



חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2025

30 בספטמבר 2025

תאריך המאזן:

27 בנובמבר 2025

מועד אישור הדוח:

תוכן העניינים

- פרק א' – שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025
- פרק ג' – דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025
- פרק ד' – דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' – שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל ענין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹ (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"), ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה להלן. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר, לדעת החברה, הוא מידע מהותי, אך יתכן מצב בו כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל מידע שאינו מהותי בהכרח, וזאת לצורך מתן גילוי מקיף לקוראי הדוחות. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראי הדוחות מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה נוסדה בשנת 1974. שני תחומי עיסוקה העיקריים של החברה הם (1) תחום הנדל"ן ו-(2) תחום יבוא ושיווק עץ.

1.1 בתחום הנדל"ן, החברה עוסקת ברכישת מגרשים, רכישת נכסי נדל"ן, בניית נכסים מניבים, ובהשכרתם. בין היתר כוללים נכסים אלו: בית קירור, מחסני ערובה, ארכיב, מחסנים לוגיסטיים, תעשייה קלה, משרדים, מרכזי מכר מסחריים ועוד.

1.2 בתחום יבוא ושיווק עצים עוסקת החברה ביבוא ושיווק עצים ומוצרי עץ, ובעיקר לבידים לתעשיית הרהיטים. בתחום זה החברה פועלת באמצעות חברת הבת ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ (להלן: "ט.ר."), המייבאת עץ ממקומות שונים בעולם לבניה ולנגרות, לצורך שיווק ומכירה בארץ.

2. אירועים בתקופת הדו"ח

2.1 ביום 10 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מקרקעין ברח' בן יהודה 28, בתל אביב, מקרקעין הידועים כגוש 6907, חלקה 81, בשטח של כ-509 מ"ר (עליהם בנוי מבנה בן שלוש קומות, בשטח של כ-800 מ"ר), וכן כגוש 6907, חלקה 80/3, בשטח של כ-10.5 מ"ר, בתמורה לסך של 37.5 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. כ-27% מהתמורה שולמו למוכרת במועד ההתקשרות, והיתרה שולמה למוכרת עד ליום 24 בינואר 2025, מועד העברת החזקה בנכס. החברה מימנה את רכישת הנכס מתוך מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה, והחברה לא העמידה בטוחות כלשהן בגין הרכישה. למועד אישור הדוח, הנכס שופץ קלות ומושכר למטרות מגורים עד שיעלה בידי החברה לקבל היתר בניה לשם הריסת הנכס ובניית בנין חדש במקומו.

הערכות החברה באשר לשימושים הצפויים בנכס הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח. הערכות עלולות שלא להתממש או להתממש שונה משנצפה, כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטוריים או עקב גורמי סיכון של החברה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2024.

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 פורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020814).

2.2. ביום 12 בינואר 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא מצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.² יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ- 1,055,329 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620204) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3. ביום 26 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' עדילי רוזנר, בתם של מר דן רוזנר ז"ל וגב' זיוה רוזנר, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כדירקטורית בדירקטוריון החברה עד למועד האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות החברה. כמו כן, ביום 26 במרץ 2025 אימץ הדירקטוריון את המלצת ועדת הביקורת והתגמול מאותו מועד ואישר כי גב' רוזנר תהיה זכאית לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים המזעריים הקבועים על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגה שבה תסווג החברה מעת לעת לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ותהא זכאית להחזרי הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, תהא זכאית להכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל עבור יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ולכתב פטור ושיפוי בנוסח המקובל בחברה; וזאת, בהתאם לתקנות 1א. (2) ו-1ב. (3) ו- (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020810 ו-2025-01-020812) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4. בהמשך לאמור בסעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בנוגע להליכים משפטיים של החברה נגד חברת יוסף נחמיאס ובניו בע"מ (להלן: "הנתבעת"), החברה מעדכנת כי במהלך חודש אפריל 2025 הנתבעת פינתה את המושכר כקבוע על פי פסק הדין, ולמועד אישור הדוח החברה השכירה את הנכס לשוכר חלופי.

2.5. ביום 29 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא מצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.³ לפרטים אודות המועד הקובע ומועד התשלום ראו דיווח החברה שפורסם בסמוך לפרסום דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-039007) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6. ביום 7 ביולי 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה עמדו הנושאים והתקבלו ההחלטות שלהלן:

2.6.1. התקיים דיון בדוח השנתי של החברה לשנת 2024 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

2.6.2. אישור מינוי מחדש רו"ח המבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו.

2.6.3. אישור מינוי מחדש הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט הדח"צים).

2.6.4. אישור מינוי מחדש מר יהודה רוזניק כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת.

² כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.
³ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח ישולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

- 2.6.5. אישור מינוי מחדש גב' אסתר לוי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת.
- 2.6.6. אישור חידוש והארכת תוקף מדיניות התגמול של החברה.
- 2.6.7. אישור התקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" לפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של שלוש (3) שנים.
- 2.6.8. אישור חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים מעו"ד יעל אמיר לב-ארי לתקופה של שלוש (3) שנים.
- 2.6.9. אישור תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רונית אמיר רוט, יו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.
- 2.6.10. אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.
- 2.6.11. אישור עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר יונתן לב-ארי, מנכ"ל החברה הבת, לתקופה של שלוש (3) שנים.
- 2.6.12. אישור עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניל אמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.
- לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.7. ביום 10 ביולי 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.⁴ יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ- 1,082,911 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039007) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.8. בהמשך לאמור בביאורים 14 ו-23.ב) לדוחות הכספיים ולסעיפים 6.2, 6.4, 6.11.17 ו-7.19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בקשר להסדר חוב של החברה אל מול חייב שבמסגרתו, בין היתר, הוסכם שהקבוצה תקבל שני נכסי נדל"ן, החברה מתכבדת לעדכן כי בהמשך להשלמת חידוש החכירה (בחודש אוקטובר 2024) באחד משני הנכסים האמורים אל מול רשות מקרקעי ישראל, נכס מקרקעין ברח' המסגר, באזור התעשייה בעיר לוד, מקרקעין הידועים כגוש 3990, חלקות 39 ו-41, ביום 30 בספטמבר 2025 התקבל בידי החברה אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת מחצית מהזכויות בנכס מהחייב לחברה הבת. שטחו הכולל של החלק של החברה הבת בנכס הוא כ-2,335 מ"ר, ובו בנוי מבנה בעל קומה אחת. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כפי שפעל עד היום ולהשכירו לשוכרים הקיימים.

⁴ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

2.9. למעט האירועים המפורטים לעיל, לא התקיימו אירועים מהותיים, חריגים או חד־פעמיים נוספים בתקופת הדוח.

3. אירועים לאחר תאריך המאזן

3.1. ביום 27 בנובמבר 2024 אימץ דירקטוריון החברה את המלצת ועדת התגמול ואישר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, בהתאם לתנאי המסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאושרו על ידי האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093469) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.2. ביום 27 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא מצריכה אישור בית משפט) בסך של 25 ש"ח למניה, ובסך כולל של 12,345,875 ש"ח.⁵ לפרטים אודות המועד הקובע ומועד התשלום ראו דיווח החברה שפורסם בסמוך לפרסום דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-093468) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3. למעט האירועים המפורטים לעיל, לא התקיימו אירועים מהותיים או חד־פעמיים לאחר תאריך המאזן.

4. סביבה עסקית, והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

4.1. בהמשך לסעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי – סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד, החברה מתכבדת לעדכן, כדלקמן:⁶

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא", שהוביל לעימות צבאי ישיר בין ישראל לבין איראן שארך כשנים עשר ימים אשר במהלכם נורו טילים אל רחבי מדינת ישראל, ובין היתר, אל מרכזי ערים וריכוזי אוכלוסייה, אשר גרמו לנזקים רבים (להלן: "המבצע"). המבצע הוביל לשורת השלכות והגבלות, בהן הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במערכת החינוך וסגירה זמנית של עסקים רבים ברחבי המדינה. במקביל למבצע, נמשכה הלחימה בעזה, כאשר למועד הדוח קיים חוסר ודאות באשר לאפשרות הרחבת הלחימה או הגברת עצמותה או התרחבותה לחזיתות נוספות.

ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקנית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית, בהתאם להוראות פיקוד העורף וכתוצאה ממנה, מחסן העצים של החברה היה סגור למספר ימים אך חזר לעבוד מייד עם אישור חזרה לעבודה במקומות עבודה חיוניים. כמו כן היקף המכירות ירד בתקופה זו היות שרוב המשק לא פעל, אך ההשפעה הכללית על פעילות החברה ותוצאותיה אינה מהותית.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת המלחמה בעזה ולהשבת החטופים לאחר שנתיים של מלחמה, שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 והתפרסה לחזיתות רבות. במקביל הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית שבמסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות נוספות. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של נשיא

⁵ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 3,078,900 ש"ח ישולם לחברה הבת בהתאם להחזקתיה בהון מניות החברה.
⁶ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת www.bankisrael.gov.il, ועל ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.gov.il.

ארה"ב הובילו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. יחד עם זאת, עלות המלחמה ועלויות השיקום הצפויות צפויות להגדיל את הגירעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה במשק, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על כנה למרות הציפיות להפחתת הריבית. במסגרת תחזית בנק ישראל המעודכנת התוצר המקומי צפוי לצמוח בשנים 2025 ו-2026 בשיעורים של 2.5% ו-4.7%, בהתאמה.

למועד אישור דוח זה, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה של הקבוצה לא היו מהותיות. עם זאת, האירועים הביטחוניים מהווים מצב דינאמי המאופיין באי-ודאות רבה, ומידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון הפרת הסכם הפסקת האש וחידוש הלחימה בעזה ו/או בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכן התלקחות מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת הקבוצה, חידוש הלחימה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות עלולים להוביל להשלכות שליליות מהותיות על הכלכלה והמשק הישראלי, אשר עשויים להשפיע באופן משמעותי על פעילות הקבוצה ותוצאותיה בעתיד. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ושוקלת בכל עת את ההשלכות על פעילותה העסקית ואת צעדיה בהתאם.

חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

הרינו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "החברה") על מצב עניני החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), ולתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה באותו מועד בהתאם לתקנות הדוחות. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, מצוי בפני הקוראים.

1. אירועים בתקופת הדו"ח

ראו האמור בפרק א' לדוח זה לעיל.

2. המצב הכספי

2.1 להלן נתונים עיקריים המתייחסים למאזן המאוחד של החברה באלפי ש"ח

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים	27,278	34,480	49,066
נדליין להשקעה	1,341,285	1,255,970	1,256,971
רכוש קבוע	24,372	25,504	25,509
השקעה במניות לא סחירות	7,818	7,588	7,818
חייבים לזמן ארוך	-	8,488	8,488
סה"כ נכסים	1,400,753	1,332,030	1,347,852
התחייבויות שוטפות	68,035	65,187	74,814
התחייבויות לא שוטפות	226,216	219,471	218,787
הון עצמי	1,106,502	1,047,372	1,054,251
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,400,753	1,332,030	1,347,852

2.2 יחסים פיננסיים

היחס השוטף נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על שיעור של כ-40% לעומת שיעור של כ-66% ליום 31 בדצמבר 2024, ולעומת שיעור של כ-53% ליום 30 בספטמבר 2024. השינוי נובע בעיקר מהשינויים ביתרות הלקוחות והחייבים.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הערות והסברים
אלפי ש"ח				
רכוש שוטף	27,278	34,480	49,066	השינוי לעומת הרבעון המקביל נובע בעיקר מירידה ביתרת לקוחות ובמלאי. הירידה לעומת סוף השנה נובעת מכך שהיתרה בסוף השנה כוללת תשלום ע"ח רכישת נכס.
מבנים להשכרה, נטו	1,341,285	1,255,970	1,256,971	השינוי נובע בעיקר מרכישת נכס ברח' בן יהודה, ת"א, קבלת נכס בלוד ע"ח חוב לקוח ומשערוך הנכסים.

2.3. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאד

2.3.1. רח' הבושם, אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			נתונים לפי 100%
	שנת 2024	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	
337,000	345,911	344,242	340,569	שווי הנכס באלפי ש"ח
22,801	5,883	5,136	5,740	NOI בתקופה באלפי ש"ח
11,300	1,669	3,673	3,569	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	1.7%	1.5%	1.7%	שיעור תשואה
47	48	48	47	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
44	62	43	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (הארכה של חוזה קיים)

2.3.2. רח' תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			נתונים לפי 100%
	שנת 2024	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	
163,000	167,310	166,503	164,726	שווי הנכס באלפי ש"ח
10,870	2,988	3,051	2,995	NOI בתקופה באלפי ש"ח
6,200	807	1,777	1,726	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99.5%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7%	1.8%	1.8%	1.8%	שיעור תשואה
60	61	61	60	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
59	69	60	54	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (הארכה של חוזה קיים)

2.3.3. רח' האומן, אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			נתונים לפי 100%
	שנת 2024	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	
133,200	136,722	136,062	134,611	שווי הנכס באלפי ש"ח
8,552	3,746	1,958	2,048	NOI בתקופה באלפי ש"ח
4,600	660	1,451	1,411	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	2.7%	1.4	1.5%	שיעור תשואה
37	38	38	37	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
-	-	33	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (הארכה של חוזה קיים)

2.3.4 רח' האורגים, אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			נתונים לפי 100%
	שנת 2024	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	
141,000	144,728	144,030	142,493	שווי הנכס באלפי ש"ח
5,958	1,751	1,574	1,835	NOI בתקופה באלפי ש"ח
5,000	698	1,537	1,493	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	93%	93%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.2%	1.2%	1.1	1.3%	שיעור תשואה
33	36	37	32	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי) בש"ח
66	25	19	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (הארכה של חוזה קיים)

2.4 נתונים נוספים מתוך הדוחות הכספיים

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	הסעיף
	אלפי ש"ח			
השינוי נובע בעיקר מניכוי הפחת.	25,509	25,504	24,372	רכוש קבוע
השינוי נובע מאשראי בנקאי עבור רכישת נכס ברח' בן יהודה, ת"א, ומנגד תשלום דיבידנד.	74,814	65,187	68,035	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מאשראי בנקאי עבור רכישת נכס ברח' בן יהודה, ת"א.	44,299	44,163	49,636	אשראי בנקאי (הכלול במסגרת התחייבויות שוטפות)
העליה נובעת ממסים נדחים שנרשמו בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה.	218,787	219,471	226,216	התחייבויות לזמן ארוך
הגידול נובע מהרווח השוטף, בניכוי דיבידנד ששולם.	1,054,251	1,047,372	1,106,502	הון עצמי

3. התוצאות העסקיות

3.1 תוצאות הפעילות

החברה סיימה את התקופה ברווח נקי בסך של כ-59,665 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ-71,219 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לפני מס בתקופה הסתכם לסך של כ-78,010 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-91,426 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2. בטבלה שלהלן מוצגים עיקרי הנתונים התוצאתיים (באלפי ש"ח)

סה"כ לשנת 2024	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		הסעיף
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח					
40,304	11,329	9,563	29,617	28,698	ממכירות
85,883	22,615	24,391	64,462	67,473	השכרת מקרקעין
42,600	16,177	6,222	41,599	33,210	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
168,787	50,121	40,176	135,678	129,381	סה"כ הכנסות
31,590	8,412	7,851	22,715	23,739	עלות המכירות
10,574	2,483	3,967	7,593	9,841	עלות השכרת המקרקעין
42,164	10,895	11,818	30,308	33,580	סה"כ הוצאות
126,623	39,226	28,358	105,370	95,801	רווח גולמי
(17,644)	(4,654)	(5,956)	(13,471)	(16,582)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
674	280	517	893	1,270	רווחי אשראי
1,570	127	320	1,282	685	הכנסות אחרות
111,223	34,979	23,239	94,074	81,174	רווחים מפעולות רגילות
(3,433)	(821)	(918)	(2,648)	(3,164)	הוצאות מימון, נטו
230	-	-	-	-	חלק ברווח חברה כלולה
108,020	34,158	22,321	91,426	78,010	רווח לפני מסים על הכנסה
(24,240)	(7,396)	(5,309)	(20,207)	(18,345)	מסים על הכנסה
83,780	26,762	17,012	71,219	59,665	רווח נקי לתקופה
1,731	-	-	-	-	רווח כולל אחר
85,511	26,762	17,012	71,219	59,665	רווח כולל לתקופה

3.3. נתונים נוספים מתוך הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

הערות/הסברים	לתקופה של תשעה חודשים		הסעיף
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח			
השינוי נובע מירידה של כ-3% במכירות וגידול של כ-2% בדמי השכירות וכן שינוי בעליית שווי נדל"ן להשקעה שנוצר עם השינוי במדד המחירים לצרכן.	135,678	129,381	הכנסות
הקטון נובע בעיקר מהשינויים בשווי הנדל"ן עם הירידה בשיעור האינפלציה.	105,370	95,801	רווח גולמי
הגידול בהוצאה נובע בעיקר מרווחי קופות פיצויים שהיו בתקופה המקבילה וצמצמו את ההוצאות.	13,471	16,582	הוצאות הנהלה וכלליות
ההוצאה עלתה עם העליה באשראי לצורך רכישת נכס.	2,648	3,164	הוצאות מימון
ההכנסות אשתקד כללו מענקי סיוע ממשלתיים בגין הפגיעה בהכנסות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל בסך של כ-871 אלפי ש"ח.	1,282	685	הכנסות אחרות

4. מקורות המימון

מקורות המימון של החברה כוללים אשראי לזמן קצר מבנקים בסך של כ-49,636 אלפי ש"ח, והון עצמי. נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בבנקים בסך של כ-150 מיליוני ש"ח, מתוכן מנוצל סך של כ-50 מיליוני ש"ח.

5. נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-59 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-302 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024.

6. דוח תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה בנוגע ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. למועד הדוח, ביכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה במועד קיומן.

7. אירועים חריגים או חד־פעמיים

ראו האמור בסעיף 2 לפרק א' לדוח זה לעיל.

8. מיסים על ההכנסה

לחברה ולחברת הבת ט.ר. הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

9. אמדנים חשבונאיים קריטיים

9.1 הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל דורשת מהנהלת החברה לערוך אמדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. להערכת הנהלה החברה, לא נערך שימוש באמדן קריטי בעריכת הדוחות הכספיים של החברה מעבר לשינוי בשווי הנכסים.

9.2 כמו כן, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, הואיל ואחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה הוא נדל"ן מסחרי-מניב, ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך, על החברה לתת גילוי בדבר השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה. להערכת הנהלת החברה, השווי ההוגן מוצג באופן נאות בדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המצורפים.

10. השפעות עונתיות

פעילות החברה אינה כפופה להשפעה עונתית כלשהי.

11. אירועים העשויים להצביע על קשיים כספיים

בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוח לא אירעו בחברה אירועים העשויים להצביע על קשיים כספיים.

12. תכניות רכישה וחלוקת דיבידנד

החברה חילקה דיבידנדים בתקופת הדו"ח בהתאם למדיניות שאימץ דירקטוריון החברה; לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.2 ו-2.7 לפרק א' לדוח זה לעיל. כמו כן, לאחר מועד המאזן התקבל אישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 3.1 לפרק א' לדוח זה לעיל.

לפרטים אודות תכנית רכישה עצמית שבתוקף, ראו האמור בסעיף 2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

13. תרומות

במהלך תקופת הדוח חילקה החברה תרומות בסך של כ-217 אלפי ש"ח, ולמועד הדוח לחברה אין התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות. כמו כן, לחברה אין מדיניות קבועה בנוגע לחלוקת תרומות.

14. חשיפה לסיכוני שוק ודרך ניהולם

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים כלשהם בסיכוני השוק של החברה, בדרכי ניהולם, במדיניות הסיכונים ובאחראים לניהול הסיכונים. לפרטים מלאים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ראו האמור בפרק ב', דוח הדירקטוריון, שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.

הערכותיה של החברה בנוגע לפעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותן, שכן אלו אינם תלויים בחברה בלבד, ואין לחברה שליטה מלאה באשר להתקיימותם, הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח.

14.1. דוח בסיס הצמדה של החברה

מאזן הצמדה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)

הסעיף	מט"ח	צמוד למדד	לא צמוד	אחר	סה"כ
נכסים					
מזומנים ושווי מזומנים	9	-	50	-	59
לקוחות	-	-	15,285	-	15,285
חייבים ויתרות חובה	2,327	-	1,407	-	3,734
סה"כ נכסים שוטפים	2,336	-	16,742	-	19,078
נכסים לא כספיים	-	-	-	1,381,675	1,381,675
סה"כ נכסים	2,336	-	16,742	1,381,675	1,400,753
התחייבויות					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	-	49,636	-	49,636
התחייבויות לספקים	104	-	809	-	913
זכאים, יתרות זכות ומיסי הכנסה לשלם	-	393	17,093	-	17,486
התחייבויות לא כספיות	-	-	-	226,216	226,216
סה"כ התחייבויות	104	393	67,538	226,216	294,251

מאזן הצמדה ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	אחר	לא צמוד	צמוד למדד	מט"ח	הסעיף
נכסים					
302	-	292	-	10	מזומנים ושווי מזומנים
18,806	-	18,806	-	-	לקוחות
4,272	-	1,354	-	2,918	חייבים ויתרות חובה
23,380	-	20,452	-	2,928	סה"כ נכסים שוטפים
8,488	-	8,488	-	-	נכסים לא שוטפים
1,300,162	1,300,162	-	-	-	נכסים לא כספיים
1,332,030	1,300,162	28,940	-	2,928	סה"כ נכסים
התחייבויות					
44,163	-	44,163	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,062	-	957	-	105	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
19,962	-	19,874	88	-	זכאים ויתרות זכות
219,471	219,471	-	-	-	התחייבויות לא כספיות
284,658	219,471	64,994	88	105	סה"כ התחייבויות

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	אחר	לא צמוד	צמוד למדד	מט"ח	הסעיף
נכסים					
156	-	147	-	9	מזומנים ושווי מזומנים
19,454	-	19,454	-	-	לקוחות
17,456	-	13,268	-	4,188	חייבים ויתרות חובה
37,066	-	32,869	-	4,197	סה"כ נכסים שוטפים
8,488	-	8,488	-	-	נכסים לא שוטפים
1,302,298	1,302,298	-	-	-	נכסים לא כספיים
1,347,852	1,302,298	41,357	-	4,197	סה"כ נכסים
התחייבויות					
46,299	-	46,299	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,264	-	1,159	-	105	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
27,251	-	26,112	1,139	-	זכאים, יתרות זכות ומיסי הכנסה לשלם
218,787	218,787	-	-	-	התחייבויות לא כספיות
293,601	218,787	73,570	1,139	105	סה"כ התחייבויות

14.2. דוח חשיפת סיכונים (ועדת גלאי)

רגישות לשינוי בריבית השקלית (באלפי ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
(2%)	(1%)		1%	2%	
993	496	49,636	(496)	(993)	הלוואות מבנקים

רגישות לשינוי בשער האירו : אין

רגישות לשינוי בשער הדולר (ארה"ב) : אין

להערכת החברה קיים סיכון בנוגע להוצאה הכוללת על תשלומי ריבית, ככל שיעלה שיעור ריבית הפריים.

15. פוזיציות בנגזרים

למועד דוח זה לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

16. גילוי על מבקר הפנים

מבקר הפנים של החברה הוא רו"ח דניאל שפירא אשר החל לכהן בתפקידו ביום 25 במאי 2011.⁷ למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים מהותיים בפרטי מבקר הפנים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 ועד למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר האמור בו מובא לענין זה על דרך ההפניה.

תכנית ביקורת הפנים לשנת 2025 נקבעה בתיאום עם מבקר הפנים ונדונה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

17. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לא חל כל שינוי בקביעת החברה בנוגע למספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה. בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים אותם החברה רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ה"ה אסתר לוי ויהודה רזניק.

18. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא כללה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים אשר יכהנו מעת לעת בדירקטוריון החברה.

19. תגמול בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

19.1. ביום 7 ביולי 2025, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת שבמסגרתה, בין היתר, אושרו חידוש מדיניות התגמול, התקשרות בעסקת מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, וכן חידוש ו/או עדכון התקשרויות עם בעלי שליטה ו/או קרוביהם. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן סעיף 2.6 לפרק א' לדוח זה לעיל.

19.2. ככלל, תגמול נושאי המשרה הבכירה בחברה נקבע על פי העקרונות וטווחי השכר/התגמול הקבועים במדיניות התגמול, ונדון ומאושר בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה, ובהתייחס לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם – תנאי התגמול מובאים לאישור האסיפה הכללית.

19.3. בתקופת הדוח לא חל שינוי בתגמול ושכר נושאי המשרה הבכירה בחברה, לרבות אלו

⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 25 במאי 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-160827).

הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם, למעט האמור באסיפה הכללית המיוחדת מיום 7 ביולי 2025, כאמור בסעיפים 2.6 ו-19.1 לדוח זה לעיל. לפרטים נוספים אודות תגמול נושאי המשרה הבכירה ראו האמור בסעיף 17 לדוח הדירקטוריון, והאמור בתקנה 21 לפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר האמור בהם מובא לענין זה על דרך ההפניה, וכן דוח זימון האסיפה ודוח תוצאות האסיפה מימים 29 במאי ו-7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

20. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי – ישום תקנות גושן

התהליכים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים הם מעגל הנדל"ן להשקעה, בקרות ברמת הארגון (ELC), תהליך סגירת הדוחות הכספיים התקופתיים ועריכתם. רוי"ח יוסף יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה, נבחר כאחראי ליישום הבקרות בחברה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' לדוח זה להלן.

21. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו האמור בסעיף 3 לפרק א' לדוח זה לעיל.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם לקידומה של החברה ופעילותה העסקית.

בברכה,

חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

תאריך: 27 בנובמבר 2025

שמות החותמים:

1. רונית אמיר רוט, יו"ר הדירקטוריון _____
2. אריה אמיר, מנכ"ל _____

פרק ג' – דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

רצ"ב

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2025

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוח על המצב הכספי
4	דוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוח על השינויים בהון
6-7	דוח על תזרימי המזומנים
8-12	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ וחברה מאוחדת (להלן – החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה החודשים 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.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) ח"ש	30 בספטמבר	
	2024	2025
	(בלתי מבוקר)	
	א	ל פ י ש
156	302	59
19,454	18,806	15,285
12,000	11,100	8,200
303	300	309
17,153	3,972	3,425
<u>49,066</u>	<u>34,480</u>	<u>27,278</u>
8,488	8,488	-
7,818	7,588	7,818
25,509	25,504	24,372
1,256,971	1,255,970	1,341,285
<u>1,298,786</u>	<u>1,297,550</u>	<u>1,373,475</u>
<u>1,347,852</u>	<u>1,332,030</u>	<u>1,400,753</u>
46,299	44,163	49,636
1,264	1,062	913
4,951	4,774	1,875
22,300	15,188	15,611
<u>74,814</u>	<u>65,187</u>	<u>68,035</u>
217,524	216,604	224,861
1,263	2,867	1,355
<u>218,787</u>	<u>219,471</u>	<u>226,216</u>
493	493	493
47,769	47,769	47,769
1,071,995	1,065,116	1,124,246
(66,006)	(66,006)	(66,006)
<u>1,054,251</u>	<u>1,047,372</u>	<u>1,106,502</u>
<u>1,347,852</u>	<u>1,332,030</u>	<u>1,400,753</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות – יתרה שוטפת
מלאי עצים
מסי הכנסה לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים – היתרה שאינה שוטפת
השקעה בחברה כלולה
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה

סך נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:
הלוואות לזמן קצר
ספקים
מסי הכנסה לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך:
מסי הכנסה נדחים
התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

הון:
הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
עודפים
בניכוי מניות באוצר
סך הון
סך התחייבויות והון

יוסף יצחק ממנכ"ל כספים	אריה אמיר מנכ"ל	רונית אמיר רוט יו"ר הדירקטוריון
---------------------------	--------------------	------------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר, 2025.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר)		בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
40,304	11,329	9,563	29,617	28,698
85,883	22,615	24,391	64,462	67,473
42,600	16,177	6,222	41,599	33,210
168,787	50,121	40,176	135,678	129,381
31,590	8,412	7,851	22,715	23,739
10,574	2,483	3,967	7,593	9,841
42,164	10,895	11,818	30,308	33,580
126,623	39,226	28,358	105,370	95,801
(17,644)	(4,654)	(5,956)	(13,471)	(16,582)
674	280	517	893	1,270
1,570	127	320	1,282	685
111,223	34,979	23,239	94,074	81,174
(3,433)	(821)	(918)	(2,648)	(3,164)
230	-	-	-	-
108,020	34,158	22,321	91,426	78,010
(24,240)	(7,396)	(5,309)	(20,207)	(18,345)
83,780	26,762	17,012	71,219	59,665
1,731	-	-	-	-
85,511	26,762	17,012	71,219	59,665
230.69	72.2	45.89	192.13	160.96

הכנסות:

מכירות
השכרת מקרקעין
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

עלות ההכנסות:

עלות המכירות
עלות השכרת מקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
רווחי אשראי
הכנסות אחרות

רווח מפעולות

הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברה כלולה

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח
או הפסד:

מדידות מחדש של התחייבות (נטו)
בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
ממס

רווח כולל לתקופה

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

סך הכל	עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה מאוחדת	פרמיה על מניות			הון מניות רגילות	
		ש"ח	פ"י	ל"א		
1,054,251	(65,166)	1,071,995		47,769	493	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר): דיבידנד רווח נקי לתקופה
(7,414)		(7,414)				
59,665		59,665				
<u>1,106,502</u>	<u>(66,006)</u>	<u>1,124,246</u>		<u>47,769</u>	<u>493</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
984,407	(65,166)	1,001,311		47,769	493	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר): דיבידנד רכישה עצמית של מניות רווח נקי לתקופה
(7,414)		(7,414)				
(840)	(840)	71,219				
<u>1,047,372</u>	<u>(66,006)</u>	<u>1,065,116</u>		<u>47,769</u>	<u>493</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
1,089,490	(66,006)	1,107,234		47,769	493	יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה
17,012		17,012				
<u>1,106,502</u>	<u>(66,006)</u>	<u>1,124,246</u>		<u>47,769</u>	<u>493</u>	
1,020,610	(66,006)	1,038,354		47,769	493	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר): רווח נקי לתקופה
26,762		26,762				
<u>1,047,372</u>	<u>(66,006)</u>	<u>1,065,116</u>		<u>47,769</u>	<u>493</u>	
984,407	(65,166)	1,001,311		47,769	493	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר): דיבידנד רכישה עצמית של מניות רווח נקי לשנה רווח כולל אחר
(14,827)		(14,827)				
(840)	(840)	83,780				
<u>1,054,251</u>	<u>(66,006)</u>	<u>1,071,995</u>		<u>47,769</u>	<u>493</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
56,112	12,291	18,439	43,200	53,459
(11,356)	(3,257)	(4,669)	(8,417)	(14,090)
44,756	9,034	13,770	34,783	39,369
(884)	(165)	(168)	(395)	(317)
134	20	111	24	215
(11,877)	-	-	-	(27,873)
(12,627)	(145)	(57)	(371)	(27,975)
(16,537)	(2,211)	(6,648)	(18,673)	3,337
(14,835)	(7,414)	(7,414)	(14,836)	(14,828)
(840)	-	-	(840)	-
(32,212)	(9,625)	(14,062)	(34,349)	(11,491)
(83)	(736)	(349)	63	(97)
239	1,039	408	239	156
156	302	59	302	59

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א')
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי לזמן קצר, נטו
חלוקת דיבידנד
עלות רכישת מניות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
108,020	34,158	22,321	91,426	78,010
(230)	-	-	-	-
270	7	12	143	92
(42,600)	(16,177)	(6,222)	(41,599)	(33,210)
1,784	451	455	1,325	1,360
(109)	(20)	(17)	(24)	(121)
(40,885)	(15,739)	(5,772)	(40,155)	(31,879)
(6,339)	(4,605)	(20)	(5,691)	3,540
(3,712)	2,971	(616)	(2,408)	(386)
(1,900)	(5,050)	1,800	(1,000)	3,800
325	205	35	123	(351)
603	351	691	905	725
(11,023)	(6,128)	1,890	(8,071)	7,328
56,112	12,291	18,439	43,200	53,459
7,414				
		11,354		11,354
3,022	700	809	2,343	2,735

(א) תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לפני מסים על ההכנסה
התאמות בגין:
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
חלק החברה ברווחי חברה כלולה
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – נטו
שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
פחת
רווח הון ממימוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בלקוחות, נטו
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון (גידול) במלאי
גידול (קיטון) בספקים
גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן

כרוכות בתזרימי מזומנים

דיבידנד לשלם
קבלת נכס נדל"ן להשקעה כחלק מהסדר חוב לקוח –
ראה ביאור ב'4'

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי:

א. חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן - החברה) עוסקת בהשקעת נכסי הנדל"ן המצויים ברשותה. החברה מחזיקה בשליטה מלאה במניות חברת ט.ר מסחר וייבוא עצים בע"מ (להלן - החברה המאוחדת), אשר עוסקת בייבוא ושיווק עצים (החברה והחברה המאוחדת יקראו להלן - הקבוצה).

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה בחודש אוקטובר 2023

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתיחות בגזרות נוספות עלתה. באשר להשפעת מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה במהלך שנת 2024, ראו ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרת צבאיות ואזרחיות בישראל, נפצעו מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. בתקיפות האיראניות נהרגו 30 אזרחים ישראלים, נפצעו מאות, ונגרם נזק כבד לרכוש. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך התקיפה האיראנית, בהתאם להוראות פיקוד העורף וכתוצאה ממנה, מחסן העצים של החברה היה סגור למספר ימים אך חזר מייד לעבוד עם אישור חזרה לעבודה למקומות עבודה חיוניים. כמו כן היקף המכירות ירד בתקופה זו היות ורוב המשק לא פעל אך ההשפעה הכללית על פעילות החברה ותוצאותיה אינה מהותית.

במהלך חודש אוקטובר 2025, חתמה מדינת ישראל על הסכם הפסקת אש וסיום הלחימה. למועד אישור הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, האירועים הביטחוניים מהווים מצב דינמי המאופיין באי ודאות רבה, ומידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון: הפרת הסכם הפסקת האש וחידוש הלחימה בעזה ו/או בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכן התלקחות מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה.

להערכת הקבוצה, חידוש הלחימה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות עלולים להוביל להשלכות שליליות מהותיות על הכלכלה הישראלית, אשר עשויות להשפיע באופן משמעותי על פעילות הקבוצה ותוצאותיה בעתיד. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ושוקלת את ההשלכות על פעילותה העסקית ואת צעדיה בהתאם.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המלחמה וההאטה בפעילותה, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 בספטמבר 2025.

ג. השפעת השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית

במהלך התקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 לא היה שינוי בריבית המוניטרית, כך שנכון ליום 30 בספטמבר 2025 עמדה הריבית על שיעור של 4.5%.

העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית גרמו מצד אחד לגידול בהוצאות המימון של הקבוצה, בגין הלוואות חדשות ו/או הלוואות קיימות הנושאות ריבית בשיעור משתנה, ומצד שני לגידול בהכנסות משכירות כיוון שדמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2024 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024) והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024, למעט מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים המוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - אירועים במהלך תקופת הדיווח:

א. בחודש מאי 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 9,877 אלפי ש"ח מתוכו 2,463 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת (דיבידנד בסך 20 ש"ח למניה). הדיבידנד חולק בחודש יולי 2025.

ב. בהמשך לאמור בביאור 23(ב) בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024, ביום 30 בספטמבר 2025 קיבלה החברה ממנהל מקרקעי ישראל אישור כי הסתיים הרישום עבור העברת בעלות בנכס נדל"ן בהתאם להסדר עם הלקוח בשווי 11,354 אלפי ש"ח.

ביאור 5 - מידע מגזרי:

א. כללי

הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים: השכרת מבנים ויבוא ושיווק עצים. הנהלת הקבוצה סוקרת את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים. תחומי פעילות אלו מהווים את הבסיס שלפיו מדווחת הקבוצה על מידע בדבר המגזרים העסקיים העיקריים.

ביצועי מגזרי הפעילות נבחנים על בסיס מדידת רווחי המגזר, הכוללים את הכנסות הקבוצה מהפעילות בכל מגזר, בניכוי העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר וכן זקיפה יחסית של הוצאות משותפות בין המגזרים. הכנסות אחרות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, למעט מענקי מדינה בגין מלחמת "חרבות ברזל", שנכללים בהכנסות אחרות ושייכים למגזר יבוא ושיווק עצים.

ב. תוצאות המגזרים:

סך הכל מאוחד	התאמות בין חברתיות	יבוא ושיווק עצים	השכרת מקרקעין
אלפי ש"ח			
96,171	-	28,698	67,473
33,210	-	-	33,210
-	(270)	-	270
<u>129,381</u>	<u>(270)</u>	<u>28,698</u>	<u>100,953</u>
<u>80,489</u>		<u>(3,152)</u>	<u>83,641</u>

9 החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):
 הכנסות מלקוחות חיצוניים
 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 בין מגזרי
 סך הכנסות המגזר
 רווחי (הפסד) המגזר

94,079	-	29,617	64,462
41,599	-	-	41,599
-	(270)	-	270
<u>135,678</u>	<u>(270)</u>	<u>29,617</u>	<u>106,331</u>
<u>93,664</u>		<u>*(2,940)</u>	<u>96,604</u>

9 החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):
 הכנסות מלקוחות חיצוניים
 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 בין מגזרי
 סך הכנסות המגזר
 רווחי (הפסד) המגזר

* כולל הכנסות אחרות בסך של 872 אלפי ש"ח בגין מענקי מדינה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)
 ליום 30 בספטמבר 2025
 (בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מידע מגזרי (המשך):

ב. תוצאות המגזרים (המשך):

סך הכל מאוחד	התאמות בין חברתיות	יבוא ושיווק עצים	השכרת מקרקעין	
				אלפי ש"ח
				3 החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):
33,954	-	9,563	24,391	הכנסות מלקוחות חיצוניים
6,222	-	-	6,222	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(90)	-	90	בין מגזרי
<u>40,176</u>	<u>(90)</u>	<u>9,563</u>	<u>30,703</u>	סך הכנסות המגזר
<u>22,919</u>	<u>-</u>	<u>(1,315)</u>	<u>24,234</u>	רווחי (הפסד) המגזר
				3 החודשים שהסתיימו ב - 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):
33,944	-	11,329	22,615	הכנסות מלקוחות חיצוניים
16,177	-	-	16,177	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(90)	-	90	בין מגזרי
<u>50,121</u>	<u>(90)</u>	<u>11,329</u>	<u>38,882</u>	סך הכנסות המגזר
<u>34,852</u>	<u>-</u>	<u>(706)</u>	<u>35,558</u>	רווחי (הפסד) המגזר
				שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024 (מבוקר):
126,187	-	40,304	85,883	הכנסות מלקוחות חיצוניים
42,600	-	-	42,600	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(360)	-	360	בין מגזרי
<u>168,787</u>	<u>(360)</u>	<u>40,304</u>	<u>128,843</u>	סך הכנסות המגזר
<u>109,697</u>	<u>-</u>	<u>(1,013)</u>	<u>110,710</u>	רווחי (הפסד) המגזר *

* כולל סך של 872 אלפי ש"ח בגין מענקי מדינה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל"

ג. התאמה בין רווחי המגזרים המדווחים לבין סך הרווח לתקופות המדווחות לפני מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		רווחי המגזרים המדווחים הכנסות אחרות רווח מפעולות הוצאות מימון, נטו רווח מחברה כלולה רווח לפני מיסים על הכנסה
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
109,697	34,852	22,919	93,664	80,489	
1,526	127	320	410	685	
111,223	34,979	23,239	94,074	81,174	
(3,433)	(821)	(918)	(2,648)	(3,164)	
230	-	-	-	-	
<u>108,020</u>	<u>34,158</u>	<u>22,321</u>	<u>91,426</u>	<u>78,010</u>	

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים:

א. שוויים ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות המפורטים להלן, מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן:

- לקוחות וחייבים אחרים
- מזומנים ושווי מזומנים (למעט משיכות יתר)
- אשראי והלוואות לזמן קצר
- ספקים וזכאים אחרים

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון של סיכונים פיננסיים: סיכון שוק (כולל: סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נדילות.

כאמור לעיל, המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים, לרבות בנוגע לניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה ויש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

לא חלו שינויים מהותיים במדיניות הקבוצה לניהול הסיכונים הפיננסיים שלה לעומת זו שדווחה על ידיה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

בדבר השפעות ושינויים מהותיים בנסיבות הכלכליות או העסקיות ראה ביאור 2.

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

בחודש נובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 12,346 אלפי ש"ח מתוכו 3,078 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת (דיבידנד בסך 25 ש"ח למניה) הדיבידנד יחולק בחודש ינואר 2026.

פרק ד' – דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל

הגילוי לפי תקנה 38ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג':

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גב' רונית אמיר רוט, יו"ר הדירקטוריון.

2. מר אריה אמיר, מנכ"ל.

3. מר יוסף יצחק, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או ענין 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 אפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, מר אריה אמיר, מנכ"ל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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, בה 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או ענין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (תקופתי) 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 נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר יוסף יצחק, סמנכ"ל כספים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חירון- מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכת 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, 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, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או ענין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (תקופתי) 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.