

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2025



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדו"ח") ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, מובהר כי ככלל התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה כי בפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרס 2025 (אסמכתא מס': 019652-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

1. החברה

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

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

2. הסביבה העסקית

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

המלחמה הארוכה, לרבות חוסר הוודאות הקשור בסיומה ובתוצאותיה, השפיעו על המשק הישראלי, אשר טרם פרוץ המלחמה היה שרוי בתנאים לא פשוטים בין היתר, בשל השפעות אינפלציונית, סביבת ריבית גבוהה, עליה ביוקר המחיה, היחלשות של שוק ההון, גידול בגירעון התקציבי ומתחים גיאופוליטיים. בהמשך לכך, במהלך שנת 2024, הורידו סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות S&P, Moody's ו-Fitch Ratings את דירוג האשראי של ישראל, וזאת נוכח התעצמות העימותים עם איראן, חיזבאללה והחות'ים מתימן, המגבירים את הסיכונים הגיאופוליטיים. על פי התחזית המקורו כלכלית, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2025 תסתכם בכ-3.3% ובשנת 2026 צפויה לעמוד על כ-4.6%.

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של 1.1% כאשר לאחר תאריך המאזן נרשמה עליה נוספת של 0.4% במסגרת מדד חודש יולי 2025. בהתאם לתחזית בנק ישראל העדכנית מיום 7 ביולי 2025 שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.2% כאשר בשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 על 2.0%.

הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, כתוצאה מכך, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרה, אך מאידך גם לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של 0.4%. עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

נכון למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים והפקדונות של החברה במאוחד על סך של כ- 463 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית – יחד עם יתרת המזומנים, מסגרות האשראי הניתנות למימוש ותזרים המזומנים של החברה יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחויבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים מממנים אחרים.

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

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

3. פרויקטים נבחרים בייזום

אוליו בת ים – פרויקט להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ- 519 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע, שלד בניין המשרדים הושלם ושלד מגדל המגורים הגיע לקומה 20 מתוך 40 קומות. החברה מקדמת תכנית מתאר מפורטת לתוספת קומות וכ- 10,000 מ"ר זכויות לתעסוקה מעל מגדל התעסוקה שבהקמה. התכנית אושרה בוועדה המחוזית ותפורסם להתנגדויות.

אשטרום קמפוס יבנה – החברה מקדמת הקמת קמפוס משרדים באזור התעשייה הצפוני של יבנה, בהיקף של כ-86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי בפרויקט מתוכנן של 4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות. החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-440 מיליון ש"ח. הפרויקט בתהליכי תכנון.

מתחם ה-1000 ראשון לציון – פרויקט המיועד להשכרה ומשותף עם חברת הפניקס (חלק החברה 26.07%) בקרקע ששטחה 60 דונם הממוקמת במתחם האלף בראשון לציון עם זכויות בנייה של כ-305,000 מ"ר. שלב א' של הפרויקט יכלול 3 מבני משרדים בהיקף של כ-120,000 מ"ר, מעל קומות מסד מסחריות ומעל מרתפי חניה בהיקף של כ-40,000 מ"ר. בנוסף להקמת קמפוס הפניקס בשני מבנים נוספים שאינו חלק מהשותפות. עלויות הפרויקט עומדות על כ-1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה 26.07%). נכון לתאריך הדוח, בניית שלד בניין C הושלמה כמעט במלואה והחלו עבודות הפיתוח. כאשר החברה צופה קבלת טופס 4 במהלך יוני 2026.

The Capital ירושלים – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן מחזיקה יחדיו 45% מהזכויות במקרקעין יחד עם בעלים פרטיים. היקף המגרש כ-5.7 דונם עליו מוקם מתחם עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט משולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,487 מיליון ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי בנייה להקמת שלד מגדל מגורים ומשרדים מעל מרתפי החניה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עם קבוצת אשטרום כקבלן המבצע בפרויקט, ראו סעיף 7 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 611313-01-2024).

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

ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-667 מ' ש"ח עבור שלב א ו-ב' (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה משלימה את ביצוע שלב א'.

אמד בת ים – החברה וחברת דן נדל"ן פועלות בשותפות להקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל כ-45,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-21,000 מ"ר מגורים למכירה (228 יח"ד) וכ-18,200 מ"ר דיור מיוחד (כ-270 יח"ד). נכון לתקופת הדוח, התקבל היתר מרתפים והשותפות החלה בפניית הקרקע והיערכות לתחילת חפירה.

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.

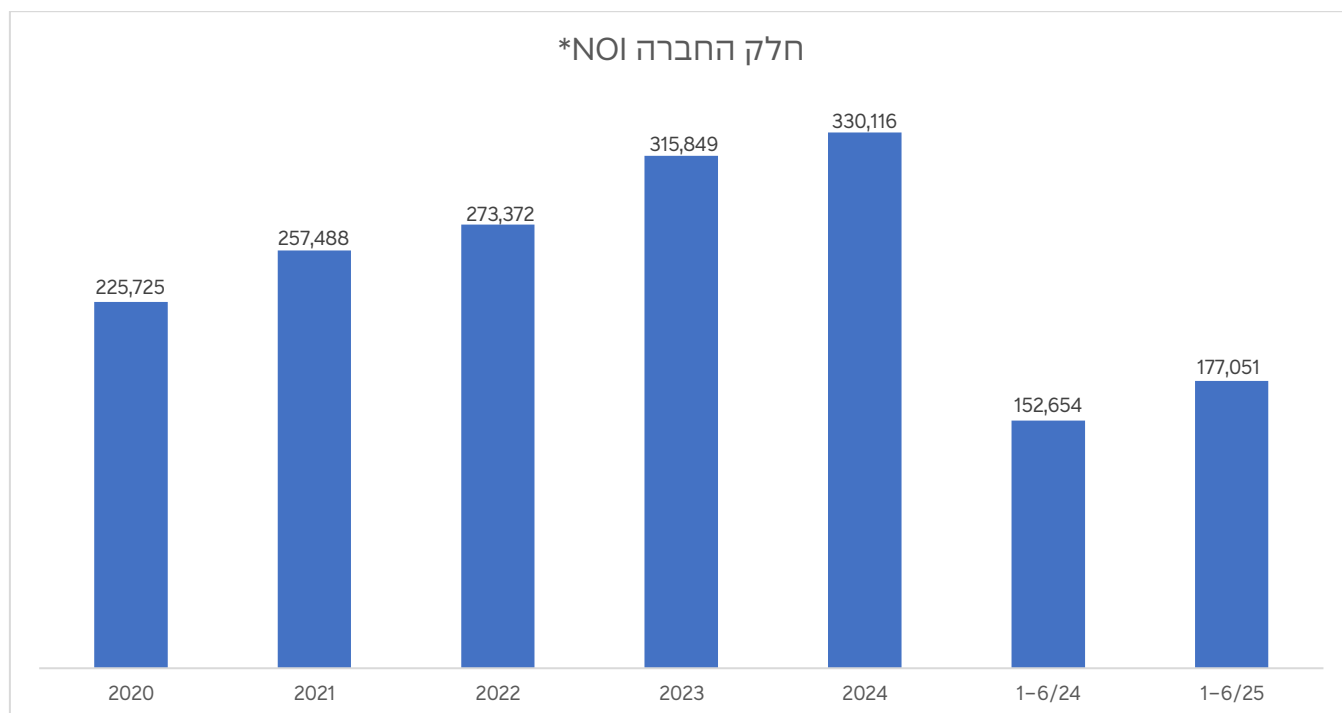
פתח תקווה גבעת שמואל – החברה מחזיקה ב- 50% יחד עם שותף פרטי במגרשים בשטח כולל של כ- 26 דונם באזור "ת" הסיבים בפתח תקווה-גבעת שמואל, המיועדים למגורים מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות זמינות של כ- 83,000 מ"ר ופוטנציאל של כ- 230,000 מ"ר. החברה פועלת לקידום תב"עות חדשות שיכללו תוספת זכויות כאמור, ובנוסף קבלת היתרים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

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

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

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

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



* לפי איחוד יחסי חלקי

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

שיעור היוון משוקלל (%)	אחוז מתוך ה-NOI (%)	NOI לתקופת הדו"ח (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (אלפי מ"ר)	
7.2%	32%	55	192	1,767	90.6%	100,367	מסחר וקניונים
7.1%	9%	16	698	554	91.4%	44,671	משרדים
7.4%	16%	28	74	745	96.0%	170,755	תעשייה ולוגיסטיקה
-	2%	4	505	178	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.2%	20%	36	-	1,711	91.7%	145,606	גרמניה *
8.5%	21%	38	194	992	83.5%	73,583	אנגליה
	100%	177	1,663	5,947	91.7%	534,982	

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

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

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

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

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה.

יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO שלה החברות הכלולות / תאגידים בהם קיימת שליטה משותפת.

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

FFO לתקופה שנסתיימה ביום			
	31/12/24	1-6/2024	1-6/2025
	אלפי ש"ח		
רווח נקי מאוחד	182,761	40,727	58,281
התאמות:			
פחת והפחתות	5,010	2,350	2,961
הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(103,789)	(31,611)	(31,600)
רווח משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים	(13,541)	(5,974)	(9,183)
השפעות מס שוטף ונדחה של ההתאמות	18,979	(8,160)	(1,287)
התאמות בגין חברות כלולות	(66,995)	1,556	(13,572)
FFO לפי גישת הרשות	22,425	(1,112)	5,600
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי	(4,523)	(2,088)	(1,269)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	17,902	(3,200)	4,331
נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)	13,321	6,842	7,532
תשלום מבוסס מניות	2,850	1,875	975
הוצאות הפרשי הצמדה	48,536	29,660	27,672
FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי מניות החברה	82,609	35,177	40,510

7. אירועים בתקופת הדו"ח ולאחריה

דירוג

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

רכישת נכס בקלן גרמניה

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

מכירת נכס בברקן

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

הרחבת אגרות חוב סדרות 11 ו-12

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו-12, 70,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) ו- 70,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 79,310 אלפי ש"ח ו 78,680 אלפי ש"ח לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 ביוני 2025 מס': 043013-01-2025).

מכירת קניון עתידות בערד

ביום 4 באוגוסט, 2025 חתמה חברה בת המוחזקת ב 50% ע"י החברה על הסכם מכירת זכויות במקרקעין ומבנה מסחרי הממוקם בעיר ערד בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה הבת רווח מעליית ערך שקיבל ביטוי בדוח החברה תחת סעיף רווחי חברות כלולות.

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

הסעף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	314,384	373,780	האמצעים הנזילים של החברה
השקעות לזמן קצר	148,621	136,855	כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.
חייבים ויתרות חובה	135,759	71,987	עיקר הגידול בסעיף נובע מתשלום מקדמות מס שבח בסך כ-17 מ"ש"ח עבור מכירת מגרשי ברקן וממתן הלוואת מוכר בסך 31.5 מ"ש"ח לזמן קצר עבור מכירת מגרש בברקן.
סה"כ נכסים שוטפים	598,764	582,622	
השקעות בחברות כלולות	1,963,723	1,930,760	הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ-36 מ' ש"ח, מריבית על הלוואות שניתנו בסך 24 מ' ש"ח שמהוות להשקעה ומהפרשי תרגום על השקעות בגרמניה בסך 3 מ' ש"ח. מנגד קיטון בסך של כ-36 מ' ש"ח מהחזר הלוואות שניתנו לחברות כלולות.
נדל"ן להשקעה	5,155,427	5,142,116	עיקרי השינויים בסעיף נדל"ן להשקעה נובעים מהשקעות בסך של כ-67 מ' ש"ח, מעליית ערך משערוך נטו בסך 32 מ' ש"ח, השפעת ש"ח לאור גידול בשערי המטבעות הזרים בסך 73 מ' ש"ח. מנגד גרעה החברה נדל"ן להשקעה בסך של 138 מ' ש"ח.
מלאי מקרקעין	72,620	68,157	
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	2,919	3,032	
רכוש קבוע	33,928	30,437	
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,228,617	7,174,502	
סה"כ נכסים	7,827,381	7,757,124	

הסעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	268,675	559,799	הקיטון בסעיף נובע ממחזור אשראי זמני שניתן לצורך רכישת נכס מניב באנגליה והוחלף בהלוואה לזמן ארוך.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	622,351	117,541	הגידול נובע מסיווג הלוואות בחו"ל לזמן קצר בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	301,462	287,520	
זכאים ויתרות זכות	123,540	98,258	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,316,028	1,063,118	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,271,100	1,548,244	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מסיווג הלוואות בגרמניה מזמן ארוך לזמן קצר, מפרעון הלוואה בישראל בקשר למגרשי ברקן שמכירתם הושלמה בקיזוז הלוואות באנגליה אשר סווגו לזמן קצר.
אגרות חוב	2,200,621	2,176,339	במהלך התקופה החברה הרחיבה סדרות 11 ו- 12 בסך 156 מ' ש"ח ופרעה חוב בסך 150 מ' ש"ח.
התחייבות בגין חכירה	90,009	89,401	
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות	2,575	8,842	
התחייבות בשל הטבות לעובדיה	1,032	1,406	
מסים נדחים	233,414	261,101	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,798,751	4,085,333	
סה"כ התחייבויות	5,114,779	5,148,451	

הסעף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,495,066	2,399,983	
זכויות שאינן מקנות שליטה	217,536	208,690	
סה"כ הון עצמי	2,712,602	2,608,673	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח נקי בתקופה בסך של כ- 58 מ' ש"ח, רווח כולל אחר הנובע מעליית שע"ח בסך של כ- 45 מ' ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס).

9. תוצאות הפעילות:

לשנת	6-7 החודשים שהסתיימו ביום			
2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
271,902	126,873	149,040	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה ודמי ניהול
11,711	5,131	5,721	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
64,761	32,219	32,767	ב	עלויות אחזקה
218,852	99,785	121,994		רווח גולמי
103,789	31,611	31,601	ג	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(83,454)	(39,313)	(47,844)	ד	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
111,462	22,020	36,063		חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
350,649	114,103	141,814		רווח תפעולי
141,982	75,194	80,487	ה	הוצאות מימון, נטו
208,667	38,909	61,327		רווח לפני מיסים על הכנסה
25,906	(1,818)	3,046	ו	מיסים על הכנסה
182,761	40,727	58,281		רווח נקי
				מיוחס ל:
151,390	32,692	56,845		בעלי המניות של החברה
31,371	8,035	1,436		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות

היקף ההכנסות המאוחדות בששת החודשים לשנת 2025 הסתכמו לסך של 154,761 אלפי ש"ח לעומת 132,004 אלפי ש"ח בששת החודשים אשתקד. העלייה בהכנסות נובעת מגידול בהכנסות החברה משכר דירה ריאלי ואינפלציוני ומהכללת נכס מניב באנגליה שרכישתו הושלמה בסוף שנת 2024.

ב. עלויות אחזקה

השינוי בסעיף הוצאות אחזקה נובע בעיקר מגידול בהוצאות אחזקת מבנים בישראל בעיקר מפרויקט LYFE ומנגד קיטון בעלויות אחזקה באנגליה.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שערך נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 23,957 אלפי ש"ח נטו, וברווחי שערך נדל"ן להשקעה בחו"ל בסך של כ- 7,644 אלפי ש"ח נטו. רווחי השערך כתוצאה מגידול ריאלי ואינפלציוני בנכסי החברה המניבים, מרווח מנכס לוגיסטי ששוערך לפני מכירתו ובקיזוז ריביות שהונו לנכסים בהקמה ושוערך לרווח והפסד.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה בהוצאות משפטיות כתוצאה ממספר חוזים ומתן שירותים, מגידול בדמי ניהול ופיקוח המשולמים לקבוצת אשטרם בע"מ (חברת האם המחזיקה 100% בחברה) ומאחרות.

ה. הוצאות מימון, נטו

עיקרי הגידול בהוצאות המימון ביחס לאשתקד נובעים מעלייה בהוצאות ריבית על הלוואות באנגליה בגין נכס מניב שנרכש במהלך שנת 2024 מעלייה בעמלות בנקאיות ומהלוואות בישראל ומקיטון בהכנסות מפקדונות ופריי ביחס להכנסות שנבעו בחציון הקודם בשנת 2024. מנגד עלייה בהכנסות משערך ני"ע גבוהות יותר בכ- 4 מ' ש"ח לעומת אשתקד.

ו. מסים על הכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו לסך של כ- 3,046 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מס של 1,818 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 34,679 אלפי ש"ח שנבעו מתשלום מקדמות מס שבח בגין מכירת נכס, הוצאות מס שנים קודמות בסך 2,063 אלפי ש"ח ומהכנסות מס נדחה בסך של 33,696 אלפי ש"ח.

	ליום 31 בדצמבר 2024	% מסך מאזן	ליום 30 ביוני 2025	% מסך מאזן
הון	2,608,673	34%	2,712,602	35%
התחייבויות לזמן ארוך	4,085,333	52%	3,798,751	49%
התחייבויות לזמן קצר	1,063,118	14%	1,316,028	16%
סה"כ	7,757,124	100%	7,827,381	100%

הון חוזר

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

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 717 מ' ש"ח ועל פי דוחותיה הנפרדים (סולו) בסך של כ- 292 מ' ש"ח. דירקטוריון החברה בחן, בין היתר את היקף המקורות העומדים לרשות החברה, דירוג האשראי של החברה והערכותיה בדבר יכולתה לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

הנחה זו מבוססת על תחזית המזומנים של החברה, שהוצגה בפני דירקטוריון החברה תוך פירוט המקורות והשימושים הנדרשים הידועים לחברה ליום 30 ביוני 2025 וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי נכון לתאריך המאזן מחזיקה החברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 463 מ' ש"ח במאוחד (כ- 390 מ' ש"ח בדוחותיה הנפרדים) וכי אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה. כמו כן לחברה מסגרות אשראי הניתנות לניצול במהלך השנה הקרובה בסך של 200 מ' ש"ח.

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

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

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

לשנת	לששת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
2024			
(17,712)	(25,823)	(16,994)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(518,664)	(83,432)	45,444	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
343,405	(118,288)	(88,829)	תזרים מזומנים מפעילות מימון
(1,617)	790	983	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(194,588)	(226,753)	(59,396)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לששת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 16,994 אלפי ש"ח לעומת תזרים ששימשו מפעילות שוטפת בסך 25,823 אלפי ש"ח אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה לששת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 45,444 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה בסך 62,916 אלפי ש"ח, מקבלת תמורה ממכירת נכסי ברקן בסך 139,950 אלפי ש"ח, מהחזר הלוואות מחברות כלולות נטו בסך 26,675 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה ששימשו לפעילות המימון לששת החודשים לשנת 2025 הסתכמו ב- 88,829 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 149,912 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקיים בסך 236,427 אלפי ש"ח ומנגד, נטילת הלוואות לזמן ארוך נטו בסך 223,153 אלפי ש"ח ותמורה מהרחבת 2 סדרות אגרות חוב נטו בסך של כ- 156,154 אלפי ש"ח.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול:

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

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30.06.25

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

א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן		(219,237)	(109,618)	(2,192,367)	109,618	219,237

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שעור הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/06/25.

ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים באירו		106,448	53,224	1,064,477	(53,224)	(106,448)

ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בפאונד		50,876	25,438	508,755	(25,438)	(50,876)

ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו		(50,726)	(25,363)	(507,255)	25,363	50,726
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו		(70,023)	(35,011)	(700,228)	35,011	70,023

* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 14-9 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/06/25.

ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אג"ח סדרה 9		(38,593)	(19,296)	(385,928)	19,296	38,593
אג"ח סדרה 10		(29,202)	(14,601)	(292,022)	14,601	29,202
אג"ח סדרה 11		(28,685)	(14,343)	(286,852)	14,343	28,685
אג"ח סדרה 12		(59,551)	(29,775)	(595,509)	29,775	59,551
אג"ח סדרה 13		(43,936)	(21,968)	(439,361)	21,968	43,936
אג"ח סדרה 14		(47,601)	(23,801)	(476,010)	23,801	47,601

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

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

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	קניונים בישראל בע"מ – קניון בת ים (חלק החברה 50%)
417,950	427,000	433,465	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
24,679	6,406	6,754	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,285	7,375	5,096	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96	96	98	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.9	6	6.2	שיעור תשואה בפועל לתקופה (%)
144	142	142	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)

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

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – פאזור סנטר (חלק החברה 50%)
833,000	838,500	851,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
38,675	10,667	11,865	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
61,153	955	9,126	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98	97	95	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.7	6.6	שיעור תשואה בפועל לתקופה (%)
86	95	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)

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

סדרה, (מס' הערה)	מועד הנפקה	ענ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 30/06/25	ערך נקוב משוערך ליום 30/06/25 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 30/06/25 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 30/06/25 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	ההצמדה תנאי	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון מוקדם
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016 יוני 2023	718,824,000	378,212,900	378,213	4,570	377,448	385,928	ריבית שנתית 4.9%	כן	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן
10	ספטמבר 2016 יולי 2017 מרס 2019 יוני 2023	619,721,000	246,474,000	291,053	4,966	293,270	292,022	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	330,000,000	252,000,000	294,650	901	290,538	286,852	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	6 תשלומים שנתיים שווים (4% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2025 שני תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2026 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (65%) 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	590,000,000	530,236,999	621,198	4,687	610,250	578,198	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	15 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מ- 1/7/2021 וכלה 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	473,851	-	469,560	439,361	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	466,071	-	461,016	476,010	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) סדרה 13- החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,765,376 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.8%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 60.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.4.

(2) סדרות 10, 14, 9 - החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 4,268,989 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 33.8%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 63.1%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 12.

(3) סדרות 11 ו-12 - יחס הלוואה לבטוחה קטן מ- 1 - 0.96 ו- 0.89 בהתאמה.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	פריטים שאינם כספיים	סה"כ	
נכסים שוטפים						
244,315	-	23,759	46,310	-	314,384	מזומנים ושווי מזומנים
148,621	-	-	-	-	148,621	השקעות לזמן קצר
59,097	31,740	25,391	19,531	-	135,759	חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שוטפים						
-	-	88,183	-	1,875,540	1,963,723	השקעה בחברות כלולות
-	-	1,530,164	1,185,644	2,439,619	5,155,427	נדל"ן להשקעה
				72,620	72,620	מלאי מקרקעין
						הלוואות ויתרות חובה
-	2,919	-	-	-	2,919	לזמן ארוך
		131	3,574	30,223	33,928	רכוש קבוע
452,033	34,659	1,667,628	1,255,059	4,418,002	7,827,381	סך כל הנכסים
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים						
268,675	-	-	-	-	268,675	בנקאיים
						חלויות שוטפות של
						הלוואות מתאגידים
140,586	-	253,489	228,276	-	622,351	בנקאיים
						חלויות שוטפות של
75,643	225,819	-	-	-	301,462	אג"ח
57,262	13,606	9,657	43,015	-	123,540	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לא שוטפות						
הלוואות מתאגידים						
491,157	-	264,227	515,716	-	1,271,100	בנקאיים
301,805	1,898,816	-	-	-	2,200,621	אגרות חוב
-	88,785	-	1,224	-	90,009	התחייבות בגין חכירה
						הלוואות משותפים
-	-	2,575	-	-	2,575	בשותפויות מאוחדות
						התחייבויות בשל הטבות
1,032	-	-	-	-	1,032	לעובדים
-	-	73,203	(41,927)	202,138	233,414	מיסים נדחים
1,336,160	2,227,026	603,151	746,304	202,138	5,114,779	סך כל ההתחייבויות
(884,127)	(2,192,367)	1,064,477	508,755	4,215,864	2,712,602	היתרה המאוזנת, נטו

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		דוחות על הרווח הכולל
	30.06.2024	30.06.2025	
440	205	236	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
35	1	13	הכנסות ממכירות משרדים ויח"ד
475	206	249	סה"כ הכנסות
111	53	59	עלויות אחזקה
24	1	10	עלויות שטחי משרדים ויח"ד שנמכרו
340	152	180	רווח גולמי
202	43	59	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(92)	(44)	(53)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
450	151	186	רווח תפעולי
(213)	105	114	עלויות (הכנסות) מימון, נטו
54	5	14	מיסים על הכנסה
183	41	58	רווח נקי
151	33	57	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות

31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	דוחות על המצב הכספי
416	399	370	מזומנים ושווי מזומנים
213	264	309	נכסים שוטפים אחרים
7,538	7,022	7,610	נדל"ן להשקעה
493	467	511	נכסים בלתי שוטפים אחרים
8,660	8,152	8,800	סך נכסים
2,822	2,557	2,806	התחייבויות פיננסיות
2,464	2,213	2,502	אג"ח
149	173	196	התחייבויות שוטפות אחרות
616	572	583	התחייבויות לא שוטפות אחרות
2,609	2,637	2,713	סה"כ הון
8,660	8,152	8,800	סה"כ התחייבויות והון

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-24	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשטרום נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל האחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-58% וכ-59% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-63,417 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,319 אלפי ש"ח וכ-567 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים		
373,780	341,615	314,384
136,855	185,272	148,621
71,987	68,606	135,759
582,622	595,493	598,764

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים		
1,930,760	1,799,340	1,963,723
5,142,116	4,746,795	5,155,427
68,157	65,782	72,620
3,032	4,681	2,919
30,437	30,684	33,928
7,174,502	6,647,282	7,228,617
7,757,124	7,242,775	7,827,381

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		התחייבויות שוטפות
	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
	559,799	315,366	268,675
	117,541	158,714	622,351
	287,520	232,015	301,462
	98,258	95,289	123,540
	1,063,118	801,384	1,316,028
			אשראי מתאגידים בנקאיים
			חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
			חלויות שוטפות של אגרות חוב
			זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות לא שוטפות
	1,548,244	1,477,264	1,271,100
	2,176,339	1,980,642	2,200,621
	89,401	89,998	90,009
	8,842	9,580	2,575
	1,406	1,440	1,032
	261,101	245,277	233,414
	4,085,333	3,804,201	3,798,751
			הלוואות מתאגידים בנקאיים
			אגרות חוב
			התחייבות בגין חכירה
			הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
			התחייבויות בשל הטבות לעובדים
			מסים נדחים
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	135,717	135,717	135,717
	250,617	250,617	250,617
	52,879	51,903	53,853
	2,050,896	2,032,198	2,107,741
	(90,126)	(28,113)	(52,862)
	2,399,983	2,442,322	2,495,066
	208,690	194,868	217,536
	2,608,673	2,637,190	2,712,602
	7,757,124	7,242,775	7,827,381
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
271,902	64,509	75,348	126,873	149,040	<u>הכנסות</u>
11,711	2,189	2,994	5,131	5,721	מהשכרת נדל"ן להשקעה
283,613	66,698	78,342	132,004	154,761	מייזום, דמי ניהול ופיקוח
					סה"כ הכנסות
64,761	14,629	17,622	32,219	32,767	<u>עלויות</u>
218,852	52,069	60,720	99,785	121,994	אחזקה
103,789	35,196	17,450	31,611	31,601	רווח גולמי
322,641	87,265	78,170	131,396	153,595	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(83,454)	(19,984)	(25,424)	(39,313)	(47,844)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
111,462	16,252	21,804	22,020	36,063	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
350,649	83,533	74,550	114,103	141,814	רווח תפעולי
78,663	16,815	22,038	38,581	37,432	הכנסות מימון
(220,645)	(65,018)	(68,630)	(113,775)	(117,919)	הוצאות מימון
208,667	35,330	27,958	38,909	61,327	רווח לפני מסים על הכנסה
25,906	(2,734)	425	(1,818)	3,046	מסים על הכנסה (הטבת מס)
182,761	38,064	27,533	40,727	58,281	רווח נקי
					מיוחס ל:
151,390	30,918	27,306	32,692	56,845	בעלי המניות של החברה
31,371	7,146	227	8,035	1,436	זכויות שאינן מקנות שליטה
182,761	38,064	27,533	40,727	58,281	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
182,761	38,064	27,533	40,727	58,281	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישוו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים : התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(62,387)	15,793	(32,791)	10,025	44,674	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(62,387)	15,793	(32,791)	10,025	44,674	סה"כ רווח כולל (הפסד)
120,374	53,857	(5,258)	50,752	102,955	מיוחס ל:
99,038	45,024	(2,253)	42,353	94,109	בעלי המניות של החברה
21,336	8,833	(3,005)	8,399	8,846	זכויות שאינן מקנות שליטה
120,374	53,857	(5,258)	50,752	102,955	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	52,879	2,050,896	(580)	(89,546)	2,399,983	208,690	2,608,673
-	-	-	56,845	-	-	56,845	1,436	58,281
-	-	-	-	-	37,264	37,264	7,410	44,674
-	-	-	56,845	-	37,264	94,109	8,846	102,955
-	-	974	-	-	-	974	-	974
135,717	250,617	53,853	2,107,741	(580)	(52,282)	2,495,066	217,536	2,712,602

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	50,029	1,999,506	(580)	(37,194)	2,398,095	186,244	2,584,339
-	-	-	32,692	-	-	32,692	8,035	40,727
-	-	-	-	-	9,661	9,661	364	10,025
-	-	-	32,692	-	9,661	42,353	8,399	50,752
-	-	-	-	-	-	-	225	225
-	-	1,874	-	-	-	1,874	-	1,874
135,717	250,617	51,903	2,032,198	(580)	(27,533)	2,442,322	194,868	2,637,190
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)								
רווח נקי								
סה"כ רווח כולל אחר								
סה"כ רווח כולל								
התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה								
עלות תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
135,717	250,617	53,366	2,080,435	(580)	(22,723)	2,496,832	220,541	2,717,373
-	-	-	27,306	-	-	27,306	227	27,533
-	-	-	-	-	(29,559)	(29,559)	(3,232)	(32,791)
-	-	-	27,306	-	(29,559)	(2,253)	(3,005)	(5,258)
-	-	487	-	-	-	487	-	487
135,717	250,617	53,853	2,107,741	(580)	(52,282)	2,495,066	217,536	2,712,602
יתרה ליום 1 באפריל, 2025								
רווח נקי								
סה"כ הפסד כולל אחר								
סה"כ רווח (הפסד) כולל								
עלות תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני, 2025								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

התאמה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

182,761	38,064	27,533	40,727	58,281
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

141,982	48,203	46,592	75,194	80,487
(111,462)	(16,252)	(21,804)	(22,020)	(36,063)
2,850	937	487	1,874	974
25,906	(2,734)	425	(1,818)	3,046
(30)	18	(155)	4	(374)
(103,789)	(35,196)	(17,450)	(31,611)	(31,601)
4,352	1,047	1,359	2,095	2,706
(40,191)	(3,977)	9,454	23,718	19,175

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

(9,318)	6,722	(11,481)	(494)	(31,532)
(4,946)	(1,221)	(1,448)	(2,571)	(4,463)
(1,956)	(10,930)	8,846	(11,191)	22,804
(16,220)	(5,429)	(4,083)	(14,256)	(13,191)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי מקרקעין
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(150,522)	(43,018)	(48,357)	(74,617)	(92,315)
15,261	3,086	2,805	6,249	11,678
(9,348)	(5,273)	(442)	(8,226)	(883)
547	101	22	582	261
(144,062)	(45,104)	(45,972)	(76,012)	(81,259)
(17,712)	(16,446)	(13,068)	(25,823)	(16,994)

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
(113,439)	(21,001)	(32,184)	(46,077)	(62,916)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(386,015)	(967)	(2)	(2,308)	(4,247)	השקעות בנדל"ן להשקעה
14,864	-	96,686	-	139,950	רכישת נדל"ן להשקעה
(10,000)	-	-	(10,000)	-	תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
-	-	(22,449)	-	(49,855)	מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(23,794)	-	-	-	(282)	מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
13,413	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
373	72	92	165	185	החזר הלוואה לשוכרים
20,000	-	-	20,000	-	החזר הלוואה לאחרים
(72,910)	(13,512)	(5,517)	(26,650)	(15,869)	מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
1,512	(307)	1,963	265	42,544	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	1,249	-	1,249	-	פקדון על חשבון נדל"ן להשקעה
41,890	(187)	33,159	(17,565)	(1,982)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(4,558)	(1,892)	(420)	(2,511)	(2,084)	השקעות ברכוש קבוע, נטו
(518,664)	(36,545)	71,328	(83,432)	45,444	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
317,604	-	156,154	-	156,154	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
354,368	56,266	(29,500)	64,956	(236,427)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(229,437)	(13,001)	(15,083)	(140,211)	(149,912)	בנקאיים, נטו
(100,000)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(15)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					בחברות בנות
194,393	7,499	23,118	33,601	223,153	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(190,073)	(71,815)	(15,501)	(79,105)	(73,211)	בנקאיים
(232)	3,684	(2,422)	3,978	(6,597)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(197)	-	-	-	-	בנקאיים
(3,006)	(451)	(1,171)	(1,507)	(1,989)	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות
343,405	(17,818)	115,595	(118,288)	(88,829)	מאוחדת, נטו
(1,617)	877	(2,307)	790	983	השקעה בנגזר פיננסי
(194,588)	(69,932)	171,548	(226,753)	(59,396)	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
568,368	411,547	142,836	568,368	373,780	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
373,780	341,615	314,384	341,615	314,384	לפעילות) מימון
					<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי</u>
					<u>מזומנים</u>
					<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u>
					<u>התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</u>
					<u>התקופה</u>
<u>נספח א' פעילות שלא במזומן</u>					
-	-	(4,138)	-	(4,138)	הכרה ברכוש קבוע כנגד התחייבות בגין
(514)	-	-	-	-	חכירה
(1,250)	-	-	-	-	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
					מכירת נדל"ן להשקעה כנגד פקדון בנאמנות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 717 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראי, הלוואות ואגרות חוב המסווגות לזמן קצר בסך של כ- 1,192 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 891 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף. החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולת החברה להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על ניסיון העבר של החברה בניהול תזרימי מזומנים. החברה מנהלת קשרים יציבים וארוכי טווח עם גופים מממנים והיא בעלת נגישות לשוק ההון שבאה לידי ביטוי בגיוסי חוב בשנים האחרונות.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. בהמשך לאמור בבאור 1ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה ועל תוצאות פעילותיה. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. בנוסף, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המלחמה, וזאת בין היתר לאור מגוון רחב של שוכרים ופיזורם הגאוגרפי וכן לאור רמת הנזילות הנוכחית של החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר, בשל הורדת הדירוגים של מדינת ישראל על ידי חברות הדירוג בינלאומיות וכניסה למיתון מתמשך בארץ, עשויים להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. החברה עוקבת המקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה והשפעתה על פעילותה ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה (כולל ריבית לשלם)		
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2024	2025
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

1,233,387	1,004,443	1,207,483	1,247,242	1,042,507	1,238,853	הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)
384,832	455,353	385,928	381,963	458,315	381,913	אגרות חוב (סדרה 9) (2)
409,892	403,782	292,022	416,078	410,361	414,002	אגרות חוב (סדרה 10) (2)
218,907	211,556	286,852	224,116	220,642	224,320	אגרות חוב (סדרה 11) (2)
522,446	406,836	595,509	542,894	432,132	543,390	אגרות חוב (סדרה 12) (2)
425,583	400,558	439,361	461,836	454,208	461,836	אגרות חוב (סדרה 13) (2)
466,516	239,305	476,010	453,522	245,611	453,522	אגרות חוב (סדרה 14) (2)
3,661,563	3,121,833	3,683,165	3,727,651	3,263,776	3,717,836	

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

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

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

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח באור 4: -

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 11-12)

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו-12, 70 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מליון ש"ח (כ- 78.6 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) ו- 70 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 78.7 מליון (כ- 77.6 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ב. מכירת נכס בברקן

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים באזור התעשייה בברקן תמורת 16 מליון ש"ח. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתם של שלושה מגרשים נוספים מתוך חמישה, תמורת סך של כ-169 מליון ש"ח, כאשר 138 מליון ש"ח התקבלו במועד המכירה, והיתרה תתקבל בחודש דצמבר, 2025. לאחר תאריך המאזן הושלמו התנאים בגין המגרש החמישי והחברה השלימה את מכירתו תמורת כ-18 מליון ש"ח.

מגזרי פעילות באור 5: -

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

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נכסי נדל"ן	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
הכנסות	154,761	(81,388)	236,149	-	40,379	48,794	146,976
ממכירת דירות למגורים	-	(13,494)	13,494	13,494	-	-	-
עלויות דירות מגורים שנמכרו	-	10,435	(10,435)	(10,435)	-	-	-
עלויות אחזקה	(32,767)	26,331	(59,098)	-	(2,860)	(12,766)	(43,472)
רווח גולמי המגזר	121,994	(58,116)	180,110	3,059	37,519	36,028	103,504
עליית ערך נדל"ן להשקעה	31,601	(27,573)	59,174	-	1,339	6,305	51,530
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	(47,844)	7,927	(55,771)	(22,998)	(12,036)	(6,513)	(12,686)
חלק החברה ברווחי כלולות	36,063	36,063	-	-	-	-	-
רווח תפעולי של המגזר	141,814	(41,699)	183,513	(22,998)	26,822	35,820	142,348
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	-	41,699	(41,699)	-	-	(2,142)	(38,036)
רווח תפעולי בדוח המאוחד	141,814	-	141,814	(22,998)	26,822	33,678	104,312
הכנסות מימון	37,432						
הוצאות מימון	(117,919)						
רווח לפני מסים על הכנסה	61,327						
מסים על הכנסה	(3,046)						
רווח נקי	58,281						
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	5,300,667	(2,616,047)	7,916,714	-	1,185,644	1,711,054	4,713,392
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר	4,664,211	(501,748)	5,165,959	-	743,993	611,752	3,621,899

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024								
בלתי מבוקר								
באלפי ש"ח								
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחדים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל	
132,004	(73,019)	205,023	-	-	24,141	51,111	129,771	הכנסות
-	(964)	964	-	964	-	-	-	ממכירת דירות למגורים
-	791	(791)	-	(791)	-	-	-	עלויות דירות מגורים שנמכרו
(32,219)	20,671	(52,890)	-	-	(4,590)	(16,034)	(32,266)	עלויות אחזקה
99,785	(52,521)	152,306	-	173	19,551	35,077	97,505	רווח גולמי המגזר
31,611	(11,366)	42,977	-	-	(56)	-	43,033	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(39,313)	3,586	(42,899)	(18,581)	(85)	(8,356)	(6,913)	(8,964)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
22,020	22,020	-	-	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי כלולות
114,103	(38,281)	152,384	(18,581)	88	11,139	28,164	131,574	רווח תפעולי של המגזר
-	38,281	(38,281)	-	(88)	-	(2,405)	(35,788)	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
114,103	-	114,103	(18,581)	-	11,139	25,759	95,786	רווח תפעולי בדוח המאוחד
38,581								הכנסות מימון
(113,775)								הוצאות מימון
38,909								רווח לפני מסים על הכנסה
1,818								הטבת מס
40,727								רווח נקי
4,812,577	(2,512,191)	7,324,768	-	303,135	791,248	1,631,082	4,599,303	נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
4,164,001	(548,346)	4,712,347	-	102,800	532,170	653,051	3,424,326	התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
78,342	(41,610)	119,952	-	-	20,970	23,581	75,401
-	(8,054)	8,054	-	8,054	-	-	-
-	6,077	(6,077)	-	(6,077)	-	-	-
(17,622)	14,705	(32,327)	-	-	(1,777)	(6,405)	(24,145)
60,720	(28,882)	89,602	-	1,977	19,193	17,176	51,256
17,450	(19,020)	36,470	-	-	998	6,305	29,167
(25,424)	6,177	(31,601)	(12,859)	(517)	(6,541)	(3,735)	(7,949)
21,804	21,804	-	-	-	-	-	-
74,550	(19,921)	94,471	(12,859)	1,460	13,650	19,746	72,474
-	19,921	(19,921)	-	(1,460)	-	(1,176)	(17,285)
74,550	-	74,550	(12,859)	-	13,650	18,570	55,189
22,038							
(68,630)							
27,958							
(425)							
27,533							
5,300,667	(2,616,047)	7,916,714	-	306,624	1,185,644	1,711,054	4,713,392
4,664,211	(501,748)	5,165,959	-	188,315	743,993	611,752	3,621,899

הכנסות	
ממכירת דירות למגורים	
עלויות דירות מגורים שנמכרו	
עלויות אחזקה	
רווח גולמי המגזר	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק	
חלק החברה ברווחי כלולות	
רווח תפעולי של המגזר	
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	
רווח תפעולי בדוח המאוחד	
הכנסות מימון	
הוצאות מימון	
רווח לפני מסים על הכנסה	
מסים על הכנסה	
רווח נקי	
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר	
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר	

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחדים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
66,698	(37,151)	103,849	-	-	12,646	25,754	65,449
-	(964)	964	-	964	-	-	-
-	791	(791)	-	(791)	-	-	-
(14,629)	10,728	(25,357)	-	-	(2,574)	(6,287)	(16,496)
52,069	(26,596)	78,665	-	173	10,072	19,467	48,953
35,196	(12,904)	48,100	-	-	1,077	-	47,023
(19,984)	1,573	(21,557)	(9,220)	(85)	(3,889)	(4,347)	(4,016)
16,252	16,252	-	-	-	-	-	-
83,533	(21,675)	105,208	(9,220)	88	7,260	15,120	91,960
-	21,675	(21,675)	-	(88)	-	(1,259)	(20,328)
83,533	-	83,533	(9,220)	-	7,260	13,861	71,632
16,815							
(65,018)							
35,330							
2,734							
38,064							
4,812,577	(2,512,191)	7,324,768	-	303,135	791,248	1,631,082	4,599,303
4,164,001	(548,346)	4,712,347	-	102,800	532,170	653,051	3,424,326

הכנסות
ממכירת דירות למגורים
עלויות דירות מגורים שנמכרו
עלויות אחזקה
רווח גולמי המגזר
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
חלק החברה ברווחי כלולות
רווח תפעולי של המגזר
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים
רווח תפעולי בדוח המאוחד
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה
הטבת מס
רווח נקי
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
מבוקר							
באלפי ש"ח							
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	אנגליה	גרמניה	ישראל
283,613	(156,971)	440,584	-	-	59,895	103,130	277,559
-	(34,748)	34,748	-	34,748	-	-	-
-	24,050	(24,050)	-	(24,050)	-	-	-
(64,761)	46,750	(111,511)	-	-	(7,750)	(31,736)	(72,025)
218,852	(120,919)	339,771	-	10,698	52,145	71,394	205,534
103,789	(98,242)	202,031	-	-	6,724	58,989	136,318
(83,454)	8,841	(92,295)	(39,153)	(850)	(17,726)	(14,238)	(20,329)
111,462	111,462	-	-	-	-	-	-
350,649	(98,858)	449,507	(39,153)	9,849	41,143	116,145	321,524
-	98,858	(98,858)	-	(9,849)	-	(5,240)	(83,770)
350,649	-	350,649	(39,153)	-	41,143	110,905	237,754
78,663							
(220,645)							
208,667							
(25,906)							
182,761							
5,210,273	(2,619,360)	7,829,633	-	291,864	1,158,327	1,617,423	4,762,019
4,689,443	(480,298)	5,169,741	-	159,806	743,343	593,311	3,673,281

הכנסות

ממכירת דירות למגורים ומשרדים

עלויות דירות מגורים ומשרדים שנמכרו

עלויות אחזקה

רווח גולמי המגזר

עליית ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

חלק החברה ברווחי חברות כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר

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

א. מידע תמציתי מתוך דוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או הפסד של חברת - חוצות המפרץ בע"מ:

31 בדצמבר	30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
23,660	28,657	30,608	נכסים שוטפים
1,667,577	1,534,619	1,703,504	נכסים לא שוטפים
21,797	29,971	14,903	התחייבויות שוטפות
627,726	596,608	638,047	התחייבויות לא שוטפות
1,041,714	936,697	1,081,162	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
7,002	7,002	7,002	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
527,859	475,351	547,583	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
86,816	21,186	24,703	42,087	48,639	הכנסות
135,011	17,860	25,166	29,994	39,448	רווח נקי
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
67,506	8,930	12,583	14,997	19,724	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

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

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

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

31 בדצמבר	30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
17,646	32,464	27,599	נכסים שוטפים
1,099,105	1,094,092	1,107,169	נכסים לא שוטפים
244,188	33,742	253,957	התחייבויות שוטפות
353,770	565,124	347,072	התחייבויות לא שוטפות
518,793	527,690	534,337	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(735)	(825)	(651)	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
218,885	222,562	225,551	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
80,157	19,022	21,315	38,693	41,663	הכנסות
28,869	9,117	8,969	15,766	15,513	רווח נקי
42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
184	46	42	94	84	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
12,405	3,906	3,839	6,769	6,651	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

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

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

עמוד

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-550,854 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-12,556 אלפי ש"ח ולסך של 3,988 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
2024			
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
255,737	38,828	240,939	מזומנים ושווי מזומנים
136,855	185,272	148,621	השקעות לזמן קצר
34,379	16,276	89,110	חייבים ויתרות חובה
426,971	240,376	478,670	
נכסים לא שוטפים			
2,273,389	1,279,602	2,173,972	נדל"ן להשקעה
68,157	65,782	72,620	מלאי מקרקעין
1,750,894	1,645,883	1,765,244	הלוואות לחברות מוחזקות
1,590,993	2,353,955	1,674,798	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לתאגידיים מוחזקים
15,276	10,000	2,911	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
5,029	5,949	4,444	רכוש קבוע
5,703,738	5,361,171	5,693,989	
6,130,709	5,601,547	6,172,659	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
328,975	268,261	268,675	אשראי מתאגידים בנקאיים
287,520	232,015	301,462	חלויות שוטפות של אגרות חוב
56,000	44,578	140,586	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
44,701	39,452	60,161	זכאים ויתרות זכות
717,196	584,306	770,884	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
593,366	548,539	491,157	הלוואות מתאגידים בנקאיים
22,412	19,843	25,536	הלוואות מחברות מוחזקות
2,176,339	1,980,642	2,200,622	אגרות חוב
1,406	1,261	1,032	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
220,007	24,633	188,362	מיסים נדחים
3,013,530	2,574,918	2,906,709	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
135,717	135,717	135,717	הון מניות
250,617	250,618	250,617	פרמיה על מניות
52,879	51,903	53,853	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
2,050,896	2,032,198	2,107,741	יתרת רווח
(90,126)	(28,113)	(52,862)	קרנות הון אחרות
2,399,983	2,442,323	2,495,066	
6,130,709	5,601,547	6,172,659	

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					

					<u>הכנסות</u>
105,759	11,848	26,484	22,534	54,060	מהשכרת נדל"ן להשקעה
9,675	2,072	2,150	4,719	4,504	מדמי ניהול ופיקוח
115,434	13,920	28,634	27,253	58,564	סה"כ הכנסות
					<u>עלויות</u>
10,450	616	2,856	762	6,273	אחזקה
104,984	13,304	25,778	26,491	52,291	רווח גולמי
31,164	478	10,220	(5,053)	24,132	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
50,113	11,219	15,373	22,496	29,033	הוצאות הנהלה וכלליות
156,601	49,470	32,123	71,496	49,507	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
242,636	52,033	52,748	70,438	96,897	רווח תפעולי
30,284	4,468	7,802	12,535	12,082	הכנסות מימון
(152,883)	(52,812)	(52,675)	(97,254)	(85,854)	הוצאות מימון
40,686	14,010	17,073	33,108	30,628	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
160,723	17,699	24,948	18,827	53,753	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,333	(13,219)	(2,358)	(13,865)	(3,092)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
151,390	30,918	27,306	32,692	56,845	רווח נקי המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		רווח נקי המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
151,390	30,918	27,306	32,692	56,845	
(52,352)	14,106	(29,559)	9,661	37,264	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס לחברה
(52,352)	14,106	(29,559)	9,661	37,264	
99,038	45,024	(2,253)	42,353	94,109	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
151,390	30,918	27,306	32,692	56,845	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי
					מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
(31,164)	(478)	(10,220)	5,053	(24,132)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות
(156,601)	(49,470)	(32,123)	(71,496)	(49,507)	מוחזקות, נטו
2,390	578	585	1,114	1,202	פחת רכוש קבוע
9,333	(13,219)	(2,358)	(13,865)	(3,092)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,850	937	487	1,874	974	עלות תשלום מבוסס מניות
81,913	34,334	27,800	51,611	43,144	הוצאות מימון, נטו
					שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(30)	13	(155)	(1)	(374)	
(91,309)	(27,305)	(15,984)	(25,710)	(31,785)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(7,554)	5,489	(6,186)	4,810	(11,028)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,946)	(1,221)	(1,448)	(2,571)	(4,463)	עלייה במלאי מקרקעין
13,381	(8,445)	20,793	(8,737)	15,549	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
881	(4,177)	13,159	(6,498)	58	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:
(122,110)	(33,551)	(37,621)	(57,884)	(64,650)	ריבית ששולמה
13,246	374	50,394	2,639	58,531	ריבית שהתקבלה
(2,986)	(4)	(6)	(9)	(11)	מסים ששולמו
-	-	261	-	261	מסים שהתקבלו
(111,850)	(33,181)	13,028	(55,254)	(5,869)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(50,888)	(33,744)	37,509	(54,770)	19,249	לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
41,890	(188)	33,159	(17,566)	(1,982)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
14,556	-	106,127	-	137,627	דרך רווח או הפסד, נטו
(70,293)	(10,700)	(12,807)	(16,868)	(30,884)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	-	(10,000)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(2,973)	-	-	(1,341)	(4,245)	מיסי רכישה ששולמו בגין מיזוג
20,000	-	-	20,000	-	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(22,449)	-	(49,855)	פרעון הלוואה לשותף
11,318	-	-	-	-	מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(162,133)	1,883	(23,966)	(15,859)	(14,800)	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
-	-	(9,441)	-	2,323	ירידה (עלייה) בחובות של חברות מוחזקות
302	-	(458)	-	68	ושותפויות, נטו
(853)	(316)	(223)	(501)	(617)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(148,186)	(9,321)	69,942	(42,135)	37,635	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
					מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
					השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה של החברה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
317,604	-	156,154	-	156,154	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(229,437)	(13,000)	(15,083)	(140,211)	(149,912)	פרעון אגרות חוב
106,135	9,161	(29,501)	17,851	(10,301)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(100,000)	-	-	-	-	בנקאיים, נטו
(22,273)	1,040	(12,893)	23,079	(67,623)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
73,600	-	-	-	-	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
145,629	(2,799)	98,677	(99,281)	(71,682)	בנקאיים ואחרים, נטו
(53,445)	(45,864)	206,128	(196,185)	(14,798)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
74,169	-	-	-	-	ואחרים
235,013	84,692	34,810	235,013	255,737	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
255,737	38,828	240,939	38,828	240,939	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					מזומנים שנוספו כתוצאה ממיזוג פעילות
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1: - כללי

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 292 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 442 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים בפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. בהמשך לאמור בבאור 1ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה ועל תוצאות פעולותיה. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. בנוסף, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המלחמה, וזאת בין היתר לאור מגוון רחב של שוכרים ופיזורם הגאוגרפי וכן לאור רמת הנזילות הנוכחית של החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון, בין היתר, בשל הורדת הדירוגים של מדינת ישראל על ידי חברות הדירוג בינלאומיות וכניסה למיתון מתמשך בארץ, עשויים להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של חברות במשק ובמחירים בהם יגייסו אשראי. החברה עוקבת המקיימת הערכה שוטפת אחר התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה והשפעתה על פעילותה ונוקטת בצעדים בהתאם לצורך.

באור 2: - אירועים מהותיים

שינוי מבנה

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

הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 11-12)

במהלך חודש יוני, 2025 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 11 ו-12, 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 11) בתמורה ברוטו של כ- 79.3 מיליון ש"ח (כ- 78.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) ו- 70 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו של 78.7 מיליון (כ- 77.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

ביאור 2: - אירועים מהותיים (המשך)

מכירת נכס בברקן

במהלך חודש נובמבר, 2024 השלימה החברה מכירת מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים באזור התעשייה בברקן תמורת 16 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתם של שלושה מגרשים נוספים מתוך חמישה, תמורת סך של כ-169 מיליון ש"ח, כאשר 138 מיליון ש"ח התקבלו במועד המכירה, והיתרה תתקבל בחודש דצמבר, 2025. לאחר תאריך המאזן הושלמו התנאים בגין המגרש החמישי והחברה השלימה את מכירתו תמורת כ-18 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, זיו דוד, מצהיר כי:

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

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

24 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
אשטרום נכסים בע"מ

א.ג.נ,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 24 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט, 2025 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון