



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2025.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025, לפי תקנה 38ד'.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021751) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת. הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

פרופיל החברה

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות⁽¹⁾ על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד. כמו כן, החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ.

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. נדל"ן מניב בהולנד:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 218 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 121 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 103 שוכרים בתפוסה של כ- 93%. לחברה נכסים בבעלותה המלאה 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:

- 19 נכסים מניבים
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה
 - שיעור תפוסה ממוצע: 93%
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.2 שנים
 - Cap rate ממוצע: 6.75%*
 - LTV ממוצע: כ- 49%
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 3%
 - NOI מייצג (100%) לשנה 117 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה 61 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים (100%): 1,932 מיליון ש"ח (חלק החברה: 986 מיליון ש"ח)
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים הינו כ- 15 מיליון ש"ח
- (* מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.)

2. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 50 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 165 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 12 נכסים מניבים
- 4 נכסים מניבים בהקמה באשדוד, אשקלון, חיפה ונס ציונה
- יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר
- שיעור תפוסה ממוצע: כ- 93%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 3.9 שנים
- Cap rate ממוצע: כ- 6.9%*
- LTV ממוצע: כ- 31%
- שכר דירה מייצג: כ- 36 מיליון ש"ח
- שווי בספרים: 962 מיליון ש"ח (**)

(* מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.)

(**) כולל שווי בספרים של נכסים מניבים בהקמה בסך של כ- 418 מיליון ש"ח

3. התחדשות עירונית בישראל:

בחודש מרץ 2024 השקיעה החברה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק"). רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים) הכוללים כ- 7,096 יח"ד בתכנון בכ- 26 פרויקטים בתכנון וכן ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים. במהלך התקופה רייק פועלת בביצוע שלושה פרויקטים וצפויה להתחיל בביצוע פרויקט נוסף. ביום 13 במרץ 2025 התקבל אישור ועדה מחוזית להפקדת תכנית פינוי בינוי "מתחם הפארק" בחיפה הצפויה לכלול 597 יח"ד (מתוכן 476 יח"ד לשיווק ע"י היזם) ו- 1,500 מ"ר מסחר – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן מידע בקשר עם צבר הפרויקטים החזוי של רייק*:

כמות פרויקטים צפויים	שנת התחלת ביצוע חזויה	כמות יח"ד לביצוע	כמות יח"ד לשיווק ע"י יזם
7	2025	242	113
4	2026	271	185
1	2027	1,280	1,069
4	2028	1,685	1,308
2	2029	933	755
8	2030-2031	2,685	2,028
26		7,096	5,458

* נתונים לפי 100% (חלק החברה 50%).

להלן מידע בקשר עם התוצאות הכספיות החזויות של חברת רייק*:

שנה	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח	עלויות צפויות במיליוני ש"ח	רווח הפרויקט במיליוני ש"ח	שיעור רווח
2025	18	14	4	20%
2026	120	99	21	18%
2027	350	294	56	16%
2028	444	363	82	18%
2029	331	265	66	20%
2030-2034	8,950	7,866	1,084	12%
סה"כ	10,213	8,901	1,313	13%

* נתונים לפי 100% (חלק החברה 50%).

צבר הפרויקטים החזוי והתוצאות הכספיות החזויות של חברת רייק המתוארות לעיל הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה וחברת רייק נכון למועד זה ואשר אינן בשליטת החברה בלבד ובכלל זה על אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקטים בהתאם לתכניות החברה וחברת רייק, לרבות בדבר אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי חברת רייק בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה וחברת רייק לא תתממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה וחברת רייק הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה חברת רייק כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה וחברת רייק ולרבות הערכות החברה וחברת רייק בדבר הביקושים הקיימים.

מדדים שבהם נסחרת החברה

החברה נסחרת במדד תל אביב - מניב חו"ל ובמדד תל 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: נדל"ן מניב, ניהול, ייזום והשבחה
- הגדלת צבר הנכסים בדרך של מיזוגים ורכישות
- ייזום פרויקטים חדשים
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים
- נקיטת גישה יזומה להשבחת מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר
- פיתוח פעילות ההתחדשות העירונית בישראל
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון

דבר המנכ"ל

במהלך תקופות הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת פעילות הקבוצה בישראל, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. החברה זכתה במרכז להקמת קומת מסחר באצטדיון סמי עופר בחיפה בשטח של כ- 7,444 מ"ר. בנוסף, התקשרה חברת רייק נדל"ן בע"מ במזכר הבנות לרכישת 51% ממניות חברת דיוד לנדמרק יזמות בע"מ, חברה מדווחת, הפועלת בתחום הייזום למגורים בישראל. עסקה זו, מהווה מהלך אסטרטגי לקבוצה להתרחבות בתחום הייזום למגורים בישראל. מנגד מכרה החברה את מרבית מניותיה בחברת פאי סיאם בע"מ. בנוסף המשיכה החברה בהשבחת נכסיה המניבים ובהקמת המרלו"ג האוטומטי הגדול ביותר במדינת ישראל באשדוד, בהקמת מרכז מסחרי ופרויקט משרדים באשקלון ובהקמת מרכז מסחרי ומעונות סטודנטים בנס ציונה.

לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 407 אלף מ"ר בהולנד ובישראל, שתי מדינות בהן אנו פועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבת פעילותה העסקית של הקבוצה בישראל.

בחודש ינואר 2025 השלימה החברה מכירה של 30% ממניות חברת פאי סיאם בע"מ בדרך של הצעת מכר, במסגרת הנפקה לציבור אשר ביצעה פאי סיאם בע"מ ובנוסף התקשרה החברה בהסכם למכירה של כ- 6.55% נוספים ל-KFS Nominees Ltd.

הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים והביאה עימה סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי, כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיעו שלושה תאגידי דירוג אשראי בינלאומיים על הורדת דירוג האשראי של ישראל והצמידו לדירוג תחזית שלילית. אולם מאז הוכרזה הפסקת אש הכריזו מרבית הגופים האמורים כי יישום הפסקת האש בפועל יצמצם את הסיכונים בדירוג האשראי של המדינה ואף עשויים להשפיע לטובה. הפסקת האש בעזה הסתיימה ביום 18 במרץ 2025 ולאחרונה חודשה שם הלחימה. ביום 8 במאי 2025 הותירה חברת הדירוג מעלות את דירוג האשראי של ישראל A/A-1 עם תחזית שלילית, אולם הביעה חשש גדול מהתרחבות המלחמה והשפעתה לרעה על הכלכלה המקומית, וציינה כי היא עלולה להוריד את הדירוג בשנתיים הקרובות אם הסכסוכים הצבאיים ייפגעו בצמיחה הכלכלית של המדינה או אם הסיכוי למלחמה ישירה בין ישראל לאיראן יגדל. כמו כן, גם חברת דירוג האשראי Fitch

הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה A עם תחזית שלילית, להערכת Fitch היחלשות השלוחות האיראניות במזרח התיכון חיזקה את מעמדה של ישראל והפחיתה את סיכוני האשראי של ישראל. כמו כן, היא מעריכה כי הפסקת האש עם לבנון תישמר, וכי נפילת משטר אסד בסוריה הורידה את הסיכונים בטווח הקצר והבינוני לישראל.

המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים הציבו בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר השפיעו הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים. עם זאת, החוסן והיציבות של המערכת הפיננסית אפשרו לה לסייע למשק להתמודד עם אתגרי המלחמה.

באשר לפעילות החברה, על אף המצב הביטחוני והשינויים בסביבה הכלכלית בישראל, בתקופת הדוח ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש ולמלחמה לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

האמור מתבסס על מצב הדברים כיום תחת מבנה החוב הנוכחי של החברה. עם זאת, יודגש כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה ושווי נכסיה בפרט. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסי הנדל"ן שלה ותנאי השכרתם, יחד עם יתרת האמצעים הנזילים שלה ותזרים המזומנים השוטף שלה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

בחודש ינואר 2024, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.5% ומאז לא חל שינוי בריבית. לעומת זאת, מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2024 בשיעור של כ- 3.2% וברבעון הראשון של שנת 2025 בכ- 0.29%. 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.

לפי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ- 3.5% בשנת 2025 ובשיעור של כ- 4% בשנת 2026, שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ- 2.6% ובמהלך ובשנת 2026 הוא צפוי להתמתן לכ- 2.2%. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, רמת הריבית של בנק ישראל ברבעון הראשון של שנת 2026 צפויה לעמוד על כ- 4%. בהולנד שיעור האינפלציה ב- 12 החודשים האחרונים עלה לכ- 3.7%

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 הנמוך, נכסיה הבלתי משועבדים, מח"מ ההלוואות הארוך, יכולתה לגייס מימון, פיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות הקבוצה ומגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחתת חשיפת הקבוצה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל. להערכת החברה גורמים אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשברים המתוארים לעיל, וכן יאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות למועד הדוח. הנהלת החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם לשינויי הנסיבות ולפי הצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המלחמה וההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם המפורטים לעיל על הקבוצה ועל תוצאותיה היכן 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 וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם המפורטים בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי הקבוצה:

משרדים		מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Bruhl	כפר סבא	אשקלון	Hoofddorp	פתח תקווה
Amsterdam	ראש העין	מעלות	Zwolle	נצרת עלית
Delft	נהריה	כפר יונה		מעלות
Hoofddorp	פתח תקווה	תל אביב		מגדל העמק
Leeuwarden	נס ציונה (*)	חיפה (*)		אשדוד (*)
Utrecht		אשקלון כרמים (*)		
Amstelveen				
Den Haag				
Zoetermeer				
Rotterdam				
Naarden				
Amersfoort				

(*) מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

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
4,535	אשקלון	4,926	ראש העין	2,760	מגדל העמק
		1,447	תל אביב	9,460	מעלות
		308	כפר יונה	8,200	נצרת עלית
		5,840	כפר סבא	<u>2,436</u>	נהריה
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	<u>22,856</u>	
		<u>22,096</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	
73	202	92%	17	משרדים
49	220	98%	23	לוגיסטיקה ותעשייה
82	122	80%	10	מתחמי מסחר
	<u>544</u>	<u>93%</u>	<u>50</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		
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>7,741</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
בש"ח				
60	1,714	92%	181	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה
25	211	100%	45	
	<u>1,925</u>	<u>93%</u>	<u>226</u>	

להלן עדכון נתונים לגבי הנכס המכונה "Hoek 3" בעיר Amersfoort בהולנד, אשר סוג כ"נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד:

שנת 2024	רבעון 1 לשנת 2025	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 33%
278,846	295,477	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
21,401	5,359	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(29,846)	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	7.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
70	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

החוב הפיננסי

החוב הפיננסי

לחברה גמישות פיננסית, המתבטאת ביכולת לגייס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, לצד הפוטנציאל לגייס הון. דבר המאפשר לחברה להמשיך לבצע רכישות של חברות, נכסים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות המתאימות לאסטרטגיה של החברה.

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. לחברה 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- 50 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 68 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 31%.

ליום 31 במרץ 2025, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2 מיליארד ש"ח.

ליום 31 במרץ 2025 ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 26.04% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 25.33% מסך המאזן.

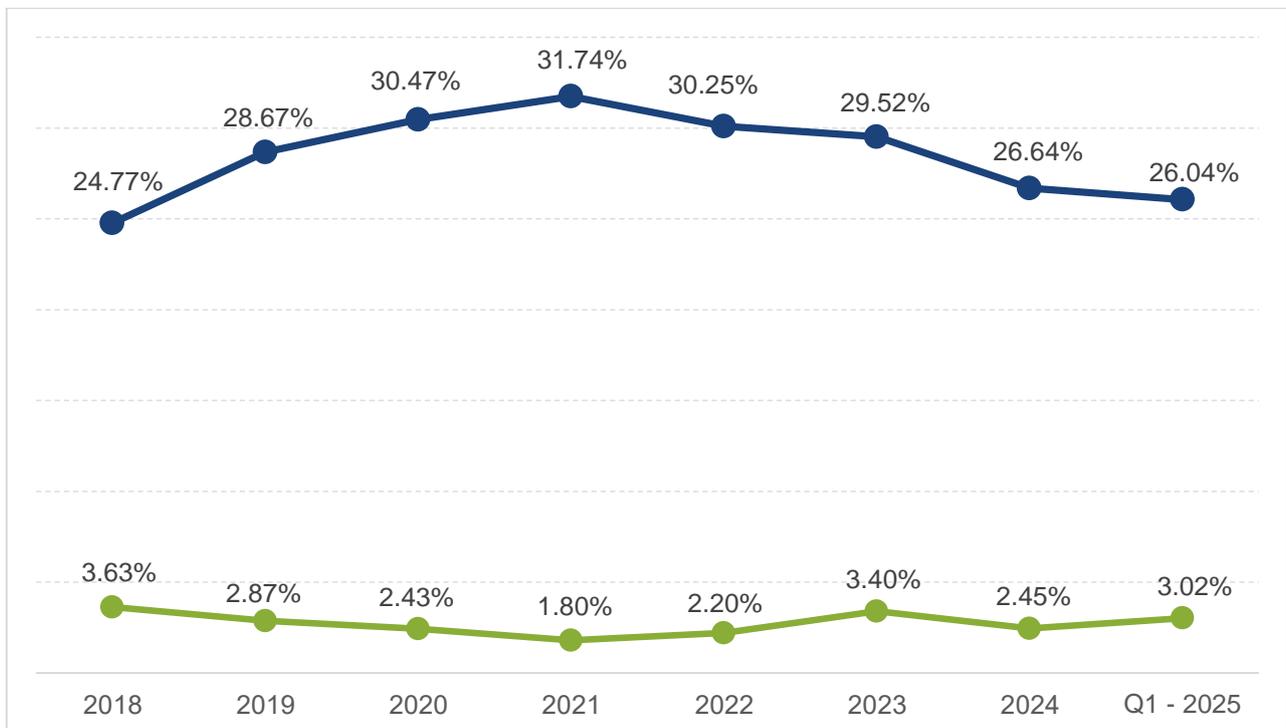
דירוג אשראי

בימים 28 בינואר 2024 וביום 10 בפברואר 2025 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ברמה של ilA- והותירה תחזית דירוג יציבה, וכן אישרה את דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרות 1 ו-3) על רמה של ilA-2. כמו כן, ביום 26 ביוני 2024 הודיעה מעלות S&P על דירוג זמן קצר לניירות ערך מסחריים (סדרה 4) לרמה של ilA-2 בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח ע.ג. וביום 10 בפברואר 2025 אישרה את דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה 4) על רמה של ilA-2.

השיקולים אשר נכללו בדירוג כוללים בין היתר:

- (א) תיק נכסים מניבים בהיקף בינוני המאופיין ביציבות תפעולית ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.
- (ב) פיזור גאוגרפי (בעיקר בהולנד וישראל) ופיזור מגזרי (משרדים, נדל"ן מסחרי, תעשייה ולוגיסטיקה) 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 (אשר פחתה עם מימוש חלק ממניות פאי סיאם) שלהערכתם מגלמת סיכונים ענפיים ותפעוליים גבוהים יותר מפעילות נדל"ן מניב.
- (ו) מינוף גבוה ביחס לקבוצת השוואה.

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



NOI (Net Operating Income) מפעולות נדל"ן מניב

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של הקבוצה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב לסך של כ- 38 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

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 משערורי 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- 10.4 מיליון ש"ח לעומת כ- 11.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO, לפי גישת ההנהלה, לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 19.2 מיליון ש"ח לעומת כ- 20.8 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 31 במרץ		
	2024	2025	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
(149,321)	(671)	(15,679)	הפסד לתקופה (מאוחד)
התאמות			
491	118	-	נטרול הפסד מפעילות משנית
803	201	317	פחת והפחתות
103,687	708	363	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,715	417	1,357	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
83,371	9,597	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (להבטת ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני)
(1,888)	(578)	22,498	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
(23,129)	1,880	1,089	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
7,435	243	1,154	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
26,164	11,915	11,099	FFO לפי גישת הרשות
26,971	5,777	7,305	התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
(807)	6,138	3,794	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות – FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO):			
35,966	3,857	4,400	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
8,992	2,930	1,427	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,430	637	269	תשלום מבוסס מניות
4,571	1,466	2,049	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות
77,123	20,805	19,244	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO)
41,082	11,415	10,441	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO) המיוחס לבעלי המניות 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 31 במרץ		הערות	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
51,900	53,147	1	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
			עלות ההכנסות:
14,020	14,867		עלות השכירות ושירותי הניהול
118	-		עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>14,138</u>	<u>14,867</u>		
37,762	38,280	2	רווח גולמי
(708)	(363)	3	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(357)	(863)	4	הוצאות מכירה
(6,273)	(5,934)	4	הוצאות הנהלה וכלליות
(417)	(1,357)	5	הוצאות אחרות, נטו
<u>30,007</u>	<u>29,763</u>		רווח מפעולות רגילות
(19,483)	(42,450)	6	הוצאות מימון
3,489	3,215		הכנסות מימון
14,013	(9,472)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(243)	(1,154)		חלק החברה בהפסד חשל השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
13,770	(10,626)		רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(4,844)	(5,053)	7	מסים על ההכנסה
8,926	(15,679)		רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
(9,597)	-		הפסד מפעילות מופסקת
<u>(671)</u>	<u>(15,679)</u>	8	הפסד לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
(8,055)	53,728		סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>(8,726)</u>	<u>38,049</u>		סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
			הפסד לתקופה המיוחס ל:
(848)	(19,778)		בעלים של חברת האם
177	4,099		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(671)</u>	<u>(15,679)</u>		

הסברים לשינויים במהלך הרבעון

- (1) **הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות**
הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 53 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- (2) **רווח גולמי**
הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
- (3) **התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו**
בתקופת הדוח רשמה החברה התאמת שווי הוגן שלילית של הנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, לעומת התאמה שלילית של כ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- (4) **הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**
הוצאות המכירה והוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- (5) **הוצאות אחרות, נטו**
בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 0.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- (6) **הוצאות מימון, נטו**
הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 39 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מירידת ערך מניות פאי סיאם בע"מ המוחזקות על ידי החברה בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח.
- (7) **מסים על הכנסה**
הכנסות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 5 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
- (8) **הפסד לתקופה**
ההפסד בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		הערות
	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
142,371	307,577	391,662	מזומנים ושויי מזומנים
51,181	62,599	65,380	נכסים פיננסיים לזמן קצר
9,223	10,347	8,292	לקוחות
13,540	33,226	29,848	חייבים ויתרות חובה
268,334	19,450	4,100	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>484,649</u>	<u>433,199</u>	<u>499,282</u>	1
נכסים לא שוטפים			
3,000	-	-	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
232,119	100,784	65,886	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,735	50,888	196,232	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,420,525	2,560,630	2,535,852	נדל"ן להשקעה
327,595	1,534,453	418,020	נדל"ן להשקעה בהקמה
404	681,770	585	רכוש קבוע, נטו
611	3,242	2,661	נכס זכות שימוש
<u>3,039,989</u>	<u>4,931,767</u>	<u>3,219,236</u>	2
<u>3,524,638</u>	<u>5,364,966</u>	<u>3,718,518</u>	
סך הכל נכסים			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
123,375	90,350	136,901	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
337,696	204,865	336,008	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
129,994	131,958	130,367	חלויות שוטפות של איגרות חוב
10,490	19,348	16,017	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
43,357	73,575	47,535	זכאים ויתרות זכות
32,680	48,848	35,350	התחייבות בגין מסים שוטפים
1,200	1,200	1,200	הפרשות
<u>678,792</u>	<u>570,144</u>	<u>703,378</u>	4
התחייבויות לא שוטפות			
899,447	1,688,895	961,871	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
815,594	1,088,546	819,336	איגרות חוב
35,348	21,528	35,390	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
13,506	25,006	5,039	התחייבות למתן שירותי בניה
54,543	133,732	57,760	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,535	5,189	5,021	פיקדונות משוכרים
48,244	243,397	52,458	התחייבויות מסים נדחים
35,587	39,744	109,816	התחייבות בגין חכירה
63	680	45	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,906,867</u>	<u>3,246,717</u>	<u>2,046,736</u>	5
<u>2,585,659</u>	<u>3,816,861</u>	<u>2,750,114</u>	
סך הכל התחייבויות			
הון			
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:			
680	680	680	הון מניות
308,388	307,935	308,388	פרמיה
366,023	457,233	313,709	יתרת רווח
(26,286)	(18,526)	-	קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,294	13,472	13,233	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
15,257	14,917	15,526	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(91,953)	(66,414)	(60,044)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
-	21,864	-	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(31,173)	(31,173)	(31,173)	מניות באוצר
<u>572,622</u>	<u>718,380</u>	<u>578,711</u>	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
366,357	829,725	389,693	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>938,979</u>	<u>1,548,105</u>	<u>968,404</u>	6
<u>3,524,638</u>	<u>5,364,966</u>	<u>3,718,518</u>	סך הכל הון

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2025 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 499 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 485 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע בעיקר בעליה במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 249 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ומעליה ביתרת החייבים ויתרות חובה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 264 מיליון ש"ח.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2025 הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,219 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,040 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מסעיפי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 206 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 31 במרץ 2025, הסתכם לסך של כ- 2,954 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,748 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מהפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, רישום חכירה בגין זכיה במכרז להקמת קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח ומהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות השקעות בהקמת המרלוג"ג באשדוד, המרכז המסחרי באשקלון ומבני המשרדים בנס ציונה) בניכוי הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2025, הסתכמו לסך של כ- 703 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 679 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף ספקים ונותני שירותים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2025, הסתכמו לסך של כ- 2,047 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,907 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעליה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעליית שער האירו ומצריכת אשראי כתוצאה מהתקדמות פרויקטים יזמיים בליווי בנקאי (אשדוד ונס ציונה), ומעליה בסעיף התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 74 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מזכיה במכרז להקמת קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, בקיזוז הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

(6) הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2025, הסתכם לסך של כ- 968 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 390 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 26.04% מסך המאזן, לעומת כ- 939 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (כולל סך של כ- 366 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה). עיקר הגידול נובע מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בניכוי הפסד לתקופה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 31 במרץ 2025, ההון העצמי מהווה כ- 25.33% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, מתמורה ממימוש חלק ממניות פאי סיאם בע"מ בסך של כ- 247 מיליון ש"ח, ומתמורה בגין מימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ולאחרים וכן לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 32 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 31 במרץ 2025, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 204 מיליון ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים שלילי בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 28 במאי 2025, נבחן תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים והנכסים הפיננסיים לזמן קצר (חלק החברה) בסך של כ- 385 מיליון ש"ח, התחייבויות הקבוצה השוטפות ושאין שוטפות (לרבות בגין איגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של כ- 2,750 מיליון ש"ח וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, מחזורי הלוואות, ניצול מסגרות האשראי ופירעון הלוואות שניתנו. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה, קבע, כי בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. לאור האמור לעיל, לא מתקיים אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בתקופת תזרים המזומנים בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 385 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. לפרטים אודות מר גיא פרג, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024.

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 במרץ 2025 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,478 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,041 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,081 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודות מדד בארץ, כ- 327 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 29 מיליון ש"ח בריבית קבועה ולא צמודה בארץ.

ליום 31 במרץ 2025 לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,021 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- 2,202 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

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 31 במרץ 2025, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 977 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- 1,064 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.6%.

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ולשינויים בשיעור הריבית המשתנה במשק, אליהן צמודות עיקר התחייבויותיה לזמן ארוך. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, ובכך מצמצמות את רמת החשיפה להשפעות התנודתיות במדד.

כמו כן, לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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- 1,015 מיליון ש"ח.

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

יצוין כי, דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בחשיפות החברה לסיכוני השוק. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את נהלי הבקרה ומעדכנת אותם בהתאם להיקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

דוח בסיסי הצמדות ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
						נכסים:
391,662	-	265,285	126,360	17	-	מזומנים ושווי מזומנים
65,381	-	48,469	728	611	15,573	נכסים פיננסיים לזמן קצר
8,291	-	-	6,345	-	1,946	לקוחות
29,848	2,276	-	22,309	-	5,263	חייבים ויתרות חובה
4,100	4,100	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,535,852	2,535,852	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
418,020	418,020	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
585	585	-	-	-	-	רכוש קבוע
						השקעה בחברות כלולות -
65,886	65,886	-	-	-	-	מתאחדות
						פיקדונות ויתרות חובה לזמן
196,232	-	170,866	4,826	-	20,540	ארוך
2,661	2,661	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>3,718,518</u>	<u>3,029,380</u>	<u>484,620</u>	<u>160,568</u>	<u>628</u>	<u>43,322</u>	
						התחייבויות:
136,901	-	136,901	-	-	-	אשראי לזמן קצר
949,703	-	-	-	-	949,703	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,280,954	-	193,982	968,141	-	118,831	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
37,454	-	-	-	-	37,454	הלוואה מאחרים
						הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
72,621	-	-	72,621	-	-	ספקים ונותני שירותים
16,017	-	6,009	10,008	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
82,885	8,249	28,880	45,756	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
1,200	1,200	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
5,039	5,039	-	-	-	-	מסים נדחים
109,861	72,160	-	37,701	-	-	פיקדונות שוכרים
52,458	52,458	-	-	-	-	
5,021	-	-	3,387	-	1,634	
<u>2,750,114</u>	<u>139,106</u>	<u>365,772</u>	<u>1,137,614</u>	<u>-</u>	<u>1,107,622</u>	
<u>968,404</u>	<u>2,890,274</u>	<u>118,848</u>	<u>(977,046)</u>	<u>628</u>	<u>(1,064,300)</u>	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמוד לאירו בסך של כ- 1,992 מיליון ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 949 מיליון ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

2. הוראות גילוי בהיבטים שונים של התאגיד

2.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן למועד הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח על הרווח הכולל. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי 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 (31 במרץ 2025) 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-31.3.2025 עד 27.5.2025):

שיעור השינוי	מטבע
(4.9%)	דולר ארה"ב (\$)
(0.2%)	אירו אירופי (€)

2.4 תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-10 אלפי ש"ח. בנוסף בוצעה בדרך של השכרת מבנים בשווי כספי של כ-61 אלפי ש"ח, ללא תמורה, לעמותת יוניסטרים.

2.5 פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

הפסקת כהונת מבקר הפנים:

עד ליום 28 במאי 2025 כיהן רו"ח איל הורוביץ כמבקר הפנים של החברה (להלן: "מבקר הפנים הקודם"). הפסקת כהונתו של מבקר הפנים הקודם נעשה לאחר בחינה מעמיקה של צורכי החברה, ולאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה במערך הביקורת הפנימית של החברה, זאת על רקע השינויים שחלו בפעילות החברה בשנים האחרונות, לרבות גידול בהיקף הפעילות, התרחבות לתחומים

חדשים והצורך בהיערכות למול דרישות רגולציה וממשל תאגידי החלות על חברות ציבוריות מתפתחות. בנוסף, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי לאור כהונתו הממושכת של מבקר הפנים הקודם אשר נמשכה כ- 18 שנים, ולשם ריענון המערך הביקורתי ומתן נקודת מבט רעננה ובלתי תלויה, שתאפשר תהליכי בקרה עדכניים שאינם כבולים בהיכרות מוקדמת עם החברה, הוחלט על סיום כהונתו של מבקר הפנים הקודם.

דוחות מבקר הפנים:

ביום 26 במרץ 2025, הציג מבקר הפנים הקודם של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2024, בנושאים "מכירת המלון בחדרה" ו"מעקב אחר יישום המלצות" אשר עבודת הביקורת בגינם בוצעה, בעיקרה, במהלך שנת 2024. ועדת הביקורת דנה בדוחות הביקורת הנ"ל במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר אותם באותו מועד.

מינוי מבקר פנים:

שם מבקר הפנים: רו"ח גיא מונרוב

תאריך תחילת כהונה: 29 במאי 2025.

כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

רו"ח גיא מונרוב יעניק שירותי חיצוני לחברה ולחברות המוחזקות על ידה (לא מועסק בשכיר).

למיטב ידיעת החברה ועל פי מה שנמסר לה מהמבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד באמור בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון, לאחר המלצת ועדת הביקורת, בסמוך לפני מועד תחילת כהונתו.

המבקר הפנימי יציע תכנית ביקורת שנתי, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה, לרבות החברות הזרות בחו"ל, בתיאום עם הנהלת החברה, אשר יובאו לדיון ואישור בפני ועדת הביקורת של החברה (להלן בסעיף זה: "הוועדה") ודירקטוריון החברה.

השיקולים בקביעתה של תכנית הביקורת יכללו, בין היתר, התייחסות לליבת העסקים של החברה, לתחומי פעילותה ולמערכי הבקרה הקיימים בה, תוך מתן דגש לגורמי הסיכון השונים. לדעת מבקר הפנים, תכנית הביקורת תותיר לו שיקול דעת לביצוע פעילותו, וזאת בתיאום עם הוועדה.

על פי הודעת המבקר הפנימי, התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם התקנים המקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון, מר גיא פרג.

2. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 20 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים.

נכון למועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,753,976 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- 0.93%.

3. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 27 במרץ 2025, דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2025 אשר תהא בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ- 0.958911 ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.0989728 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2025 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2025), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין. הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן תתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

ביום 28 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0990191 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי המתפרסם במקביל לדוח זה.

5. 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 31 במרץ 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 579 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח						
$\frac{578,711}{2,285,102} = 25.33\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%						
$\frac{2,020,591}{159,961} = 12.63 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18						
$\frac{968,404}{3,718,518} = 26.04\% > 16\%$	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- 579 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 ביצע 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%.	כ- 545,102 (*)	כ- 2,393	כ- 521,729	כ- 472,881	החברה	סדרה 'ח'
אין הערת "עסק חי"							
$\frac{2,020,591}{159,961} = 12.63 < 16$							
---	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.						

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 579 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח						
$\frac{578,711}{2,285,102} = 25.33\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%						
$\frac{2,020,591}{159,961} = 12.63 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18						
$\frac{968,404}{3,718,518} = 26.04\% > 16\%$	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- 579 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 ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 410 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%.	כ- 404,601 (*)	כ- 1,053	כ- 382,841	כ- 376,257	החברה	סדרה ט'
אין הערת "עסק חי"							
$\frac{2,020,591}{159,961} = 12.63 < 16$							
---	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

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

שלמה עקריש
דירקטור ומנהל כללי

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 28 במאי 2025



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

(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
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-19	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 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 60,156 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ- 1,110 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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, ומישום 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 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, 28 במאי, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

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
ת.ח. 45396

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
142,371	307,577	391,662
51,181	62,599	65,380
9,223	10,347	8,292
13,540	33,226	29,848
268,334	19,450	4,100
484,649	433,199	499,282
3,000	-	-
232,119	100,784	65,886
55,735	50,888	196,232
2,420,525	2,560,630	2,535,852
327,595	1,534,453	418,020
404	681,770	585
611	3,242	2,661
3,039,989	4,931,767	3,219,236
3,524,638	5,364,966	3,718,518

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
נכסים פיננסיים 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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
123,375	90,350	136,901
337,696	204,865	336,008
129,994	131,958	130,367
10,490	19,348	16,017
43,357	73,575	47,535
32,680	48,848	35,350
1,200	1,200	1,200
<u>678,792</u>	<u>570,144</u>	<u>703,378</u>
899,447	1,688,895	961,871
815,594	1,088,546	819,336
35,348	21,528	35,390
13,506	25,006	5,039
54,543	133,732	57,760
4,535	5,189	5,021
48,244	243,397	52,458
35,587	39,744	109,816
63	680	45
<u>1,906,867</u>	<u>3,246,717</u>	<u>2,046,736</u>
<u>2,585,659</u>	<u>3,816,861</u>	<u>2,750,114</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
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
התחייבות למתן שירותי בניה
הלוואות 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

28 במאי 2025

הנרי בן אריה
סמנכ"ל כספים

שלמה עקריש
דירקטור ומנהל כללי

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 31 במרץ		
	2024	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
213,711	51,900	53,147	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
54,150	14,020	14,867	עלות ההכנסות:
491	118	-	עלות השכירות ושירותי הניהול
54,641	14,138	14,867	עלות מכירת הקרקעות
159,070	37,762	38,280	רווח גולמי
(103,687)	(708)	(363)	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(1,873)	(357)	(863)	הוצאות מכירה
(22,312)	(6,273)	(5,934)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,715)	(417)	(1,357)	הוצאות אחרות, נטו
26,483	30,007	29,763	רווח מפעולות רגילות
(99,285)	(19,483)	(42,450)	הוצאות מימון (*)
10,347	3,489	3,215	הכנסות מימון
(62,455)	14,013	(9,472)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(7,435)	(243)	(1,154)	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(69,890)	13,770	(10,626)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
4,764	(4,844)	(5,053)	מסים על ההכנסה
(65,126)	8,926	(15,679)	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
(84,195)	(9,597)	-	הפסד מפעילות מופסקת
(149,321)	(671)	(15,679)	הפסד לתקופה
(50,926)	(8,055)	53,728	רווח (הפסד) כולל אחר:
808	-	-	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(50,118)	(8,055)	53,728	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(199,439)	(8,726)	38,049	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(103,336)	(848)	(19,778)	הפסד לתקופה המיוחס ל:
(45,985)	177	4,099	בעלים של חברת האם
(149,321)	(671)	(15,679)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(133,785)	(6,162)	12,131	סך הכל הפסד כולל לתקופה המיוחס ל:
(65,654)	(2,564)	25,918	בעלים של חברת האם
(199,439)	(8,726)	38,049	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.60)	0.06	(0.31)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
(1.04)	(0.07)	-	מפעילות נמשכת
(1.64)	(0.01)	(0.31)	מפעילות מופסקת
			סה"כ הפסד למניה
62,986	62,495	63,149	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות) ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

(*) כולל הפסד מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה באור 3.א.

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם											
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	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
938,979	366,357	572,622	(31,173)	(91,953)	18,392	15,257	13,294	(26,286)	366,023	308,388	680
(15,679)	4,099	(19,778)	-	-	-	-	-	-	(19,778)	-	-
53,728	21,819	31,909	-	31,909	-	-	-	-	-	-	-
38,049	25,918	12,131	-	31,909	-	-	-	-	(19,778)	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
269	-	269	-	-	-	269	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	26,286	(26,286)	-	-
(2,582)	(2,582)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(61)	-	(61)	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-
29,425	23,336	6,089	-	31,909	-	269	(61)	26,286	(52,314)	-	-
968,404	389,693	578,711	(31,173)	(60,044)	18,392	15,526	13,233	-	313,709	308,388	680

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:

הפסד לתקופה
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 סך הכל הפסד כולל לתקופה
 דיבידנד שהוכרז
 תשלום מבוסס מניות
 איבוד השפעה מהותית בחברת פאי סיאם בע"מ
 חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
 עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2025

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 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם												
סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מחברה לתועלת הציבור אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
(671)	177	(848)	-	-	-	-	-	-	(2,457)	1,609	-	-
(8,055)	(2,741)	(5,314)	-	-	(5,314)	-	-	-	-	-	-	-
(8,726)	(2,564)	(6,162)	-	-	(5,314)	-	-	-	(2,457)	1,609	-	-
636	-	636	-	-	-	-	636	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,326)	-	-	-	14,214	17
(3,480)	(3,480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(59)	-	(59)	-	-	-	-	-	(59)	-	-	-	-
(8,974)	(6,044)	(2,930)	-	-	(5,314)	-	(4,690)	(59)	(2,457)	(4,641)	14,214	17
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

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרץ 2024:

הפסד לתקופה
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות
 חוץ
 סך הכל רווח כולל לתקופה
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד שהוכרז
 מימוש כתבי אופציה למניות
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 עסקאות עם בעל שליטה
 סה"כ שינויים

יתרה ליום 31 במרץ 2024

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 2024 (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 מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור המיוחסת לנכס לא שוטף המוחזק למימוש	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
יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024												
(149,321)	(45,985)	(103,336)	-	-	-	-	-	-	(10,217)	(93,119)		
:שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024												
(50,926)	(20,073)	(30,853)	-	-	(30,853)	-	-	-	-	-	-	-
הפסד לתקופה												
808	404	404	-	404	-	-	-	-	-	-	-	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ												
(199,439)	(65,654)	(133,785)	-	404	(30,853)	-	-	-	(10,217)	(93,119)	-	-
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, נטו ממס												
1,430	-	1,430	-	-	-	-	1,430	-	-	-	-	-
סך הכל הפסד כולל לתקופה												
(25,000)	-	(25,000)	-	-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	-
תשלום מבוסס מניות												
(479,253)	(479,253)	-	-	(22,268)	-	-	-	-	-	22,268	-	-
דיבידנד שהוכרז ושולם												
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,327)	-	-	-	14,214	17
הפסקת איחוד חברת פאי סיאם בע"מ												
-	-	-	-	-	-	-	(453)	-	-	-	453	-
מימוש כתבי אופציה למניות פקיעת כתבי אופציה												
(11,926)	(11,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה												
(237)	-	(237)	-	-	-	-	-	(237)	-	-	-	-
עסקאות עם בעל שליטה												
87,421	87,421	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שינוי תנאי הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה וסיווגן כהונות												
(618,100)	(469,412)	(148,688)	-	(21,864)	(30,853)	-	(4,350)	(237)	(10,217)	(95,851)	14,667	17
סך הכל שינויים בתקופה												
938,979	366,357	572,622	(31,173)	-	(91,953)	18,392	15,257	13,294	(26,286)	366,023	308,388	680
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024												

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(149,321)	(671)	(15,679)
-----------	-------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו

פחת והפחתות

מסים נדחים, נטו

ירידה (עליית) ערך נכסים פיננסיים, פיקדונות, ויתרות חובה, נטו (*)

שערור התחייבויות לזמן ארוך, נטו

חלק החברה בהפסד (רווח) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

1,430	636	269
109,238	2,312	363
4,870	1,603	317
(36,126)	(169)	1,089
(5,750)	(1,809)	21,078
47,854	5,186	3,263
55,365	(47)	1,154
(427)	(32)	47
<u>27,133</u>	<u>7,009</u>	<u>11,901</u>

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחיבים וביתרות חובה

שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות

שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

7,753	(3,275)	(13,290)
15,235	101	5,308
(407)	(204)	(18)
<u>22,581</u>	<u>(3,378)</u>	<u>(8,000)</u>

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

49,714	3,631	3,901
--------	-------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

איבוד שליטה בחברה מאוחדת - נספח ג'

תמורה ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (**)

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 ממימוש נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו

השקעות ומתן הלוואות (משיכות, פרעון הלוואות ומימוש) השקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

(73,813)	-	-
-	-	247,215
(253,549)	(35,502)	(32,481)
(18,658)	-	-
(68,890)	(19,926)	(229)
37,950	4,700	-
3,259	10,728	8,809
<u>(52,737)</u>	<u>(30,489)</u>	<u>(2,845)</u>

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (שימשו לפעילות השקעה)

(426,438)	(70,489)	220,469
-----------	----------	---------

(*) כולל ירידת ערך מניות פאי סיאם בע"מ בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה באור 3.א.

(**) לפרטים בדבר מימוש מניות פאי סיאם בע"מ – ראה באור 3.א.

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
36,976	3,951	13,526
226,290	37,879	10,900
(58,373)	(14,781)	(5,618)
171,517	60,785	-
(3,718)	(2,959)	-
(126,668)	-	-
25,000	-	-
(2,064)	(520)	-
(11,926)	(3,480)	(2,582)
8,904	8,904	-
(605)	(80)	379
(25,000)	-	-
<u>240,333</u>	<u>89,699</u>	<u>16,605</u>
(136,391)	22,841	240,975
286,016	286,016	142,371
(7,254)	(1,280)	8,316
<u>142,371</u>	<u>307,577</u>	<u>391,662</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 פירעון איגרות חוב
 קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
 פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
 קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו
 תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

91,494	13,930	8,796
--------	--------	-------

1,780	746	2,619
-------	-----	-------

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

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

-	6,250	6,250
---	-------	-------

87,421	-	-
--------	---	---

נספח ג' - איבוד שליטה בחברה מאוחדת

נכסים פיננסיים לזמן קצר

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

נדל"ן להשקעה בהקמה

רכוש קבוע

נכסי זכות שמוש

גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים

איגרות חוב

הלוואות מאחרים

התחייבות למתן שירותי בניה

מסים נדחים

התחייבות בגין חכירה

התחייבות בגין הטבות לעובדים

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

(21,013)	-	-
----------	---	---

435,382	-	-
---------	---	---

(1,346,988)	-	-
-------------	---	---

(727,930)	-	-
-----------	---	---

(2,003)	-	-
---------	---	---

19,717	-	-
--------	---	---

768,484	-	-
---------	---	---

287,531	-	-
---------	---	---

10,000	-	-
--------	---	---

11,500	-	-
--------	---	---

157,355	-	-
---------	---	---

2,111	-	-
-------	---	---

414	-	-
-----	---	---

479,253	-	-
---------	---	---

73,813	-	-
--------	---	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעיקר בישראל ובהולנד. כמו כן, הקבוצה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. לעניין מכירת חלק ממניות חברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם") וכתוצאה מכך סיווג יתרת ההשקה כנכס פיננסי – ראה ביאור 3.א.

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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, 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 ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, 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 והנדל"ן להשקעה בהקמה ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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 31 במרץ 2024 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של
בגין נקודות	ידוע נקודות	האירו (ש"ח ל-1 אירו)
%	%	%
124.72	124.11	4.0219
120.68	120.00	3.9791
123.41	123.75	3.7964
1.06	0.29	5.94
0.95	0.28	(0.81)
3.24	3.42	(5.36)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2025

ליום 31 במרץ 2024

ליום 31 בדצמבר 2024

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2025

ביום 31 במרץ 2024

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2024

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. השקעה במניות פאי סיאם:

בהמשך לאמור בביאור 10.א.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 1 בינואר 2025, התקשרו החברה ו-KFS בתוספת להסכם בעלי מניות (להלן: "התוספת להסכם"), אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

לעניין רכישת מניות פאי סיאם מהחברה על ידי KFS בכמות השווה לשיעור החזקה 8% מההון המונפק והנפרע של פאי סיאם (שלא על בסיס דילול מלא), הוסכם בין הצדדים כי KFS תרכוש מהחברה מניות בכמות השווה לשיעור החזקה של 6.55% מההון המונפק והנפרע של פאי סיאם (שלא על בסיס דילול מלא) (להלן: "מניות הרכש").

סכום התמורה עבור מניות הרכש, בסך כולל של כ- 85.3 מיליון ש"ח, ישולם בהתאם למועדים שלהלן:

תשלום באמצעות המחאות מעותדות שנמסרו לחברה במועד השלמת ההנפקה לציבור של פאי סיאם:

המחאה אחת מעותדות בסך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח, המהווה 10% מסכום התמורה, שולמה לחברה ביום 19 בפברואר 2025.

4 המחאות מעותדות בסך של כ- 5.6 מיליוני ש"ח כל אחת (ובסה"כ סך של 22.5 מיליון ש"ח) שולמו לחברה עם מועדי פירעון של 90 יום לאחר השלמת ההנפקה לציבור, 180 יום לאחר השלמת ההנפקה לציבור, 270 יום לאחר השלמת ההנפקה לציבור ו- 360 יום לאחר השלמת ההנפקה לציבור;

יתרת סכום התמורה, בסך של כ- 54.3 מיליון ש"ח, תשולם לחברה לא יאוחר מ- 18 חודשים לאחר השלמת ההנפקה לציבור.

במהלך כל התקופה שעד לתשלום מלוא התמורה, הנאמן שאליו הועברו מניות הרכש, יצביע מכח החלק היחסי של מניות הרכש, לרבות ביחס למינוי דירקטורים בפאי סיאם.

חלף האמור לעיל, לעניין מכירת 30% מהון פאי סיאם על ידי החברה במחיר למניה שלא יפחת מהמחיר למניה המחושב בהתאם להון העצמי של פאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2024, הוסכם במסגרת התוספת להסכם, כי מכירת 30% מהון פאי סיאם על ידי החברה תבוצע במחיר למניה שלא יפחת מ- 44 ש"ח למניה, המשקפת תמורה כוללת בגין מניות אלו בסך של כ- 242 מיליון ש"ח.

חלף האמור לעיל, לעניין זכות החברה להציע לכהונה דירקטור אחד בשיעור החזקה של פחות מ- 18% אך מעל ל- 10% מזכויות ההצבעה בפאי סיאם וזכות החברה להציע לכהונה עד שני דירקטורים בשיעור החזקה של 18% או למעלה מכך, הוסכם במסגרת התוספת להסכם כי תהא לחברה הזכות להציע לכהונה דירקטור אחד בפאי סיאם בשיעור החזקה של פחות מ- 20% אך מעל ל- 10% וכן הזכות להציע לכהונה עד שני דירקטורים בשיעור החזקה של 20% או למעלה מכך.

ביום 16 בינואר 2025, פרסמה פאי סיאם דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ של ניירות הערך, במסגרת דוח ההצעה, הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים 240,148 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של פאי סיאם ו- 2,875,057 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 2,875,057 מניות רגילות של פאי סיאם. כמו כן, הוצעו על ידי החברה 5,509,966 מניות רגילות, בדרך של הצעת מכר. במסגרת ההליך נענו החברה ופאי סיאם להזמנות ממשקיעים מוסדיים לרכישת 169,121 יחידות, דהיינו 5,750,114 מניות רגילות ו- 2,875,057 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות של פאי סיאם.

החברה ופאי סיאם נענו להזמנות לרכישת 169,121 יחידות, בתמורה מיידית ברוטו לפאי סיאם בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ולחברה בסך של כ- 242 מיליון ש"ח.

בעקבות המכירות כאמור, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי, את יתרת המניות שנותרו לה בפאי סיאם לתאריך הדיווח כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ברבעון הראשון של שנת 2025 רשמה החברה ירידת ערך בגין מניות פאי סיאם בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. ביום 13 במרץ 2025 קיבלה חברה בת של חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק"), המוחזקת בשרשרת סופי בשיעור של 100% על ידי רייק (להלן: "חברת הפרויקט"), את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בחיפה לפיה, אישרה הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 10 במרץ 2025 להפקיד את תכנית "מתחם הפארק" בתנאים המפורטים בהחלטתה, בפרויקט המצוי בשכונת קריית שפרינצק במערב חיפה. במסגרת התוכנית, צפויים להיהרס חמישה מבני מגורים בני ארבע קומות הכוללים סה"כ 121 יח"ד, והקמת מתחם מגורים בן 4 מבנים (שלושה מגדלים בני 30 קומות ובניין בודד נוסף בן 10 קומות), אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ 597 יח"ד למגורים (מתוכן 476 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט) וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר.

ג. דירוג החברה וניירות הערך של החברה:

ביום 10 בפברואר 2025, 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.

ד. ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה לחברה גברת צופית הראל, המנהלת הכללית של החברה, על רצונה לסיים את תפקידה בחברה. גברת הראל המשיכה לכהן בתפקיד עד ליום 31 במרץ 2025.

ה. ביום 29 בינואר 2025 מונה מר הנרי בן אריה לסמנכ"ל הכספים של החברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2025.

ו. ביום 17 במרץ 2025 מונתה גברת עינת פלד שפירא למשנה למנהל הכללי של החברה. בתמורה לכהונתה בתפקיד, תשלם החברה גברת פלד שפירא שכר חודשי ברוטו, צמוד למדד, בסך של 80 אלפי ש"ח. נוסף על שכרה, גברת פלד שפירא תהא זכאית לרכב צמוד, ששווי למס יגולם על ידי החברה ולבנוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדים בגובה של עד 6 חודשי שכר.

ז. ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על מינו של מר שלמה עקריש (להלן: "מר עקריש"), דירקטור בחברה, כמנהל הכללי של החברה, חלף הגברת צופית הראל. המינוי נכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2025. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה לאחר שאישרה זאת ועדת התגמול ביום 26 במרץ 2025, את התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר עקריש וביום 5 במאי 2025 אושרה ההתקשרות באסיפה הכללית של החברה. מר עקריש יכהן בתפקיד בהיקף שעות של כ- 90% משרה. בתמורה לכהונתו בתפקיד תשלם החברה למר עקריש דמי ניהול חודשיים צמודים למדד בסך של 130 אלפי ש"ח. נוסף על דמי הניהול, מר עקריש יהיה זכאי לבנוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדים בגובה של עד 6 חודשי דמי ניהול.

ח. דיבידנד:

ביום 27 במרץ 2025 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 28 באפריל 2025.

ט. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 20 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

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 חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובודקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,125	107,651	94,125	107,651
210,963	218,984	210,963	218,984
1,107,955	1,169,007	1,116,073	1,172,045
895,096	904,570	945,586	949,703
31,409	31,203	29,250	29,250
2,339,548	2,431,415	2,395,997	2,477,633

- (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
 ניירות ערך מסחריים בריבית קבועה

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן. החברה מחזיקה בכ- 2,455,572 מניות פאי סיאם בע"מ, בשווי של כ- 88,929 אלפי ש"ח המוצגות לפי מחיר מצוטט (רמה 1)
- (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 4.46% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 4.55%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 3.82 (ליום 31 בדצמבר 2024 – 3.79%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2025, הקבוצה פועלת בשני 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. הולנד – בתחום הנדל"ן המניב.

אחרים – לקבוצה פעילות שאינה מהותית לה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה. החל מיום 7 במרץ 2024 לחברה פעילות שעדיין אינה מהותית לה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.

ב. ההרכב:

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025**

		הולנד	ישראל
סה"כ	אחרים	נדל"ן	נדל"ן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,147	1,019	41,277	10,851
38,280	863	29,223	8,194
(363)	-	-	(363)
(6,797)			
(1,357)			
29,763			
(39,235)	(25,613)	(8,365)	(5,257)
(9,472)			
(1,154)			
(10,626)			

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול

רווח גולמי

הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

הפסד לאחר מימון

חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני

הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

		הולנד	ישראל
סה"כ	אחרים	נדל"ן	נדל"ן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,900	1,690	39,911	10,299
37,762	1,344	28,571	7,847
(708)	-	(596)	(112)
(6,630)			
(417)			
30,007			
(15,994)	(21)	(8,996)	(6,977)
14,013			
(243)			
13,770			

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול

רווח גולמי

הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

רווח לאחר מימון

חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	אחרים	הולנד	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
213,711	6,496	164,839	42,376	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
159,070	5,724	121,023	32,323	רווח גולמי
(103,687)	(3,303)	(100,412)	28	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן לבשקעה, נטו
(24,185)				הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(4,715)				הוצאות אחרות, נטו
26,483				הפסד מפעולות רגילות
(88,938)	(107)	(37,510)	(51,321)	הוצאות מימון, נטו
(62,455)				הפסד לאחר מימון
(7,435)				חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(69,890)				הפסד לפני מסים על הכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחינה ראשונית של מתווה לעסקת מיזוג:

ביום 1 באפריל 2024 מסרה לחברה א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (להלן: "אוסטרליה"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך ואשר הינה בעלת עניין בחברה, המחזיקה בכ- 29% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה, כי דירקטוריון אוסטרליה החליט על הקמת ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקת מיזוג, על דרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לרכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של אוסטרליה על ידי החברה.

על פי המידע שנמסר לחברה, במסגרת העסקה הנבחנת על ידי אוסטרליה, חברת אוסטרליה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, בעלת השליטה באוסטרליה, תרכוש מאוסטרליה כ- 18% ממניות החברה המוחזקות על ידי אוסטרליה ובנוסף, תבוצע חלוקה של יתרת מניות החברה שבהחזקת אוסטרליה, כ- 11% ממניות החברה, באופן של חלוקת דיבידנד בעין.

להבנת החברה, על בסיס המידע שנמסר לה מאוסטרליה, לאחר ביצוע הפעולות שלעיל יבחן מיזוג של החברה עם אוסטרליה באופן של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], שכתוצאה מכך תהפוך אוסטרליה לחברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של החברה, כאשר התמורה בגין רכישת מניות אוסטרליה תשולם באמצעות הקצאת ניירות ערך של החברה לבעלי מניות אוסטרליה וכן חלק במזומן, פרו רטה לשיעור החזקותיהם במניות אוסטרליה. במסגרת המידע שנמסר לחברה מאוסטרליה, החליט דירקטוריון אוסטרליה למנות ועדת בלתי תלויה לבדיקת כדאיות העסקה. כוונת החברה לבחון את המידע שהתקבל מאוסטרליה, לבחון את העסקה כשזו תוצע לה, את כדאיותיה ואת האישורים שידרשו להשלמתה ולפעול בעניין זה על פי דין.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ב. התקשרות במזכר הבנות לרכישת 51% ממניות חברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ:

ביום 10 באפריל 2025, נחתם מזכר הבנות בין רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק") לבין צד שלישי (להלן: "המוכר") לרכישה, על ידי רייק, של 51% ממניות חברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ (להלן: "לנדמרק") והלוואות בעלים שהועמדו לה. לנדמרק הינה תאגיד מדווח, שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ופועלת בתחום הייזום למגורים בישראל. להלן תנאיו המהותיים של מזכר ההבנות:

- (1) בכפוף לקיום תנאים מתלים, אשר יקבעו בהסכם המפורט שיחתם בין הצדדים, תרכוש רייק מניות של לנדמרק בשיעור של 51% מהון המניות המונפק שלה ומשטרות ההון שלה בתמורה לסך של 68 מיליון ש"ח שתשלום בארבעה תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 30 ביוני 2025. כמו כן תרכוש רייק את זכויות המוכר בהלוואות בעלים שהועמדו ללנדמרק בהיקף (קרן) של 20 מיליון ש"ח בתוספת הריבית הצבורה עליהם.
- (2) מחיר העסקה הסופי יותאם על בסיס ההון העצמי של לנדמרק כפי שהיה ליום 31 בדצמבר 2024 או כפי שהיה ליום 31 בדצמבר 2025, כנמוך מביניהם, ובכפוף להתאמות נוספות שהוסכמו בין הצדדים באופן ששיעור החזקתיה של רייק בלנדמרק יעלה מעל ל- 51% כתוצאה מהתאמות אלו (ככל שתבוצענה).
- (3) לרייק תוענק אופציה רכש (Call) לרכוש את יתרת מניות לנדמרק למשך 18 חודשים ממועד השלמת העסקה הנ"ל בתמורה לסכום שיקבע על פי מחיר העסקה הסופי, כאמור לעיל, כשהוא צמוד למדד.
- (4) במועד חתימת ההסכם המפורט תעמיד רייק ללנדמרק קו אשראי בסך של 20 מיליון ש"ח, בתנאים כפי שיוסכמו בין הצדדים וכל סכום שיעמיד המוכר ללנדמרק עד לאותו מועד יפרע מכספי קו האשראי הנ"ל.
- (5) לרייק תהיה הזכות למנות שני דירקטורים בלנדמרק ולהמליץ על שני דירקטורים חיצוניים / בלתי תלויים והמוכר ימנה דירקטור אחד וימליץ על דירקטור חיצוני אחד / בלתי תלוי, כאשר למוכר כבעל מניות מיעוט בלנדמרק תעמודנה זכויות להגנת מיעוט מסוימות ולרייק זכות סרוב ראשונה לרכישת מניות המוכר בלנדמרק.
- (6) במסגרת מזכר ההבנות המוכר התחייב לבלעדיות במשא ומתן עם רייק לפרק זמן בן 45 ימי עסקים.
- (7) הוצאתה לפועל של העסקה נשוא מזכר ההבנות מותנית בחתימת הסכם מפורט ובקיומם של תנאים מתלים אשר יוגדרו בהסכם המפורט והצדדים יפעלו בשיתוף פעולה לשם עריכת הסכם מפורט עד לתום תקופת הבלעדיות.

ג. התקשרות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הקמת הפרויקט בפארק המדע בנס ציונה

המשך לאמור בביאור 12.1.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2024 התקשרו החברה והשותף בפרויקט בהסכם ליווי למימון הבניה בפרויקט בהיקף של כ- 280 מיליון ש"ח. ההלוואה תשא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.8%.

ד. דיבידנד:

ביום 28 במאי 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.09902 ש"ח).

ה. הקצאת אופציות לנושאי משרה בחברה

ביום 22 במאי 2025 וביום 28 במאי 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, ככל ויאושר, הקצאת 4,000,000 אופציות (סדרה ט"ז) לא סחירות הניתנות למימוש ל- 4,000,000 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, למר גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, ומר שלמה עקריש, מנכ"ל החברה, כל אחד מהם יקבל 2,000,000 אופציות. יובהר כי, הענקות אלו כפופות לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר טרם התקיימה למועד אישור הדוחות הכספיים. יצוין כי, מר גיא פרג הצהיר כי בכפוף לאישור הקצאת האופציות (סדרה ט"ז) וכן הקצאתן בפועל, יוותר מר פרג על 2,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) באופן שמיד לאחר הקצאתן של האופציות (סדרה ט"ז), תפקענה 2,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) שמחזיק מר גיא פרג ומר גיא פרג לא יהיה רשאי לממש את האופציות האמורות. בנוסף, ביום 22 במאי 2025 וביום 28 במאי 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הקצאת 1,100,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 1,100,000 מניות רגילות של החברה לגברת עינת פלד שפירא, משנה למנכ"ל החברה ללא תמורה.



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

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 31 במרץ 2025**

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. שלמה עקריש, דירקטור ומנהל כללי;
2. עינת פלד שפירא, משנה למנהל כללי;
3. הנרי בן אריה, סמנכ"ל כספים;
4. ארז שמע, מנהל נכסים ושיווק;
5. 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 המשרה 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 המשרה 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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, שלמה עקריש, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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.

28 במאי 2025

שלמה עקריש
דירקטור ומנהל כללי

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 הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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.

28 במאי 2025

תאריך

הנרי בן אריה
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025

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

תוכן העניינים

<u>ע מ ו ד</u>	
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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת **אספן גרופ בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025, ולתקופה של שלושה 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 ומידיים), 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- 60,156 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 1,110 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה 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) של 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 מבירורים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-399445

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשלי"צ - מתחם

מילנייה

שדרות ראשונים 23
ראשלי"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי

הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
30,281	66,172	263,658
42,500	53,652	62,378
857	1,649	1,038
1,445	2,400	7,307
268,334	19,450	4,100
<u>343,417</u>	<u>143,323</u>	<u>338,481</u>
3,000	-	-
936,847	1,271,349	812,053
543,122	508,016	543,946
327,595	220,257	418,020
398	451	579
611	1,069	2,661
29,705	25,437	169,362
<u>1,841,278</u>	<u>2,026,579</u>	<u>1,946,621</u>
<u>2,184,695</u>	<u>2,169,902</u>	<u>2,285,102</u>
123,375	90,350	136,901
45,709	7,124	45,844
129,994	116,169	130,367
3,635	1,176	5,400
24,077	39,986	28,808
750	750	750
<u>327,540</u>	<u>255,555</u>	<u>348,070</u>
262,011	200,771	269,034
815,594	819,110	819,336
156,452	148,721	155,815
35,348	11,528	35,390
13,506	13,506	5,039
-	481	72,115
1,622	1,850	1,592
<u>1,284,533</u>	<u>1,195,967</u>	<u>1,358,321</u>
<u>1,612,073</u>	<u>1,451,522</u>	<u>1,706,391</u>
680	680	680
308,388	307,935	308,388
(58,443)	(16,295)	(12,893)
353,170	457,233	313,709
(31,173)	(31,173)	(31,173)
<u>572,622</u>	<u>718,380</u>	<u>578,711</u>
<u>2,184,695</u>	<u>2,169,902</u>	<u>2,285,102</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 רכישה נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
נכסים פיננסיים 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

28 במאי 2025

הנרי בן אריה
סמנכ"ל כספים

שלמה עקריש
דירקטור ומנהל כללי

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

אספן גרופ בע"מ

נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		
35,339	8,510	9,020	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,726	707	936	עלות ההכנסות עלות השכירות
491	118	-	עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>3,217</u>	<u>825</u>	<u>936</u>	
32,122	7,685	8,084	רווח גולמי
28	(112)	(363)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(17,744)	(4,832)	(4,280)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
<u>(2,806)</u>	<u>(143)</u>	<u>(391)</u>	הוצאות אחרות, נטו
11,600	2,598	3,050	רווח מפעולות רגילות
(63,125)	(9,682)	(33,710)	הוצאות מימון
8,516	3,129	3,019	הכנסות מימון
<u>(60,327)</u>	<u>3,107</u>	<u>7,863</u>	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
<u>(103,336)</u>	<u>(848)</u>	<u>(19,778)</u>	הפסד לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(30,853)	(5,314)	31,909	רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
404	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>(30,449)</u>	<u>(5,314)</u>	<u>31,909</u>	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>(133,785)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>12,131</u>	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר	
	(848)	(19,778)
(103,336)		
60,327	(3,107)	(7,863)
1,430	637	269
803	201	317
(28)	112	363
29,151	2,535	3,325
(4,536)	(1,509)	21,922
-	-	47
(16,189)	(1,979)	(1,398)
266	(526)	(181)
(881)	(1,836)	(5,862)
3,451	992	85
150	1,968	3,335
(187)	8	(18)
2,799	606	(2,641)
(13,390)	(1,373)	(4,039)
1,198	1,376	1,387
(12,192)	3	(2,652)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הפסד לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

התאמות בגין:
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך, נטו (*)
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

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, ששימשו לפעילות שוטפת

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

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

(*) כולל הפסד מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר	
(183,188)	(17,984)	(29,493)
-	-	247,215
38,950	4,700	-
(99)	(8)	(229)
(360)	-	-
15,012	3,739	2,769
(129,685)	(9,553)	220,262
(47,642)	(31,697)	(4,657)
(177,332)	(41,250)	215,605
36,974	3,951	13,526
129,959	11,113	10,900
(23,239)	(1,269)	(3,990)
25,000	-	-
(2,169)	(520)	-
110,732	-	-
(126,668)	-	-
(25,000)	-	-
8,904	8,904	-
-	(72)	(12)
134,493	22,107	20,424
(55,031)	(19,140)	233,377
85,312	85,312	30,281
30,281	66,172	263,658
40,436	3,746	2,606
1,790	746	2,619
-	6,250	6,250

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
תמורה ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
הפקדת פקדונות לז"ק ולז"א
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (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
תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון איגרות חוב
תשלום דיבידנד
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
החזר פיקדונות משוכרים, נטו

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה 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

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

- א. כללי:**
- אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, שירותים ומסחר בישראל.
- 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 2024 ועודם קיימים גם ליום 31 במרץ 2025, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).
- ג.** בתקופת הדיווח העמידה החברה הלוואות בסך של 4.3 מיליוני ש"ח לחברת רייק נדל"ן בע"מ. סך ההלוואות שהעמידה החברה לרייק הסתכמו ליום 31 במרץ 2025 לכ- 17.5 מיליון ש"ח.
- ד.** לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה – ראה ביאורים 3, ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.