



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

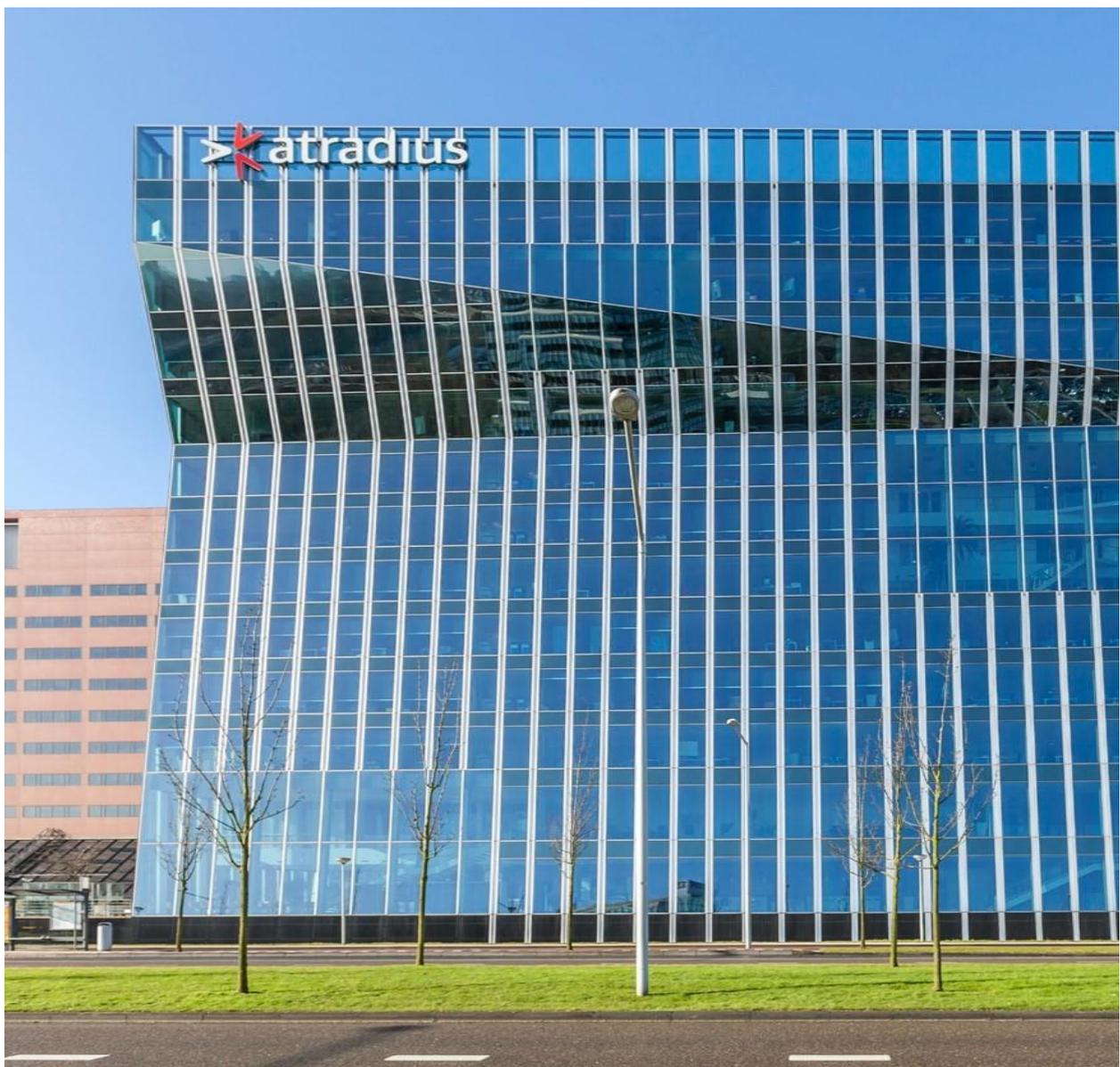
## תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2024.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024, לפי תקנה 38ד'.



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2024 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023").

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS.

## פרופיל החברה

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות<sup>(1)</sup> על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד.

החברה מתרכזת ב- 3 פעילויות מרכזיות:

1. פעילות מלונאית בישראל.
2. נדל"ן מניב בישראל.
3. נדל"ן מניב בהולנד.

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

## 1. פעילות מלונאית בישראל:

### הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החברה עוסקת באמצעות פאי סיאם בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), בתחום המלונאות בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים.

א. פעילות הנדל"ן המניב – ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב בישראל בעיקר בתחום המלונאות (להלן: "תת תחום הנדל"ן המניב").

ב. פעילות המלונאות – ייזום, רכישה והפעלה של מלונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול (להלן: "תת תחום המלונאות").

למועד הדוח, לחברת פאי סיאם קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 268 אלף מ"ר. נתונים עיקריים על נכסי פאי סיאם:

- 3 מלונות פעילים: 2 מלונות בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית ומלון בתל אביב המושכר לרשת ישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 7 קרקעות לייזום ופיתוח בירושלים, תל אביב, צפת, ים המלח ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 2,189 מיליון ש"ח.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם יום 30 ביוני 2024 הינו כ- 1,134 מיליון ש"ח.
- הון עצמי בפאי סיאם יום 30 ביוני 2024 הינו כ- 971 מיליון ש"ח (חלק החברה 50% - 485 מיליון ש"ח).

לפרטים בדבר נתונים מצרפיים אודות המלונות הפעילים של פאי סיאם המסווגים כרכוש קבוע נכון לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023, ראו סעיף 12 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי התאגיד של פאי סיאם לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, כפי שפורסם על ידי פאי סיאם ביום 27 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-089259), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 2. נדל"ן מניב באירופה:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה באירופה, בשטח כולל של כ- 229 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 132 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 99 שוכרים בתפוסה של כ- 96%. החברה רוכשת נכסים בבעלות מלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
  - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
  - שיעור תפוסה ממוצע: כ- 96%.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 4.4 שנים.
  - Cap rate ממוצע: כ- 6.9%.
  - LTV ממוצע: כ- 49%.
  - עלות ריבית ממוצעת: כ- 2.72%.
  - NOI שנתי מייצג \* (100%): כ- 125 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 67 מיליון ש"ח).
  - שווי נכסי נדל"ן בספרים \* (100%): כ- 2,010 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 1,040 מיליון ש"ח).
  - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים הינו כ- 22 מיליון ש"ח.
- \* כלל הנכסים באיחופה.

### 3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 60 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 162 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 94%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 14 נכסים מניבים\*.
  - 2 נכסים מניבים בהקמה באשדוד ובנס ציונה.
  - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומרכזים מסחריים.
  - שיעור תפוסה ממוצע: כ- 94%\*.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 4.7 שנים\*.
  - Cap rate ממוצע: כ- 6.8%\*\*.
  - LTV ממוצע: כ- 26%.
  - שכר דירה מייצג: כ- 35 מיליון ש"ח\*.
  - שווי בספרים: 530 מיליון ש"ח\*.
- \* כולל שני נכסים מוחזקים למכירה בשווי של כ- 34 מיליון ש"ח שהשכר דירה המייצג שלהם הינו כ- 2.4 מיליון ש"ח.
- \*\*מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

### 4. התחדשות עירונית בישראל

בחודש מרץ 2024 רכשה החברה 50% ממניות חברת רייק נדל"ן. חברת רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים) הכוללים כ- 7,000 יח"ד בתכנון בכ- 23 פרויקטים בתכנון וכן ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל (לפרטים בדבר ההשקעה והתמורה הנוספת המותנית – ראה ביאור 3.ח. לדוחות הכספיים המאוחדים).

## מדדים שבהם נסחרת החברה

החברה נסחרת במדד תל אביב-SME60 (מדד הכולל את 60 המניות בעלות שווי החזקות הציבור הגבוה ביותר מבין המניות שאינן נכללות במדד ת"א 125 ואשר עומדות בתנאי הסף של המדד). כמו כן, נכללת במדד ת"א - מניב חו"ל ותל אביב - נדל"ן.

## מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת והשאת ערך לאורך זמן באמצעות הנבת תזרים מזומנים יציב ועליית ערך מתמדת של נכסיה. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת באופן הבא:

- התמקדות בפעילויות הליבה: מלונאות בישראל, נדל"ן מניב בישראל ונדל"ן מניב בהולנד.
- פיתוח פעילות ההתחדשות העירונית בישראל.
- הגדלת צבר הנכסים בדרך של מיזוגים ורכישות.
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם.
- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות.
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים.
- נקיטת גישה יזומה להשבחת מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר.
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

## דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת פעילות הקבוצה בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בישראל התקשרה החברה בהסכמים לרכישת קרקע באשקלון להקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים, שתי קומות מסחריות במבנה משולב מגורים-מסחר ב"צומת הפיל" שבצפון תל אביב והשקעה ב- 50% ממניות חברה העוסקת בהתחדשות עירונית אשר מהווה לקבוצה דריסת רגל בתחום ההתחדשות העירונית. מנגד מכרה החברה שלושה נכסים אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם (מבני תעשייה באזור התעשייה כדורי, בקריית שמונה ובאופקים). בנוסף המשיכה החברה בהשבחת נכסיה המניבים ובהקמת המרלוג האוטומטי הגדול ביותר במדינת ישראל. מכירת הנכסים הגדילה את יתרת המזומנים בקבוצה. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 601 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו פועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבת פעילותה העסקית של הקבוצה.

## הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה:

1. בהמשך לאמור בדוח לשנת 2023 בקשר עם מלחמת חרבות ברזל, מדינת ישראל מצויה בתקופה מורכבת ומאתגרת מאד, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023, עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, שנמשכה לאורך תקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח. נכון למועד פרסום הדוח, מדינת ישראל נדרשת להתמודד עם לחימה במספר חזיתות (עזה, צפון הארץ, הסלמה משמעותית מול איראן וכיו"ב), וכן נדרשת להתמודד עם השלכות אזוריות כדוגמת מתקפת החות"ם, קיטון בהיקפי טיסות וקווי שיט של מטען, וכיו"ב - באופן המשפיע על המשק הישראלי, הכלכלה, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. בהתאם לתחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2024, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות. הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזית האינפלציה והריבית נוטה כלפי מעלה בשל הימשכות המלחמה והשלכותיה, כמו כן, במהלך השנה הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של מדינת ישראל בתחזית שלילית.

בהתייחס לקבוצה, השפעותיה של המלחמה באו לידי ביטוי בעיקר בתחום המלונאות. נכון למועד פרסום דוח זה, פאי סיאם מפעילה שלושה בתי מלון – שניים במרכז ירושלים: מלון איביס ומלון איביס סטיילס; וכן מלון בשותפות עם ישרוטל בתל אביב – שלושתם מבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור ההכרזה על מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו. מאז תחילת הלחימה שלושת בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות נמוכות כאשר עיקר האורחים הינם בעיקר מתיירות פנים ומקצתם מפונים. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת תעריפים שקבעה, בהתאם לתוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון, כאשר האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך מפעם לפעם עד ליום 30 בספטמבר 2024.

במהלך תקופת הדיווח, שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון בירושלים של הקבוצה עמד על כ-50%, כאשר עיקר האורחים היו מתיירות פנים. הכנסות בתי המלון של פאי סיאם בירושלים ברבעון הראשון לשנת 2024, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ-5,611 אלפי ש"ח.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה, הרי שלמועד פרסום הדוחות אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

2. בחציון הראשון של שנת 2024 לא חל שינוי מהותי בריבית בנק ישראל. לעומת זאת, מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדיווח בשיעור של כ-1.9%. לקבוצה הלוואות ואיגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ולעלייה האמורה במדד המחירים לצרכן, השפעה שלילית בסך של כ-22 מיליון ש"ח על הוצאות המימון ועל הרווח הנקי והרווח הכולל של החברה. מנגד הכנסות החברה מדמי שכירות בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן וההשפעה החיובית של עליית המדד על ההכנסות ממתנת את ההשפעה השלילית על הרווח.

לפי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 8 ביולי 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ובשיעור של 4.2% בשנת 2025, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%. ברבעון השני של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%.

בהולנד שיעור האינפלציה בשנת 2024 עלה בחודש יוני לקצב שנתי של 3.2% ובגוש האירו ל-2.6%. ריבית הבנקים המרכזיים בגוש האירו ירדה בחודש יוני 2024 לשיעור של 4.25%, ירידה ראשונה מאז שהגיעה לשיא של 4.5% בשנת 2023.

לגובה הריבית במשק ומדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה, כמפורט להלן בסעיף סיכוני השוק אליהם חשופה החברה. לפרטים בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה, ראו הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים בדוח זה להלן – בעיקר על התחייבויות לא שוטפות והוצאות מימון, נטו.

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות בכלל תחומי פעילות החברה הינו גבוה.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והמלחמה המפורטים לעיל על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות בקשר עם משך ועוצמת הלחימה, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על פעילותה העסקית של הקבוצה ו/או של לקוחותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך במועד זה את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על פעילותה של החברה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף, נכסיה הבלתי משועבדים, מח"מ הלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות הקבוצה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשברים המתוארים לעיל וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות למועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המלחמה וההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם המפורטים לעיל על הקבוצה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכותיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי בישראל, החרפת המלחמה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו.

מצבת הנכסים

שיוך קטגורי של כלל נכסי הקבוצה:

משרדים		מלונאות	מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מלונאות ונופש בישראל ובחו"ל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Bruhl	כפר סבא	Sasbachwalden	אשקלון	Hoofddorp	אופקים (**)
Amsterdam	ראש העין	ים המלח (*)	מעלות	Zwolle	כדורי
Delft	נהריה	ירושלים (*)	כפר יונה		פתח תקווה
Hoofddorp	פתח תקווה	ת"א (*)			קריית שמונה (**)
Leeuwarden	נס ציונה (*)	צפת (*)			נצרת עלית
Utrecht		כנרת (*)			מעלות
Amstelveen					מגדל העמק
Den Haag					אשדוד (*)
Zoetermeer					
Rotterdam					
Naarden					
Amersfoort					

(\*) הנכסים מוצגים בסעיפי נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע.

(\*\*) נחתם הסכם מכירה.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,130	ראש העין	2,760	מגדל העמק
<u>4,510</u>	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,831	כפר סבא	9,475	מעלות
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				1,387	כדורי
				<u>2,425</u>	נהריה
<u>8,161</u>		<u>20,844</u>		<u>30,667</u>	

פילוח תמהיל נכסי החברה בישראל עפ"י מאפייני סיכון ותשואה:

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
66	198	96%	17	משרדים
39	256	99%	34	לוגיסטיקה ותעשייה
55	76	86%	9	מתחמי מסחר
	<u>530</u>	<u>96%</u>	<u>60</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
29,667	Hoek 3, Amersfoort	7,741	Bruhl
26,636	Cotap, Zwolle	3,750	Sasbachwalden
18,068	Fooker, Hoofddorp		
13,687	Atradius, Amsterdam		
4,455	3M, Delft		
3,816	Kawasaki, Hoofddorp		
13,955	KPMG, Amstelveen		
9,874	Park torn, Amstelveen		
7,341	Laarderhoogtweg, Amsterdam		
10,658	Zekeringstraat, Amsterdam		
10,611	Waldorpstraat, Den Haag		
5,497	Zonnebaan, Utrecht		
6,930	Louis Braillelaan, Zoetemeer		
7,473	Watermanweg, Rotterdam		
7,027	Rocket, Leeuwarden		
14,891	Life, Utrecht		
15,041	Flow, Utrecht		
6,862	Naarden, Amsterdam		
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag		
<u>217,922</u>		<u>11,491</u>	

פילוח תמהיל נכסי החברה באירופה עפ"י מאפייני סיכון ותשואה:

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
62	1,805	93%	180	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
25	203	100%	45	
	2	-	4	
	<u>2,010</u>	<u>96%</u>	<u>229</u>	

## החוב הפיננסי

לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך לצד פוטנציאל לגיוס הון והיא מנצלת פוטנציאל זה להמשך רכישות של חברות, נכסים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

1. הוזלת עלויות המימון.
2. שימור יתרות נזילות.
3. הארכת מח"מ החוב.
4. שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים.
5. שמירה על דירוג גבוה.

חוב החברה כולל: סדרות איגרות חוב סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים.

## המינוף הפיננסי של החברה

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

## אתגרים פיננסיים

במהלך השנים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב, להוזיל את עלויות המימון ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר.

החברה שומרת על יתרת מזומנים מינימלית ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ- 100 מיליון ש"ח לצורך השימושים השוטפים ושימור הגמישות התזרימית.

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומחייבות בהיקף כולל של כ- 61 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 67 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 26%.

ליום 30 ביוני 2024, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 3 מיליארד ש"ח.

ליום 30 ביוני 2024 ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 29.15% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 31.40% מסך המאזן.

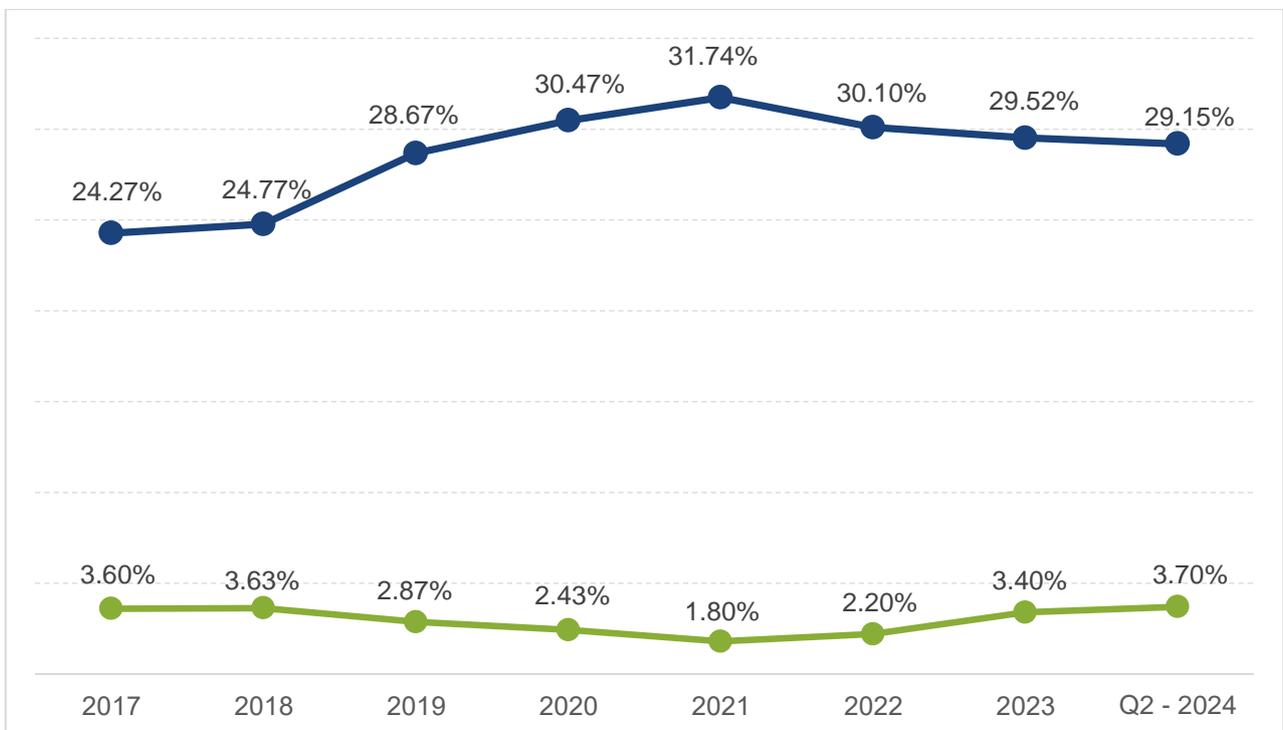
דירוג אשראי

ביום 28 בינואר 2024 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ilA-, תחזית דירוג יציבה, וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך מסחריים של החברה. כמו כן, ביום 26 ביוני 2024 הודיעה מעלות S&P על דירוג זמן קצר ilA-2 לניירות ערך מסחריים בהיקף נוסף של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ. באמצעות סדרה חדשה (סדרה 4).

השיקולים אשר נכללו בדירוג כוללים בין היתר:

- (א) תיק נכסים מניבים המאופיין ביציבות תפעולית ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.
- (ב) פיזור גאוגרפי ופיזור מגזרי הולמים.
- (ג) בסיס שוכרים מגוון ללא תלות בשוכר מהותי.
- (ד) שמירה על היקף גדול של מזומנים לאורך זמן.
- (ה) חשיפה גבוהה בשנים הקרובות לפעילות ייזום, שלהערכתם מגלמת סיכונים ענפיים ותפעוליים גבוהים יותר מפעילות נדל"ן מניב.
- (ו) מינוף גבוה ביחס לקבוצת ההשוואה.

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



## NOI (Net Operating Income) מפעולות נדל"ן מניב ומלונאות

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של הקבוצה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 79 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע ממכירת נכסים בישראל ובחול"ל, אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ומירידה בפעילות המלונאית בעקבות המלחמה.

## רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים והינו ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה בלבד (להלן: "FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך"). השימוש במדד זה מקובל בעולם לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה שלהלן.

החברה סבורה, שעל מנת לשקף נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות, יש לנטרל ממדד זה הוצאות נוספות שאינן תזרימיות, כגון הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער, ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ופחת (להלן: "FFO לפי גישת ההנהלה").

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 22 מיליון ש"ח לעומת כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO, לפי גישת ההנהלה, לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 42 מיליון ש"ח לעומת כ- 52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בטבלה שלהלן מפורטות ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי ל- FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך, וכן התאמות ממנו ל- FFO לפי גישת ההנהלה:

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
(130,802)	(67,383)	(73,446)	(81,972)	(74,117)	הפסד לתקופה (מאוחד)
<b>התאמות:</b>					
153,699	72,640	74,020	83,355	76,332	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
(36,421)	(10,081)	(22,838)	(11,074)	(23,007)	מיסים נדחים
364	91	90	182	208	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
1,902	742	5,465	2,193	5,851	הוצאות אחרות, נטו
(569)	(502)	360	(106)	(217)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
2,988	(136)	155	(174)	446	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
<b>(8,839)</b>	<b>(4,629)</b>	<b>(16,194)</b>	<b>(7,596)</b>	<b>(14,504)</b>	<b>FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
<b>(17,230)</b>	<b>(9,712)</b>	<b>(15,774)</b>	<b>(16,223)</b>	<b>(15,087)</b>	<b>חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
<b>8,391</b>	<b>5,083</b>	<b>(420)</b>	<b>8,627</b>	<b>583</b>	<b>חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
32,897	13,966	18,467	26,558	22,322	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
14,801	4,252	2,856	8,187	5,786	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
7,758	3,781	61	5,498	698	תשלום מבוסס מניות
6,170	1,480	1,586	2,961	3,189	פחת
<sup>5</sup> 40,094	<sup>4</sup> 7,087	<sup>3</sup> 13,703	<sup>2</sup> 16,220	<sup>1</sup> 24,063	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות (**)
<b>92,881</b>	<b>25,937</b>	<b>20,479</b>	<b>51,828</b>	<b>41,554</b>	<b>FFO לפי גישת הנהלה (כולל)</b>
<b>46,829</b>	<b>13,126</b>	<b>10,848</b>	<b>26,229</b>	<b>22,081</b>	<b>חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>
<b>46,052</b>	<b>12,811</b>	<b>9,631</b>	<b>25,599</b>	<b>19,473</b>	<b>חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>

(\*) הוצאות הריבית בגין הלוואות מחברת האם לחברות נכס המוחזקות יחד עם שותפים מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, ולכן החברה מנטרלת את הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והן מקופות בחישוב ה- FFO לפי גישת הנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

(\*\*) לאור דיון שקיימה החברה עם סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") ביצעה החברה (החל מהרבעון הראשון לשנת 2024) מיון מחדש של התאמת הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות מה- FFO הנומינאלי לפי הוראות הרשות, ל- FFO לפי גישת הנהלה. ההתאמות כאמור כוללות בעיקר: (1) הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם (נכסים בהקמה שאינם נכס כשיר) ו-(2) הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של החברה - אשר נטרלו מאחר ורואים בהן חלק מעלות הקמת הנכסים; ו-(3) הוצאות/הכנסות חד פעמיות ושונות, כגון הוצאות חריגות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד - אשר נטרלו מאחר ונחשבות כהשקעה הונית אולם כללי החשבונאות מחייבים את סיווגן לרווח והפסד. יציין כי, למיטב ידיעת החברה, סגל הרשות מבצע בחינה רחבת בדבר אופן המיון וההצגה של ה- FFO לפי גישת הנהלה.

<sup>1</sup> סך של כ-17,243 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-4,239 אש"ח הוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-708 אש"ח הוצאות חד פעמיות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד וסך של כ-1,873 אש"ח בגין הוצאות חד פעמיות ושונות של החברה.

<sup>2</sup> סך של כ-11,367 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-3,527 אש"ח הוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-2,001 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של החברה; סך של כ-1,071 אש"ח הוצאות חד פעמיות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד וסך של כ-1,746 אש"ח בגין הכנסות חד פעמיות ושונות של החברה.

<sup>3</sup> סך של כ-10,203 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-2,386 אש"ח הוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-493 אש"ח הוצאות חד פעמיות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד וסך של כ-621 אש"ח בגין הוצאות חד פעמיות ושונות של החברה.

<sup>4</sup> סך של כ-3,574 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-1,712 אש"ח הוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-659 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של החברה; סך של כ-870 אש"ח הוצאות חד פעמיות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד וסך של כ-272 אש"ח בגין הכנסות חד פעמיות ושונות של החברה.

<sup>5</sup> סך של כ-24,635 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-7,911 אש"ח הוצאות הנהלה וכלליות בגין נכסים לא מניבים של פאי סיאם; סך של כ-2,001 אש"ח הוצאות מימון בגין נכסים לא מניבים של החברה; סך של כ-4,417 אש"ח הוצאות חד פעמיות בגין חידוש חוזים ארוכי טווח בנכסי חברות בת בהולנד וסך של כ-1,130 אש"ח בגין הוצאות חד פעמיות ושונות של החברה.

## סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

### דוחות מאוחדים על הרווח הכולל:

#### רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הערות	
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
55,328	53,479	111,173	105,918		<b>הכנסות:</b>
11,291	6,271	19,959	12,057		הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
66,619	59,750	131,132	117,975	1	הכנסות משירותי מלונאות
12,664	12,517	25,436	26,902		<b>עלות ההכנסות:</b>
6,913	6,141	11,835	12,088		עלות השכירות ושירותי הניהול
91	90	182	208		עלות שירותי המלונאות
19,668	18,748	37,453	39,198		עלות מכירת המבנים והקרקעות
46,951	41,002	93,679	78,777	2	<b>רווח גולמי</b>
(72,640)	(74,020)	(83,355)	(76,332)	3	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(2,051)	(845)	(3,312)	(1,624)	4	ממימושו, נטו
(11,501)	(7,838)	(21,683)	(16,449)	4	הוצאות מכירה
(742)	(5,465)	(2,193)	(5,851)	5	הוצאות הנהלה וכלליות
(39,983)	(47,166)	(16,864)	(21,479)		הוצאות אחרות, נטו
(34,434)	(45,432)	(71,972)	(73,699)	6	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
990	1,719	3,162	6,379		הוצאות מימון
(73,427)	(90,879)	(85,674)	(88,799)		הכנסות מימון
27	(1,111)	169	(1,064)		<b>הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
(73,400)	(91,990)	(85,505)	(89,863)		חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
6,017	18,544	3,533	15,746	7	<b>הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(67,383)	(73,446)	(81,972)	(74,117)	8	מסים על ההכנסה
					<b>הפסד לתקופה</b>
19,328	9,783	64,182	1,728		<b>רווח כולל אחר:</b>
(322)		(322)			סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
	3,618		3,618		<b>ממס:</b>
19,006	13,401	63,860	5,346		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל
					הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
(48,377)	(60,045)	(18,112)	(68,771)		<b>סך הכל הפסד כולל לתקופה</b>
(36,873)	(43,077)	(50,694)	(43,925)		<b>הפסד לתקופה המיוחס ל:</b>
(30,510)	(30,369)	(31,278)	(30,192)		בעלים של חברת האם
(67,383)	(73,446)	(81,972)	(74,117)		זכויות שאינן מקנות שליטה

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 118 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 131 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע ממכירת נכסים בישראל ובחו"ל, אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ומירידה בפעילות המלונאית בעקבות המלחמה.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון השני של שנת 2024 לסך של כ- 60 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

### (2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 79 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 94 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהסיבות המתוארות בסעיף 1 לעיל.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון השני של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 47 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

### (3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 76 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופת הדיווח נובע משערוך שלילי של חלק מנכסי הקבוצה בהולנד בסך של כ- 72 מיליון ש"ח.

### (4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה והוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 18 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בזקיפה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בחברה ומירידה בהוצאות מכירה ושיווק של הפעילות המלונאית.

הוצאות המכירה והוצאות הנהלה וכלליות של החברה ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 14 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

**(5) הוצאות אחרות, נטו**

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**(6) הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 67 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 69 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו נבע בעיקר מהאטה בשיעור עליית המדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בניכוי עליה בהוצאות הריבית כתוצאה מהנפקת איגרות חוב בפאי סיאם והלוואות חדשות שנתקבלו.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 44 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע בעיקר מהאצה בשיעור עליית המדד לעומת הרבעון המקביל אשתקד ועליה בהוצאות הריבית כתוצאה מהנפקת איגרות חוב בפאי סיאם והלוואות חדשות שנתקבלו.

**(7) מסים על הכנסה**

הכנסות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המסים ברבעון השני של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 19 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**(8) הפסד לתקופה**

ההפסד בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 74 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 82 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד לרבעון השני של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 73 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		הערות	
	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>נכסים</b>				
<b>נכסים שוטפים</b>				
286,016	341,564	330,053		מזומנים ושווי מזומנים
71,281	90,531	67,615		נכסים פיננסיים לזמן קצר
7,586	10,638	10,387		לקוחות
33,597	70,288	35,142		חייבים ויתרות חובה
4,700	-	34,250		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>403,180</u>	<u>513,021</u>	<u>477,447</u>	1	
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
-	-	16,813		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
55,569	62,139	102,946		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
50,585	59,998	35,189		פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,588,489	2,643,493	2,503,409	3	נדל"ן להשקעה
1,510,358	1,483,146	1,552,560		נדל"ן להשקעה בהקמה
663,209	619,634	713,775		רכוש קבוע, נטו
3,479	2,468	3,004		נכס זכות שימוש
<u>4,871,689</u>	<u>4,870,878</u>	<u>4,927,696</u>	2	
<u>5,274,869</u>	<u>5,383,899</u>	<u>5,405,143</u>		
<b>סך הכל נכסים</b>				
<b>התחייבויות והון</b>				
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
86,399	105,773	90,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
335,310	490,031	312,216		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
128,340	42,204	134,035		חלויות שוטפות של איגרות חוב
16,593	18,149	20,120		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
59,460	91,164	72,114		זכאים ויתרות זכות
51,254	69,327	54,679		התחייבות בגין מסים שוטפים
1,200	1,384	1,200		הפרשות
<u>678,556</u>	<u>818,032</u>	<u>684,714</u>	4	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
1,535,780	1,316,239	1,645,362		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,027,425	1,107,891	1,102,518		איגרות חוב
22,005	22,896	46,216		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
25,006	25,006	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
138,394	155,131	57,871		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,291	5,713	5,297		פיקדונות משוכרים
244,165	268,891	222,231		התחייבויות מסים נדחים
40,284	39,328	39,894		התחייבות בגין חכירה
884	923	551		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,039,234</u>	<u>2,942,018</u>	<u>3,144,946</u>	5	
<u>3,717,790</u>	<u>3,760,050</u>	<u>3,829,660</u>		
<b>סך הכל התחייבויות</b>				
<b>הון</b>				
<b>הון המיוחס לבעלים של חברת האם:</b>				
663	663	680		הון מניות
293,721	293,721	307,935		פרמיה
461,874	490,950	416,893		יתרת רווח
(16,069)	(10,542)	(21,263)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,531	13,646	13,414		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
19,607	17,347	14,978		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(61,100)	(58,892)	(59,757)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,864	21,576	23,673		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(31,173)	(29,193)	(31,173)		מניות באוצר
721,310	757,668	683,772		<b>סך ההון המיוחס לבעלים של החברה</b>
835,769	866,181	891,711		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,557,079</u>	<u>1,623,849</u>	<u>1,575,483</u>	6	
<u>5,274,869</u>	<u>5,383,899</u>	<u>5,405,143</u>		<b>סך הכל הון</b>

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 477 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 403 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח בעקבות מכירת הנכסים ומעליה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

### (2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,928 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,872 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיפים נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 42 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך כולל של כ- 51 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות התקדמות בהקמת מלון "Pullman" מבשרת בירושלים) ומעליה בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בעקבות השקעה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן בע"מ (לפרטים בדבר ההשקעה – ראה ביאור 3.ח. לדוחות הכספיים) בקיזוז ירידה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 85 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן).

### (3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 30 ביוני 2024, הסתכם לסך של כ- 4,056 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,099 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון נובע מסיווג נכסים כמוחזקים למכירה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, מהתאמה שלילית של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל בסך של כ- 76 מיליון ש"ח בניכוי השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות השקעות בהקמת המרלוג באשדוד ובפרויקט מלון "חבצלת" בירושלים).

### (4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2024, הסתכמו לסך של כ- 685 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 679 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בעיקר בשל רישום התחייבות בגין תמורה נוספת מותנית בעד ההשקעה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן בע"מ (לפרטים בדבר ההשקעה והתמורה הנוספת המותנית – ראה ביאור 3.ח. לדוחות הכספיים), ומעליה בסעיף חלויות שוטפות של איגרות חוב בסך של כ- 6 מיליון בקיזוז ירידה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות מחזור הלוואות.

## (5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2024, הסתכמו לסך של כ- 3,145 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,039 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נבע בעיקר מעליה בהתחייבויות לתאגידי בנקאיים בסך של כ- 110 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות מחזור הלוואות ונטילת הלוואות חדשות, מעלייה בסעיף איגרות החוב בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בעקבות הרחבת סדרת איגרות החוב של פאי סיאם ובעקבות עליית המדד, ומעליה בהלוואות מתאגידי פיננסיים ואחרים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בעקבות נטילת הלוואה חדשה מחברה חוץ בנקאית, בקיזוז ירידה בהלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינם מקנות שליטה בסך של כ- 81 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות סיווג להון של חלק מההלוואות) ומירידה בהתחייבות מיסים נדחים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות שערוכים שליליים של נכסי החברה בהולנד.

## (6) הון

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2024, הסתכם לסך של כ- 1,575 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 892 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 29.15% מסך המאזן, לעומת כ- 1,557 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי מהווה כ- 31.40% מסך המאזן.

## נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים לזמן ארוך ואשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 145 מיליון ש"ח, מהנפקת איגרות חוב של פאי סיאם בסך של כ- 61 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש כתבי אופציה למניות בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח, מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ומתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים, מוסדות פיננסיים ולאחרים וכן לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, להשקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בתניות הפיננסיות (המקימות עילה להעמדה לפירעון מיידי) בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ח' ו- ט') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

לפרטים בדבר חריגה באמת מידה פיננסית לצורך מנגנון התאמה בשיעור הריבית לאיגרות החוב (סדרות ח' ו- ט') של החברה והעלאת הריבית בשל כך החל מיום 27 במאי 2024, ראו סעיף 4 להלן.

## תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 30 ביוני 2024, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 207 מיליון ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 115 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 27 באוגוסט 2024, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה, מניצול מסגרות אשראי, גיוס איגרות חוב וניירות ערך מסחריים וממכירת נכסים. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 296 מיליון ש"ח.

## 1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה, מכהן כאחראי לניהול סיכוני השוק בחברה. דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בסיכוני השוק.

### 1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

#### א. סיכוני ריבית

ליום 30 ביוני 2024 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3,389 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,060 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,462 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודות מדד בארץ, כ- 491 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 376 מיליון ש"ח בריבית קבועה ולא צמודה בארץ.

ליום 30 ביוני 2024 לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,991 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות צמודות למדד חושפות את החברה לסיכון בגין עליית המדד.

הנהלת החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי שינויים בשיעורי הריבית בחו"ל, לזמן קצר ולזמן ארוך, ובהתאם לכך קובעת את הרכב האשראי.

#### ב. סיכוני מטבעות

ליום 30 ביוני 2024, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 996 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 להלן).

## ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי נכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,398 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 3.2%.

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ולשינויים בשיעור הריבית המשתנה במשק אליהן צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לעליית המדד הייתה השפעה של כ- 26 מיליוני ש"ח על הוצאות המימון של הקבוצה בתקופת הדוח.

כמו כן, לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

### 1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי לצמצם את חשיפתה לסיכוני שוק, הינם כדלקמן:

בכל מדינה, שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, המימון מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse לזמן ארוך).

למועד הדיווח לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך של כ- 1,012 מיליון ש"ח.

מעת לעת החברה מבצעת הגנות מפני שינויים בשערי מט"ח, במכשירים פיננסיים מקובלים ונעזרת לשם כך ביועצים חיצוניים.

**דוח בסיסי הצמדות ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
331,180	-	187,450	143,464	-	266	-	<b>נכסים:</b> מזומנים ושווי מזומנים
66,488	-	32,490	728	6,175	770	26,325	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10,387	-	-	5,918	-	-	4,469	לקוחות
35,142	2,241	-	26,437	-	-	6,464	חייבים ויתרות חובה
34,250	34,250	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,503,409	2,503,409	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,552,560	1,552,560	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
							תשלומים על חשבון נדל"ן
16,813	16,813	-	-	-	-	-	להשקעה
713,775	713,775	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
102,946	102,946	-	-	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
35,189	-	14,292	3,015	-	-	17,882	
3,004	3,004	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>5,405,143</u>	<u>4,928,998</u>	<u>234,232</u>	<u>179,562</u>	<u>6,175</u>	<u>1,036</u>	<u>55,140</u>	
							<b>התחייבויות:</b>
90,350	-	90,350	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,236,553	-	286,385	-	-	-	950,168	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,940,666	-	495,610	985,171	-	-	459,885	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
48,255	-	10,000	-	-	-	38,255	הלוואה מאחרים
							הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
72,744	-	-	72,744	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
20,120	-	8,201	11,919	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
126,793	10,426	43,197	70,237	-	-	2,933	התחייבויות למתן שירותי בניה
1,200	1,200	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
25,006	25,006	-	-	-	-	-	מסים נדחים
40,445	2,335	425	37,685	-	-	-	
222,231	222,231	-	-	-	-	-	
5,297	-	-	3,654	-	-	1,643	פיקדונות שוכרים
<u>3,829,660</u>	<u>261,198</u>	<u>934,168</u>	<u>1,181,410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,452,884</u>	
<u>1,575,483</u>	<u>4,667,800</u>	<u>(699,936)</u>	<u>(1,001,848)</u>	<u>6,175</u>	<u>1,036</u>	<u>(1,397,744)</u>	<b>עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)</b>

(\*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברה כלולה צמודים לאירו בסך של כ- 2,014 מיליון ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 970 מיליון ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

## 2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

### 2.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן למועד הדוח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח על הרווח הכולל. השווי הוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות בעיקר בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב, כאמור, כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים לשוכרים הקיימים (לרבות בתקופת האופציה) וכן לגבי שיעורי התפוסה בנכסים השונים.

### 2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאורים 3 ו- 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאמה.

### 2.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (30 ביוני 2024) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 30.6.2024 עד 26.08.2024):

שיעור השינוי	מטבע
(2.10%)	דולר ארה"ב (\$)
2.23%	אירו אירופי (€)

### 3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

א. ביום 24 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 24 מיליון ש"ח, אשר תכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תכנית רכישת המניות").

נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,724,433 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה. שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 67.74%.

ביום 23 במאי 2024 פקעה תכנית רכישת המניות.

ב. ביום 21 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של איגרות חוב (סדרה ח') ואיגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בעלות כוללת של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, לתקופה של שנתיים.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם החלה ברכישה עצמית של איגרות חוב כאמור.

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

להלן פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח:

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2024	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 684 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{683,772}{2,177,697} = 31.40\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,979,749}{167,927} = 17.74 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,575,483}{5,405,143} = 29.15\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 684 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ- 25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ- 20%.	636,498*	562,267	החברה	סדרה ח'
אין הערת "עסק חי"					
$\frac{2,979,749}{167,927} = 17.74 > 16(**)$					
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה ובכל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2024	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 684 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{683,772}{2,177,697} = 31.40\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,979,749}{167,927} = 17.74 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,575,483}{5,405,143} = 29.15\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 684 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ- 25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ- 20%.	313,670 (*)	285,000	החברה	סדרה ט'
אין הערת "עסק חי"					
$\frac{2,979,749}{167,927} = 17.74 > 16(**)$					
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(\*) בניכוי הוצאות הנפקה

(\*\*) נכון ליום 30 ביוני 2024, ובהתאם להוראות כל אחד משטרי הנאמנות לאיגרות חוב (סדרה ח' וסדרה ט') של החברה (להלן ביחד: "שטרי הנאמנות") קיימת חריגה באמת מידה פיננסית לצורך חלוקת דיבידנד ולכן החברה לא תבצע חלוקה כלשהי.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2024 היתה קיימת חריגה באמת מידה פיננסית לצורך מנגנון התאמה בשיעור הריבית לאיגרות החוב, אשר מתקיימת גם נכון ליום 30 ביוני 2024, כמפורט להלן: בהתאם לאמור בסעיף 3.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בכל אחד משטרי הנאמנות, במקרה שבו החברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.8 כאמור, שיעור הריבית שתשאנה איגרות החוב יותאם בגין חריגה כאמור בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית המסוף") (לעניין זה, יצוין כי העלאת שיעור הריבית בשיעור של 0.5% כאמור לעיל, תישענה רק פעם אחת בגין חריגה מאחת, שתיים או שלוש מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותן אמות מידה פיננסיות תימשך). אחת מאמות המידה הפיננסיות בגין יותאם שיעור הריבית כאמור הינה: יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI של החברה לא יעלה על 16. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024 עומד על 17.74.

יצוין כי שיעור הריבית הנוסף יחול ממועד החריגה, שהינו מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה (קרי, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024, ביום 27 במאי 2024), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ח' או סדרה ט', לפי העניין) או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, לפי המוקדם.

לפרטים נוספים אודות תוספת הריבית ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2024, בסמוך לפרסום הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052627).

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

---

צופית הראל  
מנהלת כללית

---

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 27 באוגוסט 2024



## אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

#### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-25	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אספן גרופ בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-40.90% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-10.91% וכ-10.95% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-91,717 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ-128 וכ-417 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, 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 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 מחויבים 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 באוגוסט, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
286,016	341,564	330,053
71,281	90,531	67,615
7,586	10,638	10,387
33,597	70,288	35,142
4,700	-	34,250
<u>403,180</u>	<u>513,021</u>	<u>477,447</u>
-	-	16,813
55,569	62,139	102,946
50,585	59,998	35,189
2,588,489	2,643,493	2,503,409
1,510,358	1,483,146	1,552,560
663,209	619,634	713,775
3,479	2,468	3,004
<u>4,871,689</u>	<u>4,870,878</u>	<u>4,927,696</u>
<u><u>5,274,869</u></u>	<u><u>5,383,899</u></u>	<u><u>5,405,143</u></u>

#### נכסים

##### **נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

##### **נכסים לא שוטפים**

מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה  
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו  
נכס זכות שימוש

#### **סך הכל נכסים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
86,399	105,773	90,350
335,310	490,031	312,216
128,340	42,204	134,035
16,593	18,149	20,120
59,460	91,164	72,114
51,254	69,327	54,679
1,200	1,384	1,200
<u>678,556</u>	<u>818,032</u>	<u>684,714</u>
1,535,780	1,316,239	1,645,362
1,027,425	1,107,891	1,102,518
22,005	22,896	46,216
25,006	25,006	25,006
138,394	155,131	57,871
5,291	5,713	5,297
244,165	268,891	222,231
40,284	39,328	39,894
884	923	551
<u>3,039,234</u>	<u>2,942,018</u>	<u>3,144,946</u>
<u>3,717,790</u>	<u>3,760,050</u>	<u>3,829,660</u>
663	663	680
293,721	293,721	307,935
461,874	490,950	416,893
(16,069)	(10,542)	(21,263)
13,531	13,646	13,414
19,607	17,347	14,978
18,392	18,392	18,392
(61,100)	(58,892)	(59,757)
21,864	21,576	23,673
(31,173)	(29,193)	(31,173)
<u>721,310</u>	<u>757,668</u>	<u>683,772</u>
835,769	866,181	891,711
<u>1,557,079</u>	<u>1,623,849</u>	<u>1,575,483</u>
<u>5,274,869</u>	<u>5,383,899</u>	<u>5,405,143</u>

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים  
 חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים  
 חלויות שוטפות של איגרות חוב  
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבות בגין מסים שוטפים  
 הפרשות

##### התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
 איגרות חוב  
 הלואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים  
 התחייבות למתן שירותי בניה  
 הלואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 פיקדונות משוכרים  
 התחייבויות מסים נדחים  
 התחייבות בגין חכירה  
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

#### סך הכל התחייבויות

#### הון

##### הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות  
 פרמיה  
 יתרת רווח  
 קרן הון מחברה לתועלת הציבור  
 קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה  
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
 קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קרן הון בגין הפרשי תרגום  
 קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע  
 מניות באוצר

##### סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

#### סך הכל הון

27 באוגוסט 2024

הנרי בן אריה  
מנהל כספים וחשב ראשי

צופית הראל  
מנהלת כללית

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,127	55,328	53,479	111,173	105,918
35,618	11,291	6,271	19,959	12,057
<u>251,745</u>	<u>66,619</u>	<u>59,750</u>	<u>131,132</u>	<u>117,975</u>
54,889	12,664	12,517	25,436	26,902
24,021	(*) 6,913	6,141	(*) 11,835	12,088
364	91	90	182	208
<u>79,274</u>	<u>19,668</u>	<u>18,748</u>	<u>37,453</u>	<u>39,198</u>
<u>172,471</u>	<u>46,951</u>	<u>41,002</u>	<u>93,679</u>	<u>78,777</u>
(153,699)	(72,640)	(74,020)	(83,355)	(76,332)
(7,784)	(*) (2,051)	(845)	(*) (3,312)	(1,624)
(41,100)	(11,501)	(7,838)	(21,683)	(16,449)
<u>(1,902)</u>	<u>(742)</u>	<u>(5,465)</u>	<u>(2,193)</u>	<u>(5,851)</u>
(32,014)	(39,983)	(47,166)	(16,864)	(21,479)
(128,022)	(34,434)	(45,432)	(71,972)	(73,699)
14,124	990	1,719	3,162	6,379
<u>(145,912)</u>	<u>(73,427)</u>	<u>(90,879)</u>	<u>(85,674)</u>	<u>(88,799)</u>
(2,789)	27	(1,111)	169	(1,064)
(148,701)	(73,400)	(91,990)	(85,505)	(89,863)
17,899	6,017	18,544	3,533	15,746
<u>(130,802)</u>	<u>(67,383)</u>	<u>(73,446)</u>	<u>(81,972)</u>	<u>(74,117)</u>
61,990	19,328	9,783	64,182	1,728
(322)	(322)	-	(322)	-
575	-	3,618	-	3,618
<u>62,243</u>	<u>19,006</u>	<u>13,401</u>	<u>63,860</u>	<u>5,346</u>
<u>(68,559)</u>	<u>(48,377)</u>	<u>(60,045)</u>	<u>(18,112)</u>	<u>(68,771)</u>
(72,797)	(36,873)	(43,077)	(50,694)	(43,925)
(58,005)	(30,510)	(30,369)	(31,278)	(30,192)
<u>(130,802)</u>	<u>(67,383)</u>	<u>(73,446)</u>	<u>(81,972)</u>	<u>(74,117)</u>
(33,069)	(25,392)	(34,611)	(9,046)	(40,773)
(35,490)	(22,985)	(25,434)	(9,066)	(27,998)
<u>(68,559)</u>	<u>(48,377)</u>	<u>(60,045)</u>	<u>(18,112)</u>	<u>(68,771)</u>
(1.17)	(0.59)	(0.68)	(0.81)	(0.70)
62,022	62,116	63,149	62,584	62,822

**הכנסות:**  
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול  
הכנסות משירותי מלונאות

**עלות ההכנסות:**  
עלות השכירות ושירותי הניהול  
עלות שירותי המלונאות  
עלות מכירת הקרקעות

**רווח גולמי**  
הפסד מהתאמת שווי הווגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו,  
נטו  
הוצאות מכירה  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות, נטו  
**הפסד מפעולות רגילות**  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
**הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון**  
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
**הפסד לפני מסים על ההכנסה**  
מסים על ההכנסה  
**הפסד לתקופה**

**רווח כולל אחר:**  
**סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו**  
**ממס:**  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל  
הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס  
**סה"כ רווח כולל אחר**

**סך הכל הפסד כולל לתקופה**

**הפסד לתקופה המיוחס ל:**  
בעלים של חברת האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**סך הכל הפסד כולל לתקופה המיוחס ל:**  
בעלים של חברת האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד בסיסי ומדולל למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של  
חברת האם (בש"ח):

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות) ששימש  
בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

(\* מוין מחדש.)

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,557,079	835,769	721,310	(31,173)	21,864	(61,100)	18,392	19,607	13,531	(16,069)	461,874	293,721	663
(74,117)	(30,192)	(43,925)	-	-	-	-	-	-	(5,194)	(38,731)	-	-
1,728	385	1,343	-	-	1,343	-	-	-	-	-	-	-
3,618	1,809	1,809	-	1,809	-	-	-	-	-	-	-	-
(68,771)	(27,998)	(40,773)	-	1,809	1,343	-	-	-	(5,194)	(38,731)	-	-
698	-	698	-	-	-	-	698	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,327)	-	-	-	14,214	17
(3,480)	(3,480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(117)	-	(117)	-	-	-	-	-	(117)	-	-	-	-
87,420	87,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18,404	55,942	(37,538)	-	1,809	1,343	-	(4,629)	(117)	(5,194)	(44,981)	14,214	17
1,575,483	891,711	683,772	(31,173)	23,673	(59,757)	18,392	14,978	13,414	(21,263)	416,893	307,935	680

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

הפסד לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, נטו ממס  
סך הכל הפסד כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
מימוש כתבי אופציה למניות (1)  
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
עסקאות עם בעל שליטה  
שינוי תנאי הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה וסיווג כהונות (2)  
סה"כ שינויים

יתרה ליום 30 ביוני 2024

(1) לפרטים בדבר מימוש אופציות להון מניות, ראה ביאור 3.ז.  
(2) לפרטים בדבר סיווג הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ראה ביאור 3.כד.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,619,148	831,213	787,935	(14,916)	21,576	(100,540)	18,392	11,893	13,761	-	543,602	293,504	663
(81,972)	(31,278)	(50,694)	-	-	-	-	-	-	(10,542)	(40,152)	-	-
64,182	22,212	41,970	-	-	41,970	-	-	-	-	-	-	-
(322)	-	(322)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-
(18,112)	(9,066)	(9,046)	-	-	41,648	-	-	-	(10,542)	(40,152)	-	-
5,498	-	5,498	-	-	-	-	5,498	-	-	-	-	-
(12,500)	-	(12,500)	-	-	-	-	-	-	-	(12,500)	-	-
(14,277)	-	(14,277)	(14,277)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
173	-	173	-	-	-	-	(44)	-	-	-	217	-
45,381	45,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,347)	(1,347)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(115)	-	(115)	-	-	-	-	-	(115)	-	-	-	-
4,701	34,968	(30,267)	(14,277)	-	41,648	-	5,454	(115)	(10,542)	(52,652)	217	-
1,623,849	866,181	757,668	(29,193)	21,576	(58,892)	18,392	17,347	13,646	(10,542)	490,950	293,721	663

יתרת פתיחה  
 ליום 1 בינואר 2023

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:

הפסד לתקופה  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 העברת קרנות הון לדוח רווח והפסד  
 סך הכל הפסד כולל לתקופה  
 תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז ושולם  
 רכישת מניות באוצר על ידי החברה  
 מימוש כתבי אופציה למניות הסבת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה להון  
 חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 עסקאות עם בעל שליטה  
 סך הכל שינויים

יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
												אלפי ש"ח
1,548,105	829,725	718,380	(31,173)	21,864	(66,414)	18,392	14,917	13,472	(18,526)	457,233	307,935	680
(73,446)	(30,369)	(43,077)	-	-	-	-	-	-	(2,737)	(40,340)	-	-
9,783	3,126	6,657	-	-	6,657	-	-	-	-	-	-	-
3,618	1,809	1,809	-	1,809	-	-	-	-	-	-	-	-
(60,045)	(25,434)	(34,611)	-	1,809	6,657	-	-	-	(2,737)	(40,340)	-	-
61	-	61	-	-	-	-	61	-	-	-	-	-
(58)	-	(58)	-	-	-	-	-	(58)	-	-	-	-
87,420	87,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,378	61,986	(34,608)	-	1,809	6,657	-	61	(58)	(2,737)	(40,340)	-	-
1,575,483	891,711	683,772	(31,173)	23,673	(59,757)	18,392	14,978	13,414	(21,263)	416,893	307,935	680

יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

הפסד לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, נטו ממס  
סך הכל הפסד כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות  
עסקאות עם בעל שליטה  
שינוי תנאי הלואות מזכויות שאינן מקנות שליטה  
וסיווג כהוניות  
סה"כ שינויים

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,635,686	845,132	790,554	(24,053)	21,576	(70,373)	18,392	13,610	13,704	(3,559)	527,090	293,504	663
												<b>יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2023</b>
(67,383)	(30,510)	(36,873)	-	-	-	-	-	-	(6,983)	(29,890)	-	-
												<b>שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:</b>
19,328	7,525	11,803	-	-	11,803	-	-	-	-	-	-	-
												<b>הפסד לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ העברת קרנות הון לדוח רווח והפסד</b>
(322)	-	(322)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-
												<b>סך הכל הפסד כולל לתקופה</b>
(48,377)	(22,985)	(25,392)	-	-	11,481	-	-	-	(6,983)	(29,890)	-	-
												<b>תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז ושולם רכישת מניות באוצר על ידי החברה</b>
3,781	-	3,781	-	-	-	-	3,781	-	-	-	-	-
												<b>מימוש כתבי אופציה למניות הסבת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה להון</b>
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
												<b>שליטה חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
(5,140)	-	(5,140)	(5,140)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
												<b>עסקאות עם בעל שליטה</b>
173	-	173	-	-	-	-	(44)	-	-	-	217	-
												<b>סך הכל שינויים</b>
45,381	45,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
												<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>
(1,347)	(1,347)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(58)	-	(58)	-	-	-	-	-	(58)	-	-	-	-
(11,837)	21,049	(32,886)	(5,140)	-	11,481	-	3,737	(58)	(6,983)	(36,140)	217	-
1,623,849	866,181	757,668	(29,193)	21,576	(58,892)	18,392	17,347	13,646	(10,542)	490,950	293,721	663

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלים של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
1,619,148	831,213	787,935	(14,916)	21,576	(100,540)	18,392	11,893	13,761	-	543,602	293,504	663	יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2023
(130,802)	(58,005)	(72,797)	-	-	-	-	-	-	(16,069)	(56,728)	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:
61,990	22,228	39,762	-	-	39,762	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
(322)	-	(322)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
575	287	288	-	288	-	-	-	-	-	-	-	-	העברת קרנות הון לדוח רווח והפסד
(68,559)	(35,490)	(33,069)	-	288	39,440	-	-	-	(16,069)	(56,728)	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
7,758	-	7,758	-	-	-	-	7,758	-	-	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לשנה
(25,000)	-	(25,000)	-	-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	-	תשלום מבוסס מניות
(16,257)	-	(16,257)	(16,257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
173	-	173	-	-	-	-	(44)	-	-	-	217	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה, נטו
45,381	45,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(5,335)	(5,335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון
(230)	-	(230)	-	-	-	-	-	(230)	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(62,069)	4,556	(66,625)	(16,257)	288	39,440	-	7,714	(230)	(16,069)	(81,728)	217	-	עסקאות עם בעל שליטה
1,557,079	835,769	721,310	(31,173)	21,864	(61,100)	18,392	19,607	13,531	(16,069)	461,874	293,721	663	סך הכל שינויים
													יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(130,802)	(67,383)	(73,446)	(81,972)	(74,117)
7,758	3,781	61	5,498	698
153,699	72,640	74,020	83,355	76,332
6,170	1,480	1,586	2,961	3,189
(36,421)	(10,081)	(22,838)	(11,074)	(23,007)
(3,015)	(563)	(121)	(513)	(1,930)
37,625	15,656	19,961	28,492	25,146
2,789	(27)	1,111	(169)	1,064
(60)	(14)	(67)	(28)	(99)
<u>37,743</u>	<u>15,489</u>	<u>267</u>	<u>26,550</u>	<u>7,276</u>
121	(5,442)	(2,150)	(11,948)	(5,425)
7,030	(10,905)	9,345	9,392	9,446
153	-	(129)	192	(333)
<u>7,304</u>	<u>(16,347)</u>	<u>7,066</u>	<u>(2,364)</u>	<u>3,688</u>
45,047	(858)	7,333	24,186	10,964
(227,213)	(22,273)	(46,289)	(167,250)	(81,791)
(21,553)	-	-	(10,114)	-
(73,201)	(17,968)	(28,656)	(26,635)	(48,582)
219,523	191,144	1,945	219,523	6,645
23,905	(31,924)	12,243	(11,588)	22,971
3,195	(330)	(3,145)	(433)	(33,634)
<u>(75,344)</u>	<u>118,649</u>	<u>(63,902)</u>	<u>3,503</u>	<u>(134,391)</u>

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לתקופה

#### התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות  
הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון  
ממימוש, נטו  
פחת והפחתות  
מסים נדחים, נטו  
עליית ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה  
לזמן ארוך, נטו  
שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו  
חלק החברה בהפסד (רווח) של השקעות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני, נטו מס  
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות  
משותפות

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה  
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים  
ויתרות זכות ובהפרשות  
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

#### מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו

לפעילות שוטפת)

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה (לרבות מסים על רווחים  
ממכירת נדל"ן להשקעה)  
השקעה ברכוש קבוע  
תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו  
השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני (\*)

#### מזומנים, נטו, ששימשו (שנבעו) מפעילות השקעה

(\*) לפרטים בדבר השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה ביאור 3.ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(13,951)	(5,868)	-	5,423	3,951	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
922,171	14,882	77,994	71,697	115,873	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(798,206)	(8,611)	(18,097)	(17,751)	(32,878)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
40,102	-	-	-	60,785	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(17,083)	(1,075)	(752)	(3,535)	(3,711)	תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) (*)
(44,732)	-	-	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	25,000	-	25,000	פירעון איגרות חוב
(1,732)	(448)	(534)	(896)	(1,054)	קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(123,498)	(122,654)	-	(123,498)	-	פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
-	307	80	492	-	פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
(5,335)	(1,347)	-	(1,347)	(3,480)	קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו
173	173	-	173	8,904	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(16,257)	(5,140)	-	(14,277)	-	תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
(25,000)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	רכישה של מניות באוצר, נטו
(83,348)	(136,031)	77,441	(89,769)	167,140	תשלום דיבידנד
(113,645)	(18,240)	20,872	(62,080)	43,713	<b>מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון</b>
388,826	354,400	307,577	388,826	286,016	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
10,835	5,404	1,604	14,818	324	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
286,016	341,564	330,053	341,564	330,053	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
102,501	30,301	31,814	48,616	45,744	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
2,278	464	2,924	684	3,670	<b>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b>
50,000	22,000	-	47,000	-	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
-	301	-	8,320	-	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה
-	6,250	-	6,250	-	<b>נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
45,381	45,381	87,420	45,381	87,420	הלוואת מוכר
-	-	-	-	14,700	רכישת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד אשראי ספקים
-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן
-	-	-	-	-	סיווג הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון
-	-	-	-	-	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

(\*) לפרטים בדבר הנפקת איגרות חוב על ידי פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 3.א.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**

## אספן גרופ בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

#### ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בייזום, השכרה, ניהול ובהשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעיקר בישראל ובהולנד. כמו כן, החברה מוכרת נכסים מעת לעת.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

#### ג. עונתיות:

התוצאות העסקיות של הקבוצה מושפעות, בין השאר, מעונתיות בפעילות המלונאית, כאשר בדרך כלל מחזורי הפעילות של הפעילות המלונאית, ובהתאם לכך - תוצאותיה, גבוהים יותר בחודשי הקיץ של השנה. אין להסיק, אפוא, מהיקף ומתוצאות הפעילות בתקופת הביניים על אלה של השנה כולה.

#### ד. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בבאור 5.א. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, בדבר מלחמת "חרבות ברזל", בהתייחס להשפעות הישירות על הקבוצה, נכון לפרסום דוח זה, פאי סיאם בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים: מלון איביס ומלון איביס סטיילס וכן מלון נוסף בשותפות עם ישרוטל בתל אביב המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור ההכרזה על מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו. מאז תחילת הלחימה שלושת בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות נמוכות, כאשר עיקר האורחים הינם בעיקר מתיירות פנים ומקצתם מפונים. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת תעריפים שקבעה, בהתאם לתוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון, כאשר האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך מפעם לפעם עד ליום 30 בספטמבר 2024.

בתקופת הדיווח, שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון בירושלים של הקבוצה עמד על כ- 51%, כאשר עיקר האורחים היו מתיירות פנים. הכנסות בתי המלון של פאי סיאם בירושלים בחציון הראשון לשנת 2024, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ- 5,611 אלפי ש"ח.

לאור התמשכות המלחמה, הסיכמה Accor SA (אשר פאי משתמשת בזיכיון המותג שלה "IBIS" בבתי המלון בירושלים), לוותר על העמלות המגיעות לה בתקופת הדוח. לגבי התקופות לאחר מכן, גובה העמלות יידון וייקבע בין הצדדים בהתאם למצב הבטחוני שישרור בתקופות האמורות.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה, הרי שלמועד פרסום הדוחות אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלו, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש, מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, הנדל"ן להשקעה בהקמה, ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים.

בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 30 ביוני 2024 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, הנדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש הקבוע המוצג במודל הערכה מחדש באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים. בעקבות הערכות השווי שביצעה החברה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים, כללה החברה ירידת ערך בגין חלק מנכסיה בהולנד בסך של כ- 17.7 מיליון אירו (כ- 70 מיליון ש"ח), בעיקר עקב עליה בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים.

### ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

### ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שערי החליפין של המט"ח ועל המדד:

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של	
בגין	ידוע	הדולר	האירו
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 אירו)
<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>			
122.05	121.93	3.7590	4.0202
ליום 30 ביוני 2024			
118.63	118.63	3.7000	4.0185
ליום 30 ביוני 2023			
119.54	119.66	3.6270	4.0116
ליום 31 בדצמבר 2023			
<b>שיעורי השינוי:</b>			
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</b>			
2.10	1.90	3.64	0.21
ביום 30 ביוני 2024			
2.17	2.46	5.14	7.07
ביום 30 ביוני 2023			
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>			
2.10	1.61	2.12	1.03
ביום 30 ביוני 2024			
0.97	1.36	2.35	2.19
ביום 30 ביוני 2023			
<b>לשנה שהסתיימה:</b>			
2.95	3.35	3.07	6.89
ביום 31 בדצמבר 2023			

ה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

**תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 18"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- (1) מבנה דוח רווח או הפסד – הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- (2) דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
- (3) הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. אולם, בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך, אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

## אספן גרופ בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

#### ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

- א. הרחבת סדרת איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם:**
- ביום 9 בינואר 2024, הקצתה פאי סיאם, על פי דוח הקצאה פרטית, 66,258,200 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם בדרך של הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה א') הקיימת של פאי סיאם. התמורה ברוטו, מהנפקת איגרות החוב הסתכמה בסך של כ- 61,044 אלפי ש"ח.
- ב. קבלת היתר בניה למרכז הלוגיסטי בעורף נמל אשדוד:**
- בהמשך לאמור בביאור 15.ו.8 (8) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, ביום 18 בינואר 2024, התקבל היתר בניה לשלב א' של פרויקט הקמת המרכז הלוגיסטי בעורף נמל אשדוד.
- ג. עסקה למכירת מבנה באזור התעשייה בכדורי:**
- ביום 22 בינואר 2024, חתמה החברה על הסכם למכירת אחד מהמבנים שלה באזור התעשייה כדורי בתמורה לסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח. באותו מועד שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה.
- ד. דירוג החברה וניירות הערך של החברה:**
- ביום 28 בינואר 2024, אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה - ilA תחזית דירוג יציבה וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך המסחריים שלה וכן להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים.
- ביום 26 ביוני 2024, אישרה מעלות S&P מתן דירוג ilA-2 להנפקת ניירות ערך מסחריים של החברה בהיקף של עד 75 מיליוני ש"ח ערך נקוב. לפרטים בדבר גיוס ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 6.א.
- ה. אישור בונוס מותנה ביעדים ליו"ר הדירקטוריון לשנת 2024:**
- ביום 4 ביולי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שבימים 17 במרץ 2024 ו- 26 במרץ 2024, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 למר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה (להלן: "פרג"), בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:
- בגין שנת 2024 יהיה זכאי פרג לבונוס בסכום של עד 6 חודשי דמי ניהול, בכפוף להתקיימות תנאים המבוססים על היעדים הכלל חברתיים (NOI ו- FFO).
- ו. דיבידנד:**
- ביום 26 במרץ 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09897 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 1 במאי 2024.
- ז. התקשרות בעל השליטה בחברה בעסקה למכירת חלק מאחזקותיו בחברה:**
- ביום 14 בספטמבר 2023, התקשרו בעל השליטה בחברה, מר רוני צארום וחברה בבעלותו (להלן: "המוכר"), בהסכם למכירת חלק מאחזקותיו של המוכר במניות החברה (להלן: "ההסכם" ו- "העסקה", לפי העניין) (כ- 26.53% מהון המניות המונפק והנפרע) לחברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (\*) (להלן: "הרוכשת"). כמו כן, במועד חתימת ההסכם, נחתמו שני הסכמי מכר נוספים, בין כל אחד מבין מר גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, וגב' קרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת החברה (להלן יחד: "נושאי המשרה"), לבין הרוכשת, לפיהם, תרכוש הרוכשת מנושאי המשרה את המניות שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה י"ד) לא סחירות של החברה המוחזקות על ידם, ככל שתמומשנה, במחיר למניה השווה למחיר המניה בעסקה, ובמועד שנקבע בין הצדדים.
- (\*) א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ, הינה חברה ציבורית, אשר למיטב ידיעת החברה בעלת השליטה בה, המחזיקה ב- 4,499,525 מניות של הרוכשת (כ- 77.90%), הינה חברת אוסטרליה ישראל יזמות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי) של ה"ה שלמה עקריש, אבן צ'ארלס ניומן וריקי סטיבן ניומן בשיעורים כדלקמן: 50% שלמה עקריש (באמצעות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה) והיתרה בחלוקה שווה בין אבן צ'ארלס ניומן וריקי סטיבן ניומן (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה).

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

### ז. התקשרות בעל השליטה בחברה בעסקה למכירת חלק מאחזקותיו בחברה: (המשך)

ביום 5 במרץ 2024 (לאחר תיקון ההסכמים מיום 28 בפברואר 2024), כפי שנמסר לחברה, התקבל התשלום השני מהרוכשת למוכר והמוכר פעל להעברת המניות הנרכשות לחשבון נאמנות. כמו כן, כפי שנמסר לחברה, באותו מועד התקבל התשלום בגין רכישת המניות הנוספות אשר נבעו ממימוש 1,700,000 אופציות סדרה י"ד מנושאי המשרה בחברה. תמורת מחיר המימוש שהתקבלה בחברה הסתכמה לסך של כ- 8,904 אלפי ש"ח.

כמו כן, החל מיום 6 במרץ 2024 נכנס לתוקף מינויים של שני הדירקטורים, ה"ה שלמה עקריש ואבן צ'ארלס ניומן, כאמור לעיל וביום 4 ביולי 2024 אושרו תנאי כהונתם באסיפת בעלי המניות של החברה אשר כוללים מתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי, והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ובפוליסות עתידיות, באותם תנאים כפי שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

### ח. השקעה במניות רייק נדל"ן בע"מ:

ביום 7 במרץ 2024 התקשרה החברה עם חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "חברת רייק"), מר יוסף רייק (להלן: "מר רייק") וחברת תמ"א 38 א.י.ר. השקעות בע"מ, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, בהסכם הקצאת מניות, במסגרתו חברת רייק, העוסקת בתחום התחדשות עירונית, תקצה לחברה מניות, אשר תהוינה, לאחר הקצאתן, כ- 50% מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) שלה (להלן: "המניות המוקצות"), בתמורה לסך כולל של 45 מיליון ש"ח, כמפורט בהסכם (להלן: "ההסכם"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות והסכם למתן שירותים, כמפורט להלן.

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

(1) במועד חתימת ההסכם (להלן: "מועד ההשלמה") שילמה החברה לחברת רייק סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כנגד הקצאת כלל המניות המוקצות לחברה.

(2) בנוסף על התמורה (וכתוספת לה), תשלם החברה לחברת רייק תוספות תשלום בכפוף לעמידה באבני דרך, כדלקמן, ובכל מקרה לא מוקדם מיום 15 בספטמבר 2024 (להלן: "התוספות לתמורה"):

▪ סך של 7.5 מיליוני ש"ח ישולם בתוך 30 ימים ממועד קבלתם של חשבונות לתשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתרי בניה להקמת שלושה פרויקטים (במצטבר) המקודמים על ידי חברת רייק או חברות קבוצת רייק (כהגדרתן בהסכם) בתל-אביב.

▪ סך של 7.5 מיליוני ש"ח ישולם בתוך 30 ימים מהמועד בו תקבל חברת רייק החלטת ועדה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים, בקשר עם פרויקט בירושלים, וזאת ככל שתב"ע לפרויקט (מכוחה ניתן להוציא היתר) תאושר למתן תוקף עד ולא יאוחר מתום 18 חודשים ממועד ההשלמה.

להבטחת התוספות לתמורה, במועד ההשלמה הופקדו בנאמנות על ידי החברה שני שיקים על סך 7.5 מיליוני ש"ח כל אחד.

(3) התמורה במועד ההשלמה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

(4) מלוא התמורה והתוספות לתמורה ישמשו את חברת רייק לפירעון הלוואות ותשלום דיבידנדים שהוכרזו בטרם חתימת ההסכם, למר רייק, אייר וחברות קשורות להם.

(5) החברה תעמיד את המימון השוטף הנדרש לחברת רייק ולחברות קבוצת רייק במסגרת הפעילות השוטפת, וכן תפעל לגיוס מימון לפרויקטים ותעמיד הון עצמי וערבויות, ככל שיידרש.

(6) ההסכם כולל מנגנון שיפוי לחברה בגין אירועים המפורטים בהסכם, בכפוף לנזקים מצטברים בסכום מינימלי של 1 מיליון ש"ח, ולתקופות שנקבעו בהסכם בהתאם לסוג הנזק.

### (7) הסכם למתן שירותים:

באותו מועד נחתם הסכם למתן שירותים, לפיו חברת רייק ניהול בע"מ (חברה בבעלות מלאה (100%) של מר רייק), באמצעות מר רייק בלבד, תעניק לחברת רייק וחברות קבוצת רייק שירותי ניהול כללי, בתמורה לתגמול חודשי ומענקים מבוססי הצלחה בתנאים שנקבעו בהסכם.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. השקעה במניות רייק נדל"ן בע"מ: (המשך)

(8) הסכם בעלי מניות:

כמו כן, באותו מועד נחתם הסכם בעלי המניות בין הצדדים לעסקה, הכולל, בין היתר, הוראות בדבר הרכב הדירקטוריון ומינוי יו"ר הדירקטוריון של חברת רייק, אי תחרות בתחום פעילות קבוצת רייק ובלעדיות, תקופת חסימה להעברת מניות (אספן – 24 חודשים; מר רייק – 72 חודשים), מנגנוני זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות מצרנות ומדיניות חלוקת דיבידנד (חלוקה שנתית בסך של 50% מהרווחים הראויים לחלוקה באותה שנה, בכפוף לתנאי ההסכם).

כמו כן, הסכם בעלי המניות מסדיר את: (1) תנאי העמדת הלוואת בעלים על ידי החברה לחברת רייק לצורך מימון פעילותה השוטפת, ככל שלחברת רייק לא תהיה יכולת לממן את פעילותה ממקורותיה העצמיים, והעמדת ערבויות; (2) אופציה לחברה, ללא תמורה, לקבל בחלוף 24 חודשים ממועד החתימה קול מכריע בסוגיות שנקבעו, בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

במועד הרכישה החברה סיווגה את השקעתה בחברת רייק, בדוח על המצב הכספי, בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 18 ביוני 2024 התקבל מימון מתאגיד בנקאי עבור חלק מתמורת העסקה כנגד מניות חברת רייק (בהיקף שאינו מהותי לחברה).

ט. הקצאת אופציות לעובדי חברת בת הולנדית:

ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 300,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה לשלושה עובדי חברת הבת ההולנדית Aspen Real Estate Investments B.V. מתוך מאגר האופציות. תקופת ההבשלה של האופציות הינה 4 שנים והשווי ההוגן למועד ההקצאה הסתכם לסך של כ- 564 אלפי ש"ח.

י. קרקע בצפת:

בחודש פברואר 2024 התקשרה פאי סיאם בהסכם עקרונות עם גשם למשתכן בע"מ (להלן: "המוכרת"), לרכישת מלוא החזקות המוכרת (50%) במגרשים 1 ו-2 המצויים בגוש 13696, חלקות 2 ו-5 בצפת וזאת בתמורה לסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח (לרבות החזר הלוואה והתחייבות נוספות הקשורות לפרויקט אותן נטלה פאי סיאם). כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בקבלת אישור דירקטוריון פאי סיאם אשר התקבל ביום 10 באפריל 2024. לאחר השלמת הרכישה מחזיקה פאי סיאם במלוא הקרקע בצפת. כתוצאה מהשלמת העסקה, נוצר לפאי סיאם רווח בסך של כ- 4,698 אלפי ש"ח, אשר מוצג במסגרת רווח כולל אחר בקרן הון בגין הערכה מחדש רכוש קבוע, בניכוי השפעת המס.

יא. פרויקט מלוני במבשרת ציון:

ביום 31 במרץ 2024 התקשרה מלוני החוף הצפוני בע"מ (להלן: "הלוונה"), חברה בת בבעלות מלאה של פאי סיאם, בהסכם מימון חדש כמפורט להלן, ביחס לפרויקט הידוע כ- "פרויקט מבשרת" (להלן: "הסכם המימון"). מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד חתימת הסכם המימון ותהא ניתנת לניצול החל ממועד התקיימות כל התנאים המקדמיים הקבועים להלן ותפקע ביום 31 בדצמבר 2025. תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם המימון הינו עמידה בתנאים מקדמיים שהעיקריים שבהם מפורטים להלן (וזאת עד ליום 30 ביולי 2024):

(1) דרישת ההון העצמי הנדרש לא תפחת מסך של כ- 206.8 מיליון ש"ח, כאשר על פי דוח המפקח מטעם הבנק העמידה הלוונה הון עצמי בסך של כ- 181.6 מיליון ש"ח, כך שהיא תידרש להשלמת הון עצמי נוסף של כ- 25 מיליון ש"ח;

(2) נערכו ונרשמו כדין הבטוחות בהתאם להסכם; התקבל היתר בניה התואם את דוח האפס לפרויקט. במסגרת הסכם המימון, התחייב הבנק להעמיד אשראי בסך של 280 מיליון ש"ח, במועד סיום השלמת הבניה והפעלת המלון, כפוף לקיום כל התחייבויות הלוונה כלפי הבנק באותו מועד, וזאת לתקופה של 120 חודשים בריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%. בתום 120 חודשים ממועד העמדת הלוונה (שהוא מועד הפירעון הסופי של הלוונה) הלוונה תיפרע את כל יתרת תשלומי הריבית בגין ובקשר עם הלוונה ויתרת קרן הלוונה (60%) בתשלום אחד. בהתאם להוראות הסכם המימון, בתקופת ההפעלה הלוונה תשמור על כל אחד מהיחסים הפיננסיים, בכל עת וזאת לעת כמפורט להלן: יחס חוב לבטוחה (LTV): לא יעלה על 70%, יחס כיסוי: לא יפחת מ- 1.15. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התנאים המתלים האמורים התקיימו.

## אספן גרופ בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יב. רכישת מקרקעין באשקלון:

ביום 2 באפריל 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בשכונת רמת כרמים באשקלון, בשטח כולל של כ- 4 אלפי מ"ר (לרבות זכויות על פי היתר בניה והמחאת זכויות והתחייבות המוכר על פי הסכמי יועצים ומתכננים כמפורט בהסכם), המיועדים למטרת הקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים בן 3 קומות, בשטח כולל של כ- 9 אלפי מ"ר (מתוכם כ- 6 אלפי מ"ר שטח עיקרי והיתר שטחי שירות) (להלן: "המקרקעין" ו- "ההסכם" בהתאמה). תמורת המקרקעין שנקבעה בהסכם הסתכמה לסך של 42.5 מיליון ש"ח. כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בקבלת אישור דריקטוריון החברה אשר התקבל ביום 3 באפריל 2024. עלות ההקמה המשוערת של המבנה הינה כ- 78 מיליון ש"ח.

במועד חתימת ההסכם שילמה החברה תשלום ראשון בסך של 8.5 מיליון ש"ח. יתרת התמורה בסך של 34 מיליון ש"ח שולמה ביום 23 ביולי 2024 (ביום זה גם התקבל מימון מתאגיד בנקאי עבור חלק מיתרת התמורה בהיקף שאינו מהותי לחברה). כמו כן התקבל היתר הבניה והחברה נערכת לתחילת הבניה.

יג. ביום 8 באפריל 2024 הודיע לחברה מר גיא בורנשטיין, סמנכ"ל הכספים של החברה, על רצונו לסיים את תפקידו בחברה. מר בורנשטיין המשיך לכהן בתפקידו עד ליום 30 ביוני 2024. ביום 1 ביולי 2024 מונה מר הנרי בן אריה, מנהל הכספים והחשב הראשי של החברה, לנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים, החל מאותו מועד.

יד. פרויקט פארק המדע בנס ציונה:

בהמשך לאמור לביאור 1.15 (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, ביום 16 באפריל 2024, התקשרה החברה ביחד עם השותף בפרויקט בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת חלק מיתרת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 17.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

טו. פרויקט חבצלת בירושלים:

ביום 19 במאי 2024 נחתם עדכון להסכם שכירות ותפעול עליו חתמה פאי סיאם עם ישרוטל בשנת 2017 ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו בניית המלון לא תושלם עד ליום 1 ביולי 2027, נדחתה עד ליום 31 בדצמבר 2027.

במהלך תקופת הדיווח נרכשו חלקים נוספים בשיעור של כ- 0.37% בכל חלקה. נכון לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, פאי סיאם טרם נרשמה כבעלים על מלוא החלקים שנרכשו כאמור. פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס לכ- 96.24% מהזכויות בפרויקט. כתוצאה מהרכישה נוצר לחברה רווח מעליית ערך הנדל"ן בסך של כ- 795 אלפי ש"ח.

ביום 30 במאי 2024 התקבל היתר בניה לתוספת קומות בפרויקט. בהתאם להיתר שהתקבל כאמור לעיל, אושרה לפאי סיאם תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה ואת העברתו של הגשר המחבר מהקומה הרביעית לקומה העשירית. כמו כן, אושרה תוספת של 69 חדרי מלון, כך שבית המלון יכלול כ- 317 חדרי מלון בסך הכול. יצוין, כי קבלת היתר הבניה כאמור, מהווה לדעת פאי סיאם, אחד מהתנאים המתלים המרכזיים לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי להקמת בית המלון, כאשר פאי סיאם פועלת להשלמת יתר התנאים המתלים.

טז. פאי סיאם מפרץ אמנון:

בהמשך לאמור בביאור 1.15 (2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024, נחתם עדכון לחוזה השכירות והתפעול עליו חתמו פאי סיאם ופאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "מפרץ אמנון") עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "ישרוטל") בשנת 2022, ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם נדחתה לתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול.

כמו כן ביום 8 ביולי 2024 קיבלה מפרץ אמנון הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש 607 בסך של כ- 11,052 אלפי ש"ח וזאת בהמשך לקידום תכנון המגרשים בועדות השונות וכחלק מהתנאים לקבלת היתר. בהתאם להוראות הסכם רכישת מניות מפרץ אמנון משנת 2021 ולמנגנון שנקבע בהסכם הרכישה, פנתה פאי סיאם למוכרת לקבלת חלקה בחיוב בהיטל השבחה בסך של כ- 4,011 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוח על המצב הכספי, טרם שולמה השומה.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

### יז. רכישת מרכז מסחרי בצפון תל אביב:

ביום 22 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת חלק מזכויות הבעלות בנכס מקרקעין באזור הידוע כ- "צומת הפיל" בצפון תל אביב, הכולל שטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן חצר בגודל של כ- 500 מ"ר, מחסנים ו- 74 חניות (להלן: "המקרקעין" ו- "ההסכם" בהתאמה).

תמורת המקרקעין שנקבעה בהסכם הסתכמה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח, כאשר במועד החתימה שילמה החברה סך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח ונקבע שהיתרה בסך של כ- 41.4 מיליון ש"ח תשולם תוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם.

ביום 20 באוגוסט 2024 התקבל מימון מתאגיד בנקאי עבור חלק מהתמורה (בהיקף שאינו מהותי לחברה), יתרת התמורה שולמה למוכר והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה, ובכך הושלמה העסקה.

### יח. מכירת מבנה תעשייתי של החברה בקריית שמונה:

ביום 26 במאי 2024 נחתם הסכם למכירת מבנה תעשייתי של החברה בקריית שמונה בתמורה לסך של 19,450 אלפי ש"ח. במועד החתימה על ההסכם שולמה מקדמה בשיעור של 10% מהתמורה והיתרה שולמה ביום 25 ביולי 2024, מועד השלמת העסקה. ליום 30 ביוני 2024 סיווגה החברה, בדוח על המצב הכספי, את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

### יט. אמות מידה פיננסיות ותשלום תוספת ריבית על איגרות החוב של החברה:

בהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב של החברה (סדרה ח' וסדרה ט'), אחת מאמות המידה הפיננסיות בגין הינה "יחס NOI המקסימאלי". נקבעו שני ספים ליחס זה ולפיו ככל שהיחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי, נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה, יעלה על 16 יותאם שיעור הריבית וככל שהיחס האמור יעלה על 18 במשך שני רבעונים רצופים תוצר הפרה של אמת המידה. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024, יחס זה עמד על כ- 16.74 וליום 30 ביוני 2024 יחס זה עומד על כ- 17.74. כך שהחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של 2024 המצביעים על החריגה (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית השנתית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כל אחת מסדרות איגרות החוב בשיעור של 0.5%.

יצוין כי שיעור הריבית הנוסף יחול ממועד החריגה, שהינו מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה (קרי, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024, ביום 27 במאי 2024), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ח' או סדרה ט', לפי העניין) או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, לפי המוקדם.

### כ. הסכם מימון מחדש של קניון אשקלון:

ביום 23 מאי 2024, חתמה החברה יחד עם השותף בקניון באשקלון על הסכם מימון מחדש, מול תאגיד אשראי חוץ בנקאי, על הלוואה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 25 מיליון ש"ח), חלף הלוואה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 13.5 מיליון ש"ח) שהתקבלה מתאגיד בנקאי. ההלוואה הינה בריבית משתנה (פריים בתוספת 2.25%) ותיפרע בתשלום קרן אחד בעוד 4 שנים. התזרים הפנוי שנבע לחברה מהמימון מחדש הינו כ- 12 מיליון ש"ח.

### כא. עדכון תנאי בעסקה של יו"ר דירקטוריון פאי סיאם, מר שלמה דהוקי:

בהמשך לאמור בבאור 32.ה. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022 ובהמשך לאישור דירקטוריון פאי סיאם מיום 29 ביוני 2023, ביום 27 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, את עדכון תנאי התגמול בגין שנת 2022 למר שלמה דהוקי, המכהן כיו"ר דירקטוריון פאי סיאם ומבעלי המניות (בשרשור סופי) בפאי סיאם, באופן שדהוקי זכאי לתגמול נוסף, בגין שנת 2022, בסך של 3,288 אלפי ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

### ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

#### כב. התקשרות בהסכם בעלי מניות בפאי סיאם:

ביום 28 ביוני 2024, התקשרו החברה וחברת KFS Nominees Ltd (להלן: "KFS"), המחזיקות כל אחת ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בפאי סיאם, בהסכם בעלי מניות בפאי סיאם (להלן: "הסכם בעלי המניות"), אשר ייכנס לתוקפו מייד עם ובכפוף להשלמת הנפקה לציבור של מניות פאי סיאם.

הסכם בעלי המניות יבטל ויחליף את ההסכמות בין הצדדים שנקבעו בהסכם ההקצאה מיום 22 בדצמבר 2020, לרבות ביטול זכויות ההכרעה בפאי סיאם שהוקנו לחברה, וכן כולל הוראות בקשר עם הרכב הדירקטוריון וזכות למינוי דירקטורים, אופציית רכש ל- KFS לרכישת מניות של פאי סיאם מהחברה וכן בקשר עם תנאי ההנפקה לציבור של פאי סיאם.

הסכם בעלי המניות ייכנס לתוקפו ויחייב את הצדדים, החל ממועד השלמת ההנפקה לציבור של פאי סיאם ובכפוף לה ועד לאותו מועד ימשיך לחול הסכם ההקצאה לכל דבר ועניין. כמו כן, כניסתו לתוקף של הסכם בעלי המניות מותנית בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, קודם למועד ההנפקה לציבור של פאי סיאם, של האורגנים המוסמכים של החברה, לרבות ועדת ביקורת, דירקטוריון אשר התקבלו ביום 10 ביולי 2024 ואסיפת בעלי מניות של החברה ברוב הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

יובהר כי, על פי תנאי הסכם בעלי המניות, אין בהסכם בעלי המניות בכדי להוות החזקה ביחד עם אחרים כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולא יראו בחברה כבעלת שליטה ו/או כחלק מקבוצת השליטה בפאי סיאם. כתוצאה מההנפקה לציבור של מניות פאי סיאם, באם תושלם, תחדל החברה באותו מועד לאחד את דוחותיה הכספיים של פאי סיאם.

ביום 11 ביולי 2024 פירסמה החברה דוח זימון אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה: (1) הסמכת הנהלת החברה לוותר על זכויות ההכרעה (כולן או חלקן) בפאי סיאם; (2) התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות בפאי סיאם והנפקה לציבור של מניות פאי סיאם על פיו, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, האסיפה טרם התקיימה.

#### כג. מימון מחדש של נכס של חברת בת ההולנדית ב- Amstelveen:

ביום 26 ביוני 2024, חתמה חברת נכס הולנדית (בבעלות 51% של החברה בשרשור), על הסכם עם תאגיד בנקאי זר, למחזור הלוואה בסך של כ- 15 מיליון אירו (כ- 61 מיליון ש"ח) עד ליום 30 ביוני 2028, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.48%.

#### כד. שינוי תנאי הלוואות בעלים והלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:

ביום 30 ביוני 2024, שונו תנאי הלוואות הבעלים שהעניקה חברת Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת הולנדית בבעלות 100% של החברה (להלן: "החברה הבת"), למספר חברות נכס בהולנד בסך של כ- 13 מיליון אירו ואשר סווגו בעבר כהתחייבות פיננסית ולאחר השינוי מסווגות כהון. כתוצאה מכך, סווגו בדוח המאוחד של החברה, ההלוואות המיוחסות לשותפים של החברה הבת בחברות הנכס מהתחייבות פיננסית להון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

הסכום הכולל אשר סווג בדוח על המצב הכספי מסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לסעיף הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הסתכם לסך של כ- 22 מיליון אירו (כ- 87 מיליון ש"ח).

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

### שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, וכן מכשירים פיננסיים נגזרים.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה, בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן. השווי ההוגן נקבע על ידי יועצים חיצונים והנהלת החברה בוחנת ובדוקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,399	10,350	10,399	10,350
394,237	480,872	394,237	480,872
1,555,226	1,518,618	1,637,252	1,580,793
1,039,500	1,145,837	1,155,765	1,236,553
76,000	83,633	76,000	80,000
<u>3,075,362</u>	<u>3,239,310</u>	<u>3,273,653</u>	<u>3,388,568</u>

- (1) התחייבויות פיננסיות:
- (2) הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה
- (2) הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
- (3) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- (4) איגרות חוב בריבית קבועה
- (5) ניירות ערך מסחריים בריבית קבועה

### שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים והתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן.
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו בממוצע 5.51% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 6.33%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 5.11% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 5.65%).
- (5) ליום 31 בדצמבר 2023 נשאו ניירות הערך המסחריים ריבית משתנה.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 2024, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

1. ישראל – בתחום הנדל"ן המניב (כולל משרדים ומסחר).
2. ישראל – בתחום המלונאות – פאי סי.אם.
3. הולנד – בתחום הנדל"ן המניב.

**אחרים** – לקבוצה פעילות שאינה מהותית לה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה והחל מיום 7 במרץ 2024 גם בתחום ההתחדשות העירונית בישראל (לפרטים ראה ביאור 3.ח. לעיל).

ב. ההרכב:

<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</u>						
		<u>הולנד</u>		<u>ישראל</u>		
<u>סה"כ</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן</u>	<u>מלונאות</u>	<u>נדל"ן</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
117,975	3,280	81,108	12,866	20,721	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות רוח גולמי	
78,777	2,684	60,056	79	15,958		
(76,332)	(370)	(71,388)	(5,853)	1,279	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו הפסד מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הפסד לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני <b>הפסד לפני מסים על ההכנסה</b>	
(18,073)						
(5,851)						
(21,479)						
(67,320)						
(88,799)						
(1,064)						
(89,863)						
<b>5,405,143</b>	<b>109,927</b>	<b>2,198,179</b>	<b>2,207,226</b>	<b>889,811</b>	<b>נכסי המגזר</b>	

<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023</u>						
		<u>הולנד</u>		<u>ישראל</u>		
<u>סה"כ</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן</u>	<u>מלונאות</u>	<u>נדל"ן</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
131,132	5,433	81,401	20,862	23,436	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות רוח גולמי	
93,679	3,703	62,600	8,480	18,896		
(83,355)	(128)	(70,956)	(26,549)	14,278	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו  הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו הפסד מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הפסד לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני <b>הפסד לפני מסים על ההכנסה</b>	
(24,995)						
(2,193)						
(16,864)						
(68,810)						
(85,674)						
169						
(85,505)						
<b>5,383,899</b>	<b>68,188</b>	<b>2,376,358</b>	<b>2,068,492</b>	<b>870,861</b>	<b>נכסי המגזר</b>	

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b>				
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
59,750	1,590	41,197	6,541	10,422
41,002	1,340	31,485	66	8,111
(74,020)	(370)	(70,792)	(4,249)	1,391
(8,683)				
(5,465)				
(47,166)				
(43,713)				
(90,879)				
(1,111)				
(91,990)				

הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

הפסד לאחר מימון

חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**הפסד לפני מסים על ההכנסה**

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023</b>				
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
66,619	2,683	41,478	11,709	10,749
46,951	1,681	31,975	4,503	8,792
(72,640)	(128)	(68,859)	(18,560)	14,907
(13,552)				
(742)				
(39,983)				
(33,444)				
(73,427)				
27				
(73,400)				

הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

הפסד לאחר מימון

חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**הפסד לפני מסים על ההכנסה**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>				
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
251,745	8,256	163,047	37,102	43,340
172,471	5,151	121,276	11,728	34,316
(153,699)	(5,031)	(126,410)	(40,703)	18,445
(48,884)				
(1,902)				
(32,014)				
(113,898)				
(145,912)				
(2,789)				
(148,701)				
5,274,869	64,328	2,242,138	2,095,820	872,583

הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

הפסד לאחר מימון

חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**הפסד לפני מסים על ההכנסה**

**נכסי המגזר**

## אספן גרופ בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

**א. גיוס ופרעון ניירות ערך מסחריים:**

- (1) בהמשך לאמור בביאור 3.ד. ביום 1 ביולי 2024 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בהיקף של 50 מיליון ש"ח ע.ג. נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.7%.
- (2) ביום 9 ביולי 2024 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של 750 אלפי ש"ח ע.ג.
- (3) ביום 21 ביולי 2024 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של 20 מיליון ש"ח ע.ג.

**ב. פקיעת אופציות והקצאת אופציות:**

ביום 1 ביולי 2024 הועברו 195,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה למאגר האופציות (פול), עקב סיום העסקתם של שני עובדים בחברה. כמו כן, ביום 7 ביולי 2024 פקעו 151,875 אופציות (סדרה ט"ו).

ביום 27 במאי 2024, אישר דריקטוריון החברה הקצאת 200,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה, מתוך מאגר האופציות של החברה, לנושא משרה בחברה. ביום 1 ביולי 2024 הוקצו האופציות.

**ג. פרסום תשקיף מדף**

ביום 15 ביולי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024.

**ד. מכירת מבנה תעשייתי של החברה באופקים:**

ביום 16 ביולי 2024 נחתם הסכם למכירת מבנה תעשייתי של החברה באופקים בתמורה לסך של 14,800 אלפי ש"ח. ביום 31 ביולי 2024 שולמה התמורה במלואה והעסקה הושלמה. ליום 30 ביוני 2024 סיווגה החברה, בדוח על המצב הכספי, את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי  
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)  
ליום 30 ביוני 2024**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צופית הראל, מנהלת כללית;
2. הנרי בן אריה, מנהל כספים וחשב ראשי;
3. ארז שמע, מנהל נכסים ושיווק;
4. קרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון 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 היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי 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.

27 באוגוסט 2024

צופית הראל  
מנהלת כללית

תאריך

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, הנרי בן אריה מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 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 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, 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי 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.

27 באוגוסט 2024

תאריך

הנרי בן אריה  
מנהל כספים וחשב ראשי



## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

#### ע מ ו ד

2	דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע מהותי נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2  
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעה בהן הסתכם לסך של כ- 47,341 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-13,682 אלפי ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

## מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 באוגוסט, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
85,312	36,936	80,472
55,291	52,997	49,516
-	2,395	-
1,123	1,805	1,155
564	1,138	2,659
4,700	-	34,250
<u>146,990</u>	<u>95,271</u>	<u>168,052</u>
-	-	16,813
1,227,447	1,261,872	1,258,939
524,092	529,979	495,524
205,759	185,281	226,916
491	599	406
1,222	1,528	916
26,029	37,954	10,131
<u>1,985,040</u>	<u>2,017,213</u>	<u>2,009,645</u>
<u>2,132,030</u>	<u>2,112,484</u>	<u>2,177,697</u>
86,399	100,400	90,350
7,080	13,785	44,045
116,038	32,152	118,246
184	1,190	1,103
17,067	33,467	28,810
750	784	750
<u>227,518</u>	<u>181,778</u>	<u>283,304</u>
190,713	178,283	175,658
816,270	923,665	831,922
148,153	41,424	151,300
12,005	12,896	36,216
13,506	13,506	13,506
641	962	321
1,914	2,302	1,698
<u>1,183,202</u>	<u>1,173,038</u>	<u>1,210,621</u>
<u>1,410,720</u>	<u>1,354,816</u>	<u>1,493,925</u>
663	663	680
293,721	293,721	307,935
(3,775)	1,527	(10,563)
461,874	490,950	416,893
(31,173)	(29,193)	(31,173)
<u>721,310</u>	<u>757,668</u>	<u>683,772</u>
<u>2,132,030</u>	<u>2,112,484</u>	<u>2,177,697</u>

**נכסים**  
**נכסים שוטפים:**  
מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים לזמן קצר  
חלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

**נכסים לא שוטפים:**  
מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה  
יתרות בגין חברות מוחזקות  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו  
נכס זכות שימוש  
יתרות חובה לזמן ארוך

**סך הכל נכסים**

**התחייבויות והון**  
**התחייבויות שוטפות:**  
אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ומאחרים  
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומאחרים  
חלויות שוטפות של איגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות הפרשות

**התחייבויות לא שוטפות:**  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
איגרות חוב  
הלוואות מחברות מוחזקות  
הלוואות מתאגידים פיננסיים  
התחייבות למתן שירותי בניה  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

**סך הכל התחייבויות**

**הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:**  
הון מניות  
פרמיה  
קרנות הון  
יתרת רווח  
מניות באוצר  
**סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם**

27 באוגוסט 2024

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

הנרי בן אריה  
מנהל כספים וחשב ראשי

צופית הראל  
מנהלת כללית

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

## אספן גרופ בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
33,560	8,232	8,749	16,811	17,259	<b>הכנסות</b> הכנסות מדמי שכירות
2,898	471	682	1,398	1,389	<b>עלות ההכנסות</b> עלות השכירות
364	91	90	182	208	עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>3,262</u>	<u>562</u>	<u>772</u>	<u>1,580</u>	<u>1,597</u>	
30,298	7,670	7,977	15,231	15,662	<b>רווח גולמי</b>
19,065	15,072	1,391	14,753	1,279	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(25,370)	(8,147)	(3,727)	(14,500)	(8,559)	ממימושו, נטו
(1,534)	(375)	(1,017)	(1,103)	(1,160)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
<u>22,459</u>	<u>14,220</u>	<u>4,624</u>	<u>14,381</u>	<u>7,222</u>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(59,019)	(20,513)	(24,027)	(38,802)	(32,582)	הוצאות מימון
9,373	1,887	1,388	2,651	3,390	הכנסות מימון
(45,610)	(32,467)	(25,062)	(28,924)	(21,955)	הפסד בגין חברות מוחזקות, נטו
<u>(72,797)</u>	<u>(36,873)</u>	<u>(43,077)</u>	<u>(50,694)</u>	<u>(43,925)</u>	<b>הפסד לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
39,762	11,803	6,657	41,970	1,343	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
(322)	(322)	-	(322)	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
288	-	1,809	-	1,809	העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>39,728</u>	<u>11,481</u>	<u>8,466</u>	<u>41,648</u>	<u>3,152</u>	
<u>(33,069)</u>	<u>(25,392)</u>	<u>(34,611)</u>	<u>(9,046)</u>	<u>(40,773)</u>	<b>סך הכל הפסד כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>		<b>בלתי מבוקר</b>	
(72,797)	(36,873)	(43,077)	(50,694)	(43,925)
45,610	32,467	25,062	28,924	21,955
7,758	3,781	61	5,498	698
803	200	201	401	402
(19,065)	(15,072)	(1,391)	(14,753)	(1,279)
36,466	14,480	13,115	25,817	15,650
(2,333)	(581)	179	(518)	(1,330)
<u>(3,558)</u>	<u>(1,598)</u>	<u>(5,850)</u>	<u>(5,325)</u>	<u>(7,829)</u>
959	(238)	494	277	(32)
99	-	(259)	(475)	(2,095)
(782)	(1,225)	(73)	224	919
5,258	(4,198)	(6,870)	(963)	(4,902)
36	(67)	(132)	114	(124)
<u>5,570</u>	<u>(5,728)</u>	<u>(6,840)</u>	<u>(823)</u>	<u>(6,234)</u>
2,012	(7,326)	(12,690)	(6,148)	(14,063)
296	(58)	(58)	(115)	1,318
<u>2,308</u>	<u>(7,384)</u>	<u>(12,748)</u>	<u>(6,263)</u>	<u>(12,745)</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
הפסד לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

**התאמות בגין:**  
הפסד בגין חברות מוחזקות, נטו  
תשלום מבוסס מניות  
פחת והפחתות  
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון  
ממימושו, נטו  
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך  
שחיקת נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**  
שינוי בלקוחות  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
שינוי בזכאים ויתרות זכות  
שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך

**מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)**

**מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות**

**סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)**

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(29,161)	(6,257)	(24,388)	(14,183)	(42,372)
19,000	-	1,945	19,000	6,645
(79)	(35)	(3)	(67)	(11)
4,080	(15,845)	19,263	(7,366)	23,002
(6,160)	(22,137)	(3,183)	(2,616)	(12,736)
187,133	75,072	1,620	80,482	(30,077)
180,973	52,935	(1,563)	77,866	(42,813)
(13,951)	(21)	-	50	3,951
28,500	-	24,727	13,500	35,840
(12,278)	(1,218)	(14,313)	(2,343)	(15,582)
-	-	25,000	-	25,000
(1,698)	(448)	(533)	(896)	(1,053)
(43,698)	(42,853)	-	(43,697)	-
(32,430)	-	-	-	-
(25,000)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)
(16,257)	(5,140)	-	(14,277)	-
173	173	-	173	8,904
-	59	(20)	403	(92)
(116,639)	(55,698)	28,611	(53,337)	50,718
66,642	(10,147)	14,300	18,266	(4,840)
18,670	47,083	66,172	18,670	85,312
85,312	36,936	80,472	36,936	80,472
28,897	9,537	12,528	11,804	16,274
2,278	464	654	684	1,400
25,000	-	-	25,000	-
-	6,250	-	6,250	-
-	-	-	-	14,700

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו  
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו

**מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה**  
**מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם**  
**חברות מוחזקות**

**סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות**  
**השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים  
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים  
פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים  
למכירה  
פירעון איגרות חוב  
תשלום דיבידנד  
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר  
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
קבלת (החזר) פיקדונות משוכרים, נטו

**סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה  
סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

**נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות**

**בתזרימי מזומנים**

הלוואות מוכר  
דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן  
התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

**אספן גרופ בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף**

**א. כללי:**

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בייזום, השכרה, ניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת נכסים מעת לעת.

**ב. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות:**

לפרטים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2023 ועודם קיימים גם ליום 30 ביוני 2024, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).

**ג. לענין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה – ראה ביאורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.**