,733	183	105	32%	7.2%
משרדים	45	90.2%	549	672	37	11%	7.1%
תעשייה ולוגיסטיקה	198	93.7%	883	74	59	18%	7.4%
עירוב שימושים ואחרים	–	–	178	490	6	2%	–
ישראל	343	92.7%	3,343	1,419	207	62%	7.2%
גרמניה **	167	90.9%	1,617	–	71	21%	5.2%
אנגליה **	74	86.3%	962	197	52	16%	8.4%
סה"כ	584	91.2%	5,922	1,616	330	100.0%	

* לפי איחוד יחסי חלקי

** עיקר הפעילות בחו"ל הינה השכרת משרדים ותעסוקה

2.1 אגרות חוב

הרחבת אגרות חוב (סדרות 12 ו 14):

ביום 5 בדצמבר, 2024 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 12 ו- 14, 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) ו- 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14) בתמורה ברוטו של 110,500 אלפי ש"ח ו- 209,800 אלפי ש"ח בהתאמה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024 מס': 2025-01-622188).

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 מליון ש"ח.
לפרטים נוספים בדבר תיקון שטרי הנאמנות לסדרות 9 ו- 10 של החברה ראו דיווח מיידי 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 מיידי 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 מיידי של החברה מיום 4 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-055953).

2.2 רכישות ומימושים

רכישת בניין משרדים בלידס אנגליה

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

2.3 מכירת מגרש אחד מתוך חמישה בברקן

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד בשטח של כ- 4,800 מ"ר מתוך חמישה מגרשים תמורת 16 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח השלימה החברה את מכירת יתר המגרשים לרוכשים שונים בסכום כולל של כ- 187 מיליון ש"ח.

2.4 דירוג

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+. ביום 27 בנובמבר 2024 פרסמה מעלות אישרור דירוג של ilA לחברה תוך כדי עדכון תחזית הדירוג מיציבה לשלילית (אסמכתא מס': 2024-01-619359).

2.5 דיבידנד

ביום 18 בדצמבר, 2024 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 22 בדצמבר, 2024.

2.6 תשקיף

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

2.7 התקשרות בהסכם קבלן מבצע עם בעלת השליטה בפרויקט The Capital

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

2.8 השלמת מיזוג אשלד

ביום 8 בדצמבר 2024 דווחה החברה על קבלת תעודת המיזוג על ידי רשם החברות ועל השלמת כלל התנאים המתלים שבשלם השולמה הליך המיזוג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-622799).

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

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	373,780	568,368	האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פיקדונות בבנקים וניירות ערך.
השקעות לזמן קצר	136,855	161,565	
חייבים ויתרות חובה	71,987	79,240	עיקר הקיטון נובע מפירעון הלוואה שניתנה בסך 20 מ' ש"ח וסיווג הלוואה מז"א לז"ק בסך 10 מ' ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	**582,622**	**809,173**	
השקעות בחברות כלולות	1,930,760	1,724,537	הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ- 111.4 מ' ש"ח, מהלוואות שניתנו בסך 71.5 מ' ש"ח, מעלויות מימון שהוונו בסך 42 מ' ש"ח. מנגד קבלת דיבידנדים בסך 13.4 מ' ש"ח וירידה בהפרשי תרגום מחברות בחו"ל בסך 5 מ' ש"ח.
נדל"ן להשקעה	5,142,116	4,633,515	הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מרכישת בניין משרדים בלידס אנגליה בסך 407 מ' ש"ח כולל הוצאות נלוות, מהמשך בניית ופיתוח פרויקט RISHO שבמתחם האלף בסך 35 מ' ש"ח ומהשקעות בנכסים בחו"ל בסך 50 מ' ש"ח, עליית ערך משערוך בסך 104 מ' ש"ח, ועלויות מימון שהוונו לנכסים בישראל בסך של כ- 17 מ' ש"ח. מנגד קיטון בסך של כ- 120 מ' ש"ח לאור ירידת שע"ח בגין נכסי נדל"ן בחו"ל ומגריעת נכס תעשייתי בישראל בסך 16 מ' ש"ח.
מלאי מקרקעין	68,157	63,211	
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	3,032	14,730	
רכוש קבוע	30,437	30,259	
סה"כ נכסים לא שוטפים	**7,174,502**	**6,466,252**	

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	559,799	222,840	הגידול נובע בעיקר מהלוואה ביניים שהתקבלה לצורך רכישת בניין משרדים בלידס אנגליה בסך 231 מ' ש"ח אשר מוחזרה לאחר תאריך המאזן ע"י בנק גרמני לתקופה של 5 שנים.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	117,541	497,704	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו ממחזור הלוואה וסיווגה לזמן ארוך.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	287,520	229,095	
זכאים ויתרות זכות	98,258	115,842	עיקר הקיטון נובע מהפרשי עיתוי ביתרות ספקים והכנסות מראש.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**1,063,118**	**1,065,481**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,548,244	1,194,158	הגידול נובע בעיקרו ממחזור הלוואה וסיווגה לזמן ארוך.
אגרות חוב	2,176,339	2,083,548	במהלך התקופה בצעה החברה הרחבת סדרות אג"ח 12 ו- 14 בסך 317 מ' ש"ח נטו ופרעה מנגד כ- 229 מ' ש"ח, סך של כ- 66 מ' ש"ח נרשמו כהוצ' הפרשי הצמדה ונדחות על קרן אגרות החוב.
התחייבות בגין חכירה	89,401	90,110	
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות	8,842	5,255	
התחייבות בשל הטבות לעובדים	1,406	1,436	
מסים נדחים	261,101	251,098	גידול במס נדחה כתוצאה משערוכי נדל"ן להשקעה ומס נדחה על קרן משערוך שער חליפין על השקעות בחו"ל.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**4,085,333**	**3,625,605**	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,399,983	2,398,095	
זכויות שאינן מקנות שליטה	208,690	186,244	
סה"כ הון עצמי	**2,608,673**	**2,584,339**	**השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בסך של כ- 183 מ' ש"ח, הפסד כולל אחר הנובע מירידת שע"ח בסך של כ- 62 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין ירידת שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס) ומקיטון עקב חלוקת דיבידנד בסך של 100 מ' ש"ח לבעלי מניות החברה.**

סעיף תוצאתי	הפניה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לרבעון רביעי שהסתיים ביום 31 בדצמבר	
		2024	2023	2024	2023
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול	1	271,902	276,139	76,915	74,148
הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח	1	11,711	12,147	4,189	3,268
עלויות אחזקה	2	64,761	68,654	17,321	16,842
רווח גולמי		**218,852**	**219,632**	**63,783**	**60,574**
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות		–	31	–	–
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	3	103,789	(174,090)	45,458	(156,003)
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק	4	83,454	77,051	24,940	18,974
הוצאות אחרות		–	(9,510)	–	(9,510)
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	5	111,462	3,031	69,021	(14,988)
רווח (הפסד) תפעולי		**350,649**	**(37,957)**	**153,322**	**(138,901)**
הוצאות מימון, נטו	6	141,982	82,621	21,207	12,111
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה		**208,667**	**(120,578)**	**132,115**	**(151,012)**
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	7	25,906	(45,061)	28,447	(36,606)
רווח נקי (הפסד)		**182,761**	**(75,517)**	**103,668**	**(114,406)**
מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה		151,390	(83,194)	94,099	(117,400)
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,371	7,677	9,569	2,994

1. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות לשנת 2024 הסתכמו לסך של 283,010 אלפי ש"ח לעומת 288,286 אלפי ש"ח 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 וירידת שע"ח ממוצע.

2. עלויות אחזקה

עיקר הירידה בסעיף אחזקה נובע מקיטון בהוצאות אחזקה מבנים בגרמניה, וכן קיטון בהוצאות אחזקה הנובעות מהפסקת מתן שירותי ניהול לבניין ויטאוואר.

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

במהלך התקופה הכירה החברה ברווחי שערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 103,789 אלפי ש"ח נטו. הגידול מיוחס לנכסים מניבים בישראל בסך כ- 40 מ' ש"ח נטו שכוללים בין היתר זכויות שהוכרו בפרויקט בנס ציונה בסך 11 מיליון ש"ח ומגידול בשווי הנכסים כתוצאה מחידושי חוזים ואופציות. בחו"ל רשמה החברה כ- 63 מ' ש"ח נטו שערוכים חיוביים בין היתר כתוצאה מחידושי חוזים ומזכויות שהוכרו בנכס בלייפציג גרמניה בסך 39 מ' ש"ח, באנגליה רשמה החברה כ- 7 מ' נטו שערוך חיובי בעיקר בגין עלייה בפרויקט קולמור המיועד לשיפוץ והשבחה בברמינגהאם בסך 29 מ' ש"ח שקוזזו מהוצאות המס והנלוות עבור רכישת הנכס בלידס אנגליה.

4 . הוצאות הנהלה וכלליות

השינוי העיקרי בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ומענקים בחו"ל לאור גידול במצבת כוח האדם.

5. חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו

במהלך התקופה הכירה החברה ב 111 מ' ש"ח רווחי אקוויטי מחברות כלולות בעיקר מחוצות המפרץ בע"מ סך של כ- 68 מ' ש"ח, מגדלי הוד השרון בע"מ סך של כ- 12 מ' ש"ח וקניונים בישראל בע"מ סך של כ- 17 מ' ש"ח .

6. הוצאות מימון, נטו

הגידול בהוצאות מימון נטו נובע בעיקרם מעלייה בהוצאות הפרשי הצמדה על סדרות אגרות החוב הצמודות של החברה בסך 24 מ' ש"ח וריבית על הלוואות בנקאיות בחו"ל בסך של כ- 8 מ' ש"ח, מנגד הכירה החברה בהכנסות מימון גדולות יותר בגין רווח משערוך ניירות ערך בסך 8 מ' ש"ח וריבית והפרשי הצמדה מחברות כלולות בסך 10 מ' ש"ח. כמו כן בשנת 2023 רשמה החברה הכנסות מימון מחברה כלולה בסך 43 מ' ש"ח בגין הסכם הלוואה שנמדד לפי שווי הוגן אשר התקזזו במאוחד מסעיף רווח מחברות כלולות.

7. מסים על הכנסה (הטבת מס)

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהוצאות מס בסך של 25,906 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מס בסך של 45,061 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 6,075 אלפי ש"ח, הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של 852 אלפי ש"ח וכן הוצאות מס נדחה בסך של 18,979 אלפי ש"ח.

	ליום 31 בדצמבר 2024	% מסך המאזן	ליום 31 בדצמבר 2023	% מסך המאזן
הון	2,608,673	34%	2,584,339	39%
התחייבויות לזמן ארוך	4,085,333	52%	3,625,605	47%
התחייבויות לזמן קצר	1,063,118	14%	1,065,481	14%
סה"כ	**7,757,124**	**100%**	**7,275,425**	**100%**

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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד והסולו. להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד דוח זה יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוח הכספי בהגיע מועד קיומן.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה לשנתיים הקרובות, תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 31 בדצמבר 2024 וזאת בין היתר לאור העובדה כי החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע ובידיה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 511 מ' ש"ח במאוחד שלא כוללות מסגרות אשראי מחייבות בסך 200 מ' ש"ח וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. לעמדת דירקטוריון החברה, לחברה אין בעיית נזילות לרבות באירועים בלתי צפויים כגון ירידה בשיעור התפוסה בנכסי החברה או קושי בגיוס אשראי.

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.

סעיף	2024	2023	2022
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(17,712)	101	309,767
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(518,664)	(261,959)	(60,783)
תזרים מזומנים מפעילות מימון	343,405	355,457	(410,788)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,617)	3,910	440
סה"כ	**(194,588)**	**97,509**	**(161,364)**

6.1 תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 18 מ' ש"ח.

6.2 תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה לשנת 2024 הסתכמו ב- 519 מ' ש"ח. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה בסך 509 מ' ש"ח אשר כללו את רכישת בניין משרדים בלידס אנגליה בסך 407 מ' ש"ח (כולל מיסי רכישה ונלוות). בנוסף הזרימה החברה לחברות כלולות לצורך קידום פרויקטים בהקמה סך של כ- 73 מ' ש"ח ומכרה ניירות ערך בסך של כ- 42 מ' ש"ח.

6.3 תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו מפעילות המימון לשנת 2024 הסתכמו ב- 343 מ' ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך של כ- 229 מ' ש"ח, פירעונות הלוואות בנקאיות בסך של כ- 190 מ' ש"ח ודיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בסך של כ- 100 מ' ש"ח. מנגד גייסה החברה אג"ח בסך 318 מ' ש"ח בדרך של הרחבת סדרות אג"ח ונטלה הלוואות בסך 443 מ' ש"ח (כ- 248 מ' ש"ח בגין עסקת לידס).

6.4 שיעור המינוף הממוצע בגין חוב החברה ביחס לחלק החברה בנדל"ן להשקעה

	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		באלפי ש"ח	
חוב ברוטו החברה במאוחד	4,689,443	4,227,345	3,672,687
בניכוי חוב השייך למלאי משרדים למכירה	(44,325)	(40,180)	(39,829)
בתוספת חלקנו בחוב חברות כלולות	480,299	489,421	487,356
בנטרול חלק המיעוט בחוב חברות שאוחדו במלואן	(27,309)	(54,079)	(52,043)
בניכוי יתרות נזילות (נטו מחלק המיעוט)	(612,818)	(760,607)	(617,200)
חוב נטו המיוחס לחברה	**4,485,290**	**3,861,899**	**3,450,971**
סך נדל"ן להשקעה כמוצג בדוח על המצב הכספי	5,142,116	4,633,515	4,407,469
בתוספת חלקנו בשווי נדל"ן להשקעה חברות המוצגות על בסיס אקוויטי	2,395,653	2,234,011	2,110,113
בנטרול חלק המיעוט בשווי הנדל"ן בחברות שאוחדו במלואן	(257,158)	(237,188)	(219,233)
חלק החברה בנדל"ן להשקעה	**7,280,611**	**6,630,338**	**6,298,349**
LTV נדל"ן להשקעה	**61.6%**	**58.2%**	**54.8%**

יצוין כי הטבלה לעיל אינה כוללת נתוני מלאי המשרדים והמקרקעין המיועדים למכירה וההתחייבויות שנלקחו בגינם.

7.1 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר ירון רוקמן המשמש כמנכ"ל החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר רוקמן ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי.

7.2 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

החברה יחד עם חברות הבנות והחברות הכלולות שלה עוסקת בענף המקרקעין בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בארץ ובחו"ל (בגרמניה ובאנגליה) הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד, המיועדים בעיקר להשכרה.

7.3 תיאור סיכוני השוק ומדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור והמעקב אחריו נעשה על-ידי הנהלת החברה, ביחס לכל מקרה לגופו, ומדווח לדירקטוריון מעת לעת לפי הצורך. כל מקרה נבחן לגופו ותדירות הדיווח לדירקטוריון החברה נקבע בהתאם לבחינה זו. החברה מנהלת את ניהול הסיכונים מבחינת היבט החשיפה הכלכלית במקום שיש סתירה בין חשיפה זו לחשיפה חשבונאית.

פרטים נוספים על התאגיד. בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון:

הסיכון	סעיף המושפע
מדד המחירים לצרכן	מרבית הכנסות החברה משכר דירה ומרבית הלוואות החברה הינן צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, כאשר מדד המחירים לצרכן עולה, הוצאות המימון גדלות, ומכיוון שהיקף התחייבויות הצמודות של החברה גדול יותר מהכנסות שכר הדירה המופקות מהנכסים, הרי שרווח החברה יקטן, למרות גידול דמי השכירות הנובע מעליית מדד המחירים לצרכן.
שערי חליפין	החברה נוטלת מדי פעם הלוואות הנקובות במטבע חוץ. מכיוון שהכנסותיה של החברה משכר דירה הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, הרי שעלייה בשער החליפין, המביאה לגידול בהתחייבויות החברה, לא תביא בהכרח לגידול בהכנסות משכר דירה. לחברה השקעות גם בנכסים מניבים בחוץ לארץ. הכנסות שכ"ד המופקות מנכסים אלו והלוואות שנלקחו בגינן נקובות באותו מטבע חוץ. מכיוון שהשקעת ההון העצמי בנכסים אלו ממומנת מהלוואות שקליות צמודות (בעיקר אג"ח) הרי שקיים סיכון ששינוי בשער החליפין לא יהיה זהה לשינוי בשיעור עליית המדד. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2012 החליטה החברה לאפשר את גידור החשיפה שיש לה בשל השקעת ההון העצמי, כאמור לעיל עד ל- 80 מיליון אירו מעת לעת, על מלוא הסכום או חלקו בהתאם לצרכים שתראה הנהלת החברה לפניה ובהתאם למצב תנודתיות שער היורו. נכון לעת הזאת החליטה החברה לא לבצע גידור לחשיפתה.
שינויים בשער הריבית	החברה מממנת את פעילותה בארץ ובחו"ל באמצעות אשראי נושא ריבית לזמן קצר וארוך. עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של החברה.

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

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
	עליה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן	(216,071)	(108,036)	(2,160,711)	108,036	216,071

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	103,075	51,538	1,030,753	(51,538)	(103,075)

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	47,251	23,625	472,507	(23,625)	(47,251)

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	(50,185)	(25,093)	(501,854)	25,093	50,185
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו	(73,153)	(36,577)	(731,533)	36,577	73,153

השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 31/12/24 שיעור הריבית להלוואות צמודות מדד – 3.0%, הלוואות לא צמודות 5.5%, הלוואות באירו – 4.0%, הלוואות בפאונד – 5.5%

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	(38,483)	(19,242)	(384,832)	19,242	38,483
אג"ח סדרה 10	(40,989)	(20,495)	(409,892)	20,495	40,989
אג"ח סדרה 11	(21,891)	(10,945)	(218,907)	10,945	21,891
אג"ח סדרה 12	(52,245)	(26,122)	(522,446)	26,122	52,245
אג"ח סדרה 13	(42,558)	(21,279)	(425,583)	21,279	42,558
אג"ח סדרה 14	(46,652)	(23,326)	(466,516)	23,326	46,652

*השווי ההוגן של אג"ח סדרות 14–9 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 31/12/24

9.1 נוהל עסקאות זניחות

במסגרת ישיבה של דירקטוריון החברה שנערכה ביום 21 במרץ, 2010, נדונה סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "עסקאות") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע כי יראו בין היתר, לעניין תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010 תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות בסעיף 6.1.2 להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "החברה"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים, שלבעלי העניין האישי עניין אישי בהן, הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי שהוציאו לטובת החברה (לרבות הוצאות ביטוח (כגון: ביטוח רכוש ומבנה, נושאי משרה), הוצאות תקשורת, כיבוד, הוצאות מחשוב, הוצאות רכב (שכירות, ליסינג, מוסכים וכיוצ"ב), שליחות והובלות) ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם.

עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה ו/או להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי.

עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי לרכישת ו/או מכירת נכסים או קבלת שירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט.

בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהיקפה הכספי לא יעלה על 10,000 אלפי ש"ח.

בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה.

ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

בקבלת התחייבות כספית– היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב–4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

9.2 נוהל לסיווג עסקאות חריגות ושאינן חריגות ופעולות המנויות בסעיף 255 לחוק החברות

החברה, לרבות תאגידים שבשליטה, מתקשרות בעסקאות עם בעלי עניין אישי (כהגדרתם לעיל) (להלן: "עסקאות בעלי עניין") אשר אינן חריגות ו/או אינן מהותיות. לפיכך ועל מנת לחסוך בזמן ובעלויות ולאפשר לחברה לפעול ביעילות ובגמישות, ביום 19 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 17 במרץ 2019, נוהל שעניינו אמות מידה לסיווג עסקאות חריגות ושאינן חריגות, וכן אמות מידה לסיווג פעולות כאמור בסעיף 255 לחוק החברות אם הן פעולות מהותיות או שאינן מהותיות, וזאת על פי סעיף 117(1א) לחוק החברות. עסקאות שיעמדו באותן אמות מידה על פי שיקול דעת הנהלת החברה, לא יהיו כפופות לאישור ספציפי של ועדת הביקורת והכל כפוף להוראות כל דין. מובהר כי הנוהל ייבחן מדי שנה.

עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא מקיימת את התנאים הבאים במצטבר, ובלבד שהעסקה הינה לטובת החברה: העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; העסקה הינה בתנאי שוק; העסקה אינה מהותית, היינו: היא לא עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. יובהר, כי היקף עסקה שסכומה עולה על 2 מיליון ש"ח תחשב עסקה מהותית.

10.1 גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

ביום 3 במרץ 2020, מונה מר אייל בן אבי מחברת בן אבי אי.בי.איי בע"מ לכהן כמבקר הפנים של החברה.

מר בן אבי הינו רואה חשבון ומשפטן בעל ניסיון רב בתחום הביקורת הפנימית. לפרטים נוספים בדבר ניסיונו והשכלתו של מר בן אבי, ראה תקנה 26א' בפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בתנאים הקבועים בסעיף 3(א') לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב–1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמיקור חוץ מטעם משרד חברת בן אבי אי.בי.איי בע"מ. המבקר מועסק כמבקר פנימי בחברות נוספות מקבוצת אשטרום.

המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו מועסקים בהיקף של כ- 600 שעות בשנה, היקף שנמצא מספיק. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, לרבות חברת בן אבי אי.בי.איי בע"מ, מטעמה הוא פועל אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין להם כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

מס' שעות	ביקורת תאגיד עצמו	ביקורת תאגידים מוחזקים	סה"כ
ביקורת לגבי פעילות בישראל	**640**	**-**	**640**

ביום 3 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מבקר הפנימי לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 1 במרץ 2020. הנימוקים לאישור המינוי כאמור הינם בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף פעילותו ומורכבותו.

תוכנית העבודה של החברה מבוססת, בין היתר, על תוצאות סקר סיכונים שנעשה בחברה ובהתאם להערכת מהותיות הנושאים המבוקרים כך שהנושאים המהותיים יבדקו בביקורת פנימית אחת לתקופה.

תוכנית העבודה לביקורת הפנימית לשנת 2024 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה והובאה לדיון ואישור בוועדת הביקורת בישיבתה מיום 17 במרץ 2024. תוכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. כל סטייה מתוכנית העבודה המאושרת כרוכה באישור ועדת ביקורת.

תוכנית הביקורת הפנימית הרב שנתית מקיפה תאגידים וגופים שבהם יש לחברה אחזקה מהותית וממנה נגזרת תכנית הביקורת השנתית אשר מתעדכנת במידת הצורך ומתבססת על סקר הסיכונים שערך המבקר הפנימי.

בימים 17 במרץ 2024, 21 במאי 2024, 18 באוגוסט 2024 ו–21 בנובמבר 2024 התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בנושאי דוחות ביקורת המבקר הפנימי. יצוין כי דין וחשבון המבקר הוגש בכתב.

מבקר הפנים עורך את ביקורתו בכתב בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית.

הונחה דעתו של דירקטוריון החברה, כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, זאת בשים לב למקצועיותו היכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין בתקופת הדיווח.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר הדירקטוריון. יודגש, כי המבקר הפנימי כפוף מקצועית לוועדת הביקורת של החברה.

לדעת דירקטוריון החברה היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

בהמשך לאמור, עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש במהלך השנה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

למבקר הפנימי הומצאו מסמכים, נמסר מידע וכן ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה לרבות נתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. דרך התגמול של המבקר הפנימי הינה על פי הגשת דוחותיו בפועל.

עבור ביקורת שנת הדו"ח שילמה החברה למבקר הפנימי סך של 113 אלפי ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה התגמול כאמור הינו סביר ואין בתגמול כאמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

בתקופת הדו"ח לא היו עסקאות מהותיות אשר הצריכו את בחינתו של המבקר הפנימי.

11 לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות

לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

במהלך תקופת הדוח תרמה החברה באמצעות חברות כלולות סך של 1,485 אלפי ש"ח, כאשר חלק החברה כ- 657 אלפי ש"ח.

11 גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר, במספר עסקאות משותפות עם חברות אחרות ישנם רו"ח אחרים. בגרמניה רואה החשבון הינו Fair Audit באנגליה רואה החשבון הינו BKL בשנים 2024 ו-2023 הסתכם שכר רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת הקשורים לביקורת ויעוץ מס כדלקמן:

	בגין שנת 2024	בגין שנת 2023
באלפי ש"ח	בגין שירותי ביקורת שירותי מס ויעוץ אחר	בגין שירותי ביקורת שירותי מס ויעוץ אחר
בגין החברה(1)	817	790
בגין חברות מאוחדות (1)	511	590
רו"ח אחרים	21	21
Fair Adult (2) גרמניה	648	646
BKL (3) אנגליה	1,113	953

(1) כולל סכום של 26 אלפי ש"ח בגין שירותים אחרים הנלווים לביקורת (2023 סכום של 66 אש"ח).
(2) כולל סכום של 18 אלפי ש"ח בגין שירותים אחרים הנלווים לביקורת (2023 סכום של 21 אש"ח).
(3) כולל סכום של 44 אלפי ש"ח בגין שירותים אחרים נלווים לביקורת (2023 – סכום של 45 אלפי ש"ח).

שכר טרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה אושר ע"י האסיפה הכללית של החברה ודירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת הבוחנת את היקף עבודתו של רואי החשבון המבקר ואת שכרו.

12 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בדירקטוריון החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לא יפחת משני דירקטורים. דירקטוריון החברה נימק החלטתו כאמור, בהתבסס על הרכב חברי דירקטוריון החברה שהינם בעלי ניסיון עסקי עשיר (גם אלה שאינם עונים על הגדרת דירקטור "בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית" כהגדתו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו- 2005), במיוחד בתחום עיסוקה של החברה - תחום הנדל"ן - דבר המאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע למצבה הכספי והעסקי של החברה ולעריכת הדו"חות הכספיים ואישורם.

הדירקטורים אותם רואה החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הם:

מר מנחם ברנר (דח"צ)

בוגר כלכלה וצירוף בין חוגי, האוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך מנהל עסקים (התמחות מימון), מאוניברסיטת קורנל, ארה"ב, דוקטורט במימון וכלכלה, אוניברסיטת קורנל, ארה"ב.

גב' אלה פלדר (דח"צ)

רואת חשבון ומרצה לחשבונאות. תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל. תואר שני במימון מה-City University Of New York.

מר יצחק פלומבו (דב"ת)

רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטה תל אביב.

12.1 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה לא קובע הוראה בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים.

13 פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

13.1 פרטי הנאמן לכל סדרה

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
9,11,12,13 ו-14	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון-03-6393311 פקס-03-6393316	רח' יד חרוצים 14 ת"א
10	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	טלפון-03-6374352 פקס-03-6374344	רח' דרך מנחם בגין 46-48 ת"א

13.2 אגרות החוב של החברה אינן המירות לניירות ערך אחרים.

דירוג – סדרות אגרות החוב של החברה הינו כדלקמן:

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	תאריך מתן הדירוג
9	ILA/stable	ILA/stable	18.9.2014
10	ILA/stable	ILA/stable	27.9.2016
11	ILA+/stable	ILA+/stable	20.8.2018
12	ILA+/stable	ILA+/stable	3.6.2020
13	ILA/stable	ILA/stable	21.11.2021
14	ILA/stable	ILA/stable	20.12.2023

לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מידי מיום 21 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-045027).

13.3 עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות עפ"י שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
9	כן	לא	לא
10	כן	לא	לא
11	כן	לא	לא
12	כן	לא	לא
13	כן	לא	לא
14	כן	לא	לא

13.4 דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

לתום תקופת הדוח ובמהלכו לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן למחזיקי אגרות חוב סדרות 9,10,11,12,13 ו-14.

13.5 שינוי בתנאי אגרות החוב

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

אג"ח סדרה 9

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות הון עצמי לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח יחס הון למאזן שלא יפחת משיעור של 17%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 15.5. כן נקבעו מנגנונים לפיצוי בריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות וכן בגין ירידה בדירוג והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9). ביום 29 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 9) את תיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, אשר במסגרתו בין היתר תוקנו הגדרות חוב פיננסי נטו ו- NOI וכן תוקנה ההתניות הפיננסיות כך שלאחר התיקון ההתניות הפיננסיות יהיו הון עצמי שלא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח יחס הון למאזן שלא יפחת משיעור של 19%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 16.5.

אג"ח סדרה 10

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10) נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות הון עצמי לא יפחת מ-550 מיליון ש"ח יחס הון למאזן שלא יפחת משיעור של 17%, חוב פיננסי נטו ל- CAPשלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 15.5. כן נקבעו מנגנונים לפיצוי בריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות וכן בגין ירידה בדירוג והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10). ביום 29 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה 10) את תיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, אשר במסגרתו בין היתר תוקנו הגדרות חוב פיננסי נטו ו- NOI וכן תוקנה ההתניות הפיננסיות כך שההון כך שההתניות הפיננסיות יהיו הון עצמי לא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח יחס הון למאזן שלא יפחת משיעור של 19%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 16.5.

אג"ח סדרה 11

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 11) נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של החברה בחברת קניונים בישראל בע"מ ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה בחברה זו. כמו כן, נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות:

עמידה ביחס הלוואה לבטוחה (נכס מניב * 80%) – יחס פחות מ- 1.

הון עצמי מינימלי – 750 מיליון ש"ח.

יחס הון למאזן שלא יפחת מתחת ל- 17%.

אג"ח סדרה 12

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 12) נרשמו שעבודים על נכס חוצות המפרץ כדלקמן: משכנתא מדרגה ראשונה על 50% בלתי מסוימים מזכויות חוצות המפרץ חיפה בע"מ (אשר החברה מחזיקה ב-50% מכלל הזכויות בה) (להלן: "הממשכנת") בחוצות המפרץ, שעבוד קבוע על 50% בלתי מסוימים ביחס לזכויות הממשכנת להירשם כחוכרת, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ביחס ל-50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת ביחס לפירות חוצות המפרץ, ושעבוד מדרגה ראשונה על 50% בלתי מסוימים מתגמולי הביטוח בגין חוצות המפרץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1 לשטר הנאמנות. כמו כן נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות:

עמידה ביחס הלוואה לבטוחה (נכס מניב * 80%) – יחס פחות מ- 1.

הון עצמי מינימלי – 850 מיליון ש"ח.

יחס הון למאזן שלא יפחת מתחת ל- 18%.

אג"ח סדרה 13

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 13) נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות הון עצמי לא יפחת מ-950 מיליון ש"ח, יחס הון למאזן שלא יעלה על 19%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 16.5.

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 13) ראה סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה 13) בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 5.10.1.6 לשטר הנאמנות.

אג"ח סדרה 14

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14) נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות הון עצמי לא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח, יחס הון למאזן שלא יעלה על 19%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו (כולל חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) ל- NOI כולל חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) שלא יעלה על 16.5.

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 14) ראה סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה 14) בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 5.10.1.6 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות יחסים פיננסיים של החברה שנדרש גילוי בגינם במסגרת שטרי הנאמנות ראה טבלה בנספח ג' להלן.

תאריך: 23 במרץ, 2025

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

ירון רוקמן
מנכ"ל

נספח א' – דו"ח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

	מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	258,887		83,737	31,156		373,780
השקעות לזמן קצר	136,855					136,855
חייבים ויתרות חובה	15,004	26,364	15,683	14,936		71,987
נכסים לא שוטפים						
השקעה בחברות כלולות			82,457		1,848,303	1,930,760
נדל"ן להשקעה			1,444,792	1,158,327	2,538,997	5,142,116
מלאי מקרקעין					68,157	68,157
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך		3,032				3,032
רכוש קבוע			148	105	30,184	30,437
סך כל הנכסים	410,746	29,396	1,626,817	1,204,524	4,485,641	7,757,124
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים	328,975			230,824		559,799
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	56,000		60,397	1,144		117,541
חלויות שוטפות של אג"ח	75,642	211,878				287,520
זכאים ויתרות זכות	39,375	14,190	14,539	30,154		98,258
התחייבויות לא שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	593,366		443,503	511,375		1,548,244
אגרות חוב	301,701	1,874,638				2,176,339
התחייבות בגין חכירה		89,401				89,401
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות			8,842			8,842
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,406					1,406
מיסים נדחים			68,783	(41,480)	233,798	261,101
סך כל ההתחייבויות	1,396,465	2,190,107	596,064	732,017	233,798	5,148,451
היתרה המאזנית, נטו	(985,719)	(2,160,711)	893,915	472,507	4,251,843	2,608,673

נספח א' – דו"ח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

	מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	314,638		135,227	118,503		568,368
השקעות לזמן קצר	161,565					161,565
חייבים ויתרות חובה	16,252	37,279	12,054	13,655		79,240
נכסים לא שוטפים						
השקעה בחברות כלולות			80,051		1,644,486	1,724,537
נדל"ן להשקעה			1,435,463	764,874	2,433,178	4,633,515
מלאי מקרקעין					63,211	63,211
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך		14,730				14,730
רכוש קבוע			168	444	29,647	30,259
סך כל הנכסים	492,455	52,009	1,662,963	897,476	4,170,522	7,275,425
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים	222,840					222,840
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	362,582		133,759	1,363		497,704
חלויות שוטפות של אג"ח	75,642	153,453				229,095
זכאים ויתרות זכות	54,062	17,538	14,851	29,391		115,842
התחייבויות לא שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	235,456		443,703	514,999		1,194,158
אגרות חוב	371,027	1,712,521				2,083,548
התחייבות בגין חכירה		90,110				90,110
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות			5,255			5,255
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,436					1,436
מיסים נדחים			66,525		185,573	251,098
סך כל הנכסים	492,455	52,009	1,662,963	897,476	4,170,522	7,275,425
סך כל ההתחייבויות	1,323,045	1,973,622	663,093	545,753	185,573	4,691,086
היתרה המאזנית, נטו	(830,590)	(1,921,613)	999,870	351,723	3,984,949	2,584,339

נספח ב' – דוחות כספיים על בסיס איחוד יחסי ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

דוחות רווח והפסד	2024	2023
הכנסות מהשכרה ודמי ניהול	440	422
הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד	35	–
סה"כ הכנסות	475	422
עלויות אחזקה	111	107
עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו	24	–
רווח גולמי	340	315
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	202	(166)
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(92)	(82)
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	–	(10)
רווח תפעולי	450	57
עלויות מימון, נטו	(213)	(174)
חלק החברה ברווחי כלולות	–	8
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	54	(33)
רווח (הפסד) נקי	183	(76)
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות	151	(83)

דוחות על המצב הכספי	31.12.2024	31.12.2023
מזומנים ושווי מזומנים	416	611
נכסים שוטפים אחרים	629	226
נדל"ן להשקעה	7,538	6,868
נכסים בלתי שוטפים אחרים	493	463
סך נכסים	8,660	8,168
התחייבויות פיננסיות	2,822	2,505
אג"ח	2,464	2,313
התחייבויות שוטפות אחרות	149	196
התחייבויות לא שוטפות אחרות	616	569
סה"כ הון	2,609	2,585

נספח ג' – פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה, (מס' הערה)	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 31/12/24	ערך נקוב משוערך ליום 31/12/24 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 31/12/24 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 31/12/24 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לנ"ע אחר	האם קיימות זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	378,212,898	378,213	4,620	377,343	384,832	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 מרץ 2019 יוני 2023	619,721,000	349,171,498	405,949	7,042	409,036	409,892	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	224,478	698	223,419	218,907	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	520,000,000	460,236,996	546,006	4,190	538,703	507,687	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2,8,4 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% ,2.5% ו-5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21 , 1/7/23 ו-1/7/27 וכלה ב- 1/1/23 , 1/1/27 ו- 1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב-1/7/2029	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ-1/1/2021 וכלה ב-1/7/2029	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
13	דצמבר 2021 ינואר 2023	415,000,000	415,000,000	466,524	-	461,836	425,583	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	458,864	-	453,522	466,516	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 9,10,13 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,789,292 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 61.2%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.8.
2) סדרה 14 – החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,057,464 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 62.8%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOIהינו 11.7.
3) סדרות 11 ו 12 – יחס הלוואה לבטוחה – פחות מ-1 – 0.67 ו- 0.87 בהתאמה
4) נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

פרק 3

דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

RISHO, מתחם האלף

אשטרום
נכסים

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון - בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3-5
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	6-7
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	8
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10-12
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	13-15
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	16-65

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

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

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

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 29ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אשטרום נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה;

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 23 במרס 2025, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

תל-אביב,
23 במרס, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

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

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

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אשטרום נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-37% וכ-36% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה. והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-56%, 56% וכ-35% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 60,048 אלפי ש"ח ו-58,933 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 4,032 אלפי ש"ח, 973 אלפי ש"ח ו-4,022 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023, ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שבתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102
טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2יג', 3ו- 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה נמדדים על פי שוויים ההוגן, ורווחים והפסדים משערוך מוכרים בדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) בסכום של 5,142 מיליוני ש"ח המהווים 66% מנכסי החברה. הרווח (נטו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של 104 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

1. השווי ההוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (approach income) בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי ההיוון.
2. השווי ההוגן של הקרקעות נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, מקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, גודל ומורכבות והחזקה בקרקע במושע (במשותף) ואומדן עלויות ביצוע מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחי חניות ציבוריות, שימור ועוד.

הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. במדידת השווי ההוגן מתבססת החברה על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3).

לשינויים באומדנים וההנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

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

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך הערכת השווי וכללו:

1. הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
2. בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
3. על בסיס דגימה, בחנו את הדיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
4. הערכה של סבירות הנחות הבסיס אשר כללו שווי למטר רבוע, שיעורי היוון מול נתונים ספציפיים לנכס ותוצאות של שנה קודמת.
5. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת החברה ומעריכי השווי מטעמה

בנוסף הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות הערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 23 במרס, 2025, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל-אביב,
23 במרס, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	373,780	568,368
השקעות לזמן קצר	6	136,855	161,565
חייבים ויתרות חובה	7	71,987	79,240
		582,622	809,173
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות כלולות	8	1,930,760	1,724,537
נדל"ן להשקעה	9	5,142,116	4,633,515
מלאי מקרקעין		68,157	63,211
הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך		3,032	14,730
רכוש קבוע	10	30,437	30,259
		7,174,502	6,466,252
		7,757,124	7,275,425

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	11	559,799	222,840
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	117,541	497,704
חלויות שוטפות של אגרות חוב	13	287,520	229,095
זכאים ויתרות זכות	12	98,258	115,842
		1,063,118	1,065,481
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	1,548,244	1,194,158
אגרות חוב	13	2,176,339	2,083,548
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות		8,842	5,255
התחייבויות בגין חכירה	19ה'2	89,401	90,110
התחייבויות בשל הטבות לעובדים		1,406	1,436
מסים נדחים	15ד'	261,101	251,098
		4,085,333	3,625,605
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	16		
הון מניות		135,717	135,717
פרמיה על מניות		250,617	250,617
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה		52,879	50,029
יתרת רווח		2,050,896	1,999,506
קרנות אחרות		(90,126)	(37,774)
		2,399,983	2,398,095
זכויות שאינן מקנות שליטה		208,690	186,244
סה"כ הון		2,608,673	2,584,339
		7,757,124	7,275,425

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

23 במרס, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	ירון רוקמן מנכ"ל	זיו דוד סמנכ"ל כספים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
		אלפי ש"ח		
הכנסות				
מהשכרת נדל"ן להשקעה		271,902	276,139	237,285
ממכירות של שטחי משרדים		-	-	126,941
מייזום, דמי ניהול ופיקוח		11,711	12,147	10,327
סה"כ הכנסות		283,613	288,286	374,553
עלויות				
אחזקה	18א'	64,761	68,654	64,110
עלות שטחי המשרדים שנמכרו		-	-	115,487
רווח גולמי		218,852	219,632	194,956
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות		-	31	7,973
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	9	103,789	(174,090)	316,336
		322,641	45,573	519,265
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	18ב'	(83,454)	(77,050)	(64,322)
הוצאות אחרות		-	(9,511)	-
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	8	111,462	3,031	117,221
רווח (הפסד) תפעולי		350,649	(37,957)	572,164
הכנסות מימון	18ג'	78,663	99,924	54,746
הוצאות מימון	18ג'	(220,645)	(182,545)	(186,617)
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	8	-	-	(326)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		208,667	(120,578)	439,967
מסים על הכנסה (הטבת מס)	15ד'	25,906	(45,061)	47,208
רווח נקי (הפסד)		182,761	(75,517)	392,759
מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		151,390	(83,194)	359,111
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,371	7,677	33,648
		182,761	(75,517)	392,759

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח נקי (הפסד)	182,761	(75,517)	392,759
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(62,387)	89,981	54,717
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(62,387)	89,981	54,717
סה"כ רווח כולל	120,374	14,464	447,476
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	99,038	(3,372)	404,923
זכויות שאינן מקנות שליטה	21,336	17,836	42,553
	120,374	14,464	447,476

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	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 של פעילויות חוץ	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	135,717	250,617	50,029	1,999,506	(580)	(37,194)	2,398,095	186,244	2,584,339
רווח נקי	-	-	-	151,390	-	-	151,390	31,371	182,761
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(52,352)	(52,352)	(10,035)	(62,387)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	151,390	-	(52,352)	99,038	21,336	120,374
התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	1,125	1,125
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	2,850	-	-	-	2,850	-	2,850
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	135,717	250,617	52,879	2,050,896	(580)	(89,546)	2,399,983	208,690	2,608,673

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	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 של פעילויות חוץ	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	(83,194)	-	-	-	(83,194)	7,677	(75,517)
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-	79,822	79,822	10,159	89,981
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(83,194)	-	-	79,822	(3,372)	17,836	14,464
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,117)	(1,117)
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500	1,500
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	1,876	-	-	-	-	1,876		1,876
מימוש אופציות למניות	549	2,751	-	-	(2,751)	-	-	549	-	549
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	135,717	250,617	50,029	1,999,506	-	(580)	(37,194)	2,398,095	186,244	2,584,339

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	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 של פעילויות חוץ	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	135,168	247,866	48,153	1,907,589	2,677	(580)	(162,828)	2,178,045	126,095	2,304,140
רווח נקי	-	-	-	359,111	-	-	-	359,111	33,648	392,759
סה"כ הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-	-	45,812	45,812	8,905	54,717
סה"כ רווח כולל	-	-	-	359,111	-	-	45,812	404,923	42,553	447,476
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(134,000)	-	-	-	(134,000)	-	(134,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	74	-	-	74	-	74
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	182,761	(75,517)	392,759
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
הוצאות מימון, נטו	141,982	82,621	131,871
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(111,462)	(3,031)	(116,895)
עלות תשלום מבוסס מניות	2,850	1,876	74
מסים על הכנסה (הטבת מס)	25,906	(45,061)	47,208
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(30)	(497)	54
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(103,789)	174,090	(316,336)
פחת רכוש קבוע	4,352	4,066	2,902
רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה	-	-	(7,919)
	(40,191)	214,064	(259,041)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(9,318)	(15,175)	(3,291)
הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים	-	12,096	199,618
ירידה במלאי משרדים למכירה	-	-	66,904
עלייה במלאי מקרקעין	(4,946)	(1,277)	(497)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(1,956)	13,998	3,146
ירידה במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר	-	-	(7,590)
	(16,220)	9,642	258,290
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(150,522)	(142,732)	(90,850)
ריבית שהתקבלה	15,261	9,636	17,804
מסים ששולמו	(9,348)	(16,942)	(11,106)
מסים שהתקבלו	547	1,950	1,911
	(144,062)	(148,088)	(82,241)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	(17,712)	101	309,767

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעות בנדל"ן להשקעה	(123,439)	(166,485)	(149,054)
רכישת נדל"ן להשקעה	(386,015)	(11,319)	(44,065)
תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה	14,864	26,693	162,858
מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה	-	-	(1,821)
מסי רכישה ונלוות ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	(23,794)	(364)	(3,828)
פרעון של פקדון מוגבל, נטו	-	-	5,776
רכישת זכויות בחברות כלולות	-	-	(8,835)
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות	13,413	5,224	48,396
מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו	(72,910)	(70,038)	(85,761)
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	1,512	14,555	28,064
החזר (מתן) הלוואה משוכרים	373	195	(2,470)
החזר (מתן) הלוואה מאחרים	20,000	(10,000)	-
החזר הלוואה משותפים	-	-	102
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	41,890	(43,307)	199
השקעות ברכוש קבוע, נטו	(4,558)	(7,113)	(10,344)
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(518,664)	(261,959)	(60,783)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	317,604	600,350	71,993
פרעון אגרות חוב	(229,437)	(189,743)	(213,486)
קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	354,368	(28,441)	(137,099)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(100,000)	(50,000)	(134,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(15)	(1,117)	(623)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	194,393	97,265	138,292
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(190,073)	(54,688)	(126,512)
פרעון הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו	(232)	(554)	(201)
תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה	(3,006)	(2,771)	(2,861)
השקעה בנגזר פיננסי	(197)	(2,812)	-
פרעון הלוואה לאחרים	-	(12,581)	(6,291)
תמורה מהנפקת הון מניות, נטו	-	549	-
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	343,405	355,457	(410,788)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,617)	3,910	440
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(194,588)	97,509	(161,364)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	568,368	470,859	632,223
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	373,780	568,368	470,859
נספח ב' פעילות שלא במזומן			
הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה	-	64,325	-
הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים	(514)	10,000	-
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד פקדון בנאמנות	(1,250)	-	-
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד הלוואה לזמן ארוך	-	-	1,632

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה הינה חברה בת 100% של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה האם) ועיקר פעולותיה הן ייזום, הקמה, מכירה, השכרה וניהול נכסי מקרקעין בישראל ובחו"ל, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות. החברה הינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 כל עוד אגרות החוב שלה נסחרות בבורסה.

ב. גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 480 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים, מחלויות שוטפות בגין הלוואות ואגרות חוב העומדות לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 965 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 677 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. לאחר תאריך המאזן פרעה החברה אשראי לזמן קצר באנגליה בסך של 231 מליון ש"ח ונטלה במקומו הלוואה לתקופה של חמש שנים (ראה גם ביאור 29ב'(1)). הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לקבוצה. 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.

ג. 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 לגרור 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, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. יחד עם זאת, 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, המשך הפגיעה בשוקי ההון וכניסה 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.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין למלחמה השפעה מהותית על היקף פעילותה העסקית של החברה.

באור 1: - כללי

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	אשטרום נכסים בע"מ.
החברה האם	-	קבוצת אשטרום בע"מ.
הקבוצה	-	אשטרום נכסים בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, השקעת החברה בחברות כאמור כלולה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
בעל שליטה ובעלי עניין	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לחברה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך חמש שנים. בהתייחס לגבי פעילות תחום נדל"ן להשקעה המחזור התפעולי הינו שנה אחת. לפיכך, ביחס לעבודות בייזום, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על היישות המושקעת, חשיפה או זכות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת.

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

(1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

(2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברות המוחזקות בחו"ל אשר מחזיקות את הפעילות בגרמניה הינו אירו ושל אלה המחזיקות את הפעילות באנגליה הינו ליש"ט.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. הפרשה להפסדי אשראי

ההפרשה להפסדי אשראי נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.
חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

עלות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה.
עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה (המשך)

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה בניכוי עלויות בנייה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח. בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.
במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות העסקה ולא על פי צורת החוזה והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב- IFRS 16:

א) חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

ב) חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

1ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.
התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

יג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב בתחום הנדל"ן.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא.

הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשוערת בהם. שיעורי הפחת הינם: ציוד כללי- בעיקר 7%, מחשוב- בעיקר 33%, מתקנים סולריים- 10% וכלי רכב- בעיקר 15%.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימושם המיועד או מכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו.

טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש.

1. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

יז. עסקאות תשלום מבוסס מניות

מספר עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הוניים (להלן - עסקאות המסולקות במכשירים הוניים).

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימות מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

א) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תמלוגים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

ב) תוכנית להטבה מוגדרת

לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כא. שינוי במדיניות חשבונאית – יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, *הצגת דוחות כספיים*

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

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. תיקון ל- IAS 1, *הצגת דוחות כספיים* (המשך)

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-*IASB* תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. 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 ראשית 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 התווספו ל-*IFRS 7* עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-*ESG*), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (*FVTOCI*).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות רשאית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("*hindsight*").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. 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 יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

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

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים (1)	118,834	256,035
שווי מזומנים (2)	254,946	312,333
	373,780	568,368

(1) כולל מזומנים במטבע חוץ בסך 114,893 אלפי ש"ח (2023 – 253,730 אלפי ש"ח).
(2) שווי המזומנים הינם פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים בנקאיים לתקופות שבין יום לשלושה חודשים. הפקדונות נושאים ריבית בשיעור שבין 4.22% ל- 4.35% (2023 בין 4.23% ל- 4.96%).

באור 6: - השקעות לזמן קצר

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר - נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
מניות	5,188	6,167
אגרות חוב קונצרניות	7,888	8,948
קרנות נאמנות	94,725	92,435
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים	2,745	4,696
קרנות גידור	5,382	4,374
	115,928	116,620
קרנות כספיות	20,927	44,945
	136,855	161,565

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חייבים בגין שכירות ודמי ניהול (1)	41,373	37,034
הלוואה לאחרים	10,000	20,000
מוסדות מס	6,638	6,144
פקדונות בנאמנות בגין מכירת נכסים	1,452	1,425
ריבית לקבל	1,204	1,212
הוצאות מראש	4,181	4,452
מקדמות לספקים	87	138
חייבים צדדים קשורים	1,135	3,191
חייבים- שותף בשותפות	1,700	1,920
פקדון להבטחת התחייבות לשוכרים	2,665	1,918
אחרים	1,552	1,806
	71,987	79,240
(1) (א) בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	1,923	2,541
(ב) כולל דמי ניהול מחברות כלולות	6,384	6,486

ב. ניתוח יתרת חייבים בגין שכירות ודמי ניהול (*):

	חובות	חובות בפיגור			
	שמועד פרעונם טרם הגיע	עד 60 יום	60-120 יום	מעל 120 יום	סה"כ
	אלפי ש"ח				
31 בדצמבר, 2024	29,028	5,507	1,460	5,378	41,373
31 בדצמבר, 2023	14,847	13,809	2,176	6,202	37,034

*) היתרה מוצגת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

באור 8: - השקעות בחברות כלולות

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
השקעות בהון	996,165	901,268
הלוואות וחובות לא שוטפים שניתנו (א', ב')	971,820	858,837
הלוואות שנתקבלו (ג')	(37,225)	(35,568)
	1,930,760	1,724,537

מידע נוסף

א) הלוואות ללא הצמדה בסך של כ- 574,509 אלפי ש"ח, הלוואה צמודה בסך של כ- 336,967 ש"ח והלוואות צמודות לשער החליפין של האירו בסך של כ- 23,119 אלפי ש"ח, ההלוואות נושאות ריבית ממוצעת בשיעור של 5% לשנה (31.12.2023– 4.35%).

ב) שווין ההוגן של ההלוואות לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 אינו שונה מהותית מיתרתן בדוחות הכספיים. הערכה זו של השווי ההוגן של ההלוואות מבוססת על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, כ- 6% (2023 – 6.0%).

ג) הלוואה בסך של 5,341 אלפי ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3% והלוואות בסך של 31,884 אלפי ש"ח אינן צמודות ואינן נושאות ריבית. מועד הפירעון של הלוואות אלה טרם נקבע.

2. התנועה בהשקעות

	חברות כלולות	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	1,724,537	1,585,911
תנועה במשך השנה:		
הפרשי הצמדה וריבית שנצברו	41,462	80,160
הפרשי תרגום	(4,686)	5,175
מתן הלוואות, נטו	71,398	54,599
הפחתת השקעה בכלולות	(1,647)	(2,878)
חלק הקבוצה ברווחים	113,109	5,909
דיבידנדים	(13,413)	(4,339)
יתרה לסוף השנה	1,930,760	1,724,537

באור 8: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

3. סכומי דיבידנד מחברות כלולות שהחברה קיבלה

	קניון קריית הממשלה בבאר שבע	חניוני אשמורת	סיטיפס	מגדלי הוד השרון	אשציפור
			אלפי ש"ח		
שנת 2024	2,000	800	-	9,313	1,300
שנת 2023		1,000	3,339	-	-
שנת 2022		-	17,850	-	-

באור 8: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

4. צירוף מידע תמציתי בדבר חברות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. תמצית מידע פיננסי של חברה כלולה - חברת מגדלי הוד השרון בע"מ.

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מבוקר	
	אלפי ש"ח	
בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח :		
נכסים שוטפים	17,646	29,250
נכסים לא שוטפים	1,099,105	1,084,729
התחייבויות שוטפות	244,188	35,193
התחייבויות לא שוטפות	353,770	566,862
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	518,793	511,924
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה	42.3%	42.3%
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות	(735)	(920)
יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה	218,885	215,785

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מבוקר		
	אלפי ש"ח		
תוצאות הפעולות של החברה הכלולה :			
הכנסות	80,157	79,960	75,480
רווח כולל (*)	28,869	59,819	64,039
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה	42.3%	42.3%	42.3%
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות	184	203	219
חלק החברה ברווח החברה הכלולה	12,405	25,526	27,329

(*) כולל סך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין רווחי שערוך (בניכוי השפעת המס) בשנים 2022-2023 כ- 30 מיליון ש"ח ו- 40 מיליון ש"ח בגין רווחי שערוך, בהתאמה (בניכוי השפעת המס).

באור 8: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

ב. תמצית מידע פיננסי של חברה כלולה - חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מבוקר	
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	23,660	17,894
נכסים לא שוטפים	1,667,577	1,505,672
התחייבויות שוטפות	21,797	30,198
התחייבויות לא שוטפות	627,726	586,665
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,041,714	906,703
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה	50%	50%
התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית		
עודף עלות	7,002	7,002
יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה	527,859	460,354

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות	86,816	79,489	73,925
רווח כולל (*)	135,011	70,369	173,743
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה	50%	50%	50%
חלק החברה ברווח החברה הכלולה	67,506	35,185	86,872

(*) כולל סך של כ- 94 מיליון ש"ח בגין רווחי שערוך (בניכוי השפעת המס) בשנים 2022-2023 כ- 35 מיליון ש"ח וכ- 139 מיליון ש"ח בגין רווחי שערוך, בהתאמה (בניכוי השפעת המס).

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

באור 8: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

5. מידע נוסף בדבר חברות כלולות מהותיות

	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה
	%
31 בדצמבר 2024	
מגדלי הוד השרון בע"מ	43.3
חוצות המפרץ חיפה בע"מ	50
31 בדצמבר 2023	
מגדלי הוד השרון בע"מ	43.3
חוצות המפרץ חיפה בע"מ	50

6. מידע נוסף

(1) שותפות אשטרום – אקה השקעות (להלן "השותפות") מחזיקה 45% מזכויות בקרקע בירושלים בשטח של כ- 5.7 דונם. על הקרקע מוקם מתחם עירוב שימושים של כ- 48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). השותפות ויתר בעלי הזכויות בקרקע התקשרו בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לפיתוח ובנייה של פרויקט על הקרקע.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, החלה השותפות להכיר בהכנסות והוצאות בגין הפרויקט לפי תקן בינלאומי IFRS 15 וזאת לאחר קבלת היתר בנייה עילי וחתימה על הסכם קבלן עם קבוצת אשטרום בע"מ (בעלת השליטה בחברה) (ראה ביאור 19ה'(1)). נכון למועד הדוח השותפות חתמה על חוזים למכירת 58 דירות מגורים וכן נחתמו הסכמים למכירות בסך של כ- 285 מליון ש"ח (כ-13 קומות) המהווים כ- 45% ממגדל המשרדים. הפרויקט נמצא בשלבי מסירת החניון לפני תחילת ביצוע עבודות הבנייה של המגדלים הצפויות להתחיל במהלך רבעון 1 לשנת 2025.

(2) החברה מחזיקה ב- 37.5% מהון המניות של המרינה. חברת האם של החברה, קבוצת אשטרום בע"מ (להלן- קבוצת אשטרום), הינה בעלת השליטה במרינה באמצעות החזקה בשרשור ע"י החברה כאמור ובאמצעות החזקה בשרשור ע"י חברת אשדר ייזום ובניה בע"מ המחזיקה גם היא ב- 37.5% נוספים מהון המניות של המרינה.

המרינה מפעילה בשטחה באשדוד מעגנה, וביתרת השטח התחייב מינהל מקרקעי ישראל (כיום - רשות מקרקעי ישראל) (להלן: רמ"י) להעניק למרינה זכויות חכירה בקרקע שטח של כ- 208 דונם, לבניית שטחי מגורים, מלונאות לסוגיה, שטחי מסחר ומשרדים. זכויות החכירה בקרקע יתקבלו בשלבים ובמקביל להקמת נכסי רמ"י והפיתוח הציבורי.
ביום 26 בספטמבר, 2011 אושרה התב"ע החדשה שהגישה המרינה (להלן - התב"ע החדשה) במסגרתה שונה תמהיל ייעודי הקרקע בעורף המרינה באופן שהוגדלו שטחי המסחר והמגורים על חשבון צמצום ייעוד הקרקע למלונאות ולמשרדים.
במהלך שנת 2020 הגיעה המרינה להבנות עם רמ"י והחלה בביצוע העבודות להשלמת חניון רמ"י, טיילת העירייה שמעליו ושטחי מסחר שיוקצו לבעלות המרינה. העבודות צפויות להסתיים במהלך שנת 2025.
במהלך שנת 2022 חתמה המרינה על הסכם עקרונות מותנה למכירת המגרשים 42, 43 ו- 44 (למעט זכויות המלונאות במגרש זה) ויחידות המסחר הבנויות מעל חניון רמ"י בתמורה לסך של כ- 156,000 מיליוני ש"ח, תנאי למימוש הסכם העקרונות הינו הקצאה בפועל של המגרשים ויחידות המסחר אשר החברה צופה לקבלם במהלך שנת 2025.

באור 8: - <u>השקעות בחברות כלולות</u> (המשך)

(3) במהלך חודש מאי, 2018 התקשרה קניונים בישראל בע"מ (חברה כלולה המוחזקת בחלקים שווים) בהסכם לרכישת זכויות במרכז מסחרי בבת ים הצמוד לקניון בו היא מחזיקה. המרכז המסחרי הנרכש הינו בגודל של כ- 7.4 אלפי מ"ר וכולל חניון צמוד. במסגרת ההסכם, התקבלה אופציה לרכישת זכויות נוספות למגורים ומשרדים. סך התמורה ששילמה החברה בגין הנכס והאופציה הסתכמו לסך של כ- 163 מליון ש"ח. במהלך שנת 2019 האופציה מומשה והחברה שילמה סך של 76 מליון ש"ח נוספים בגין זכויות הבניה שנרכשו.

בהתאם לתוכנית שאושרה הפרוייקט כולל מגדל מגורים בן 41 קומות הכולל 160 יחידות דיור וכן בניין נוסף בייעוד לתעסוקה ומסחר. במהלך רבעון 2 2024 עם קבלת היתר בניה עילי לפרוייקט וחתימה עם בנק מלווה, החלה החברה הכלולה להכיר בהכנסות ממכירת דירות בפרוייקט. החברה הכלולה חתמה על הסכמים למכירת 42 דירות מגורים בתמורה כוללת של כ- 100 מליון ש"ח.

נכון למועד הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי יציקת הקומה השלישית של בניין המשרדים ורצפה שביעית במגדל המגורים.

(4) החברה וצד ג' מחזיקים באופן שווה כל אחד, מהבעלות בחברה כלולה שהתאגדה לצורך בניית פרוייקט באזור תלפיות בירושלים. במהלך שנת 2020 אושרה לחברה הכלולה תב"ע להגדלת זכויות בהיקף של 500% כשזכויות הבניה (מסחר ומשרדים) הניתנות להיבנות בשטח הקרקע הינם בהיקף של 48,000 מ"ר. החברה הכלולה חתמה על הסכם ליווי עם בנק מממן והשלימה את בניית 4 קומות המשרדים מעל קומת הקרקע וקומת מינוס 1 לשימושי מסחר המהווים 320% מסך הזכויות בפרוייקט. יתרת הזכויות ישמשו לבניית מגדל משרדים של 13 קומות נוספות מעל הפרוייקט.

נכון למועד הדוח, טופס 4 עבור קומות המשרדים שנבנו וכן היתר לבניית המגדל הנוסף צפויים להתקבל עד רבעון 3, 2025.

באור 9: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

	מבני תעשייה	בנייני משרדים ומסחר	מרכזים מסחריים	פרוייקטים בהקמה וקרקעות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	876,607	2,314,892	703,634	738,382	4,633,515
שינויים במשך השנה					
עליית ערך נדל"ן להשקעה	43,186	32,568	11,074	16,961	103,789
גריעות במהלך השנה	(14,750)	-	-	(114)	(14,864)
השקעות במהלך השנה	11,409	42,235	12,229	57,566	123,439
רכישות במשך השנה	-	383,222	-	2,793	386,015
מסי רכישה ונלוות ששולמו	-	23,794	-	-	23,794
היוון מימון	-	-	-	17,011	17,011
פעולות שאינן במזומן	(8,257)	1,052	(2,414)	(681)	(10,300)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(2,347)	(114,736)	(520)	(2,680)	(120,283)
מיון (נכס בשיפוץ והשבחה)	-	(146,598)	-	146,598	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	905,848	2,536,429	724,003	975,836	5,142,116
כולל					
מבנים על מקרקעין בבעלות	181,684	2,151,296	142,131	858,246	3,333,357
מבנים על מקרקעין בחכירה מהוונת	724,164	385,133	581,872	117,590	1,808,759
	905,848	2,536,429	724,003	975,836	5,142,116

	מבני תעשייה	בנייני משרדים ומסחר	מרכזים מסחריים	פרוייקטים בהקמה וקרקעות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	822,886	2,230,312	708,532	645,739	4,407,469
שינויים במשך השנה					
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	31,399	(217,395)	17,069	(5,164)	(174,090)
גריעות במהלך השנה	-	-	(26,693)	-	(26,693)
השקעות במהלך השנה	5,744	84,183	7,731	68,828	166,485
רכישות במשך השנה	-	-	-	11,319	11,319
יצירת חכירה מימונית	-	64,325	-	-	64,325
מסי רכישה ששולמו	-	-	-	364	364
היוון מימון	-	-	-	14,602	14,602
פעולות שאינן במזומן	14,710	(3,159)	(7,082)	2,694	7,163
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	1,868	156,626	4,078	-	162,571
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	876,607	2,314,892	703,634	738,382	4,633,515
כולל					
מבנים על מקרקעין בבעלות	166,522	1,836,506	297,984	598,609	2,899,621
מבנים על מקרקעין בחכירה מהוונת	710,085	478,386	405,650	139,773	1,733,894
	876,607	2,314,892	703,634	738,382	4,633,515

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מידע על השקעות וגריעות עיקריות

1. במהלך חודש אוקטובר, 2024 השלימה החברה באמצעות חברה נכדה אנגלית (להלן "אשטרום אנגליה") רכישת מבנה משרדים בעיר לידס שבאנגליה תמורת סך של כ- 83 מליון פאונד (כ- 407 מיליון ש"ח), כולל הוצאות מסים ונלוות. שטח המבנה כ- 21,200 מ"ר הכולל כ- 130 מקומות חניה ונמצא בתפוסה של כ- 98%. עלויות הרכישה הנלוות בסך של כ- 23 מליון ש"ח נזקפו בשנת 2024 לסעיף עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו. תמורת הרכישה שילמה אשטרום אנגליה כ- 32.3 מליון פאונד (לרבות מס רכישה ונלוות) ממקורותיה העצמאיים כאשר היתרה מומנה ע"י בנק ישראלי בסך 50.7 מליון פאונד (כ- 231 מליון ש"ח) לתקופה של שנה אשר סווגה לזמן קצר בדוחותיה הכספיים. לאחר תאריך המאזן בחודש פברואר, 2025 פרעה החברה את ההלוואה ונטלה במקומה הלוואה מבנק מקומי אנגלי בסך של 44.85 מליון פאונד (כ- 205 מליון ש"ח) לתקופה של חמש שנים.

2. במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד בשטח של כ- 4,800 מ"ר מתוך חמישה מגרשים באיזור התעשיה בברקן תמורת 16 מליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את מכירת יתר המגרשים לרוכשים שונים בסכום כולל של כ- 187 מליון ש"ח הקרוב לערכן בספרים.

ג. מידע נוסף

הנדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

- השווי ההוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי ההיוון.
- השווי ההוגן של המקרקעין (וחלקים מתוך המבנים להשכרה) נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, מקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, גודל ומורכבות והחזקה בקרקע במושע (במשותף) ואומדן עלויות ביצוע מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחי חניות ציבוריות, שימור ועוד.

בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בישראל בעיקר בשיעורי היוון שנתיים שבין 7.04% ל- 8.46% (2023- בין 7% ל- 9%), בגרמניה בין 5.0% ל- 5.8% (2023- בין 5.1% ל- 5.9%) ובאנגליה בין 7.5% ל- 10% (2023- בין 7.5% ל-9.7%).

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של החברה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו בחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

		31 בדצמבר 2024			
		בנייני משרדים, מסחר ומבני תעשיה (ישראל)	בנייני משרדים ומבני תעשיה (גרמניה)	בנייני משרדים ומסחר (אנגליה)	סה"כ
		אלפי ש"ח			
רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:					
עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום	0.25%	(70,340)	(77,351)	(60,942)	(208,633)
ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום	0.25%	76,507	86,627	68,109	231,243
עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%	5.00%	87,260	72,240	57,916	217,416
ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%	5.00%	(87,260)	(72,240)	(57,916)	(217,416)

		31 בדצמבר 2023			
		בנייני משרדים, מסחר ומבני תעשיה (ישראל)	בנייני משרדים ומבני תעשיה (גרמניה)	בנייני משרדים ומסחר (אנגליה)	סה"כ
		אלפי ש"ח			
רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:					
עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום	0.25%	(67,414)	(74,840)	(26,733)	(168,987)
ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום	0.25%	73,231	83,553	28,742	185,526
עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%	5.00%	84,877	71,773	38,244	194,894
ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%	5.00%	(84,877)	(71,773)	(38,244)	(194,894)

באור 10: - רכוש קבוע

	מתקנים סולאריים	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	חכירות IFRS 16	סה"כ
			אלפי ש"ח		
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	33,719	439	11,681	4,287	50,126
רכישות במשך השנה	3,608	-	950	-	4,558
הפרשי תרגום	-	-	(65)	(18)	(83)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	37,327	439	12,566	4,269	54,601
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	10,659	183	5,001	4,024	19,867
פחת במשך השנה	1,343	58	2,681	270	4,352
הפרשי תרגום	-	-	(30)	(25)	(55)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	12,002	241	7,652	4,269	24,164
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024	25,325	198	4,914	-	30,437

	מתקנים סולאריים	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	חכירות IFRS 16	סה"כ
			אלפי ש"ח		
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	29,892	659	8,561	4,044	43,156
רכישות במשך השנה	3,827	-	3,114	101	7,042
גריעות במשך השנה	-	(220)	(78)	-	(298)
הפרשי תרגום	-	-	84	142	226
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	33,719	439	11,681	4,287	50,126
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	9,458	318	3,200	3,069	16,045
פחת במשך השנה	1,283	74	1,815	894	4,066
גריעות במשך השנה	(82)	(209)	(78)	-	(369)
הפרשי תרגום	-	-	65	61	125
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	10,659	183	5,002	4,024	19,867
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023	23,060	256	6,679	263	30,259

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. יתרת הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 559,799 אלפי ש"ח כוללת אשראי בישראל בסך של כ- 328,975 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית של פריים+(0.6%-0.8%) (2023 – כ- 222,840 אלפי ש"ח בריבית של פריים+(0.6%-1%)) ובנוסף אשראי ביניים לזמן קצר שנטלה החברה באנגליה בסך של כ-230,824 אלפי ש"ח בריבית של סוניה+3.5% אשר הוחלפה לאחר המאזן באשראי לטווח ארוך.

ב. לגבי שעבודים, ראה באור 17א'.

באור 12: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם	27,603	22,942
פקדונות משכר דירה	7,228	6,780
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	16,744	23,001
התחייבות בגין חכירה	3,796	3,427
הכנסות מראש	6,271	13,941
מוסדות	6,588	4,989
הוצאות לשלם צד קשור	629	3,104
יתרה מול צד קשור	1,133	5,263
מס רכישה לשלם	-	10,279
דמי ניהול לשלם לחברה קשורה	-	748
עובדים ומוסדות בגין שכר	13,634	7,716
יתרות זכות אחרות והוצאות שנצברו	14,632	13,652
	98,258	115,842

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2024

	שיעור ריבית משוקלל	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים (ג' להלן):			
ללא הצמדה	6.92	649,366	593,366
בהצמדה לפאונד	3.88	512,519	511,375
בהצמדה לאירו	3.14	503,900	443,503
		1,665,785	1,548,244
אגרות חוב:			
סדרה 9 (ד'(4) להלן)	4.90	377,343	301,701
סדרה 10 (ד'(4) להלן)	3.06	409,036	289,639
סדרה 11 (ד'(4) להלן)	1.83	223,419	208,454
סדרה 12 (ד'(4) להלן)	1.53	538,703	507,839
סדרה 13 (ד'(4) להלן)	0.90	461,836	415,184
סדרה 14 (ד'(4) להלן)	3.68	453,522	453,522
		2,463,859	2,176,339
הלוואה משותף בשותפות מאוחדת (1)		8,842	8,842
סך הכל		4,138,486	3,733,425

(1) הלוואה באירו שהתקבלה משותף בשותפות מאוחדת, ללא ריבית וללא מועד פרעון.

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

	שיעור ריבית משוקלל	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים (ג' להלן):			
ללא הצמדה	7.28	598,038	235,456
בהצמדה לפאונד	3.02	516,362	514,999
בהצמדה לאירו	2.59	577,462	443,703
		1,691,862	1,194,158
אגרות חוב:	4.90	446,669	371,027
סדרה 9 (ד'(4) להלן)	3.06	510,255	394,813
סדרה 10 (ד'(4) להלן)	1.83	230,153	215,683
סדרה 11 (ד'(4) להלן)	1.53	439,271	415,730
סדרה 12 (ד'(4) להלן)	0.90	445,487	445,487
סדרה 13 (ד'(4) להלן)	3.68	240,808	240,808
		2,312,643	2,083,548
הלוואה משותף בשותפות מאוחדת (1)		5,255	5,255
סך הכל		4,009,760	3,282,961

(1) הלוואה באירו שהתקבלה משותף בשותפות מאוחדת, ללא ריבית וללא מועד פרעון.

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2024

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	טרם נקבע	סה"כ
	אלפי ש"ח							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	117,541	1,043,865	309,671	9,752	184,956	-	-	1,665,785
אגרות חוב	287,520	310,230	325,443	401,607	545,581	593,478	-	2,463,859
הלוואה משותף בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	8,842	8,842
סך הכל	405,061	1,354,095	635,114	411,359	730,537	593,478	8,842	4,138,486

מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2023

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	טרם נקבע	סה"כ
	אלפי ש"ח							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	497,704	239,693	922,965	31,500	-	-	-	1,691,862
אגרות חוב	229,095	272,742	284,782	296,526	373,278	856,220	-	2,312,643
הלוואה משותף בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	5,255	5,255
סך הכל	726,799	512,435	1,207,747	328,026	373,278	856,220	5,255	4,009,760

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. מידע נוסף בקשר עם ההלוואות מתאגידים בנקאיים ומתאגידים פיננסיים

החברה התחייבה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

1) ההון לא יפחת מ- 19% מסך המאזן או מסך של 1,200 מיליון ש"ח.
2) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- Cap לא יעלה על 77.5%.
3) היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI לא יעלה על 16.5 וכן NOI מינימלי.
4) יתרת האשראי שתיטול החברה כנגד נכסים משועבדים לא יעלה על 70% מהשווי ההוגן של הנכסים המשועבדים.
5) יחס DSCR מעל 1.

נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת בכל התחייבויותיה לתאגידים הבנקאיים כאמור לעיל.

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ד. מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב

אגרות חוב	ע.נ. שהונפק	יתרת ע.נ. העומדת לפרעון 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית נקובה	תקופות פרעון הקרן	מועדי פרעון הקרן
		2024	2023				
סדרה	אלפי ש"ח	באלפים			%		
9	718,824	378,213	453,855	לא צמוד	4.9%	15 תשלומים שנתיים	1/10/2015-1/10/2029
10	619,721	349,171	451,867	צמוד למדד המחירים לצרכן	3.06%	10 תשלומים שנתיים	1/1/2019-1/1/2028
11	260,000	195,000	208,000	צמוד למדד המחירים לצרכן	1.83%	9 תשלומים שנתיים	30/4/2020-30/10/2028
12	520,000	473,616	394,724	צמוד למדד המחירים לצרכן	1.53%	14 תשלומים חצי שנתיים	1/7/2021-1/1/2028
13	415,000	415,000	415,000	צמוד למדד המחירים לצרכן	0.9%	6 תשלומים שנתיים	31/12/2025-31/12/2030
14	443,667	443,667	243,667	צמוד למדד המחירים לצרכן	3.68%	8 תשלומים שנתיים	31/12/2026-31/12/2033

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

1. סדרות אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, מדורגות על ידי מעלות לתאריך הדיווח בדירוג iIA/ STABLE (iIA/ STABLE - 2021).

2. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרות 9 ו-10 נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות יחס הון למאזן שלא יפחת מ- 17%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 15.5. כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה וכל עוד שההון העצמי לא קטן מ-600, 650 ו-700 מיליון ש"ח בהתאמה מסדרות האג"ח. הרווח הנקי יכלול רווחי שערוך כל עוד ההון העצמי של החברה לא יפחת מתחת ל-650, 700 ו-750 מיליון ש"ח בהתאמה לסדרות האג"ח. כן נקבע כי אם במהלך תקופת ריבית כלשהיא יעודכן דרוג אגרות החוב (סדרות 9 ו-10) כך שהדרוג יהיה BBB+ (או דרוג מקביל לו) יוגדל שיעור הריבית בחצי אחוז - כל ירידה נוספת יוגדל בשיעור ריבית נוסף של 0.25% אך לא יותר משיעור עלייה של 1% במצטבר.

ביום 29 בפברואר, 2024 אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרות 9 ו-10) את תיקון מס' 1 לשטר הנאמנות, אשר במסגרתו בין היתר תוקנו הגדרות חוב פיננסי נטו ו- NOI וכן תוקנה ההתניות הפיננסיות כך שלאחר התיקון ההתניות הפיננסיות יהיו הון עצמי שלא יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח יחס הון למאזן שלא יפחת משיעור של 19%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא 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 מליון ש"ח.

3. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 11 נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של החברה בחברת קניונים בישראל (להלן "קניונים בישראל") ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה בקניונים.

כמו כן נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות:

- עמידה ביחס הלוואה לבטוחה (נכס מניב * 80%) – יחס פחות מ- 1.
- הון עצמי מינימלי – 750 מיליון ש"ח.
- יחס הון למאזן שלא יפחת מתחת ל- 17%.

נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה הרלוונטית וכל עוד שההון העצמי לא קטן מ-750 מיליון ש"ח. הרווח הנקי יכלול רווחי שערוך כל עוד ההון העצמי של החברה לא פחת מתחת ל- 850 מיליון ש"ח. במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 11) בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהא שווה לשיעור הריבית כפי שיהא באותה עת לפני השינוי בדירוג הבסיס בתוספת 0.25%, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 11) בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לשיעור הריבית כפי שיהא באותה עת לפני השינוי בדירוג הבסיס בתוספת 1%, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית. להסרת ספק מובהר כי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1% במצטבר בגין ירידת הדירוג כאמור. בנוסף, שיעור הריבית על אגרות החוב יעלה במידה והחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות: יחס הלוואה

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

לבטוחה והיחס המשוקלל לא יעלה על 1, ההון העצמי המינימלי של החברה לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח, ירידת יחס ההון העצמי למאזן מתחת ל19%. יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית, שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1.5%.

4. לחברה מספר הלוואות מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 375 מליון ש"ח, כנגד שעבוד נכסי נדל"ן מניב בחברות בנות (אשר חלקם הועברו להחזקת החברה במסגרת מיזוג אשלד) בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1% שהועמדו במקור לתקופה של כ- 36 חודשים. במהלך חודש מרץ 2024 התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף כספי של 100 מיליון ש"ח, כנגד ההלוואות כאמור, התחייבה החברה כי יתרת האשראי לא יעלה על 70% מהשווי ההוגן של הנכסים המשועבדים וכן כי ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים כאמור לא יפחתו מסך של 50 מיליון ש"ח. בנוסף התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14) של החברה, התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף כללי והתחייבות בקשר עם שינוי שליטה בחברה.

5. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 12 נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ 18% והון עצמי מינימלי בסכום של 850 מיליון ש"ח. כמו כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של אשטרום נכסים וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ-900 מיליון ש"ח. הרווח הנקי יכלול רווחי שערוך כל עוד ההון העצמי של החברה לא פחת מתחת ל- 950 מיליון ש"ח.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 12 נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן "חוצות המפרץ") ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה של חוצות המפרץ.

6. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 13 נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

- יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ 19%.
- הון עצמי מינימלי בסכום של 950 מיליון ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI לא יעלה על 16.5.
- יחס חוב פיננסי ל- CAP לא יעלה על שיעור של 77.5%.
- מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ-1,050 מיליון ש"ח.

באור 13: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

7. ביום 22 בדצמבר, 2023 הנפיקה החברה לציבור 243,667 אלפי ₪ ע.נ אגרות חוב סדרה 14 צמודות למדד. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה בסך 243,667 אלפי ש"ח בשיעור ריבית שנתית נקובה של 3.68%.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 14 נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

- יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ 19%.
- הון עצמי מינימלי בסכום של 1,200 מיליון ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI לא יעלה על 16.5.
- יחס חוב פיננסי ל- CAP לא יעלה על שיעור של 77.5%.
- מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ-1,300 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

8. ביום 5 בדצמבר, 2024 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 12 ו- 14, 100 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של כ- 110.5 מליון ש"ח (כ- 109.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) ו- 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14) בתמורה ברוטו של 209.8 מליון (כ- 207.9 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

באור 14: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר) סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה, מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק. ניהול הסיכונים, כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל לדירקטוריון החברה.

1. סיכוני שוק

א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-2,160,711 אלפי ש"ח. (31 בדצמבר, 2023 – 1,921,613 אלפי ש"ח).

ב) סיכון בגין שיעור ריבית

לקבוצה נכסים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה וכן התחייבויות פיננסיות כגון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה בסך של 1,247 מליוני ש"ח (2023 – 816 מיליוני ש"ח). כמו כן, לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לקבוצה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 649 מיליוני ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

ג) סיכון מטבע חוץ

לקבוצה נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובות במטבעות חו"ל (האירו והפאונד).
החשיפה של הקבוצה לסיכון של מטבע חוץ קשורה להשקעותיה נטו בחברות בנות. ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה עודף נכסים על התחייבויות במטבע חוץ בסך של כ- 271,508 אלפי אירו, כ- 1,030,753 אלפי ש"ח (2023 – כ- 249,723 אלפי אירו, כ- 1,001,788 אלפי ש"ח), ושל כ- 103,296 אלפי פאונד, כ- 472,507 ש"ח. (2023 – כ- 76,116 אלפי פאונד, כ- 351,723 ש"ח).

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד) סיכון מחיר

לקבוצה השקעות באגרות חוב סחירים בבורסה לניירות ערך, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר בגינן הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה.

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. הקבוצה מתקשרת בישראל בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין הקבוצה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.
הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים בעיקר בישראל, אשר הינם בעלי דירוג אשראי גבוה.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב. החברה שוקלת לקחת אשראי לתקופה ארוכה או קצרה על פי תנאי הריבית השוררים במשק.
כמו כן, החברה ערבה בשיעור של 50% להתחייבויותיה של חברה כלולה (למידע נוסף ראה ביאור 16 ג').

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בתוספת ריבית בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
	אלפי ש"ח							
אשראי מתאגידים בנקאיים	585,349	-	-	-	-	-	-	585,349
הלוואות מתאגידים בנקאיים	187,237	1,098,257	327,465	20,783	193,653	-	-	1,827,395
הלוואות משותף בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	8,842	8,842
אגרות חוב	352,842	366,245	371,308	438,344	572,696	629,349	-	2,730,784
זכאים ויתרות זכות	98,258	-	-	-	-	-	-	98,258
	1,223,685	1,464,502	698,773	459,127	766,349	629,349	8,842	5,250,627

ליום 31 בדצמבר, 2023

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
	אלפי ש"ח							
אשראי מתאגידים בנקאיים	238,258	-	-	-	-	-	-	238,258
הלוואות מתאגידים בנקאיים	536,167	252,557	929,976	33,236	-	-	-	1,751,936
הלוואות משותף בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	5,255	5,255
אגרות חוב	285,937	322,175	326,433	329,943	399,283	893,854	-	2,557,625
זכאים ויתרות זכות	115,842	-	-	-	-	-	-	115,842
	1,176,204	574,732	1,256,409	363,179	399,283	893,854	5,255	4,668,916

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

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

	יתרה		שווי הוגן	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)	1,247,242	1,093,824	1,233,387	1,046,091
אגרות חוב (סדרה 9) (2)	381,963	452,213	384,832	457,804
אגרות חוב (סדרה 10) (2)	416,078	518,048	409,892	509,844
אגרות חוב (סדרה 11) (2)	224,116	230,872	218,907	226,803
אגרות חוב (סדרה 12) (2)	542,894	442,648	522,446	420,658
אגרות חוב (סדרה 13) (2)	461,836	445,487	425,583	392,590
אגרות חוב (סדרה 14) (2)	453,522	241,029	466,516	241,718
	3,727,651	3,424,121	3,661,563	3,295,508

(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, 6% על הלוואות בארץ בריבית קבועה לא צמודה, 3.5% על הלוואות בארץ בריבית קבועה וצמודה, 4% על הלוואות בגרמניה ו- 6% על הלוואות באנגליה.

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

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

ג. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	רמה 1	רמה 1
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר	136,855	161,565
	136,855	161,565

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 1% (100 נקודות בסיס)	ירידת ריבית של 1% (100 נקודות בסיס)
	אלפי ש"ח	
2024	(9,783)	9,783
2023	(8,209)	8,209

	מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו	
	רווח כולל (הפסד) מהשינוי	
	עליית שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 10%
	אלפי ש"ח	
2024	(51,274)	51,274
2023	(58,272)	58,272

	מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הפאונד	
	רווח כולל (הפסד) מהשינוי	
	עליית שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 10%
	אלפי ש"ח	
2024	(51,252)	51,252
2023	(51,636)	51,636

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%
	אלפי ש"ח	
2024	(20,552)	20,552
2023	(18,744)	18,744

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 13ג'.

באור 15: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חברות בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2024, 2023 ו- 2022 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

2. חברות מאוחדות בחוץ לארץ

על הכנסות מהשכרת נכסים הממוקמים בגרמניה מוטל מס בשיעור של כ-15.8%.
על הכנסות מהשכרת נכסים הממוקמים באנגליה מוטל מס בשיעור של כ-25%
על רווח הון ממימוש נכסי נדל"ן בגרמניה חל מס רווחי הון בשיעור של כ-15.8%.
במימוש החזקות המניות בחברות הגרמניות על ידי חברות זרות ובהתקיים תנאים מסויימים לא יוטל מס רווח הון בגרמניה.

ב. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ- 274 מליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 63 מליוני ש"ח.

באור 15: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

ההרכב:

	מאזנים		נזקף לסעיף מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2024	2023	2022
			אלפי ש"ח		
התחייבויות מסים נדחים					
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן	331,469	321,659			
	331,469	321,659			
נכסי מסים נדחים					
הפסדים מועברים לצורכי מס	66,264	65,253			
הפרשים זמניים אחרים	4,104	5,308			
	70,368	70,561			
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בדוח רווח והפסד			18,979	(55,318)	39,025
התחייבויות מסים נדחים, נטו	261,101	251,098			

תנועה:

	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 1 בינואר	251,098	289,260
נזקף לרווח והפסד	18,979	(55,318)
נזקף לרווח כולל אחר	(8,976)	17,156
התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 31 בדצמבר	261,101	251,098

ד. מסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	
בגין שנת החשבון:			
מסים שוטפים	6,075	11,435	15,420
מסים נדחים	18,979	(55,318)	39,025
	25,054	(43,883)	54,445
בגין שנים קודמות:			
מסים שנים קודמות	852	(1,178)	(7,237)
	852	(1,178)	(7,237)
	25,906	(45,061)	47,208

באור 15: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מס תאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף לרווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	208,667	(120,578)	439,967
בניכוי חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו	(111,462)	(3,031)	(116,895)
	97,205	(123,609)	323,072
שיעור המס הסטטוטורי בישראל	23.0%	23.0%	23.0%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	22,357	(28,430)	74,307
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים (*)	8,421	(2,207)	(6,285)
מידוד יתרת פתיחה נדל"ן להשקעה	(9,855)	(9,467)	(10,965)
גידול בהפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בתקופה, נטו	22,405	10,878	2,539
ניצול הכנסות מיסים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים	-	-	(7,431)
מס בגין חלק המיעוט ברווחי שותפויות מאוחדות	(884)	1,909	1,823
מיסים בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות	(3,928)	(1,165)	(5,018)
הוצאות לא מוכרות, הכנסות פטורות אחרות ואחרים	(13,462)	(15,401)	5,475
מסים בגין שנים קודמות	852	(1,178)	(7,237)
מסים על ההכנסה	25,906	(45,061)	47,208

(*) בגין הכנסות מגרמניה – שיעור המס כ-15.8%.
בגין הכנסות מאנגליה – שיעור מס של כ-25%.

ו. שומות מס

לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל שומות מס סופיות עד לשנת 2020.

באור 16: - הון

א. הרכב הון המניות:

	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א *)	200,000,000	87,588,319	200,000,000	87,588,319

באור 16: - הון (המשך)

ב. דיבידנד

ביום 22 בדצמבר, 2024 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 100,000 אלפי ש"ח.

ג. ניהול ההון בחברה

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה. כדי לשמר או להתאים את מבנה ההון הנדרש, נוקטת החברה אמצעים שונים כגון ביצוע שינויים בסכומי הדיבידנד המשולם לבעלי המניות, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב.

ד. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. לחברה נוצר הפרש בזכות בגין פקדונות וערבויות של בעל השליטה בחברה שניתנו כבטחונות לאשראי לזמן קצר וארוך שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים וכן בגין הלוואה מוטבת מבעל השליטה שלא בתנאי שוק. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת הרווח. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה".

באור 17: - שעבודים, ערבויות והתקשרויות

א. שעבודים

להבטחת ההתחייבויות לבנקים בסך של כ-2,226 מיליון ש"ח נרשמו שעבודים קבועים ומשכון ראשון ללא הגבלה על מרבית הנדל"ן של הקבוצה ועל מקרקעין בהליכי בניה למכירה.

ב. ערבויות

ליום 31 בדצמבר, 2024 נתנה החברה ערבויות בגין התחייבויות של חברות מוחזקות כדלקמן:

	אלפי ש"ח
ערבויות לחברות כלולות	593,849

החברה ערבה בשיעור של 50% מהתחייבותה של חברה כלולה לתאגיד פיננסי (חלק החברה 42.33%). יתרת ההתחייבות של החברה הכלולה לתאגיד הפיננסי ליום 31 בדצמבר, 2024 עומד על סך של כ- 408 מיליון ש"ח.

באור 17: - שעבודים, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות

חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה - הקבוצה כמחכיר

הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על הנדל"ן להשקעה שברשותה. כאמור בבאור 11ה' הנדל"ן להשקעה נמדד על פי שוויו ההוגן.

להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בהתאם להסכמים קיימים:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שנה ראשונה	237,200	213,994
שנה שנייה עד ארבע שנים	466,786	334,613
יותר מארבע שנים	469,206	195,112
סה"כ תקבולי חכירה מינימליים	1,173,192	743,719

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. עלויות האחזקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
אחזקת מבנה	19,015	22,868	25,327
מסים ואגרות	8,462	7,778	6,761
ביטוח	3,594	3,053	2,354
נקיון והדברה	4,299	5,433	4,920
שמירה	1,817	2,559	2,574
חשמל	8,497	7,072	6,414
שכר עבודה	6,116	6,446	3,847
דמי ניהול שטחים פנויים	7,977	7,651	6,892
אחרות	4,984	5,794	5,021
	64,761	68,654	64,110

ב. הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	45,657	43,182	40,164
דמי ניהול לחברה האם	4,616	4,498	4,610
דמי שכירות לחברה האם	4,288	4,928	1,084
דמי ניהול לחברה קשורה	969	544	-
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי	(544)	321	(63)
פחת	3,975	3,191	1,866
משפטיות	4,090	6,468	3,578
ביקורת	3,235	3,294	3,013
יעוץ ופרסום	7,338	4,504	4,306
אחרות	9,830	6,120	5,764
	83,454	77,050	64,322

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ג. הכנסות והוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון			
הכנסות מהלוואות לחברות כלולות	50,824	80,653	50,535
ריבית מפקדונות	9,039	8,222	3,403
רווח מניירות ערך סחירים, נטו	17,464	9,939	281
הכנסות מימון אחרות, נטו	1,336	1,110	527
	78,663	99,924	54,746
הוצאות מימון			
בגין אשראי לזמן קצר	14,055	12,396	7,433
בגין אגרות חוב	128,021	103,809	125,947
בגין הלוואות לזמן ארוך	86,757	74,362	45,904
הוצאות מימון אחרות, נטו	1,492	1,521	1,994
הפסד מניירות ערך סחירים, נטו	-	-	10,482
הוצאות בגין חכירה	8,320	3,413	2,767
שערוך נכס פיננסי	769	1,404	-
הוצאות מהלוואות לחברות כלולות	205	242	-
היוון הוצאות מימון	(18,974)	(14,602)	(7,910)
	220,645	182,545	186,617

באור 19: - עסקאות ויתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
דמי ניהול ופיקוח מחברות כלולות ואחרים	11,711	12,147	10,327
דמי שכירות וניהול:			
מבעלי עניין	216	208	212
הכנסות מימון			
מחברות מוחזקות	49,147	79,083	49,529
הוצאות הנהלה וכלליות			
דמי ניהול לחברה האם (1)	4,616	4,466	4,610
דמי שכירות לחברה האם (2)	4,288	4,928	1,361
דמי שכירות לחברה כלולה	2,981	2,981	2,861
חיובים בגין עלויות שכר עבודה (3)	812	630	808
עבודות בניה (4)	49,878	46,166	83,663

(1) על פי הסכם בין החברה לבין החברה האם, תספק החברה האם שירותי ניהול. דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן.
(2) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, ראה להלן סעיף ה (4).
(3) בגין 4 מעובדי החברה אשר נותנים שירותים באופן חלקי לחברה האם.
(4) עבודות הבניה בפרוייקטים בהם מעורבת החברה מבוצעות בעיקר על ידי חברות בקבוצת אשטרום בע"מ. עבודות אלו נעשות במחירי שוק ולאחר שאושרו על ידי ועדת הביקורת של החברה והדירקטוריון וכשנדרש גם על ידי האסיפה הכללית של החברה.

ב. הטבות לבעל עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
משכורות ונלוות לבעל עניין המועסק בחברה *)	3,571	1,976	5,171
תשלום מבוסס מניות	2,850	1,876	74
	6,421	3,852	5,245

*) בשנת 2024 כולל סך של כ- 1,887 אלפי ש"ח בגין מענק למנכ"ל החברה. 2023 כ- 300 אלפי ש"ח.

באור 19: - עסקאות ויתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. גמול חברי דירקטוריון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שאינם נושאי משרה	623	709	534
מספר מקבלי הגמול	4	4	3

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חייבים ויתרות חובה	7,605	8,504
זכאים ויתרות זכות	1,346	8,367

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. במהלך חודש אוקטובר, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של אשטרום – אקה השקעות, שותפות מוגבלת, אשר מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה ואשר מחזיקה ב-45% מהזכויות בפרוייקט החברה ברחוב יפו בירושלים (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 22.5%) עם קבוצת אשטרום בע"מ בהסכם לקבלת שירותי קבלן בעבור ביצוע עבודות הבנייה בפרוייקט הכולל הקמת 2 מגדלים (מגורים ומשרדים), 2 מבנים, חניון תתקרקעי וכן שטחי פיתוח בהיקף כולל של כ- 48,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 34,000 מ"ר מגורים.

2. ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה באמצעות אשטרום פורט שותפות המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה (להלן "פורט") עם חברת מרגן פרויקטים השקעות בע"מ (להלן "מרגן") אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה בשרשור בכ- 53.71% מהונה המונפק והנפרע בקבוצת אשטרום חברת האם של החברה המחזיקה 100% בחברה. במסגרת ההסכם תשכור הפורט כ- 3,200 מ"ר ברוטו הכולל בניין בן 6 קומות ו- 3 קומות מרתפי חניה ברחוב קרמניצקי 10 בתל אביב במטרה להפעיל מתחם חללי עבודה משותפים. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים וכוללת 3 אופציות נוספות של 60 חודשים כל אחת. בגין כל חודש שכירות במהלך 24 חודשי השכירות הראשונית תשלם הפורט 420 אלפי ש"ח, בגין חודשים 60-25, 440 אלפי ש"ח ובתופסת נומינאלית של 5%, 6% ו-7% בגין כל מימוש תקופת אופציה בהתאמה.

3. במהלך שנת 2023 התקשרה החברה עם העסקה המשותפת פרוייקט ***LYFE*** בהסכם להשכרת חניות לקבוצת אשטרום, עד ליום 9 באוגוסט 2023 ההסכם כלל השכרה של כ-200 חניות והחל ממועד זה כ-168 חניות בלבד. דמי השכירות שהתקבלו בגין השכרת החניות בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 1,064 אלפי ש"ח (חלק החברה 50%).

4. בשנת 2024 חוייבה החברה על ידי קבוצת אשטרום, החברה האם בדמי שכירות בהיקף של 5.7 מיליון ש"ח שכללו השלמה בגין הפרשים משנת 2023. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם החברה האם כאמור במשרדים בפרויקט LYFE ברחוב הירקון 3 בבני ברק, בתמורה חודשית של כ- 357 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 20: - מגזרי פעילות

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), מנכ"ל החברה אשר נעזר בסמנכ"ל הכספים ומנהל נכסי החברה כמו גם בעובדים אחרים בחברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בתחום נדל"ן להשקעה בישראל, נדל"ן להשקעה בגרמניה ובאנגליה. כמו כן, עוסקת החברה בפרוייקט ייזום לצורך מכירה, המוצגים כמגזר נפרד.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.

החברה מדווחת על חלקה בהכנסות, ברווח המגזרי ובהשפעות נוספות בגין החברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ובהתאמת נתונים אלו לנתוני הדוחות המאוחדים וזאת על מנת לתת מידע נוסף לקורא הדוחות הכספיים. מספרי ההשוואה לתקופות קודמות הותאמו למפרע לצרכי השוואתיות.

פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על הכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.
השקעות הוניות כוללות רכישות נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע.
מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

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

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

באלפי ש"ח

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

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

באלפי ש"ח

	ישראל	גרמניה	אנגליה	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	סכומים שאינם מיוחסים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	נתוני הדוח המאוחד
הכנסות	256,582	105,298	60,163	-	-	422,043	(133,757)	288,286
עלויות אחזקה	(67,795)	(32,139)	(7,364)	-	-	(107,298)	38,644	(68,654)
רווח גולמי המגזר	188,787	73,159	52,799	-	-	314,745	(95,113)	219,632
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	9,911	4,535	(180,081)	-	-	(165,635)	(8,455)	(174,090)
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(22,701)	(9,688)	(14,141)	-	(35,295)	(81,825)	4,774	(77,051)
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות	31	-	-	-	-	31	-	31
הוצאות אחרות	(9,660)	-	-	-	-	(9,660)	150	(9,510)
חלק החברה ברווחי כלולות	-	-	-	-	-	-	3,031	3,031
רווח תפעולי של המגזר	166,368	68,006	(141,423)	-	(35,295)	57,656	(95,613)	(37,957)
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	(90,980)	(4,633)	-	-	-	(95,613)	95,613	-
רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד	75,388	63,373	(141,423)	-	(35,295)	(37,957)	-	(37,957)
הכנסות מימון								99,924
הוצאות מימון								(182,545)
רווח לפני מיסים על הכנסה								(120,578)
מיסים על הכנסה								45,061
הפסד								(75,517)
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	4,489,675	1,612,975	764,874	281,063	-	7,148,587	(2,451,861)	4,696,726
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר	3,486,896	673,327	516,362	141,180	-	4,817,765	(590,420)	4,227,345

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

באלפי ש"ח

	ישראל	גרמניה	אנגליה	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	סכומים שאינם מיוחסים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	נתוני הדוח המאוחד
הכנסות	236,551	91,353	42,909	-	-	370,813	(123,201)	247,612
ממכירות שטחים	-	-	-	126,941	-	126,941	-	126,941
עלויות שטחי המשרדים שנמכרו	-	-	-	(115,487)	-	(115,487)	-	(115,487)
עלויות אחזקה	(62,995)	(29,121)	(6,651)	-	-	(98,767)	34,657	(64,110)
רווח גולמי המגזר	173,556	62,232	36,258	11,454	-	283,500	(88,544)	194,956
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	387,057	73,084	(15,764)	-	-	444,377	(128,041)	316,336
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(19,122)	(9,330)	(8,332)	(1,784)	(30,537)	(69,105)	4,783	(64,322)
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות	7,919	54	-	-	-	7,973	-	7,973
הוצאות אחרות	(1,890)	-	-	-	-	(1,890)	1,890	-
חלק החברה ברווחי כלולות	-	-	-	-	-	-	117,221	117,221
רווח תפעולי של המגזר	547,520	126,040	12,162	9,670	(30,537)	664,855	(92,691)	572,164
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	(89,779)	(2,912)	-	-	-	(92,691)	92,691	-
רווח תפעולי בדוח המאוחד	457,741	123,128	12,162	9,670	(30,537)	572,164	-	572,164
הכנסות מימון								54,746
הוצאות מימון								(186,617)
חלק החברה ברווחי כלולות								(326)
רווח לפני מיסים על הכנסה								439,967
מיסים על הכנסה								(47,208)
רווח נקי								392,759
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	4,178,422	1,485,564	853,596	247,951	-	6,765,533	(2,296,130)	4,469,403
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר	3,023,453	623,940	472,822	136,404	-	4,256,619	(583,932)	3,672,687

באור 21: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u>

ביום 23 באפריל, 2023 הגישה החברה בקשה לרשות המסים בדבר שינוי מבנה רב שלבי בקבוצת חברות (להלן: "שינוי המבנה"). ביום 8 בדצמבר, 2024 נתקבלה החלטת מיסוי בהסכם מרשות המסים לביצוע שינוי המבנה. שינוי המבנה כולל את 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 ימוזגו עם ולתוך החברה החל מיום 1 בינואר, 2024. סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות בשינוי המבנה נכון ליום המיזוג הסתכמו לכ- 783,267 אלפי ש"ח. במסגרת שינוי המבנה נוסף לחברה נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-929,000 אלפי ש"ח, עבורו שילמה החברה כ-10,000 אלפי ש"ח מס רכישה.

כתוצאה משינוי המבנה נוצרה לחברה החזקה ישירה בחברות מוחזקות, אשר טרם שינוי המבנה היו מוחזקות בבעלות מלאה באופן ישיר ועקיף על ידי אשלד בע"מ, סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות אלו מסתכם בכ-29,103 אש"ח.

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2024

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

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

לכבוד
בעלי המניות של חברת אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר**
<u>על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ואשר נכלל בנספח ב' בדוח הדירקטוריון של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 511,562 אלפי ש"ח וכ- 486,333 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 63,998 אלפי ש"ח, (77,141) אלפי ש"ח ו- 68,153 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
23 במרס, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ג' בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ב'	255,737	235,013
השקעות לזמן קצר	ג'	136,855	161,565
חייבים ויתרות חובה		34,379	41,077
		426,971	437,655
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה		2,273,389	1,249,137
מלאי מקרקעין		68,157	63,211
הלוואות לחברות מוחזקות		1,750,894	1,598,058
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לתאגידים מוחזקים		1,590,993	2,266,346
הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך		15,276	10,000
רכוש קבוע - כלי רכב וציוד משרדי		5,029	6,562
		5,703,738	5,193,314
		6,130,709	5,630,969

*) היתרות בשנת הדוח כוללות יתרות מחברות שמוזגו – ראה מידע נוסף (ז'2)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		328,975	222,840
חלויות שוטפות של אגרות חוב		287,520	229,095
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		56,000	362,582
זכאים ויתרות זכות	ד'1	44,701	44,624
		717,196	859,141
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים		593,366	235,457
הלוואות מחברות מוחזקות		22,412	18,445
אגרות חוב		2,176,339	2,083,548
התחייבויות בשל הטבות לעובדים		1,406	1,262
מיסים נדחים		220,007	35,021
		3,013,530	2,373,733
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות		135,717	135,717
פרמיה על מניות		250,617	250,617
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		52,879	50,029
יתרת רווח		2,050,896	1,999,506
קרנות הון אחרות		(90,126)	(37,774)
		2,399,983	2,398,095
		6,130,709	5,630,969

*) היתרות בשנת הדוח כוללות יתרות מחברות שמוזגו – ראה מידע נוסף (ז'2)

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

23 במרס, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	ירון רוקמן מנכ"ל	זיו דוד סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
		אלפי ש"ח		
הכנסות				
מהשכרת נדל"ן להשקעה		105,759	43,984	37,728
ממכירות של שטחי משרדים		-	-	126,941
מייזום, דמי ניהול ופיקוח		9,675	12,621	11,500
סה"כ הכנסות		115,434	56,605	176,169
עלויות				
אחזקה		10,450	1,766	9,698
עלות שטחי המשרדים שנמכרו		-	-	115,487
רווח גולמי		104,984	54,839	50,984
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות		-	31	7,919
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה		31,164	(13,384)	189,657
		136,148	41,486	248,560
הוצאות הנהלה וכלליות		(50,113)	(46,408)	(38,813)
הוצאות אחרות, נטו		-	(321)	-
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות נטו		156,601	(52,527)	266,795
רווח (הפסד) תפעולי		242,636	(57,770)	476,542
הכנסות מימון		30,284	21,141	14,771
הוצאות מימון		(152,883)	(150,249)	(167,798)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות		40,686	93,071	52,862
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו		-	-	(326)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		160,723	(93,807)	376,051
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	ה'	9,333	(10,613)	16,940
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה		151,390	(83,194)	359,111

*) הסכומים בשנת הדוח כוללים את תוצאות חברות שמוזגו – ראה מידע נוסף (ז'2)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	151,390	(83,194)	359,111
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(52,352)	79,822	45,812
	(52,352)	79,822	45,812
סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה	99,038	(3,372)	404,923

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	151,390	(83,194)	359,111
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(31,164)	13,384	(189,657)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	(156,601)	52,527	(266,469)
פחת והפחתות	2,390	1,735	973
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	9,333	(10,613)	16,940
עלות תשלום מבוסס מניות	2,850	1,876	74
הוצאות מימון , נטו	81,913	36,037	100,165
רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה	-	-	(7,919)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(30)	(453)	24
	(91,309)	94,493	(345,869)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(7,554)	(11,555)	11,549
עלייה בהכנסות לקבל ממכירת משרדים	-	12,096	199,618
ירידה במלאי משרדים ומקרקעין למכירה	-	-	66,904
עלייה במלאי מקרקעין	(4,946)	(1,277)	(497)
ירידה במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר	-	-	(7,590)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	13,381	(7,231)	(8,438)
	881	(7,967)	261,546
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:			
ריבית ששולמה	(122,110)	(111,618)	(72,838)
ריבית שהתקבלה	13,246	7,811	5,031
מסים ששולמו	(2,986)	(534)	(15)
	(111,850)	(104,341)	(67,822)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(50,888)	(101,009)	206,966

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	41,890	(43,307)	199
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	14,556	26,693	158,568
השקעות בנדל"ן להשקעה	(73,266)	(92,202)	(93,666)
מיסי רכישה ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	-	(364)	(1,271)
רכישת זכויות בחברות כלולות	-	-	(8,835)
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	11,318	33,730	17,997
עלייה בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו	(162,133)	(179,839)	(83,478)
פרעון (מתן) הלוואה לאחרים	20,302	(10,000)	(20,000)
שינוי בפקדון מוגבל, נטו	-	-	5,726
גריעות של כלי רכב וציוד משרדי, נטו	(853)	(2,846)	(5,224)
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(148,186)	(268,135)	(29,984)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	317,604	600,350	71,993
פרעון אגרות חוב	(229,437)	(189,743)	(213,486)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(100,000)	(50,000)	(134,000)
קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	106,135	(28,441)	(137,099)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(22,273)	(40,411)	(112,576)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	73,600	76,314	40,000
תמורה ממימוש אופציות למניות		549	
פרעון הלוואה מאחרים	-	(12,581)	(6,291)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות)	145,629	356,037	(491,459)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(53,445)	(13,107)	(314,477)
מזומנים שנוספו כתוצאה ממיזוג פעילות	74,169	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	235,013	248,120	562,597
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	255,737	235,013	248,120
(א)			
רכישת נדלן להשקעה	(1,445)	(1,249)	(2,929)

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

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך שפורסם ביום 21 במרס, 2025 ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 290 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 672 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.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
בשקלים ללא הצמדה:		
מזומנים	3,459	1,532
שווי מזומנים *)	252,278	233,481
	255,737	235,013

*) פיקדונות לזמן קצר מופקדים בתאגידים בנקאיים לתקופות של בין יום לשלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית בנקאית בהתאם לתקופת הפיקדונות לשנת 2024 שבין 4.22% ל- 4.35%. (בשנת 2023 בין 4.23% לבין 4.96%).

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין תאגידים מוחזקים)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
מניות	5,188	6,167
אגרות חוב	10,633	13,644
קרנות כספיות	121,034	141,754
	136,855	161,565
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:		
הלוואות וחייבים	1,785,273	1,639,135
	1,922,128	1,800,700

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:							
מניות	5,188	-	-	-	-	-	5,188
אגרות חוב	10,633	-	-	-	-	-	10,633
קרנות כספיות	121,034	-	-	-	-	-	121,034
	136,855	-	-	-	-	-	136,855
הלוואות וחייבים:							
יתרות חובה שוטפות של חברות קשורות	7,082	-	-	-	-	-	7,082
הלוואות לחברות מוחזקות	179,859	239,968	336,967	-	-	994,100	1,750,894
חייבים ויתרות חובה	27,297	-	-	-	-	-	27,297
	214,238	239,968	336,967	-	-	994,100	1,785,273
	351,093	239,968	336,967	-	-	994,100	1,922,128

31 בדצמבר, 2023

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:							
מניות	6,167	-	-	-	-	-	6,167
אגרות חוב	13,644	-	-	-	-	-	13,644
קרנות כספיות	141,754	-	-	-	-	-	141,754
	161,565	-	-	-	-	-	161,565
הלוואות וחייבים:							
יתרות חובה שוטפות של חברות קשורות	7,891	-	-	-	-	-	7,891
הלוואות לחברות מוחזקות	-	163,118	225,196	275,161	-	934,583	1,598,058
חייבים ויתרות חובה	13,186	-	-	-	-	-	13,186
	21,077	163,118	225,196	275,161	-	934,583	1,619,135
	182,642	163,118	225,196	275,161	-	934,583	1,780,700

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2024

	באירו או בהצמדה לאירו	בפאונד או בהצמדה לפאונד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	-	-	136,855	136,855
חייבים ויתרות חובה	-	-	3,865	20,514	24,379
הלוואות לחברות מוחזקות	233,947	580,516	-	936,431	1,750,894
	233,947	580,516	3,865	1,093,800	1,912,128

31 בדצמבר, 2023

	באירו או בהצמדה לאירו	בפאונד או בהצמדה לפאונד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	-	-	161,565	161,565
חייבים ויתרות חובה	-	-	3,865	37,212	41,077
הלוואות לחברות מוחזקות	232,348	519,427	-	846,283	1,598,058
	232,348	519,427	3,865	1,045,060	1,800,700

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
ספקים	9,277	10,525
הכנסות מראש	1,007	144
הוצאות ריבית לשלם	17,281	17,977
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת	7,287	3,659
משרדי ממשלה	2,795	30
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	560	2,763
זכאים ויתרות זכות אחרים	6,494	9,526
	44,701	44,624

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	403,929	212,235	252,840	7,740	120,551	-	997,295
אגרות חוב							
סדרה 8	-	-	-	-	-	-	-
סדרה 9	95,687	91,461	87,452	83,443	79,435	-	437,479
סדרה 9	131,377	128,532	124,401	49,099	-	-	433,410
סדרה 11	18,936	18,586	18,312	181,962	-	-	237,797
סדרה 12	39,104	38,194	52,935	36,895	407,581	-	574,709
סדרה 13	50,851	49,910	49,490	49,070	48,650	232,759	480,730
סדרה 14	16,886	39,562	38,718	37,874	37,029	396,590	566,659
	352,842	366,245	371,308	438,344	572,696	629,349	2,730,784
ספקים וזכאים							
ספקים	9,277	-	-	-	-	-	9,277
זכאים	35,424	-	-	-	-	-	35,424
	44,701	-	-	-	-	-	44,701
	801,472	578,480	624,148	446,084	693,247	629,349	3,772,780

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2023

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	600,840	19,060	184,897	31,500	-	-	836,297
אגרות חוב							
סדרה 9	97,881	92,738	89,032	85,325	81,619	77,910	524,505
סדרה 10	127,698	125,234	122,092	118,949	47,079	-	541,052
סדרה 11	18,157	17,829	17,591	17,353	175,400	-	246,330
סדרה 12	29,499	29,124	28,801	40,222	27,913	314,296	469,855
סדרה 13	3,735	48,283	47,910	47,536	47,162	271,404	466,030
סדרה 14	8,967	8,967	21,007	20,558	20,110	230,244	309,853
	285,937	322,175	326,433	329,943	399,283	893,854	2,557,625
ספקים וזכאים							
ספקים	10,525	-	-	-	-	-	10,525
זכאים	34,099	-	-	-	-	-	34,099
	44,624	-	-	-	-	-	44,624
	931,401	341,235	511,330	361,443	399,283	893,854	3,438,546

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2024

	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	2,086,516	1,378,096	3,464,612

31 בדצמבר, 2023

	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	1,865,974	1,285,993	3,151,967

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007, נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והפסקת התיאום של הניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2024 הינו: 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2022.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ- 274 מיליון ש"ח (2023 - 270 מיליון ש"ח). בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

5. הרכב מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	1,042	518	-
מסים נדחים	8,291	(11,131)	16,940
	9,333	(10,613)	16,940

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב:

	מאזנים		דוחות רווח והפסד		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2024	2023	2022
			אלפי ש"ח		
התחייבויות מסים נדחים					
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן*	290,384	102,016	6,238	(8,044)	26,977
	290,384	102,016	6,238	(8,044)	26,977
נכסי מסים נדחים					
הפסדים מועברים לצורכי מס	66,264	62,055	(4,209)	11,640	5,904
הפרשה לחובות מסופקים והטבות לעובדים ואחרים	4,113	4,940	827	(1,571)	(12,151)
	70,377	66,995	(3,382)	10,069	(6,247)
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים			2,856	2,025	20,730
התחייבויות מסים נדחים, נטו	220,007	35,021			
מסים על ההכנסה - נזקפו לרווח כולל אחר			5,435	(13,156)	(3,790)

*) הסכומים בשנת הדוח כוללים את תוצאות חברות שמוזגו – ראה מידע נוסף (ז'2)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% (2023 - זהה) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

התקשרויות

1. דמי ניהול מתאגידים מוחזקים

החברה הכירה בדמי ניהול ופיקוח בסך של כ- 9,249 אלפי ש"ח. בשנת 2023 כ- 12,621 אלפי ש"ח.

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. דיבידנדים

א) ההרכב:

	סיטיפס	אשלד	מגדלי הוד השרון	אשציפור	חניוני ויטה
	אלפי ש"ח				
שנת 2024	-	-	9,313	1,300	705
שנת 2023	2,730	30,000	-	-	-
שנת 2022	17,850	-	-	-	-

ב) שותפויות מוחזקות וחברה בבעלות מלאה מעבירות לחברה את תוצאות פעולותיהן לצורכי מס, אין התחשבנות בין החברה ותאגידים אלה בשל האמור.

3. בטחונות וערבויות

א) ערבויות

ליום 31 בדצמבר, 2023 נתנה החברה ערבויות בגין התחייבויות של חברות כלולות בסכום כולל של 593,849 אלפי ש"ח.

ב) שעבודים

להבטחת ההתחייבויות לבנקים בסך של כ- 978,341 ש"ח נרשמו שעבודים קבועים ומשכון ראשון ללא הגבלה על מרבית נכסי הנדל"ן של החברה.

4. יתרות עם חברות מוחזקות

ההרכב

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חייבים ויתרות חובה	7,082	7,891
יתרות חובה לזמן ארוך	1,750,894	1,598,058
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	22,412	18,445

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

5. הכנסות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון	49,878	52,862	35,057

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה

1. חלוקת דיבידנד

ביום 22 בדצמבר, 2024 חילקה החברה דיבידנד בסך של 100,000 אלפי ש"ח.

2. שינוי מבנה

ביום 23 באפריל, 2023 הגישה החברה בקשה לרשות המסים בדבר שינוי מבנה רב שלבי בקבוצת חברות (להלן: "שינוי המבנה"). ביום 8 בדצמבר, 2024 נתקבלה החלטת מיסוי בהסכם מרשות המסים לביצוע שינוי המבנה. שינוי המבנה כולל את 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 ימוזגו עם ולתוך החברה החל מיום 1 בינואר, 2024. סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות בשינוי המבנה נכון ליום המיזוג הסתכמו לכ- 783,267 אלפי ש"ח. במסגרת שינוי המבנה נוסף לחברה נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-929,000 אלפי ש"ח, עבורו שילמה החברה כ-10,000 אלפי ש"ח מס רכישה.
כתוצאה משינוי המבנה נוצרה לחברה החזקה ישירה בחברות מוחזקות, אשר טרם שינוי המבנה היו מוחזקות בבעלות מלאה באופן ישיר ועקיף על ידי אשלד בע"מ, סך הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות אלו מסתכם בכ-29,103 אש"ח.

3. לאירועים נוספים בתקופת הדיווח ואחריה, ראה באורים לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

פרק 4

פרטים נוספים על התאגיד

דיסלדורף, גרמניה

אשטרום נכסים

תקנה 10א' תמצית דו"חות רווח כולל

	1-3/2024	4-6/2024	7-9/2024	10-12/2024	2024	2023
אלפי ש"ח						
רווח (הפסד) נקי	2,663	38,064	38,366	103,668	182,761	(75,517)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס)						
סכומים שיסווגו מחדש לרווח והפסד בהתקיים תנאים ספציפיים						
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(5,768)	15,793	46,758	(119,170)	(62,387)	89,981
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(5,768)	15,793	46,758	(119,170)	(62,387)	89,981
סה"כ רווח כולל	(3,105)	53,857	85,124	(15,502)	120,374	14,464

תקנה 10ג' שימוש בתמורת ניירות ערך

ביום 5 בדצמבר 2024, ביצעה החברה הנפקה בדרך של הרחבת סדרות של 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 110,500,000 ש"ח וכן 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14) בתמורה כוללת (ברוטו) בסך 209,800,000 ש"ח.

תמורת ההנפקה משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה, ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

תקנה 11 תמצית דו"חות רווח כולל

חברות המוחזקות ע"י החברה באופן ישיר

שם החברה הבת/הכלולה	מדינת התאגדות	מס' מניות	שיעור ההחזקה של החברה	שיעור ההחזקה של החברה	שיעור ההחזקה של החברה בהצבעה	היקף ההשקעה בחברה הבת / כלולה	הערות	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה / ערבויות)
			בהון	בהצבעה	סמכות למינוי דירקטורים	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח
אשטרום נכסים השקעות עולמיות בע"מ	ישראל	100	100%	100%	100%	618,878	(1) (2)	233,710 237
Ashtrom properties U.K LTD	אנגליה	200	100%	100%	100%	(108,010)	(12)	580,516
אשטרום מרכזי מסחר ומלונאות בע"מ	ישראל	9,999	100%	100%	100%	–	(5),(4)	36,023
אשלת בע"מ	ישראל	2,640	100%	100%	100%	26,829	(2) (4)	3,165 910
אלדר נכסים בע"מ	ישראל	5,000,002	100%	100%	100%	188,735	(7)	246,232
אשכפר חברה להנדסה בע"מ	ישראל	36,000	100%	100%	100%	20,627	–	–
החברה לניהול מגדלי ויטה בע"מ	ישראל	15,000	100%	100%	100%	(27)	–	–
חניוני ויטה בע"מ	ישראל	15,000	100%	100%	100%	42	(4)	–
ויטאואר ניהול	ישראל	100	100%	100%	100%	(84)	–	2
הגביש 10 חברה לניהול בע"מ	ישראל	100	100%	100%	100%	–	–	–
אשלד נכסים והשקעות 1993 בע"מ	ישראל	22,900	100.0%	100.0%	100.0%	(6,035)	(2)	31,620
מ.ל. בניה ופתוח בע"מ	ישראל	50,000	100.0%	100.0%	100.0%	1,542	–	–
אשטרום פורט חללי עבודה (603)	ישראל	שותפות	100%	100%	100%	55,991	–	–
חוצות המפרץ חיפה בע"מ	ישראל	1,500,150	50%	50%	50%	527,861	(6),(3)	178,092
קניון קרית הממשלה ב"ש שותפות	ישראל	שותפות	50%	50%	50%	70,667	(2)	1,051
אשציפור בע"מ	ישראל	1,160,000	50%	50%	50%	15,067	(4)	1,357
מרכז מסחרי שוהם ניהול ואחזקה בע"מ	ישראל	100	50%	50%	50%	4,228	(2)	0
מגדלי הוד השרון בע"מ	ישראל	508	42.3%	42.3%	42.3%	218,877	(2)	110
המרינה הכחולה בע"מ	ישראל	110	37.5%	37.5%	37.5%	(95,912)	(4)	179,859
סיטי פס בע"מ	ישראל	42	21%	20%	20%	292	–	420
סיטיפס מפעיל – שותפות מוגבלת	ישראל	שותפות	21%	21%	21%	279	–	–
אשטרום – אקה השקעות, שותפות מוגבלת	ישראל	שותפות	50%	50%	50%	48,674	–	–
א.א. בנוי לתלפיות בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	(11,128)	(8) (5)	158,875
נס ודגל יזמות שותפות מוגבלת	ישראל	שותפות	50%	50%	50%	19,842	(4)	–
אשטרום בניאן מתחם הרכבת, שותפות מוגבלת	ישראל	שותפות	50%	50%	50%	2,513	(4)	–
חניוני לייף בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	(978)	–	1
חניוני תלפיות בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	(310)	–	–
לייף ניהול בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	–	–	304
תלפיות ניהול בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	–	–	823
א.נ בין ערים בע"מ	ישראל	1,000	50%	50%	50%	(16,005)	(9)	85,289
אשטרום נכסים אנרגיה סולארית מתחדשת	ישראל	שותפות	75%	75%	75%	7,778	–	–

תנאי ההלוואות / יתרות החו"ז

1. צמוד ליורו נושא ריבית בשיעור שנתי של Euribor+3% מועד פירעון אחרון 31/12/2028.
2. שקלי ולא נושא ריבית.
3. צמוד נושא ריבית בשיעור שנתי של 3.5%.
4. ריבית מ"ה לפי סעיף 3י .
5. מועד פירעון ההלוואות טרם נקבע.
6. מועד פירעון 31/12/2027.
7. ריבית פריים +1.5%
8. שכבה ראשונה עד 50 מיליון בריבית מ"ה 3י סכומים מעל בריבית 6%.
9. לא צמוד נושא ריבית שנתית 4%
10. שטר הון ללא ריבית

תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדו"ח

ביום 8 בדצמבר 2024 התקבלה תעודת המיזוג של אשלד בע"מ לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 31 בדצמבר 2023 ומיום 8 בדצמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2023-01-118561 ו- 2024-01-622799 בהתאמה)

תקנה 13 רווח (הפסד) של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מחברות אלה ליום 31 בדצמבר 2024

החברה הבת / הכלולה	עיסוק עיקרי	רווח (הפסד) לפני הפרשה למס	רווח (הפסד) אחרי הפרשה למס	הכנסות החברה מהחברה הבת / הכלולה דיבידנד	הכנסות החברה מהחברה הבת / הכלולה דמי ניהול	הכנסות החברה מהחברה הבת / הכלולה ריבית והפרשי הצמדה
אלפי ש"ח						
אשטרום נכסים השקעות עולמיות בע"מ	אחזקות	55,120	46,182	-	-	-
Ashtrom properties U.K LTD	אחזקות	20,398	12,917	-	-	-
אשטרום מרכזי מסחר ומלונאות בע"מ	אחזקות	924	895	-	1,298	3,414
אשלת בע"מ	אחזקות	3,862	3,168	-	397	-
אלדר נכסים בע"מ	אחזקות	17,028	17,028	-	1,430	-
אשכפר חברה להנדסה בע"מ	נדל"ן	1,112	858	-	396	-
החברה לניהול מגדלי ויטה בע"מ	ניהול ואחזקה	(10)	(10)	-	-	-
חניוני ויטה בע"מ	ניהול חניון	(18)	(18)	705	-	14,173
ויטאואר ניהול בע"מ	ניהול ואחזקה	(84)	(83)	-	(752)	32
הגביש 10 חברה לניהול בע"מ	ניהול ואחזקה	-	-	-	325	-
נס ודגל יזמות שותפות מוגבלת	נדל"ן	5,566	5,566	-	-	-
אשלד נכסים והשקעות 1993 בע"מ	נדל"ן	(2,866)	(2,025)	-	-	-
מ.ל. בניה ופתוח בע"מ	נדל"ן	66	49	-	-	-
חוצות המפרץ חיפה בע"מ	נדל"ן	(76,180)	(67,506)	-	496	11,675
קניון קרית הממשלה ב"ש שותפות	נדל"ן	8,338	8,338	-	-	-
אשציפור בע"מ	נדל"ן	2,128	1,688	2,600	-	45
מרכז מסחרי שוהם ניהול ואחזקה בע"מ	ניהול ואחזקה	-	-	-	361	-
מגדלי הוד השרון בע"מ	נדל"ן	19,265	12,458	22,000	2,141	-
המרינה הכחולה בע"מ	נדל"ן	(1,182)	(1,182)	-	-	7,508
אשטרום - אקה השקעות, שותפות מוגבלת	נדל"ן	7,040	7,040	-	-	-
א.א. בנוי לתלפיות בע"מ	נדל"ן	(1,048)	3,135	-	-	8,827
אשטרום פורט חללי עבודה	נדל"ן	(16,759)	(16,759)	-	-	-
חניוני תלפיות בע"מ	ניהול ואחזקה	(126)	(126)	-	-	-
חניוני לייף בע"מ	נדל"ן	(248)	(248)	-	-	-
לייף ניהול בע"מ	נדל"ן	-	-	-	2,111	-
א.נ בין ערים בע"מ	ניהול חניון	(8,873)	(8,873)	-	-	3,553

* הערה - רווח והפסד חברות כלולות מתייחס לחלקה של החברה ברווחי/הפסדי הכלולה.

תקנה 14 רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 ניירות ערך שנרשמו למסחר והפסקות מסחר בניירות הערך של החברה

1. ביום 5 בדצמבר 2024, נרשמו למסחר 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 12) וכן 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 14) (אסמכתא מס': 2024-01-622283) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2. בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרוט כל התשלומים ששילמה החברה (לרבות חברות שבשליטה או בשליטה משותפת של החברה) (חברות קשורות) וכל ההתחייבות לתשלומים שקיבלה על עצמה החברה, לרבות תנאי פרישה, בגין שנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיהנו בה או בתאגיד בשליטתה אשר התגמול ניתן לו בקשר עם תנאי כהונתו (באלפי ש"ח במונחי עלות לחברה):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים					
שם	תפקיד	היקף משרה	שעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	רכב וטלפון	אחר **	סה"כ
ירון רוקמן (1)	מנכ"ל החברה	מלאה	0.31% (*)	1,594	1,900	2,850	90		6,434
גיא לוינסון (6)	מנכ"ל אשטרום אנגליה	מלאה	-	1,589	794			207	2,590
אדי חסון (5)	מנכ"ל אשטרום גרמניה	מלאה	-	1,175	907		106	39	2,227
אייל כהן (2,3)	סמנכ"ל הנדסה	מלאה	-	984	220		84		1,288
זיו דוד (2,3)	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	757	210		76		1,043

(*) 0.31% בדילול מלא, בהנחת מימוש האופציות כמפורט בהערה 1 להלן.

הערות

1. מר רוקמן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 במאי 2017. ביום 29 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתו.[1] בהתאם להסכם העסקתו של מר רוקמן, כפי שתוקן מעת לעת, מר רוקמן זכאי לשכר חודשי של 115 אלפי ש"ח (ברוטו, ללא נלוות וסוציאליות). תקופת העסקתו של מר רוקמן נקבעה לתקופה בלתי מוגבלת כאשר כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר 3 חודשים מראש.

הערות

מר רוקמן זכאי להחזר הוצאות סבירות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, לרבות הוצאות נסיעה לחו"ל, הכל בהתאם לנהלי החברה ובחינת סבירותן אחת לשנה על ידי ועדת התגמול. החברה מעמידה לרשות המנכ"ל מכשיר טלפון נייד לרבות גילום הוצאות בגין שווי שימוש. כמו כן, מר רוקמן זכאי לרכב מסוג אאודי (A4 או לרכב אחר בעלות דומה) וגילום שווי השימוש בו לרבות הוצאות הנוגעות לאחזקת הרכב. כמו כן, זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה בת 24 ימים, דמי הבראה וימי מחלה בהתאם להוראות הדין.

מר רוקמן זכאי למענק שנתי ככל והרווח הנקי בשנה השוטפת, והרווח הנקי הממוצע בשנתיים שקדמו לה, לא יפחת מ- 100 מיליון ש"ח (להלן: "רף הזכאות למענק למנכ"ל"). **(1)** רווח לפני מס בין 100 ועד 150 מיליון ש"ח – 1%; (2) רווח לפני מס בין 150 ועד 200 מיליון ש"ח – 1.5% (3) רווח[2] לפני מס בין 200 ועד 250 מיליון ש"ח – 2% – (4) רווח לפני מס מעל 250 מיליון ש"ח – 2.5%. כמו כן, זכאות המנכ"ל למענק בשנה רלוונטית, תותנה בשיעור תשואה שנתית על ההון של 7%.

לעניין זה "רווח לפני מס" משמע: רווח לפני מס המיוחס לבעלי מניות החברה בניכוי רווחים/הפסדים מהשקעות אשר הוחרגו מחישוב המענק על ידי ועדת התגמול במועד סמוך לביצוע ההשקעה כאשר באותו מועד תקבע הועדה האמורה את אחוז התגמול לחישוב המענק בגין ההשקעה שהוחרגה (שלא יעלה על 2.5%). מוניטין שלילי אשר ייווצר במועד צרוף עסקים חדש במסגרת הקצאת מחיר רכישה (PPA) ועודפי עלות שינבעו מעסקאות עתידיות אלו, לרבות הפחתתם התקופתית, ינוטרלו מהרווח לפני מס לצורך חישוב המענק. שינוי בדיווח החשבונאי שינבע משינויי תקינה חשבונאית ו/או הוראות רגולטוריות חדשות לאחר שנת התגמול, לא ישפיע על התגמול הניתן בשנים שקדמו לאימוץ השינוי בדיווח הכספי (כתוצאה מתיקון מספרי ההשוואה), אולם לצורך חישוב המענק בשנה השוטפת ובחינת הרווח לפני מס המצטבר (כמפורט להלן), יתוקנו מספרי ההשוואה בשנתיים הקודמות בהתאם לשינוי. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ולהסכם עמו, המענק יחושב על בסיס מצטבר תלת שנתי. בכל מקרה תקרת המענק לא תעלה על 3.5 מיליון ש"ח. כמו כן, זכאי מר רוקמן למענק בשיקול דעת וזאת עד תקרה של 3 משכורות והכל כפוף לתקרת המענק כמפורט לעיל. בהתאם, נוסף על תכנית מענקים, תהא החברה רשאית להעניק תגמול הוני למנכ"ל החברה, באמצעות אופציות לא רשומות למסחר של החברה האם, קבוצת אשטרום בע"מ הניתנות למימוש למניות של קבוצת אשטרום. זאת מכוח תכנית תגמול הוני של קבוצת אשטרום, אשר הקצאתן והבשלתן תהיה מותנית כמפורט להלן, וכן כנגד חיוב קבוצת אשטרום את החברה בגין הקצאת האופציות. ביום 23 במרץ 2025 אישר האסיפה הכללית ודירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 19 במרץ 2025 מתן מענק מיוחד בסך של 1.9 מיליון ש"ח בחריגה ממדיניות התגמול הקיימת של החברה, זאת בגין תרומתו המיוחדת של מר רוקמן לפעילות החברה בשנים 2023 ו- 2024 בהן לא היה זכאי למענק בהתאם למנגנון המתואר לעיל. בנוסף נכלל מר רוקמן בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי. לפרטים נוספים ראו תקנה 29א' להלן.

[1] לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 23 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-034138) ומיום 15 במרץ, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-025935) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

[2] ביום 17 בנובמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מאותו יום ואישור ועדת התגמול מיום 15 בנובמבר, 2022, את אישור מדיניות התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-110958), מדיניות התגמול של החברה בתוקף לשלוש שנים מיום 17 בנובמבר, 2022 (להלן: "מדיניות התגמול").

תקרת השווי השנתית של הרכיבים המשתנים ההוניים שאינם מסולקים במזומן, במועד ההענקתם, הינה בגובה של כ- 7.2 מיליון ש"ח. התקרה השנתית מחושבת באופן שבו ההוצאה ההונית מתפרסת באופן לינארי על פני תקופת ההבשלה.

ביום 28 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 27 ביוני 2023 (להלן: "מועד ההענקה"), הענקת 347,569 אופציות לא רשומות למסחר של קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, וזאת בהתאם לתכנית האופציות של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של קבוצת אשטרום בת 1 ש"ח ע.נ. בתמורה למחיר המימוש לכל אופציה של 59.76 ש"ח. האופציות ניתנות למימוש לשיעורין בתקופת VESTING של ארבע שנים כך שלאחר שנה ממועד ההענקה יוכל מר רוקמן לממש 25% וכן בהתאמה בשנה השנייה עד הרביעית. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההענקה. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. האופציות ניתנות למימוש באמצעות מנגנון Cashless Exercise.[3]

2. לפרטים אודות נושאי משרה כפופי מנכ"ל ותפקידם ראה גם תקנה 26א'. יצוין כי שכרם הינו שכ"ע חודשי גלובלי. בנוסף הם זכאים לקרן השתלמות (7.5% מעביד + 2.5% עובד). נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבלו מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי. לפרטים נוספים ראו תקנה 29א' להלן.

3. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי עד לגובה של שש (6) משכורות בסיס חודשיות ברוטו, ככל והרווח הנקי בשנה השוטפת, והרווח הנקי הממוצע בשנתיים שקדמו לה, לא פחת מ- 200 מיליון ש"ח על בסיס המנגנון כדלקמן: (1) עמידה ברווח לפני מס הנמוך מ- 200 מיליוני ש"ח בשנה מסוימת לא תזכה במענק באותה שנה; (2) עמידה ברווח לפני מס שבין 200 מיליון ש"ח ועד 240 מיליון ש"ח תזכה את נושאי המשרה במענק עד משכורת אחת (1) בסיס ברוטו ; (3) עמידה ברווח לפני מס של מעל 240 מיליון ש"ח ועד 280 מיליון ש"ח, תזכה את נושאי המשרה במענק עד שתי (2) משכורות בסיס ברוטו; (4) עמידה ברווח לפני מס של מעל 280 מיליון ש"ח ועד 320 מיליון ש"ח תזכה את נושאי המשרה במענק עד שלוש (3) משכורות בסיס ברוטו; (5) עמידה ברווח לפני מס של מעל 320 מיליון ש"ח תזכה את נושאי המשרה במענק עד ארבע (4) משכורות בסיס ברוטו. יצוין כי במידה ובשנה מסוימת אין זכאות למענק - נושא המשרה לא ישיב לחברה כל סכום בגין מענקים שקיבל בשנים שקדמו לשנה זו. הזכאות הינה זכאות מצטברת משנת 2020. כמו כן, נושאי משרה הכפופים למנכ"ל, זכאים למענק של שתי משכורות בסיס ברוטו בהתבסס על יעדים מדידים שיקבעו בכל שנה מראש על ידי מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה בהתאם לתפקיד נושא המשרה ותחומי אחריותו ועל פי תכנית העבודה השנתית. לדירקטוריון החברה תהיה סמכות שבשיקול דעת להפחתה של המענק. כמו כן, לדירקטוריון תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק לנושא משרה מסוים במקרים של מעילה, הונאה ו/או מנהל שאינו תקין. נושאי משרה הכפופים למנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק בשיקול דעת על בסיס קריטריונים שאינם מדידים ובלבד שהיקף המענק האמור לא יעלה על תקרת המענק כאמור לעיל.

[3] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061204).

הערות

ההערכה האיכותית תתבצע על ידי מנכ"ל החברה, אשר יגיש את המלצתו לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. למען הסר ספק יובהר כי הסך המצרפי של המענק בגין המרכיב המדיד ויחד עם המענק שאינו מדיד בשיקול דעת, לא יעלה על שש (6) משכורות בסיס ברוטו. סך המענק בטבלה לעיל מייצג מענק בגין שנת 2024 שישולם בשנת 2025, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול ביום 19 במרץ 2025 ודירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025.

4. הוצאות רכב כולל את כלל ההוצאות ששולמו עבור הרכב הצמוד של העובד (דלק, תיקונים, ביטוחים, והוצאות ליסינג).

5. מענק העובד – נקבע בשיעור של 2.5% מהרווח השנתי לפני מס של פעילות גרמניה. מינימום מענק העובד לשנה שש משכורות ובכל מקרה תקרת המענק לא תעלה על 300 אלף יורו לשנה.

6. מענק העובד – נקבע בשיעור של 2.5% מהרווח השנתי לפני מס של פעילות אנגליה. בכל מקרה תקרת המענק לא תעלה על 700 אלף פאונד לשנה.

שכר דירקטורים

החברה שילמה בשנת 2024 שכר והוצאות נלוות לארבעה דירקטורים (כולל שני דחצ"ים) של החברה, שאינם בעלי ענין (מכוח אחזקותיהם), סך כולל של 623 אלפי ש"ח (2023 – 709 אלפי ש"ח).

תקנה 21א' השליטה בתאגיד

1. החברה הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום"). למיטב ידיעת החברה, קבוצת אשטרום הינה חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ואשר בעלת השליטה בה הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") אשר מחזיקה בכ-53.71% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן"). הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה (להלן: "נציגי גירון"); (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום, עפר זהבי ודורית זהבי באמצעות חברות פרטיות בשליטתם המלאה (להלן: "נציגי נוסבאום"); (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא משורר ז"ל, יהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות פרטיות בשליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של יונתן רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בשליטתם המלאה;

2. (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתן המלאה של נורית מור, ורדה ליפשיץ באמצעות חברות פרטיות בשליטתן המלאה (המפורטים בסעיפים קטנים (1)–(5) לעיל יקראו להלן: "בעלי המניות במרגן").

3. עד ליום 26 בספטמבר 2019, ראתה החברה בכלל בעלי המניות במרגן כבעלי השליטה בחברה, וזאת לאור שיתוף הפעולה ביניהם ביחס לאחזקותיהם במניות החברה. ביום 26 בספטמבר 2019, הודיעה מרגן לחברה, כי בכוונת בעלי המניות במרגן, החל מיום 25 בספטמבר 2019, לפעול ביחס להחזקותיהם בחברה בהתאם לתקנון מרגן ויונדקו (לפיו כל זכויות ההצבעה ביחס לזכות למנות דירקטורים בחברה הינם בידי נציגי נוסבאום וגירון בחלקים שווים). כמו כן, כפי שהודיעה מרגן לחברה ביום 26 בספטמבר 2019, ביום 25 בספטמבר 2019 נחתם הסכם בין נציגי נוסבאום וגירון לפיו ישתפו פעולה ויצביעו פה אחד ביחס להחזקותיהם במניות החברה. לאור האמור החל מיום 26 בספטמבר 2019, רואה החברה בנציגי נוסבאום ובנציגי גירון כבעלי השליטה בחברה, באופן שיתר בעלי המניות במרגן המפורטים לעיל לא ייחשבו עוד כבעלי השליטה בחברה.

4. למען הסר ספק יובהר כי, לא חל כל שינוי בשיעור החזקות בעלי המניות במרגן והחברה רואה את שאר בעלי המניות במרגן בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בשליטתם המלאה כבעלי עניין בחברה.

תקנה 22 עסקאות עם בעל שליטה

יפורטו להלן, למיטב ידיעתה של החברה, עסקאות עם בעל השליטה ועסקאות אשר לבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד מועד הגשת הדוח או שהן עדיין בתוקף למועד דוח זה (לשם הנוחות מובאת להלן טבלה המרכזת את העסקאות האמורות ולאחר מכן יבוא הפירוט):

תקנה 22 עסקאות עם בעל השליטה

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

מס	הצדדים לעסקה	העסקה	מועד ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	מנגנון האישור וההנמקות לו	הפניה ופירוט
1	החברה וקבוצת אשטרום בע"מ, בעל השליטה בחברה.	הסכם למתן שירותי עזר לניהול השוטף של החברה: שירותי הנהלה בכירה, ובכלל זה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטורים מטעם קבוצת אשטרום, שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות וכספים של קבוצת אשטרום. (1) ההסכם חודש ביום 20 בפברואר, 2015 בתמורה לתשלום שנתי בסך של 3,540 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 בצירוף מע"מ. (2) ביום 20 בפברואר 2018, חודש ההסכם בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,403 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2018 בצירוף מע"מ. (3) ביום 24 באוגוסט 2021, חודש ההסכם פעם נוספת החל מיום 20 בפברואר 2021 בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,465 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2021 בצירוף מע"מ. (4) ביום 23 במרץ 2025 תוקן ההסכם פעם נוספת מיום 1 בינואר 2025 בתמורה לתשלום שנתי בסך של 8,777 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2025 בצירוף מע"מ.	20 בפברואר 2015; 20 בפברואר 2018; 20 בפברואר 2021. 1 בינואר 2025.	(1) החלטות ועדת התגמול והביקורת מיום 26 באפריל 2015, והחלטת דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2015. החלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 14 ביוני 2015. (2) החלטות ועדת התגמול והביקורת מיום 21 במאי 2018, והחלטת דירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018. החלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 6 בספטמבר 2018. (3) החלטות ועדת הביקורת של החברה מיום 19 באוגוסט 2021, החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2021 והחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 24 באוגוסט 2021. (4) החלטות ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2025, החלטת דירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2025 והחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 23 במרץ 2025.	(1) כמפורט בדוח העסקה מיום 20 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-023988). (2) כמפורט בדוח העסקה מיום 2 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-072697). (3) כמפורט בדוח המיידי מיום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-137571). (4) כמפורט בדיווח מיידי המדווח בד בבד עם דוח תקופתי זה.	הערה 1 להלן.

מס	הצדדים לעסקה	העסקה	מועד ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	מנגנון האישור וההנמקות לו	הפניה ופירוט
2	החברה והמרינה הכחולה בע"מ (חברה בבעלות משותפת של החברה צדדי ג' ואשטרום מגורים יזמות בע"מ, חברה בשליטת קבוצת אשטרום) (להלן: "המרינה הכחולה").	(1) מתן ערבות לחברות קשורות (כדי חלקה של החברה באותן חברות בלבד). הערבויות הועמדו גם על ידי יתר המחזיקים במניות של אותן חברות, ככל שקיימים. (2) במהלך חודש ינואר 2018 נתנה החברה כתב שיפוי לטובת קבוצת אשטרום בגין חלקה היחסי בערבות שהעמידה הקבוצה, ללא תמורה, לטובת רשות מקרקעי ישראל. (3) בחודש מרץ 2022 העניקה החברה כתב שיפוי לקבוצת אשטרום בגין חלקה היחסי של החברה בערבות נוספת שהעמידה הקבוצה לטובת החברה.	29 במרץ 2004; 29 ביולי 2021; 13 במרץ 2022 ו–15 במרץ 2022.	(1) החלטה דירקטוריון החברה מיום 29 במרץ 2004. (2) החלטת ועדת ביקורת של החברה מיום 29 ביולי 2021. (3) החלטת דירקטוריון החברה מיום 15 במרץ 2022 לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 13 במרץ 2022.	לצורך מימון פעילותן השוטפת.	הערה 2 להלן.
3	החברה והמרינה הכחולה.	העמדת הלוואות לחברות מוחזקות (כדי חלקה של החברה באותן חברות). הלוואות כאמור הועמדו גם על ידי יתר המחזיקים במניות של אותן חברות, ככל שקיימים.	מעת לעת, בהתאם לצורך במימון הפעילות השוטפת של החברה המוחזקת.	ההלוואות לחברות המוחזקות בידי בעלי עניין אושררו ע"י ועדת ביקורת והדירקטוריון בישיבתם מיום 13 בפברואר 2007.	לצורך מימון פעילותן השוטפת.	הערה 3 להלן.
4	החברה והדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה	התקשרות בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024. התקשרות בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025.	1 בינואר 2024, 1 בינואר 2025	אישור ועדת התגמול מיום 28 בינואר 2024 ואישור ועדת התגמול מיום 19 במרץ 2025	הערה 4 להלן	הערה 4 להלן
5	החברה, הפניקס חברה לביטוח בע"מ ואקרו לנדסקייפ שותפות מוגבלת למול קבוצת אשטרום כקבלן מבצע של הפרויקט.	ביום 5 בספטמבר 2021, לאחר אישור ועדת הביקורת מימים 29 ביולי 2021 ו–5 בספטמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה במסגרת עסקה משותפת במתחם ה–'1000' בראשון לציון (להלן: "מתחם ה–'1000') יחד עם הפניקס ואקרו (להלן יחד: "העסקה המשותפת") עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקט שיוקם במסגרת העסקה המשותפת בהיקף כספי כולל של כ– 770 מיליון ש"ח.	אישור דירקטוריון החברה 5 בספטמבר 2021	אישור ועדת הביקורת מימים 29 ביולי 2021 ו–5 בספטמבר 2021, ואישור דירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2021.	כמפורט בדוח המיידי מיום 9 בספטמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021–01–077284).	הערה 9 להלן
6	החברה ודירקטור שהוא קרובו של בעל עניין במרגן	ביום 17 בנובמבר 2022, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 15 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה את הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לישיבה של מר אלכס ליפשיץ בגין כהונתו כדירקטור בחברה.	אישור דירקטוריון החברה מיום 17 בנובמבר 2022	אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 15 בנובמבר 2022 ו–17 בנובמבר 2022 בהתאמה.	כמפורט בדוח המיידי מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא מס': 2021–01–077284).	הערה 5 להלן
7	החברה יחד עם קבוצת אשטרום בע"מ ומרגן	הקצאת עובד ע"י מרגן לידי החברה.	23 במרץ 2025	אישור דירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2025 לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 19 במרץ 2025.	הערה 6 להלן	הערה 6 להלן
8	החברה וחברת הבת של קבוצת אשטרום, אשטרום אנרגיה בע"מ	להקמת שותפות מוגבלת ("שותפות אשטרום אנרגיה") אשר מטרתה לעסוק במתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו–וולטאית בגגות מבנים.	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 28 בדצמבר 2021 וישיבת הדירקטוריון מיום 15 במרץ 2022.	אישור ועדת הביקורת מיום 28 בדצמבר 2021 ואישור הדירקטוריון מיום 15 במרץ 2022	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	הערה 7 להלן

מס	הצדדים לעסקה	העסקה	מועד ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	מנגנון האישור וההנמקות לו	הפניה ופירוט
9	החברה וחברת מרגן פרויקטים והשקעות, חברה בשליטת קבוצת אשטרום	שכירת משרדים ברחוב קרמניצקי.	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת וישיבת הדירקטוריון מיום 25 בינואר 2023.	אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 25 בינואר 2023.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	הערה להלן 18
10	החברה יחד עם שותפותיה ואשטרום מגורים יזמות בע"מ	שכירת חנויות הפרויקט שער העיר	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 25 באוגוסט 2022 וישיבת הדירקטוריון מיום 28 באוגוסט, 2022.	אישור ועדת הביקורת מיום 25 באוגוסט, 2022 ואישור הדירקטוריון מיום 28 באוגוסט, 2022.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	הערה להלן 20
11	החברה עם בייס פייל	עבודות יציקת רצפה בפרוייקט הייטק פארק יבנה	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 12 במרץ 2023 וישיבת הדירקטוריון מיום 14 במרץ	אישור ועדת הביקורת מיום 12 במרץ 2023, ואישור 2021 ואישור הדירקטוריון מיום 11 בפברואר 2021	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
12	חברת בת של החברה וקבוצת אשטרום	מתן שירותי בניה בביצוע עבודת קבלנות בפרויקט OLIO בת ים	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 20 באוגוסט 2023 וישיבת הדירקטוריון וישיבת הדירקטוריון מיום 22 באוגוסט, 2023.	אישור ועדת הביקורת מיום 20 באוגוסט 2023 ואישור הדירקטוריון מיום 22 באוגוסט, 2023.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
13	חברה וקבוצת אשטרום	(1) מכירת שני מחסנים לקבוצת אשטרום (2) מכירת שני מחסנים לקבוצת אשטרום	(1) ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 20 באוגוסט 2023 וישיבת הדירקטוריון מיום 22 בנובמבר 2023 (2) ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 19 בנובמבר 2023 וישיבת הדירקטוריון מיום 21 בנובמבר 2023.	(1) אישור ועדת הביקורת מיום 20 באוגוסט 2023 וכן אישור הדירקטוריון מיום 22 באוגוסט 2023. (2) אישור ועדת הביקורת מיום 19 בנובמבר 2023 וכן אישור הדירקטוריון מיום 21 בנובמבר 2023.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
14	החברה עם בייס פייל	עבודת בדיקת עומס משתייר ל-49 עוגני הקרקע בפרויקט הייטק פארק יבנה	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 17 בדצמבר 2023 וישיבת הדירקטוריון מאותו היום.	אישור ועדת הביקורת מיום 17 בדצמבר 2023, וכן אישור הדירקטוריון מאותו יום.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	

מס	הצדדים לעסקה	העסקה	מועד ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	מנגנון האישור וההנמקות לו	הפניה ופירוט
15	החברה, אשטרום פורט ודיזינהאוס	התקשרות בהסכם שכירות במגדל LYFE	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 8 בינואר 2024 וישיבת הדירקטוריון מאותו יום.	אישור ועדת הביקורת מיום 8 בינואר2024, וכן אישור הדירקטוריון מאותו יום.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
16	הסכם להשכרת חניות	התקשרות בהסכם להשכרת חניות לקבוצת אשטרום ע"י פרויקט LYFE	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 וישיבת הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2024.	אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 ואישור הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2024.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
17	הסכם שכירות	הסכם שכירות עם קבוצת אשטרום בפרויקט LYFE	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 וישיבת הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2024.	אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 ואישור הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2024.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	21
18	הסכם שכירות	הסכם שכירות בין אשטרום פורט ל- 5. זהבי חרושת מרצפות בע"מ	ההתקשרות אושרה בישיבת ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2024 וישיבת דירקטוריון מיום 20 באוגוסט, 2024.	אישור ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט, 2024 ואישור הדירקטוריון מיום 20 באוגוסט, 2024.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	
19	שותפות מוחזקת של החברה וקבוצת אשטרום	מתן שירותי בניה בביצוע עבודת קבלנות בפרויקט The Capital בירושלים	ההתקשרות אושרה בישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 16 באוקטובר 2024.	אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 16 באוקטובר 2024.	העסקה הינה בתנאי השוק וכחלק ממהלך העסקים הרגיל ובסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רכושה של החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-611313).

1 הערות

1. ביום 23 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2025, ובהמשך לקבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2025, את חידוש התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם קבוצת אשטרום ובכלל זה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטורים מטעם קבוצת אשטרום, שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות וכספים של קבוצת אשטרום. ההסכם אושר לתקופה של שלוש (3) שנים החל מיום 1 בינואר 2025, ובתמורה לתשלום שנתי בסך של 8,777 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2025 בצירוף מע"מ כדין.

החברה שילמה לקבוצת אשטרום בגין בשנת 2024 בגין ההסכם הקודם סך של 4,616 אלפי ש"ח ובשנת 2023 סך של 4,498 אלפי ש"ח.

2. החברה ערבה, להתחייבויותיהן לבנקים של החברה הכלולה המרינה הכחולה.

במהלך חודש ינואר 2018 נתנה החברה כתב שיפוי לטובת קבוצת אשטרום בגין חלקה היחסי בערבות שהעמידה הקבוצה, ללא תמורה, לטובת רשות מקרקעי ישראל להבטחת תשלום דמי היתר על היתר על חלק שטחי המסחר שברשות המרינה. מתן הערבות ללא תמורה מצדה של קבוצת אשטרום בגין חלקה היחסי של החברה, וכן מתן כתב השיפוי מצד החברה לקבוצת אשטרום, אושרו ביום 29 ביולי 2021 בועדת הביקורת של החברה.

כמו כן, ביום 15 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 13 במרץ 2022, הענקת כתב שיפוי מהחברה לטובת קבוצת אשטרום בגין חלקה היחסי של החברה בערבות נוספת שהעמידה הקבוצה, ללא תמורה, לטובת החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ להבטחת תשלום בסך 7,500 אלפי ש"ח (חלק החברה– 2,813 אלפי ש"ח).

במהלך שנת 2024 הוקטנה היקף הערבות לסה"כ כולל של 700 אלפי ש"ח (חלק החברה 263 אלפי ש"ח)

3. החברה העניקה למרינה הכחולה הלוואה בסך של 163,118 אלפי ש"ח (לא צמודה, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.9% בהתעלם משיעור ריבית השוק שעל פיו נעשה החישוב לצרכי הספרים).

4. ביום 5 בספטמבר 2021, לאחר אישור ועדת הביקורת מימים 29 ביולי 2021 ו–5 בספטמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה במסגרת עסקה משותפת במתחם ה–'1000' בראשון לציון יחד עם הפניקס ואקרו עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקט שיוקם במסגרת העסקה המשותפת בהיקף כספי כולל של כ– 770 מיליון ש"ח.

5. בימים 15 בנובמבר 2022 ו–17 בנובמבר 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה את הגמול השנתי וגמול השתתפות לישיבה למר אלכס ליפשיץ בגין כהונתו כדירקטור בחברה. שכרו יהא בגובה הגמול ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס–2000, כפי שיתוקנו מעת לעת.

6. הסדרי הקצאת עובדים :

א) ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 19 במרץ 2025 את תיקון אופן הקצאת של עובד החברה, כך שמרגן היא החברה המעסיקה שלו וזאת מקצה את העובד לחברה ולחברות הבנות שלה בחלקיות משרה. היקף השירותים הניתנים ממרגן להשקעות באמצעות קבוצת אשטרום לחברה יעלה על היקף משרתם של העובד 50% למנהל הנכסים (אין באמור כדי לגרוע מאפשרות של ביצוע שינוי – גידול או קיטון – שעשוי לחול בהיקפי המשרה האמורים שלא יעלה על 10%). בתמורה לעלות העסקתו במכפלת אחוזי המשרה אשר הוקצו בפועל לחברה או לחברות הבנות של החברה. בנוסף, במסגרת ההסכם הוסכם כי מרגן באמצעות קבוצת אשטרום תשתתף בעלויות הוצאות המשרד (ארנונה, אחזקת משרד, חשמל ומים, דואר ותקשורת והוצאות נוספות) וחניה בגין העובד כאמור. תקופת ההסכם הינה מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027. בשנת 2024 הסתכמה העלות הכוללת לכ- 812 אלפי ש"ח, זאת לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2025 ודירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2025 את הסכומים עבור שנת 2024. כל צד רשאי לסיים את ההסכם על פי הודעה שתימסר לצד השני 90 ימים מראש.

ב) במסגרת תכנית הביקורת הפנימית של מבקר הפנים של החברה, יוודא מבקר הפנים אחת לשנה ויביא לדיון ועדת הביקורת של החברה, כי היקף משרתם של העובדים לעיל, אינו חורג מהאמור לעיל. ועדת הביקורת תבחן, אחת לשנה, את תנאי ההסדר.

7. ביום 15 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 28 בדצמבר 2021, הקמת שותפות, יחד אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ, חברה בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום ("אשטרום אנרגיה"), אשר מטרתה לעסוק מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית וכן להתקשר בהסכם הקמה והסכם תפעול ותחזוקה עם אשטרום אנרגיה להקמה של פרויקטים על גגות בבעלות החברה וחברות בנות של החברה אשר לחברה אין חובה לבצעם באמצעות השותפות הקיימת של החברה עם צד שלישי (כמפורט להלן). החזקות הצדדים בשותפות הינן 75% לחברה ו-25% לאשטרום אנרגיה.

בהתאם להסכם השותפות, רווחי השותפות יזקפו לשותפים ביחס של 75% 25%. רווחי השותפות הייעודית יזקפו לשותפים בהתאם לשיעורי החזקותיהם. במסגרת השותפות, אשטרום אנרגיה תשמש כקבלן ההקמה והתחזוקה על פי מחירי מפתח לתעריף ותשתיות הקמה ותעריף תחזוקה שנתית. תעריפים אלו נקבעו בדומה להתקשרות דומה שיש לחברה עם שותפות בה מחזיקה החברה יחד עם צד שלישי (75% ו-25%) שמטרתה לעסוק בייזום, פיתוח, מימון, הקמה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בגגות מבנים של החברה והחברות הבנות שלה וכן להתקשר בהסכם הקמה והסכם תפעול ותחזוקה עם הצד השלישי.

כמו כן, אשטרום אנרגיה תישא בתשלום דמי שכירות לחברה בגין שכירת הגגות מחברות הנמנות על החברה. אשטרום אנרגיה תהיה אחראית בלעדית על חשבונה על הסדרת ההיבטים שנקבעו בהסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה הבת של החברה, אשלד תעניק לשותפות שירותי ניהול הנהלת חשבונות בתמורה מהשותפות בהתבסס על היקף הפרויקט והיקף הפעילות בשותפות. ככל שידרשו כספים לצורך מימון השותפות, לרבות, במקרה שבו יוחלט על קבלת מימון בנקאי להקמת הפרויקטים, העמדת הון עצמי ובטחונות לצורך קבלת המימון הבנקאי להקמת המתקן, השותפים המוגבלים מתחייבים להעמיד כספים או בטחונות אלו, כל אחד על פי חלקו היחסי בהון השותפות.

8. ביום 28 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 25 באוגוסט 2022) את התקשרות החברה ויחד עם שותפותיה בפרויקט שער העיר יחד עם אשטרום מגורים יזמות בע"מ, הנמצאת בשליטתה של קבוצת אשטרום בהסכם שכירות לשכירת חנויות בפרויקט שער העיר בירושלים, במקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 30073 ברחוב יפו 151–155 בירושלים בשטח של כ–46.6 מ"ר ברוטו.

9. ביום 14 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 12 במרץ 2023 את התקשרות החברה עם בייס פייל בקשר עם עבודות יציקת רצפה בפרויקט הייטק פארק יבנה.

10. ביום 22 באוגוסט, 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 20 באוגוסט, 2023, את התקשרות החברה עם חברה בת של החברה וקבוצת אשטרום בהסכם למתן שירותי בניה בביצוע עבודת קבלנות בפרויקט OLIO בת ים.

11. ביום 22 באוגוסט, 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 20 באוגוסט 2023, את התקשרות החברה למכירת שני מחסנים לקבוצת אשטרום.

12. ביום 21 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 בנובמבר 2023, את התקשרות החברה למכירת שני מחסנים לקבוצת אשטרום.

13. ביום 17 בדצמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו היום את התקשרות החברה עם בייס פייל בעבודת בדיקת עומס משתייר ל–49 עוגני הקרקע בפרויקט הייטק פארק יבנה.

14. בשנת 2023 חויבה החברה על ידי קבוצת אשטרום, בדמי שכירות בהיקף של 4.9 מיליון ש"ח. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024 את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם החברה האם כאמור במשרדים בפרויקט LYFE ברחוב הירקון 3 בבני ברק, בתמורה חודשית של כ– 357 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025.

15. לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וחריגות בחברה ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון לעיל.

2 הלוואות לבעלי ענין

ראה תקנה 11 לעיל.

3 הסדרים בין החברה לבין בעלי ענין

3.1 בהסכם שנחתם ביום 25 בינואר 1993, בין החברה, בשמה ובשם חברות שיש לה שליטה אפקטיבית בהן לבין קבוצת אשטרום, בשמה ובשם חברות שיש לה שליטה אפקטיבית בהן (למעט החברה), התחייבו הצדדים כי:

א) החברה תעסוק בפיתוח נכסים להשכרה בלבד ובתי מלון. קבוצת אשטרום תעסוק, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן, בפיתוח נכסים למכירה בלבד.

ב) למרות האמור לעיל, פרויקטים מעורבים – מכירה והשכרה – יבוצעו במסגרת החברה בלבד. במקרה כזה תהא החברה רשאית לקבל שרותי שיווק ומכירה מקבוצת אשטרום תמורת עמלה בשיעור שלא יעלה על 4% ממחיר המכירה של הנכס.

ג) למרות האמור בס"ק (ב) לעיל, הרי שבפרויקט מעורב כנ"ל, ניתן יהיה שחלק מהפרויקט שנועד למכירה יימסר לקבוצת אשטרום ו/או בעל ענין אחר בתנאים המצטברים הבאים:

1. שחלקה של החברה בכל חלק מן הפרויקט הינו 50% או פחות; ובתנאי

2. שהחלוקה בין השותפים בחלק הפרויקט שנועד להשכרה שונה מן החלוקה בין השותפים בחלק הפרויקט שנועד למכירה

ד) האמור לעיל בסעיף 1 זה לא חל על פרויקטים של החברה הקיימים בעת פרסום תשקיף החברה מיום 1 בפברואר 1993.

3.2 יונדקו, אוגדון להשקעות שותפות כללית ("אוגדון") ואלייד השקעות בע"מ[5] בשמה ובשם חברות בשליטתה ("אלייד") (כל אחת מהן תקרא להלן – "גוף מעוניין"), התחייבו כל אחת כי כל עוד היא תחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, לפחות 25% בהון המניות בחברה או נציג מטעמה יכהן בחברה כדירקטור או כנושא משרה בכירה, היא לא תרכוש נכסים מסחריים מניבים וקרקעות המיועדות לפתוח מבנים להשכרה, אלא באמצעות החברה. האמור לא יחול על פיתוח קרקעות אשר הוחזקו ביום תחילת ההסכם על ידי גוף מעוניין.

האמור לעיל כפוף לכך שהיה וגוף מעוניין יקבל הצעה כלשהי או יזום רכישת נכס מסחרי מניב או קרקע לפיתוח מבנים להשכרה, הוא יפנה הצעה זו לחברה. אם החברה לא תרכוש את הנכס הנ"ל ומי מהגוף המעוניין יהיה מעונין לרכוש את הנכס, הוא יודיע זאת לחברה והחברה תדון על כך בדרך שדנים ב"עסקה חריגה" בהתאם להוראות פקודת החברות, דהיינו – הנושא יעלה לדיון בוועדת הביקורת של החברה, בדירקטוריון ובאסיפה כללית של בעלי המניות. באסיפה זו לא יצביע נציג אותו גוף מעונין.

התחייבות יונדקו ניתנה בשמה ובשם כל בעלי מניותיה ביחד באופן שהיא תחול על כל תאגיד הנמצא או אשר ימצא בשליטתם או בשליטת מרביתם. למען הסר ספק, לא תחול ההתחייבות על כל בעל מניות לחוד או על כל תאגיד הנמצא בשליטתו.

3.3 החברה התחייבה כי קבוצת אשטרום לא תבצע את עבודת בניית המבנים עבורה בפרויקטים בהם החברה שותפה בלמעלה מ-50%. פרויקטים אלה יבוצעו בבניה עצמית של החברה וקבוצת אשטרום לא תשמש בהם כקבלן משנה. חומרי גלם אשר ירכשו, אם ירכשו, מחברות קבוצת אשטרום תעשיות בע"מ (חברה אחות) לצורך ביצוע הבניה, ירכשו במחירים בהם רוכשת אותם קבוצת אשטרום ולא יהוו יותר מ-20% מעלות הבנייה.

האמור לעיל בפסקה זו לא יחול על פרויקטים של החברה שהיו קיימים בעת פרסום תשקיף החברה מיום 1 בפברואר 1993.

3.4 ההחברה התחייבה כי לא תפעל כקבלן עבור אחרים למעט במקרים בהם היא בונה גם עבור עצמה בעסקאות קומבינציה ו/או בפרויקטים משותפים.

3.5 החברה התחייבה כי החל משנת 1994 לא יעלה היקף דמי השכירות אשר יתקבלו בחברה ובחברות הבת שלה ביחד מבעלי ענין על 20% מסך דמי השכירות המתקבלים בחברה. הכנסות החברה והחברות הבנות מדמי שכירות מבעלי ענין הסתכמו לסך של 212 אלפי ש"ח, 197 אלפי ש"ח ו- 178 אלפי ש"ח לשנים 2022, 2021 ו-2020 (בהתאמה), ואינן עולות על 20% מדמי השכירות שהתקבלו בחברה.

3.6 כל שינוי בהסדרים הנ"ל מותנה באישור ועדת הביקורת של החברה, באישור הדירקטוריון שלה ובאישור אסיפה כללית שלא מן המניין של בעלי מניותיה.

---

[5] למיטב ידיעת החברה, אלייד השקעות בע"מ אינה עוד בעלת עניין בחברה.

4 ביטוח אחריות והתחייבות לשיפוי ופטור נושאי משרה בחברה

1. ביום 11 בפברואר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מאותו היום, את עדכון מדיניות התגמול של החברה (כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במאי 2020 לאחר התנגדות האסיפה הכללית מיום 19 באפריל 2020) בה עודכן סעיף פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לפיו החברה תהא רשאית להתקשר מעת לעת בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם, בתנאים שלא יחרגו מהתנאים המפורטים להלן: (1) סכום כיסוי האחריות יהיה עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת ביטוח, ובנוסף הוצאות הגנה משפטית בשיעור עד 20% מגבול האחריות בפוליסה; (2) סך עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית במסגרת הפוליסה הנ"ל לא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה, נכון למועד ההתקשרות בפוליסה; (3) הפוליסות יורחבו לכסות תביעות אזרחיות נגד החברה עצמה בקשר עם חוק ניירות ערך בישראל (.Entity Coverage for Securities Claims)להרחבה זו ייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחת, קודמת לזכותה של החברה. תנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח שתרכוש החברה יאושרו על ידי ועדת התגמול, בכפוף לתנאי ההתקשרות המפורטים לעיל, ובשים לב לתנאים שישררו בשוק הביטוח במועד ההתקשרות, ובלבד כי ועדת התגמול תאשר כי ההתקשרות עומדת בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ביום 28 בינואר 2024 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ובכלל זה אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה או כאלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר, 2024, וזאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. ביום 19 במרץ 2025 אישרה ועדת התגמול את הארכת פוליסת הביטוח כאמור לתקופה נוספת שתחילתה ביום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 ביוני, 2026.

2. ביום 19 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית כתב פטור מאחריות לדירקטורים בחברה ונושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ולמנכ"ל החברה. יצוין כי החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. לפרטים אודות כתב פטור מאחריות כאמור ראו נספח ג' לדוח זימון אסיפה מתוקן מיום 24 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025309) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). יובהר, כי מדיניות התגמול של החברה מאפשרת הענקת כתב פטור מאחריות לדירקטורים בחברה ונושאי משרה בחברה.

3. ביום 5 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה ודירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם לתקופה של שלוש שנים. ביום 6 בספטמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית, במסגרת מדיניות התגמול, את הארכת תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה ודירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם לתקופה של שלוש שנים. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 2 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-072697) ומיום 6 בספטמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-083323). לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי בחברה לו זכאים כל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים הנמנים על יחידה השליטה בחברה או קרוביהם, ראו **נספח ג'** לדוח זימון אסיפה מיום 26 בינואר, 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-019213).

תקנה 24 מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות ובניירות ערך אחרים של החברה,[6] ראו דיווח מיידי מיום 16 ביולי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-063919) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א' הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים אחרים

לפרטים אודות הון מניות החברה, נכון למועד פרסום הדוח ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 המצורפים לדוח זה.

תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות בחברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה, נכון למועד פרסום הדוח ראו דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-002635) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 25 מען רשום

רח' הירקון 3 בני ברק 67899

טלפון: 03-6231330 פקסמיליה: 03-6231332

כתובת דוא"ל: zivd@ashtrom.co.il

[6] למיטב ידיעת החברה והדירקטורים בה, לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה לא היו החזקות בחברות בנות ו/או בחברות קשורות בתאריך הדוח.

חברי דירקטוריון החברה

מס"ד	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בית-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
.1	אברהם נוסבאום	31285109	08/05/1949	רח' הירקון 3 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כן	25.1.1994	בוגר כלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	מועסק בקבוצת אשטרום החל מיום 1.1.1979. החל מיום 1.1.2012 כהן כיו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום וכמנכ"ל משותף (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) עד ליום 28.5.2014. נכון למועד זה מכהן כיו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום. כמו כן, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באשטרום מגורים יזמות בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות פרטיות נוספות של קבוצת אשטרום וכן דירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן, מכהן כדירקטור בבעלות עניין בחברה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ ומרגן נכסים ואחזקות בע"מ.	כן. אח של מיכל הובי המנמית על בעלי השליטה בחברה
.2	גיל גירון	65328643	06/02/1958	רח' הירקון 3 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כן	25.11.2007	בוגר הנדסת בניין בטכניון.	מועסק בקבוצת אשטרום החל מיום 1.1.1985. החל משנת 2007 כהן כמנכ"ל משותף ודירקטור בקבוצת אשטרום ועד ליום 28.5.2014. נכון למועד זה מכהן כמנכ"ל ודירקטור בקבוצת אשטרום. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברה וכיו"ר דירקטוריון באשטרום מגורים יזמות בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של קבוצת אשטרום וכן כדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן, מכהן כדירקטור בבעלות עניין בחברה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ ומרגן נכסים אחזקות ואחזקות בע"מ.	כן. אחיה של דפנה לוי המנמית על בעלי השליטה בחברה.
.3	ירון משורר	53340816	06.04.1955	רח' הירקון 3 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כן	11.01.2007	B.A כללי, אונ' R.I.S.D	דירקטור בחברה, דירקטור באשטרום מגורים יזמות בע"מ, דירקטור באמצעות חברה משפחתית בחברות פרטיות נוספות של קבוצת אשטרום בע"מ, משנה למנכ"ל לזכיינות ואחראי על תחום הפרסום, השיווק ויחסי הציבור של קבוצת אשטרום בע"מ.	כן. בנה של יהודית משורר ואחיהם של סיגל משורר ויואב משורר, מבעלי העניין במרגן בעלת השליטה בקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה.
.4	אלכס ליפשיץ	60830437	14.06.1950	רח' הירקון 3 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כן	23.03.2011	בוגר כלכלה, מדעי החברה ומדעי המדינה מאוניברסיטת תל אביב	דירקטור בחברה, חבר הנהלה ומשנה למנכ"ל תעשיות ואדמיניסטראציה בקבוצת אשטרום בע"מ עד לשנת 2022, דירקטור באשטרום מגורים יזמות בע"מ עד אוגוסט 2024, דירקטור בחברות משפחתיות שבבעלותו. דירקטור בחברת מניף-שירותים פיננסים בע"מ.	כן. בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ, המנמית על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה.
.5	דליה שאשו	04459517	5.4.1949	רח' הירקון 3 בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כן	29.11.2000	תיכונית, השתלמויות מקצועיות	דירקטורית בחברה, מנהלת כספים בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ, דירקטורית באשטרום מגורים יזמות בע"מ	לא
.6	מנחם ברנר	010835486	12.8.1944	מיכאל נאמן 18 תל אביב	ישראלית / אמריקאית	כן	כן	כן	לא	4.5.2017	בוגר כלכלה וצירוף בין חוגי, האוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך מנהל עסקים (התמחות מימון), מאוניברסיטת קורנל, ארה"ב, דוקטורט במימון וכלכלה, אוניברסיטת קורנל, ארה"ב.	פרופ' למימון באוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב, ב-26 השנים האחרונות, דירקטור בלתי תלוי בפי חברת נפט בע"מ (משנת 2014), יועץ כללי בחברת קוגנום בע"מ (משנת 2016), דירקטור בחברת פז בית זיקוק אשדוד בע"מ (החל מנובמבר 2019).	לא
.7	אלה פלדר	017247107	22.6.1973	הרקפת 14, אודים 42905	ישראלית	כן	כן	כן	לא	28.1.2018	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל. תואר שני במימון מה- CITY UNIVERSITY OF NEW YORK	CFO של חברת Weebit Nano Ltd, אשר מניותיה נסחרות בבורסה האוסטרלית, יועצת עסקית פיננסית, מרצה לחשבונאות במסלול האקדמי של המכללה למנהל (עד שנת 2021). כיהנה כדירקטורית בחברות הבאות: ארגמן תעשיות בע"מ, רדהיל בע"מ, ביוליניט מדעי החיים בע"מ, ריי בע"מ וכרמית תעשיות בע"מ. מכהנת כדירקטורית בחברות הבאות: אידומו בע"מ, תעשיות מספנות ישראל בע"מ, אלייט אנרגיה מתחדשת, ופוטומיין בע"מ. תפקידים בהתנדבות: חברת ועדת השקעות בויצו, חברת ועדת ביקורת במוזיאון ארץ ישראל, חברת ועדת ביקורת בעמותת אחת מתשע.	לא
.8	יצחק פלומבו	64510852	16.11.1952	בן יוסף שלמה 25, תל אביב	ישראלית	כן	כן	כן	לא	20.3.2022	BA בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב.	בעל תעודת רואה חשבון. שותף בקסלמן וקסלמן רואי חשבון (ינואר 1999 עד 2020).	לא

דירקטורים אשר חדלו לכהן בתקופת הדוח

אין.

תקנה 26א' נושאי משרה בכירה

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1.	ירון רוקמן	058264680	19.8.1963	מאי 2017	מנכ"ל	לא	לא	בוגר מדעי המדינה ולימודי תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב.	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברות בנות ומוחזקות של החברה
2.	זיו דוד	037826393	25.7.1983	דצמבר 2022	סמנכ"ל כספים	לא	לא	רואה חשבון, בוגר מנהל עסקים המכללה למנהל ראשל"צ. M.B.A התמחות במימון, אוניברסיטת בן אילן.	משנת 2018 עד שנת 2022 כיהן כחשב החברה.
3.	אייל כהן	28431612	5.1.1971	יוני 2020	סמנכ"ל הנדסה	לא	לא	הנדסה אזרחית בטכניון B.SC	מהנדס החברה באמות השקעות, מהנדס ראשי וחבר הנהלה באלקטרה השקעות
4.	אבי שוכמן	21384482	23.2.1980	יולי 2020	סמנכ"ל אגף הנכסים	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה וניהול במכללה האקדמית תל אביב יפו	מנהל קניון בת ים
5.	בנימין אוסמו	037414596	7.11.1979	אוגוסט 2018	סמנכ"ל ייזום	לא	לא	בוגר כלכלה ולימודי תואר שני במכללה למנהל ראשל"צ.	סמנכ"ל בחברה, עוזר מנכ"ל החברה.
6.	רויטל עופר	027783513	21.5.1970	דצמבר 2024	סמנכ"ל שיווק ומכירות	לא	לא	עורכת דין בוגרת המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט	סמנכ"ל שיווק ברשת מלונות ישראל קנדה
7.	שגיא אלימלך	026602813	9.8.1986	דצמבר 2022	חשב	לא	לא	רואה חשבון, בוגר מנהל עסקים המכללה למנהל ראשל"צ.	משנת 2017 עד שנת 2022 כיהן כעוזר חשב בחברה
8.	אייל בן אבי	037507688	8.8.1975	מרץ 2020	מבקר פנים	לא	לא	רואה חשבון, בוגר המרכז האקדמי רופין; תואר שני במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	שותף מנהל במשרד רואי חשבון בן אבי EBA ושות' _(החל מחודש מרץ 2019); שותף במשרד רואי חשבון קסלמן וקסלמן PWC ישראל (יולי 2010 – ינואר 2019)

נושאי משרה בכירים אשר חדלו לכהן בתקופת הדוח

	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1.	עידן סגל	33884719	14.3.1977	יוני 2019	סמנכ"ל שיווק	לא	לא	עורך דין בוגר המכללה למינהל בראשל"צ	סיים את תפקידו במהלך שנת 2024
2.	נטע לוקסמבורג נעמני	034113837	19.8.1977	אוגוסט 2018	סמנכ"ל פיתוח עסקי	לא	לא	לימודי תואר שני ייעוץ ופיתוח המכללה למנהל , M.B.A בהתמחות נדל"ן ושמאות מקרקעין באוניברסיטת חיפה.	סיימה את תפקידה במהלך שנת 2024

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים

אין.

תקנה 27 רואה חשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, מרח' מנחם בגין 144, תל אביב-יפו.

תקנה 28 שינוי בתזכיר או בתקנון שנעשה בשנת הדיווח

בשנת הדיווח לא נעשה כל שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29 המלצות והחלטות דירקטורים

לפרטים אודות החלטות דירקטורים על חלוקת דיבידנד בחברה בשנת הדוח ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 28 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה מאותו היום את מינויה של אלה פלדר לדירקטורית חיצונית של החברה לתקופת כהונה של 3 שנים וכן הכללתה בפוליסת ביטוח עתידיות בהן תתקשר החברה, מתן כתב פטור מאחריות וכתב התחייבויות לשיפוי מהחברה, הכל כמקובל בחברה.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי

1. להחלטת החברה בעניין פוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ראו סעיף 4.1 בתקנה 22 לעיל.

2. להחלטת החברה בעניין הארכת תוקף כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ראו סעיף 4.2 בתקנה 22 לעיל.

3. להחלטת החברה בעניין כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ראו סעיף 4.3 בתקנה 22 לעיל.

תאריך: 23 במרס 2025

אברהם נוסבאום	**ירון רוקמן**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

פרק 5: נספחים

אשטרום נכסים

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 29ב' 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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדו"חות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי סיכונים אשר הגדירו את רכיבי הבקרה הפנימית של החברה כדלהלן: בקרות ברמת הארגון, תהליך סגירת דוחות כספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים – שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה והכנסות ממכירת מלאי שטחי משרדים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב'(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

23 במרס, 2025
תאריך

ירון רוקמן
מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9 ב'(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970:

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות"));

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה

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

23 במרס, 2025

תאריך

זיו דוד
סמנכ"ל כספים

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

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

23 במרס, 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 רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון