

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2023



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (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 2022 שפורסם ביום 15 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-022780) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

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

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר, 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, שכללה ירי רקטות מסיבי לעבר הדרום, ירושלים וגוש דן וחדירת חוליות בנות אלפי מחבלים מרצועת עזה לערים וליישובים שבגבול הרצועה, הכוללת מעשים טרור שבוצעו בתושבים, בחיילים ובאנשי כוחות הביטחון והביאו לתוצאות קשות מנשוא. נכון למועד הדוח המתקפה גבתה את חייהם של כ-1200 קורבנות שנרצחו, אלפי פצועים, עשרות נעדרים וכ-240 חטופים המצויים בעזה. בעקבות המתקפה הרצחנית, הממשלה הכריזה על מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה"), אשר למועד פרסום הדוח עדיין נמשכת. במקביל, התפתח גם עימות מול ארגון הטרור "חיזבאללה" בגבול הצפון.

בעקבות המלחמה, הממשלה הכריזה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות בדבר התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, מחסור בזמינות חומרי גלם וכדומה. אי הוודאות הרבה לצד גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, כבר הביאו לצמצום הפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים, גידול בשערי החליפין של המט"ח למול הש"ח ובעליה בתשואות של אגרות חוב קונצרניות. פרוץ המלחמה גרם גם כן לפגיעה משמעותית בכלל ההיבטים הרלוונטיים לחיים במדינת ישראל ולתושביה. עוצמת הפגיעה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מהמשבר.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השינוק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בטחון עובדיה ושוכריה השונים בנכסים לבין הצורך בהמשכות עסקית ובחינת קיום הפעילות בהתייחס להמשך המלחמה. למועד פרסום הדוח, מלחמת חרבות ברזל לא השפיעה באופן מהותי על שיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה, אשר עומדים בישראל על כ-92.3%. החברה גיבשה תכנית הקלות בדמי השכירות לשוכרי מסחר אשר נפגעו במהלך התקופה כאשר נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

נכון למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים והפקדונות של החברה על סך של כ- 580 מיליון ש"ח החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית - יחד עם יתרת המזומנים, ותזרים המזומנים מפעילות שוטפת - יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחוייבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים מממנים אחרים.

לאור האמור, ככל ועצימות הלחימה והימשכות הלחימה תמשך זמן רב וככל ולא יגובש מתווה הנותן מענה מספק לחברות בתחום פעילותה של החברה, עלולה להיות לכך השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2023 וכן לרבעונים העוקבים. על אף האמור לעיל, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות, נוכח תזרים המזומנים ומסגרות האשראי הניתנות למימוש של החברה.

החל מהרבעון השני של שנת 2023 ועד פרוץ המלחמה ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה, אשר החלה לעלות במהלך רבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם.

במדד המחירים לצרכן ניכרת התמתנות מסוימת שהגיעה לאחר עליות חדות שקרו החל מתחילת שנת 2022 כאשר מדד חודש ספטמבר 2023 ירד בשיעור של 0.1% ואילו מדד חודש אוקטובר עלה בשיעור של 0.5%. בעקבות המלחמה, בנק ישראל עדכן את תחזיותיו בחודש אוקטובר 2023, אשר מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה. בהתאם לתחזית האמורה, התוצר יצמח בשיעור של 2.3% בשנת 2023 ובשיעור של 2.8% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023).

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. גם במדד תשומות הבנייה ניכרת התמתנות כאשר המדד ירד במהלך הרבעון השלישי בשיעור של כ-0.1%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, עלייה זו גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

החל מהרבעון השני של שנת 2023, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את שיעור הריבית על כנה מבלי להעלותה. זאת לאחר שהחל מתחילת שנת 2022 עלתה ריבית בנק ישראל מ- 0.1% ל- 4.75%, בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. לאחר מועד הדוח, הוחלט על ידי הועדה המוניתרית להותיר את הריבית במדינת ישראל ללא שינוי וזאת בהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית הישראלי והאמריקאי ובניסיון למנוע פיחות נוסף בערך השקל. השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע בין היתר, על ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים בין היתר, מהריבית במשק לזמן ארוך.

נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה. השפעת המלחמה לרבות הירידה בביקוש בענף הנדל"ן, לסגירת אתרי הבנייה, למחסור הזמני בכוח האדם ולפגיעה בחנויות המסחר אשר היו סגורות עקב מצב המלחמה עלולה להיות השפעה על הסביבה הכללית של החברה.

מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, להערכת החברה למועד פרסום הדוח, אין באפשרותה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך.

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 כני 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 משותף לחברה ולחברת ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שווים, להקמת מגדל מגורים בהיקף של 23,320 מ"ר (160 יחידות דיור) ולהקמת מגדל נוסף בהיקף של 10,265 מ"ר לתעסוקה ולמסחר שיהווה תוספת למסחר הקיים בקניון בת ים הצמוד שבבעלות החברה המשותפת. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ-480 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי התחלת רצפה 4-.

אשטרם קמפוס יבנה – החברה מקימה קמפוס באזור התעשייה הצפוני של יבנה, בהיקף של כ-86,000 מ"ר עילי וכ-60,000 מ"ר תת קרקעי. הפרויקט יוקם ב-4 מבנים, 3 מהם בנייני משרדים בני 17 קומות והרביעי הינו מתחם ASHTROM PORT בן 2 קומות. החברה מקדמת את שלב א' של הפרויקט שיכלול כ-30,000 מ"ר משרדים, כ-2,000 מ"ר מסחר ונאמד בכ-390 מיליון ש"ח.

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

The Capital ירושלים – החברה בשיתוף עם אקה נדל"ן רכשו יחדיו 45% מהזכויות במקרקעין מבעלים פרטיים. היקף המגרש כ-5.7 דונם ועליו יוקם מתחם עירוב שימושים של כ-48,000 מ"ר משרדים ומסחר, וכ-34,000 מ"ר מגורים (219 יח"ד). הפרויקט ישולב עם פרויקט "הכניסה לעיר" של עיריית ירושלים. הפרויקט נאמד בסך של 1,380 מ' ש"ח (חלק החברה 22.5%) ונמצא בשלבי ביצוע עבודות שלד מרתפים.

Comm-U ירושלים – החברה בשותפות עם יזם פרטי (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם קומבינציה עם חברת כלמוביל שבבעלותה מגרש בשטח של 9.75 דונם. במסגרת ההסכם כלמוביל תקבל כ-5,000 מ"ר בנוי בקומת קרקע (ברחוב פייר קניג) לטובת אולמות תצוגה לרכב ו-122 חניות בתמורה ליתרת הזכויות במגרש. הזכויות בנייה המאושרות במגרש הינם כ-49,000 מ"ר (320% בנוי שלב א' + 180% יתרת זכויות שעתידה להיבנות במגדל משרדים בן 17 קומות - שלב ב') ההשקעה בהקמת הפרויקט מוערכת כ-580 מ' ש"ח עבור שלב א' ו-ב' (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, החברה משלימה את ביצוע שלב א'.

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

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

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

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

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

נס ציונה, נס ודגל – החברה יחד עם שותפים (חלק החברה 44%) פועלים להקמת מבנה משרדים ומסחר בשטח עילי כולל של כ-17,000 מ"ר. נכון לתאריך הדו"ח, התקבלה החלטת ועדה מחוזית לאישור התב"ע והחברה השלימה מילוי התנאים להפקדה. נכון לתקופת הדוח, הועדה המחוזית הפקידה את התכנית להתנגדויות.

אפקון באר שבע – במגרש קיים מבנה של 12,800 מ"ר. במסגרת התב"ע, מבקשת החברה תוספת זכויות בניה ושינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לשימושים מעורבים - תעסוקה ומגורים. נכון לתקופת הדוח, הפרויקט לפני אישור ועדה מחוזית.

4. NOI בגין חלק החברה בנכסים הקיימים (מ' 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 ₪)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ₪)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ₪)	שיעור תפוסה (%)	שטח (אלפי מ"ר)	
7.0%	30%	72	148	1,599	90.4%	95,551	מסחר וקניונים
7.0%	12%	27	593	570	93.1%	44,230	משרדים
7.3%	18%	42	111	798	98.0%	200,193	תעשייה ולוגיסטיקה
	2%	4	444	179	-	-	עירוב שימושים ואחרים
5.5%	24%	55	-	1,618	92.2%	166,846	גרמניה
7.1%	15%	35	169	773	85.2%	70,991	אנגליה
	100.0%	235	1,465	5,537	93.3%	577,810	

(*) שיעור התפוסה בהתחשב בניין אפקון בב"ש שנמצא בהליכי קידום תב"ע ומבנה משרדים בברמינגהם אנגליה המיועד לשיפוץ מלא הינו 91.1%

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, כחת 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 שנתיימה ביום		
31/12/22	30/09/22	30/09/23
392,759	227,188	38,889
רווח נקי לתקופה (מאוחד)		
התאמות לרווח:		
(316,336)	(157,542)	18,087
התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה		
(11,454)	(13,621)	1,269
הפסד (רווח) ממכירת משרדים		
39,025	11,362	(16,098)
מסים נדחים ואחרות		
2,767	2,066	2,029
הוצאות ריבית IFRS16		
(7,973)	(7,964)	2,156
רווח ממכירת נדל"ן והוצאות (הכנסות) אחרות		
4,766	3,817	1,637
כחת והפחתות		
2,544	2,250	1,485
נטרול ריביות הלוואות נטו לא שייך לנדל"ן ואחרות		
(90,280)	(70,810)	(17,434)
התאמות המתייחסות לחברות כלולות		
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי		
(5,401)	(3,949)	(4,683)
10,417	(7,203)	27,337
סה"כ FFO לפי כללי הרשות		
88,339	73,155	53,523
הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער		
9,435	7,616	(5,919)
הפסדי (רווחי) שערון מניירות ערך		
(7,237)	(566)	(1,134)
מיסים שנים קודמות		
90,536	80,205	46,470
סיכום ביניים סעיפי FFO שאינם לפי כללי הרשות		
100,953	73,002	73,807
סה"כ FFO לפי גישת ההנהלה		
100,953	97,336	98,409
סה"כ FFO שנתי מייצג לפי גישת ההנהלה		

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

ביום 29 בינואר, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 13 100,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב בתמורה ברוטו של 90,500 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 29 בינואר 2023 מס': 2023-01-010612).

מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

במהלך חודש מאי, 2023 השלימה החברה ושאר השותפים את מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח חלק החברה כ- 25%. טרם חתימת הסכם זה מכרה החברה כ- 400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל-7 מיליון ש"ח, כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ- 105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מיליון ש"ח).

עסקת קרמניצקי

ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה באמצעות אשטרום פורט 2020 שותפות מוגבלת המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה (להלן: "פורט") עם צד ג' וחברת מרגן פרויקטים השקעות בע"מ, חברה בת של מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן יחדיו: "מרגן") אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה בשרשור בכ- 57.3% מהונה המונפק והנפרע בקבוצת אשטרום בעלת השליטה 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 25-60, 440 אלפי ש"ח ובתוספת נומינאלית של 5%, 6% ו-7% בגין כל מימוש תקופת אופציה בהתאמה. בגין הסכם זה הכירה החברה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

דירוג

ביום 7 במאי, 2023 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") דוח דירוג לסדרות אגרות החוב שבמחזור, (אסמכתא מס': 2023-15-041659). בהתאם לדוח הדירוג כאמור, הודיעה מעלות על אישור דירוג לסדרות אגרות החוב 9-10 ו-13 ל- ilA עם תחזית יציבה, ולסדרות אגרות החוב 11 ו-12 שבמחזור של החברה ilA+.

דיבידנד

ביום 14 במרס, 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 2 באפריל, 2023.

הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9+10)

ביום 22 ביוני, 2023 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 9) ו- 113,431 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 10) בתמורה ברוטו של 271,177 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2023 מס': 2023-01-058411).

הענקת אופציות מנכ"ל

ביום 28 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת התגמול של החברה מיום 27 ביוני 2023, הקצאה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשטרום"), למר ירון רוקמן, מנכ"ל החברה, של 347,569 אופציות לא רשומות למסחר של קבוצת אשטרום, הניתנות למימוש ל- 347,569 מניות רגילות בנות 0.01 כ"א של קבוצת אשטרום. השווי ההוגן של האופציות הינו 7,200 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061204).

התקשרות בהסכם קבלן מבצע עם בעלת השליטה בפריקט אוליו בת-ים

ביום 22 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 20 באוגוסט 2023 את התקשרות חברה מוחזקת של החברה, קניונים בישראל בע"מ, עם חברת אשטרום הנדסה ובנייה בע"מ, בהסכם לשירותי קבלן, בעבור ביצוע פרויקט אוליו בבת ים. לפרטים נוספים, ראו דיווח של החברה מיום 23 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-078847).

8. המצב הכספי

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

הסעף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	441,372	470,859	האמצעים הנזילים של החברה כוללים מזומנים, פקדונות בבנקים וניירות ערך.
השקעות לזמן קצר	138,602	108,621	
חייבים ויתרות חובה	70,581	39,120	גידול נובע בעיקרו ממיון הלוואה לצד ג' בסך 20 מ' ש"ח העומדת לפירעון ביולי 2024.
הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים	-	12,096	הקיטון בסעיף הכנסה לקבל ממכירת שטחי משרדים נובע מסיום פרויקט לייף ומכירת כלל שטחי המשרדים.
סה"כ נכסים שוטפים	650,555	630,696	
השקעות בחברות כלולות	1,716,055	1,585,911	הגידול בסעיף השקעות בחברות כלולות נובע בעיקרו מרווחי חברות כלולות בסך של כ- 18 מ' ש"ח, מהלוואות שניתנו בסך 47 מ' ש"ח, מריבית על הלוואות בסך 52 מ' ש"ח והפרשי תרגום בסך 6 מ' ש"ח.
נדל"ן להשקעה	4,761,447	4,407,469	הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה נובע מהשקעות בסך של כ- 128 מ' ש"ח, תוספת השפעת שע"ח בסך 194 מ' ש"ח, הכללת נכס זכות שימוש בסך 64 מ' ש"ח, מנגד ירידת ערך משערוך בסך 18 מ' ש"ח ומגריעת נכס שנמכר בסך 23 מ' ש"ח.
מלאי מקרקעין	62,844	61,934	
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	17,172	23,275	
רכוש קבוע	30,441	27,111	
סה"כ נכסים לא שוטפים	6,587,959	6,105,700	
סה"כ נכסים	7,238,514	6,736,396	

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
אשראי מתאגידים בנקאיים	208,302	250,930	הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרעון אשראי בגין נכס בהקמה.
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	486,271	386,804	הגידול בסעיף נובע בעיקרו מסיווג הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר, עקב מועד פירעונה המתוכנן במהלך השנה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	228,949	168,749	
זכאים ויתרות זכות	116,419	113,187	
הלוואה מאחרים לזמן קצר	-	12,581	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,039,941	932,251	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,178,418	1,181,148	
אגרות חוב	1,916,445	1,685,056	הגידול בסעיף אגרות חוב נובע מהרחבה סדרות אג"ח 13,9 ו- 10 בסך של כ- 357 מ' ש"ח ע"נ, מגד פרעה אג"ח בסדרות הקיימות בסך 114 מ' ש"ח.
התחייבות בגין חכירה	90,341	27,992	החברה חתמה על הסכם להשכרת מבנה לתקופה של 20 שנה כתוצאה החכירה בנכס זכות שימוש (ראה באור 6 לעיל).
הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות	5,824	1,689	
התחייבות בשל הטבות לעובדיה	1,232	1,933	
מסים נדחים	293,466	289,260	עיקר הגידול מיוחס למיסים נדחים בגין מיסים שחושבו בגין הפרשי תרגום.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,485,726	3,187,078	
סה"כ התחייבויות	4,525,667	4,119,329	

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,528,134	2,449,042	
זכויות שאינן מקנות שליטה	184,713	168,025	
סה"כ הון עצמי	2,712,847	2,617,067	השינויים בהון נובעים בעיקרם: מרווח התקופה שהסתכם בסך של 39 מ' ש"ח, מרווח כולל אחר לתקופה, שמסתכם לסך של 105,216 אלפי ש"ח (הפרשי תרגום בגין עליית שע"ח של האירו והפאונד, נטו בניכוי המס המיוחס), מקיטון עקב חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה.

9. תוצאות הפעילות:

לשנת	9-7 החודשים שהסתיימו ביום			
2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	הכניה להסבר	סעיף תוצאתי
237,285	176,409	201,735	א	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה, מדמי ניהול ופיקוח
126,941	126,320	256	א	הכנסות ממכירת של שטחי משרדים
10,327	7,426	8,879	א	הכנסות מייזום, דמי ניהול ופיקוח
64,110	47,850	50,287	ב	עלויות אחזקה
115,487	112,699	1,525	ג	עלות שטחי משרדים שנמכרו
194,956	149,606	159,058		רווח גולמי
7,973	7,964	31		הכנסות אחרות
316,336	157,542	(18,087)	ד	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
64,322	47,502	58,077	ה	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
117,221	92,625	18,019	ו	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
572,164	360,235	100,944		רווח תפעולי
131,871	113,355	70,510	ז	הוצאות מימון, נטו
(326)	(214)	-		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
439,967	246,666	30,434		רווח לפני מיסים על הכנסה
47,208	19,478	(8,455)	ח	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
392,759	227,188	38,889	ט	רווח נקי
				מיוחס ל:
359,111	196,366	34,206		בעלי המניות של החברה
33,648	30,822	4,683		זכויות שאינן מקנות שליטה

א. הכנסות:

היקף ההכנסות המאוחדות בתשעת החודשים לשנת 2023 הסתכמו לסך של 210,870 אלפי ש"ח לעומת 310,155 אלפי ש"ח בתשעת החודשים אשתקד. בנטרול הכנסות מכריוקט LYFE עקב סיומו ומכירת כלל שטחי המשרדים סה"כ ההכנסות משכר דירה ומניהול ופיקוח גדלו בכ- 15% לעומת ההכנסות אשתקד. עיקר הגידול בסעיף הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בתקופת הדו"ח נובע מגידול כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן ומחידושי חוזי שכירויות במחירים גבוהים יותר.

ב. עלויות אחזקה:

עיקר הגידול בסעיף נובע מגידול בהוצאות שכר וייעוץ לאור גידול בהיקף עובדים ומעלויות אחזקה בישראל וגרמניה.

ג. עלות שטחי משרדים שנמכרו:

הקיטון בסעיף הינו כתוצאה מסיום מכריוקט LYFE.

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

במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסדי שיערוך נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נטו, באנגליה רשמה החברה הפסדי שיערוך בסך של כ- 15 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעות במושכר בשני נכסים ליברפול וברמינגהם.

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה בסעיף משכטיות עקב שכ"ט יועצים בטיפול משפטי בעבור התדיינות מול רשות המיסים, בגידול בהוצאות השכר של החברה הנובעות מגידול בכוח האדם ועלייה בהוצאות דמי שכירות עבור משרדי החברה שבבעלות חברת האם קבוצת אשטרם.

ו. חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו

רווחי חברות כלולות שהינן חברות שפעילותן זהה לפעילות החברה, רווח זה מוצג במסגרת הרווח מפעילות שוטפת של החברה והוא הסתכם בסך של 18,019 אלפי ש"ח לעומת רווחים בסך 92,625 אלפי ש"ח אשתקד שנבעו בעיקרם מגידול בשווי זכויות בנכס חוצות המפרץ והן מגידול בהכנסות שכר דירה בישראל.

ז. הוצאות מימון, נטו

הקיטון בהוצאות מימון נטו נובע בעיקר מגידול בהכנסות מימון מחברות מוחזקות ומרווחים בגין תיק ניירות ערך סחירים לעומת הפסדים בתיק אשתקד.

ח. מסים על הכנסה (הטבת מס)

מיסים על הכנסה בתקופת הדו"ח הסתכמו בהכנסות מס בסך של 8,455 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מס בסך של 19,478 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המס בתקופת הדוח כוללות, הוצאות מס שוטף בסך של 8,777 אלפי ש"ח, הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של 1,134 אלפי ש"ח וכן הכנסות מס נדחה בסך של 16,098 אלפי ש"ח.

	נתונים ליום 30 בספטמבר 2023	% מסך מאזן	נתונים ליום 31 בדצמבר 2022	% מסך מאזן
הון	2,712,847	38%	2,617,067	39%
התחייבויות לזמן ארוך	3,485,726	48%	3,187,078	47%
התחייבויות לזמן קצר	1,039,941	14%	932,251	14%
סה"כ	7,238,514	100%	6,736,396	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 30 בספטמבר, 2023 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 30 בספטמבר 2023 וזאת בין היתר לאור העובדה כי החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע ובידיה יתרות מזומנים ושווה מזומנים המסתכמים לסך של כ- 580 מיליון ש"ח במאוחד 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.

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

לשנת	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
2022			
309,767	298,591	17,245	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(60,783)	40,965	(191,440)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
(410,788)	(361,233)	140,194	תזרים מזומנים מפעילות מימון
440	(54)	4,514	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(161,364)	(21,731)	(29,487)	סה"כ

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לתשעת החודשים לשנת 2023 הסתכמו ב- 17,245 אלפי ש"ח, עיקר התזרים נבע מהרווח הנקי של החברה בסך 38,889 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים לשנת 2023 הסתכמו ב- 191,268 אלפי ש"ח. עיקר השינויים בתקופת הדו"ח נובעות מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך 127,627 אלפי ש"ח מתוכם כ- 71,418 אלפי ש"ח בישראל ו- 19,872 אלפי ש"ח בגרמניה ואנגליה.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים של החברה שנבעו מפעילות המימון לתשעת החודשים לשנת 2023 הסתכמו ב- 140,194 אלפי ש"ח וכללו פירעונות אג"ח בסך 114,101 אלפי ש"ח, פירעונות אשראי והלוואות למוסדות בנקאיים בסך 42,726 אלפי ש"ח ודיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 50,000 אלפי ש"ח. מנגד גייסה החברה אג"ח בסך 359,542 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' לדוח 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 2022.

12. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30.9.2023

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

א. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם	
לצרכן:		השוק		שווי הוגן	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן		(167,715)	(83,858)	(1,677,153)	83,858

ב. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם	
		השוק		שווי הוגן	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים באירו		99,144	49,572	991,444	(49,572)

ג. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם	
		השוק		שווי הוגן	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
עודף נכסים בפאונד		50,667	25,333	506,665	(25,333)

* השווי ההוגן של ההלוואות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שער הריבית המקובל להלוואות בעלות מאפיינים דומים ליום 30/09/23 שיעור הריבית להלוואות צמודות מדד - 4.25%, הלוואות לא צמודות 5.5%, הלוואות באירו - 4.1%, הלוואה באנגליה - 5.5%.

ד. מבחן רגישות לשינויים בריביות השוק:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם	
		השוק		שווי הוגן	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות באירו בריבית קבועה שהתקבלו		(57,688)	(28,844)	(576,881)	28,844
הלוואות בפאונד בריבית קבועה שהתקבלו		(49,999)	(25,000)	(499,994)	25,000

ה. מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם	
		השוק		שווי הוגן	
		עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
אג"ח סדרה 9		(51,441)	(25,720)	(514,407)	25,720
אג"ח סדרה 10		(50,795)	(25,397)	(507,946)	25,397
אג"ח סדרה 11		(22,268)	(11,134)	(222,685)	11,134
אג"ח סדרה 12		(41,533)	(20,766)	(415,329)	20,766
אג"ח סדרה 13		(38,176)	(19,088)	(381,759)	19,088

* השווי ההוגן של אג"ח סדרות 9-13 מבוססות על שער האיגרת בבורסה ליום 30/09/23.

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 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	קניונים בישראל בע"מ - קניון בת ים
380,850	389,450	392,750	395,450	שווי הנכס באלפי ש"ח
22,247	5,086	5,885	5,578	NOI בתקופה באלפי ש"ח
3,479	6,047	(4,847)	(1,382)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6%	6%	6%	6%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
130	129	138	136	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
219	159	142	295	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

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

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	חוצות המפרץ חיפה בע"מ – כאוור סנטר
692,000	706,500	733,000	741,000	שווי הנכס באלפי ש"ח
31,895	8,164	8,777	8,996	NOI בתקופה באלפי ש"ח
90,536	1,432	20,518	21,949	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
97%	96%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.4%	6.8%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.9%	6.7%	7%	7.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
91	85	92	107	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
97	128	79	122	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי/שנתי) בש"ח

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

סדרה, (מס' הערה)	מועד הנפקה	ענ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 30/09/23	ערך נקוב משוערך ליום 30/09/23 אש"ח	סכום ריבית צבורה ליום 30/09/23 אש"ח	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים אש"ח	שווי בורסאי ליום 30/09/23 אש"ח	סוג ריבית	סדרה מהותית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	התאמה 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	529,498,057	529,498	12,937	521,769	514,407	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 אפריל 2019 יוני 2023	619,721,000	451,868,998	507,463	3,872	510,100	507,946	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	208,000,000	231,293	1,774	229,855	222,685	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020 יולי 2022	420,000,000	394,724,226	439,791	1,678	438,804	415,329	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	כן	2,8,4 תשלומים חצי שנתיים שווים (1% 2.5%-5% מהקרן בהתאמה) החל מ- 1/7/21, 1/7/23, 1/7/27 ו- 1/1/28 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	450,644	1,022	444,866	381,759	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

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

נכון למועד הדוח החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 3,084,228 ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 38%, יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 55%, יחס החוב פיננסי נטו ל- NOI הינו 15.08.

(1) אג"ח סדרות 11 ו 12 – יחס הלוואה לבטוחה – פחות מ- 1 – 0.73 ו- 0.79 בהתאמה

(2) נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטרי הנאמנות.

נספח ב' - דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

מטבע ישראלי לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ אירו	מטבע חוץ פאונד	כריטים שאינם כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	197,764	134,281	109,327		441,372
השקעות לזמן קצר	138,602				138,602
חייבים ויתרות חובה	11,257	12,925	12,575		70,581
נכסים לא שוטפים					
השקעה בחברות כלולות		82,046		1,634,009	1,716,055
נדל"ן להשקעה		1,432,561	942,288	2,386,598	4,761,447
מלאי מקרקעין				62,844	62,844
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	17,172				17,172
רכוש קבוע		182	636	29,623	30,441
סך כל הנכסים	347,623	1,661,995	1,066,084	4,113,074	7,238,514
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים	208,302				208,302
חלויות שוטפות של הלוואות		136,067	1,169		486,271
מתאגידים בנקאיים	349,035				228,949
חלויות שוטפות של אנ"ח	75,642	153,307			116,419
זכאים ויתרות זכות	59,467	14,221	30,659		
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים	205,210	450,514	522,694		1,178,418
אגרות חוב	446,127	1,470,318			1,916,445
התחייבות בגין חכירה	90,341				90,341
הלוואות משותפים בשותפויות					
מאוחדות		5,824			5,824
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,232				1,232
מיסים נדחים		66,074	3,639	223,753	293,466
סך כל ההתחייבויות	1,345,015	1,728,187	558,161	223,753	4,525,667
היתרה המאזנית, נטו	(997,392)	(1,677,191)	991,444	3,889,321	2,712,847

ירון רוקמן
מנכ"ל

אברהם נוסבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 בנובמבר, 2023

אשטרום נכסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אשטרום נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-55% ו-54% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-64,302 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,966 אלפי ש"ח וכ-1,430 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 בנובמבר, 2023

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

470,859	610,492	441,372	מזומנים ושווי מזומנים
108,621	110,618	138,602	השקעות לזמן קצר
39,120	33,154	70,581	חייבים ויתרות חובה
12,096	16,684	-	הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
630,696	770,948	650,555	

נכסים לא שוטפים

1,585,911	1,524,056	1,716,055	השקעות בחברות כלולות
4,407,469	4,023,792	4,761,447	נדל"ן להשקעה
61,934	61,598	62,844	מלאי מקרקעין
23,275	22,658	17,172	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
27,111	22,581	30,441	רכוש קבוע
6,105,700	5,654,685	6,587,959	
6,736,396	6,425,633	7,238,514	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

250,930	238,531	208,302	אשראי מתאגידים בנקאיים
386,804	359,600	486,271	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
168,749	210,389	228,949	חלויות שוטפות של אגרות חוב
113,187	124,349	116,419	זכאים ויתרות זכות
12,581	12,581	-	הלוואה מאחרים לזמן קצר
932,251	945,450	1,039,941	

התחייבויות לא שוטפות

1,181,148	1,102,721	1,178,418	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,685,056	1,729,275	1,916,445	אגרות חוב
27,992	28,259	90,341	התחייבות בגין חכירה
1,689	1,624	5,824	הלוואות משותפים בשותפויות מאוחדות
1,933	1,991	1,232	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
289,260	247,821	293,466	מסים נדחים
3,187,078	3,111,691	3,485,726	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,168	135,168	135,717	הון מניות
247,866	247,866	250,617	פרמיה על מניות
48,153	48,153	49,091	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,132,700	1,969,955	2,116,906	יתרת רווח
(114,845)	(187,724)	(24,197)	קרנות אחרות
2,449,042	2,213,418	2,528,134	

זכויות שאינן מקנות שליטה

168,025	155,074	184,713	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,617,067	2,368,492	2,712,847	סה"כ הון
6,736,396	6,425,633	7,238,514	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

21 בנובמבר, 2023			
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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
237,285	59,259	68,423	176,409	201,735	מהשכרת נדל"ן להשקעה
126,941	9,688	118	126,320	256	ממכירות של שטחי משרדים
10,327	3,082	2,731	7,426	8,879	מייזום, דמי ניהול ופיקוח
374,553	72,029	71,272	310,155	210,870	סה"כ הכנסות
עלויות					
64,110	18,359	17,161	47,850	50,287	אחזקה
115,487	19,448	1,525	112,699	1,525	עלות שטחי המשרדים שנמכרו
194,956	34,222	52,586	149,606	159,058	רווח גולמי
7,973	(5)	31	7,964	31	רווח (הפסד) ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
316,336	32,897	2,789	157,542	(18,087)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
519,265	67,114	55,406	315,112	141,002	
(64,322)	(15,791)	(18,359)	(47,502)	(58,077)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
117,221	5,060	(8,192)	92,625	18,019	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
572,164	56,383	28,855	360,235	100,944	רווח תפעולי
54,746	14,532	25,329	34,023	73,950	הכנסות מימון
(186,617)	(46,510)	(47,659)	(147,378)	(144,460)	הוצאות מימון
(326)	-	-	(214)	-	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
439,967	24,405	6,525	246,666	30,434	רווח לפני מסים על הכנסה
47,208	1,691	1,443	19,478	(8,455)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
392,759	22,714	5,082	227,188	38,889	רווח נקי
מיוחס ל:					
359,111	11,964	3,467	196,366	34,206	בעלי המניות של החברה
33,648	10,750	1,615	30,822	4,683	זכויות שאינן מקנות שליטה
392,759	22,714	5,082	227,188	38,889	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
392,759	22,714	5,082	227,188	38,889	רווח נקי
					רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים :
54,717	(55,211)	8,562	(28,483)	105,216	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
54,717	(55,211)	8,562	(28,483)	105,216	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
447,476	(32,497)	13,644	198,705	144,105	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
404,923	(37,983)	10,663	169,299	127,605	בעלי המניות של החברה
42,553	5,486	2,981	29,406	16,500	זכויות שאינן מקנות שליטה
447,476	(32,497)	13,644	198,705	144,105	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067
-	-	-	34,206	-	-	-	34,206	4,683	38,889
-	-	-	-	-	-	93,399	93,399	11,817	105,216
-	-	-	34,206	-	-	93,399	127,605	16,500	144,105
-	-	-	-	-	-	-	-	1,300	1,300
-	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,112)	(1,112)
-	-	938	-	-	-	-	938	-	938
549	2,751	-	-	(2,751)	-	-	549	-	549
135,717	250,617	49,091	2,116,906	-	(580)	(23,617)	2,528,134	184,713	2,712,847

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	1,907,589	2,677	(580)	(162,828)	2,178,045	126,095	2,304,140
-	-	-	196,366	-	-	-	196,366	30,822	227,188
-	-	-	-	-	-	(27,067)	(27,067)	(1,416)	(28,483)
-	-	-	196,366	-	-	(27,067)	169,299	29,406	198,705
-	-	-	(134,000)	-	-	-	(134,000)	-	(134,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
-	-	-	-	74	-	-	74	-	74
135,168	247,866	48,153	1,969,955	2,751	(580)	(189,895)	2,213,418	155,074	2,368,492

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

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 אחרות		סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				קרנות הון אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים			
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
135,717	250,617	48,153	2,113,439	(580)	(30,813)	2,516,533	182,844	2,699,377
-	-	-	3,467	-	-	3,467	1,615	5,082
-	-	-	-	-	7,196	7,196	1,366	8,562
-	-	-	3,467	-	7,196	10,663	2,981	13,644
-	-	-	-	-	-	-	(1,112)	(1,112)
-	-	938	-	-	-	938	-	938
135,717	250,617	49,091	2,116,906	(580)	(23,617)	2,528,134	184,713	2,712,847

יתרה ליום 1 ביולי, 2023

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

יתרה ליום 1 ביולי, 2023

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

מיוחס לבעלי מניות החברה									
קרנות אחרות									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	יתרת רווח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	1,957,991	2,751	(580)	(139,948)	2,251,401	149,570	2,400,971
-	-	-	11,964	-	-	-	11,964	10,750	22,714
-	-	-	-	-	-	(49,947)	(49,947)	(5,264)	(55,211)
-	-	-	11,964	-	-	(49,947)	(37,983)	5,486	(32,497)
-	-	-	-	-	-	-	-	18	18
135,168	247,866	48,153	1,969,955	2,751	(580)	(189,895)	2,213,418	155,074	2,368,492

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

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	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח									
135,168	247,866	48,153	1,907,589	2,677	(580)	(162,828)	2,178,045	126,095	2,304,140
-	-	-	359,111	-	-	-	359,111	33,648	392,759
-	-	-	-	-	-	45,812	45,812	8,905	54,717
-	-	-	359,111	-	-	45,812	404,923	42,553	447,476
-	-	-	(134,000)	-	-	-	(134,000)	-	(134,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)
-	-	-	-	74	-	-	74	-	74
135,168	247,866	48,153	2,132,700	2,751	(580)	(117,016)	2,449,042	168,025	2,617,067

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

392,759	22,714	5,082	227,188	38,889	רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
131,871	31,978	22,330	113,355	70,510	הוצאות מימון, נטו
(116,895)	(5,060)	8,192	(92,411)	(18,019)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו
74	-	938	74	938	עלות תשלום מבוסס מניות
47,208	1,691	1,443	19,478	(8,455)	מסים על הכנסה (הטבת מס) שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו
54	42	(3)	112	(701)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(316,336)	(32,897)	(2,789)	(157,542)	18,087	רווח מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
(7,919)	-	-	(7,919)	-	פחת רכוש קבוע
2,902	607	1,062	2,234	2,850	
(259,041)	(3,639)	31,173	(122,619)	65,210	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(3,291)	(22,096)	(5,941)	(3,758)	13,825	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה בהכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
199,618	30,502	-	195,030	12,096	ירידה במלאי משרדים ומקרקעין למכירה
66,904	1,100	-	66,904	-	עלייה במלאי מקרקעין
(497)	(74)	(374)	(161)	(910)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
3,146	14,444	(16,556)	18,602	(11,010)	ירידה במקדמות בגין מלאי משרדים שנמכר
(7,590)	(8,975)	-	(7,590)	-	
258,290	14,901	(22,871)	269,027	14,001	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
(90,850)	(21,744)	(22,094)	(72,259)	(94,998)	ריבית ששולמה
17,804	21	1,528	4,110	6,442	ריבית שהתקבלה
(11,106)	(4,105)	(3,111)	(8,237)	(12,550)	מסים ששולמו
1,911	502	(445)	1,381	251	מסים שהתקבלו
(82,241)	(25,326)	(24,122)	(75,005)	(100,855)	
309,767	8,650	(10,738)	298,591	17,245	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(193,119)	(38,286)	(36,398)	(113,621)	(127,688)
162,858	145,582	-	161,472	23,345
(1,821)	(1,821)	-	(1,821)	-
(3,828)	-	(364)	-	(364)
5,776	-	-	5,776	-
(8,835)	-	-	-	-
48,396	30,399	-	48,396	-
(2,470)	50	94	(1,751)	100
-	-	-	-	(10,000)
102	-	-	-	-
(85,761)	4,395	(31,107)	(81,180)	(51,209)
28,064	16,871	(1,445)	28,114	4,673
199	(936)	(1,360)	(609)	(23,781)
(10,344)	(1,285)	(2,754)	(3,811)	(6,516)
(60,783)	154,969	(73,334)	40,965	(191,440)

השקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש מקרקעין ונדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש מקרקעין
ונדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
פרעון פקדון מוגבל, נטו
רכישת זכויות בחברות כלולות
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
החזר (מתן) הלוואה לשוכרים
מתן הלוואה לאחרים
החזר הלוואה משותפים
מתן הלוואות לזמן ארוך שניתנו
לחברות מוחזקות, נטו
קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
השקעות ברכוש קבוע, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(שימשו לפעילות) השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
71,993	71,993	-	71,993	359,542	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(213,486)	(3,700)	(11,670)	(115,536)	(114,101)	פרעון אגרות חוב
(137,099)	-	7,975	(149,601)	(42,726)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
(134,000)	-	-	(134,000)	(50,000)	מתאגידים בנקאיים, נטו
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
(623)	18	(1,112)	(427)	(1,112)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
138,292	-	-	98,292	36,626	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(126,512)	(74,469)	(3,707)	(123,328)	(34,878)	מתן (פרעון) הלוואה משותף בשותפות מאוחדת, נטו
(201)	-	-	(147)	3,893	פרעון הלוואה לאחרים
(6,291)	(6,291)	-	(6,291)	(12,581)	השקעה בנגזר פיננסי
-	-	-	-	(2,812)	תשלום מרכיב קרן בהתחייבות בגין חכירה
(2,861)	(634)	(826)	(2,188)	(2,206)	תמורה מהנפקת הון מניות, נטו
-	-	-	-	549	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(410,788)	(13,083)	(9,340)	(361,233)	140,194	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
440	(240)	2,697	(54)	4,514	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(161,364)	150,297	(90,715)	(21,731)	(29,487)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
632,223	460,195	532,087	632,223	470,859	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
470,859	610,492	441,372	610,492	441,372	
נספח א' פעילות שלא במזומן					
-	-	1,249	-	1,249	חייבים ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	64,325	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה
1,635	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד הלוואה לזמן ארוך

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 389 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת אשראים ואגרות חוב העומדות לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 924 מיליון ש"ח מתוכם אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים המסתכמים לסך של כ- 695 מיליון ש"ח שניתנו במסגרת ליווי פרויקטים מוגדרים. 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.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה 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 החרפה 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.

החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המלחמה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה, ותנקוט 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. להערכת החברה, לתיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

תיקון ל- IAS 12, מסיים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסיים על הכנסה (להלן: IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בשלב זה אין תיקונים לתקנים קיימים ו/או תקנים חדשים מעבר לתיקונים לתקנים קיימים אשר ניתן בגינם גילוי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 4: - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

שווי הוגן			יתרה (כולל ריבית לשלם)		
31 בדצמבר	30 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2022	2023
מבוקר	לא מבוקר		מבוקר	לא מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות					
הלוואות בריבית קבועה שהתקבלו (1)					
961,559	934,827	1,076,875	1,007,478	941,847	1,110,446
-	43,351	-	-	43,249	-
אגרות חוב (סדרה 8) (2)					
389,543	444,707	514,407	384,599	445,397	542,435
אגרות חוב (סדרה 9) (2)					
460,131	467,234	507,946	463,669	456,926	511,335
אגרות חוב (סדרה 10) (2)					
231,785	233,752	222,685	237,087	236,088	233,067
אגרות חוב (סדרה 11) (2)					
418,673	423,792	415,329	444,170	438,709	441,469
אגרות חוב (סדרה 12) (2)					
282,272	290,304	381,759	340,057	338,377	451,666
אגרות חוב (סדרה 13) (2)					
2,743,963	2,837,967	3,119,001	2,877,060	2,900,593	3,290,418

(1) רמה 3 - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, 5.5% על הלוואות בארץ בריבית קבועה לא צמודה, 4.25% על הלוואות בארץ בריבית קבועה וצמודה, 4.1% על הלוואות בגרמניה ו- 5.5% על הלוואות באנגליה.

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

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

ליום 30 בספטמבר 2023 השווי ההוגן של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים הינו 3,119,001 אלפי ש"ח כאשר הערך הפנקסני לאותו מועד הינו 3,290,418 אלפי ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9-10)

במהלך חודש יוני, 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) ו-113,431,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) על דרך של הקצאה ציבורית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה לאג"ח 9 עמד על 0.997 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 143,113,368 ש"ח, מחיר ההנפקה לאג"ח 10 עמד על 1.129 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 128,063,599 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרות הסתכמו בסך של כ-1,916 אלפי ש"ח. שיעורי התשואות בהנפקות האג"ח 9 ו-10 הינם 5.58% ו-3.33%, בהתאמה.

ב. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ-219 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בהנפקה הינו 3.43%.

ג. עסקת קרמניצקי

ביום 25 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה באמצעות אשטרום פורט 2020 שותפות מוגבלת המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה (להלן "פורט") עם צד ג' וחברת מרגן פרויקטים השקעות בע"מ (להלן "מרגן") אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה בשרשור בכ-57.11% 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 25-60, 440 אלפי ש"ח ובתוספת נומינאלית של 5%, 6% ו-7% בגין כל מימוש תקופת אופציה בהתאמה. בגין הסכם זה הכירה החברה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בסך של כ-64 מיליון ש"ח (כלול בסעיף נדל"ן להשקעה).

ד. מימוש אופציות למניות

ביום 6 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה וזאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018 (להלן – מועד הענקה) הענקת 860,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. זכאות המנכ"ל למימוש האופציות תתגבש ב-4 מנות שנתיות שוות החל ממועד הענקתם. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לפני ביצוע התאמות, של 16.29 ש"ח לכל אופציה.

ביום 31 במאי 2023 מימש מנכ"ל החברה את 860,000 האופציות שהבשילו 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.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. אופציות למנכ"ל

ביום 28 ביוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: החברה האם) הקצאה פרטית למנכ"ל החברה של 347,569 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 347,569 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה האם. הזכויות למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 59.76 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות על ידי החברה האם. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של סך האופציות אשר הוערך, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק אנד שולס מרטון, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 7.2 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 תכיר החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין עסקה עם בעל שליטה. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 55.38 ש"ח, מחיר מימוש 59.76 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 3.63% וסטיית תקן 39.19%.

ו. מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

במהלך חודש מאי, 2023 השלימה החברה ושאר השותפים את מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מליון ש"ח. טרם חתימת הסכם זה מכרה השותפות כ- 400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל- 7 מליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ- 105.3 מליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מליון ש"ח).

ז. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מליון ש"ח אשר שולמו ביום 2 באפריל 2023.

ח. שינויים בשיעורי הריבית ועליית המדד

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 763 מליון ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל-4.75% ביום 30 בספטמבר 2023).

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 48 מליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה.

באור 5: - מגזרי פעילות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
ישראל	חול - גרמניה	חול - אנגליה	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	סכומים שאינם מיוחסים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	נתוני הדוח המאוחד
הכנסות (1)	196,081	79,051	40,352	-	315,484	(104,870)	210,614
ממכירות שטחים (1)	-	-	-	-	256	-	256
עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)	-	-	-	-	(1,525)	-	(1,525)
עלויות אחזקה (1)	(52,264)	(23,735)	(5,691)	-	(81,690)	31,403	(50,287)
רווח גולמי המגזר (1)	143,817	55,316	34,661	(1,269)	232,525	(73,467)	159,058
עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)	30,121	(36)	(14,868)	-	15,217	(33,304)	(18,087)
הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)	(18,560)	(6,236)	(10,364)	(742)	(62,806)	4,729	(58,077)
רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות	31	-	-	-	31	-	31
חלק החברה ברווחי כלולות	-	-	-	-	-	18,019	18,019
רווח תפעולי של המגזר	155,409	49,044	9,429	(2,011)	184,967	(24,904)	100,944
התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	(80,959)	(3,064)	-	-	(84,023)	84,023	-
רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד	74,450	45,980	9,429	(2,011)	100,944	-	100,944
הכנסות מימון	73,950						73,950
הוצאות מימון	(144,460)						(144,460)
רווח לפני מיסים על הכנסה	30,434						30,434
הטבת מס	8,455						8,455
רווח נקי	38,889						38,889
נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)	4,431,828	1,617,597	942,288	262,216	7,253,929	(2,429,638)	4,824,291
התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)	3,268,785	683,922	523,863	140,927	4,617,497	(599,112)	4,018,385

הערות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשד)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022							
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
183,835	(86,485)	270,320	-	-	32,403	68,145	169,772
126,320	-	126,320	-	126,320	-	-	-
(112,699)	-	(112,699)	-	(112,699)	-	-	-
(47,850)	21,531	(69,381)	-	-	(5,919)	(20,871)	(42,591)
149,606	(64,954)	214,560	-	13,621	26,484	47,274	127,181
157,542	(105,799)	263,341	-	-	(5,796)	68,601	200,536
(47,502)	3,501	(51,003)	(22,497)	(1,506)	(5,480)	(6,205)	(15,315)
7,964	-	7,964	-	-	-	45	7,919
-	1,529	(1,529)	-	-	-	-	(1,529)
92,625	92,625	-	-	-	-	-	-
360,235	(73,098)	433,333	(22,497)	12,115	15,208	109,715	318,792
-	73,098	(73,098)	-	-	-	(2,098)	(71,000)
360,235	-	360,235	(22,497)	12,115	15,208	107,617	247,792
34,023							
(147,378)							
(214)							
246,666							
(19,478)							
227,188							
4,085,390	(2,199,030)	6,284,420	-	233,301	760,685	1,374,307	3,916,127
3,640,516	(562,870)	4,203,386	-	135,057	442,386	582,469	3,043,474

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק החברה הפסדי כלולות

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ספטמבר 2023

בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
71,154	(35,823)	106,977	-	-	13,671	26,412	66,894
118	-	118	-	118	-	-	-
(1,525)	-	(1,525)	-	(1,525)	-	-	-
(17,161)	10,878	(28,039)	-	-	(2,097)	(7,977)	(17,965)
52,586	(24,945)	77,531	-	(1,407)	11,574	18,435	48,929
2,789	6,097	(3,308)	-	-	(5,445)	3,827	(1,690)
(18,359)	2,136	(20,495)	(8,695)	(145)	(2,847)	(2,449)	(6,359)
31	-	31	-	-	-	-	31
(8,192)	(8,192)	-	-	-	-	-	-
28,855	(24,904)	53,759	(8,695)	(1,552)	3,282	19,813	40,911
-	24,904	(24,904)	-	-	-	(1,403)	(23,501)
28,855	-	28,855	(8,695)	(1,552)	3,282	18,410	17,410
25,329							
(47,659)							
6,525							
(1,443)							
5,082							
4,824,291	(2,429,638)	7,253,929	-	262,216	942,288	1,617,597	4,431,828
4,018,385	(599,112)	4,617,497	-	140,927	523,863	683,922	3,268,785

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022							
בלתי מבוקר							
באלפי ש"ח							
נאוני 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
62,341	(29,438)	91,779	-	-	10,577	22,592	58,610
9,688	-	9,688	-	9,688	-	-	-
(19,448)	-	(19,448)	-	(19,448)	-	-	-
(18,359)	7,294	(25,653)	-	-	(1,343)	(8,515)	(15,795)
34,222	(22,144)	56,366	-	(9,760)	9,234	14,077	42,815
32,897	(3,496)	36,393	-	-	(1,477)	18,999	18,871
(15,791)	1,062	(16,853)	(5,495)	(146)	(1,919)	(1,875)	(7,418)
(5)	-	(5)	-	-	-	(5)	-
-	663	(663)	-	-	-	-	(663)
5,060	5,060	-	-	-	-	-	-
56,383	(18,855)	75,238	(5,495)	(9,906)	5,838	31,196	53,605
-	18,855	(18,855)	-	-	-	(600)	(18,255)
56,383	-	56,383	(5,495)	(9,906)	5,838	30,596	35,350
14,532							
(46,510)							
24,405							
(1,691)							
22,714							
4,085,390	(2,199,030)	6,284,420	-	233,301	760,685	1,374,307	3,916,127
3,640,516	(562,870)	4,203,386	-	135,057	442,386	582,469	3,043,474

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
מבוקר							
באלפי ש"ח							
נתוני הדוח המאוחד	התאמת ההצגה בדוחות הכספיים	סה"כ על בסיס מאוחד + איחוד חלקי יחסי	סכומים שאינם מיוחסים	פרוייקטי ייזום לצורך מכירה - ישראל	חול - אנגליה	חול - גרמניה	ישראל
247,612	(123,201)	370,813	-	-	42,909	91,353	236,551
126,941	-	126,941	-	126,941	-	-	-
(115,487)	-	(115,487)	-	(115,487)	-	-	-
(64,110)	34,657	(98,767)	-	-	(6,651)	(29,121)	(62,995)
194,956	(88,544)	283,500	-	11,454	36,258	62,232	173,556
316,336	(128,041)	444,377	-	-	(15,764)	73,084	387,057
(64,322)	4,783	(69,105)	(30,537)	(1,784)	(8,332)	(9,330)	(19,122)
7,973	-	7,973	-	-	-	54	7,919
-	1,890	(1,890)	-	-	-	-	(1,890)
117,221	117,221	-	-	-	-	-	-
572,164	(92,691)	664,855	(30,537)	9,670	12,162	126,040	547,520
-	92,691	(92,691)	-	-	-	(2,912)	(89,779)
572,164	-	572,164	(30,537)	9,670	12,162	123,128	457,741
54,746							
(186,617)							
(326)							
439,967							
(47,208)							
392,759							
4,469,403	(2,296,130)	6,765,533	-	247,951	853,596	1,485,564	4,178,422
3,672,687	(583,932)	4,256,619	-	136,404	472,822	623,940	3,023,453

הכנסות (1)

ממכירות שטחים (1)

עלויות שטחי המשרדים שנמכרו (1)

עלויות אחזקה (1)

רווח גולמי המגזר (1)

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (1)

הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק (1)

רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי כלולות

רווח תפעולי של המגזר

התאמת ההצגה בדוחות הכספיים

רווח (הפסד) תפעולי בדוח המאוחד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

חלק החברה הפסדי כלולות

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

נכסי נדל"ן המשמשים את המגזר (1)

התחייבויות פיננסיות המשמשות את המגזר (1)

הערות

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

(2) הנתונים אינם כוללים את חלק החברה בחברת סיטיפס ושותפות קונקט (21%) המחזיקים ומתפעלים את הרכבת הקלה בירושלים.

באור 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
34,535	29,393	22,725	נכסים שוטפים
1,386,067	1,361,990	1,483,713	נכסים לא שוטפים
19,798	16,715	24,536	התחייבויות שוטפות
564,470	557,409	584,865	התחייבויות לא שוטפות
836,334	817,259	897,037	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
425,169	415,632	455,521	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
2022		2023		2022		2023				
מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר		בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח										
73,925		18,899		20,587		54,849		59,750		הכנסות
173,743		15,033		9,803		154,668		60,703		רווח נקי
50%		50%		50%		50%		50%		שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
86,872		7,517		4,902		77,334		30,352		חלק החברה ברווח החברה הכלולה

באור 7: - צירוף מידע תמציתי של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
52,943	55,263	44,539	נכסים שוטפים
1,021,076	1,016,711	1,085,370	נכסים לא שוטפים
251,407	40,311	254,780	התחייבויות שוטפות
370,507	583,397	371,464	התחייבויות לא שוטפות
452,105	448,266	503,662	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(1,122)	(1,176)	(970)	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
190,268	188,588	212,245	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
75,480	19,269	19,657	55,513	59,650	הכנסות
64,039	5,976	3,064	60,200	51,557	רווח כולל
42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	42.3%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
219	54	50	166	152	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית עודף עלות
27,329	2,584	1,347	25,650	21,978	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

אשטרום נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2023

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
10-12	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לבעלי המניות של אשטרום נכסים בע"מ

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשטרום נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להון, נטו הסתכמו לסך של כ-593,658 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של 19,643 אלפי ש"ח ולסך של כ-7,613 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

248,120	357,573	126,366	מזומנים ושווי מזומנים
108,621	110,618	138,602	השקעות לזמן קצר
16,761	17,029	37,657	חייבים ויתרות חובה
12,096	16,684	-	הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
385,598	501,904	302,625	

נכסים לא שוטפים

1,183,952	1,051,897	1,216,636	נדל"ן להשקעה
61,934	61,598	62,844	מלאי מקרקעין
1,346,261	1,255,614	1,576,198	הלוואות לחברות מוחזקות
2,235,877	2,128,150	2,369,486	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לתאגידים מוחזקים
20,000	20,000	10,000	הלוואה ויתרות חובה לזמן ארוך
5,451	3,080	6,543	רכוש קבוע
4,853,475	4,520,339	5,241,707	
5,239,073	5,022,243	5,544,332	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

250,930	238,531	208,302	אשראי מתאגידים בנקאיים
168,749	210,389	228,949	חלויות שוטפות של אגרות חוב
12,581	12,581	-	הלוואה מאחרים לזמן קצר
199,840	185,261	349,035	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
60,542	73,832	62,523	זכאים ויתרות זכות
692,642	720,594	848,809	

התחייבויות לא שוטפות

362,281	337,079	205,210	הלוואות מתאגידים בנקאיים
15,341	14,093	17,201	הלוואות מחברות מוחזקות
1,685,056	1,729,275	1,916,445	אגרות חוב
1,715	1,788	1,048	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
32,996	5,995	27,485	מיסים נדחים
2,097,389	2,088,230	2,167,389	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

135,168	135,168	135,717	הון מניות
247,866	247,866	250,617	פרמיה על מניות
48,153	48,153	49,091	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
2,132,700	1,969,955	2,116,906	יתרת רווח
(114,845)	(187,723)	(24,197)	קרנות הון אחרות
2,449,042	2,213,419	2,528,134	
5,239,073	5,022,243	5,544,332	

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

21 בנובמבר, 2023	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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2022		2022	2023	2022	2023
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					

הכנסות

37,728	9,085	11,469	28,579	32,479	מהשכרת נדל"ן להשקעה
126,941	9,688	118	126,320	256	ממכירות של שטחי משרדים
11,500	3,425	3,143	8,373	9,147	מדמי ניהול ופיקוח
176,169	22,198	14,730	163,272	41,882	סה"כ הכנסות

עלויות

115,487	19,448	1,525	112,699	1,525	עלות שטחי המשרדים שנמכרו
9,698	3,534	1,188	7,030	2,832	אחזקה
50,984	(784)	12,017	43,543	37,525	רווח (הפסד) גולמי
7,919	-	31	7,919	31	רווח ממכירת נדל"ן והכנסות אחרות
189,657	7,652	(2,430)	71,280	(14,223)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(38,813)	(10,596)	(11,153)	(30,283)	(35,906)	הוצאות הנהלה וכלליות
266,795	35,988	9,795	194,704	63,721	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
476,542	32,260	8,260	287,163	51,148	רווח תפעולי
7,424	3,366	5,858	3,913	16,988	הכנסות מימון
(160,451)	(39,396)	(37,877)	(128,009)	(118,096)	הוצאות מימון
52,862	12,581	22,798	33,561	63,484	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(326)	-	-	125	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
376,051	8,811	(961)	196,753	13,524	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
16,940	(3,153)	(4,428)	387	(20,682)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
359,111	11,964	3,467	196,366	34,206	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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
359,111	11,964	3,467	196,366	34,206
45,812	(49,947)	7,196	(27,067)	93,399
45,812	(49,947)	7,196	(27,067)	93,399
404,923	(37,983)	10,663	169,299	127,605

רווח נקי המיוחס לחברה
רווח כולל אחר המיוחס לחברה
(לאחר השפעת המס):
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל (הפסד) המיוחס
לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

359,111	11,964	3,467	196,366	34,206
---------	--------	-------	---------	--------

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(189,657)	(7,652)	2,430	(71,280)	14,223
(266,469)	(35,988)	(9,795)	(194,829)	(63,721)
973	133	483	826	1,219
16,940	(3,153)	(4,428)	387	(20,682)
74	-	938	74	938
100,165	23,449	9,221	90,535	37,624
(7,919)	1,158	-	(6,761)	-
24	32	11	97	(667)
(345,869)	(22,021)	(1,140)	(180,951)	(31,066)

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות
מוחזקות, נטו
פחת רכוש קבוע
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

66,904	90	-	65,894	513
11,549	(8,709)	(2,175)	9,770	(314)
199,618	30,502	-	195,030	12,096
(497)	(74)	(374)	(161)	(910)
(7,590)	(8,975)	-	(7,590)	-
(8,438)	5,750	(8,701)	7,450	(16,053)
261,546	18,583	(11,250)	270,393	(4,668)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה
בחברה עבור:

(72,838)	(16,604)	(15,237)	(56,584)	(70,381)
5,031	11	1,196	4,100	5,817
(15)	(10)	13	(13)	(531)
(67,822)	(16,603)	(14,028)	(52,497)	(65,095)
206,966	(8,077)	(22,951)	233,311	(66,623)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

					מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו תמורה ממכירת נכסים פיננסיים זמינים למכירה
199	(936)	(1,361)	(609)	(23,782)	
158,568	-	-	-	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(93,666)	(23,691)	(15,682)	(82,959)	(60,552)	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(1,271)	-	-	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	141,382	-	141,382	14,594	שינוי של פקדון מוגבל, נטו
5,726	-	-	5,726	-	מסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(364)	-	(364)	רכישת זכויות בחברה מוחזקת
(8,835)	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
17,997	-	-	17,997	30,611	עלייה בחובות של חברות מוחזקות ושותפויות, נטו
(83,478)	(69,732)	(100,907)	(70,875)	(151,037)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	4,918	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, צד קשור ואחרים, נטו
(20,000)	80,132	-	-	-	השקעות בכלי רכב ובציוד משרדי, נטו
(5,224)	(752)	(1,093)	(2,708)	(2,311)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(29,984)	126,404	(119,407)	7,954	(187,923)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

71,993	71,993	1,811	71,993	359,541	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(213,486)	(3,700)	(11,670)	(115,536)	(114,101)	פרעון אגרות חוב
(134,000)	-	-	(134,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(137,099)	-	7,975	(149,601)	(42,726)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(112,576)	(71,107)	-	(112,344)	(7,891)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
40,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(6,291)	(6,291)	-	(6,291)	(12,581)	פרעון הלוואה לאחרים
-	-	-	(510)	-	פרעון בגין התחייבות חכירה
(491,459)	(9,105)	(1,883)	(446,289)	132,792	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(314,477)	109,222	(144,241)	(205,024)	(121,754)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
562,597	248,351	270,607	562,597	248,120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
248,120	357,573	126,366	357,573	126,366	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 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן-דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 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 באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החרפה 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.

גרעון בהון החוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 546 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ- 786 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.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה 13)

במהלך חודש ינואר, 2023 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 13) על דרך של הקצאה פרטית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14 בדצמבר 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה עמד על 0.905 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 90,500,000 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרה הסתכמו בסך של כ- 219 אלפי ש"ח.

ב. דיבידנד

ביום 15 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 2 באפריל 2023.

ג. מכירת נכס זד"ל בראשון לציון

במהלך חודש מאי, 2023 השלימה החברה ושאר השותפים את מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח. טרם חתימת הסכם זה מכרה השותפות כ- 400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל-7 מיליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ- 105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מיליון ש"ח).

ד. הנפקת אג"ח (הרחבת סדרות 9-10)

במהלך חודש יוני, 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות 9 ו-10, 143,544,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 9) ו- 113,431,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) על דרך של הקצאה ציבורית, אגרות החוב הונפקו לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 24 באוגוסט 2021. מחיר ההנפקה לאג"ח 9 עמד על 0.997 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 143,113,368 ש"ח, מחיר ההנפקה לאג"ח 10 עמד על 1.129 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. והתמורה בגינה הסתכמה בסך של 128,063,599 ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת הסדרות הסתכמו בסך של כ- 1,916 אלפי ש"ח. שיעורי התשואות בהנפקות האג"ח 9 ו-10 הינם 5.58% ו- 3.33% בהתאמה.

ה. מימוש אופציות למניות

ביום 6 בספטמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה וזאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018 (להלן – מועד הענקת) הענקת 860,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. זכאות המנכ"ל למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל ממועד הענקתם. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לפני ביצוע התאמות, של 16.29 ש"ח לכל אופציה.

ביום 31 במאי 2023 מימש מנכ"ל החברה את 860,000 האופציות שהבשילו 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.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. ביום 28 ביוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: החברה האם) הקצאה פרטית למנכ"ל החברה של 347,569 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 347,569 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה האם. הזכאות למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 59.76 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות על ידי החברה האם. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של סך האופציות אשר הוערך, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק אנד שולס מרטון, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 7.2 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 תכיר החברה בהוצאות שכר מידי תקופה לפי החלק היחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין עסקה עם בעל שליטה. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 55.38 ש"ח, מחיר מימוש 59.76 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 3.63% וסטיית תקן 39.19%.

2. שינויים בשיעורי הריבית ועליית המדד

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על התחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 763 מיליון ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, עלתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 1.5% (מ-3.25% ליום 31 בדצמבר 2022 ל-4.75% ביום 30 בספטמבר 2023).

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד, לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה להוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה המקזזת במידה מסוימת את השפעת המדד על ההתחייבויות שלה.

לאירועים נוספים בתקופת הדיווח ואחריה, ראה באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

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

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, ירון רוקמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (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 השלישי של שנת 2023 (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 כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 בנובמבר, 2023

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 2021 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 2021 של החברה:

- (1) דוח סקירה מיום 21 בנובמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 בנובמבר, 2023 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון