



## דוח החברה לרבעון השני לשנת 2025

### תוכן עניינים

- דבר המנכ"ל
- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2025.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025, לפי תקנה 38ד'.

במהלך תקופת הדוח גובשה הנהלה חדשה לחברה בהובלת מר שלמה עקריש - מנכ"ל החברה, גיא פרג - יו"ר הדירקטוריון, וגב' עינת פלד שפירא - משנה למנכ"ל.

בהובלת ההנהלה החדשה, גובשה אסטרטגיה חדשה אשר אושרה בדירקטוריון החברה.

האסטרטגיה של החברה מתמקדת בצמיחה והרחבת הפעילות בישראל באמצעות שני מנועי צמיחה עיקריים:

1. נכסים מניבים בתחום המסחר

2. הרחבת פעילות המגורים

במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסומו, פעלה החברה (לרבות באמצעות חברות בנות וקשורות) להרחבה והשבחת פעילות הקבוצה בהתאם למפורט להלן:

בחודש דצמבר 2024 החברה זכתה במכרז להקמת **קומת מסחר באצטדיון סמי עופר בחיפה** בשטח של כ- 7,444 מ"ר. במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסומו הוגשה בקשה להיתר בניה ביחס לפרויקט זה והחברה נמצאת במשא ומתן מתקדם מול שוכרים פוטנציאליים להשכרת שטחים מהמרכז המסחרי הנ"ל (לרבות קידום הסכם שכירות מפורט עם קבוצת אלקטרה על בסיס מזכר העקרונות שנחתם מולה להשכרת שטחים במתחם, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628158)).

בחודש אוגוסט 2025 הגישה החברה לחברה פרטית בשליטת יגאל ומשה גינדי הצעה לרכישת 25% מהזכויות בקניין **הזהב וזכויות נוספות** לקבלת תמורה עתידית מצד שלישי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 להלן.

הקבוצה המשיכה בקידום פרויקטי הייזום. כך, במהלך תקופה זו התקדם הליך הקמת **המרכז מסחרי באשקלון**, ונחתמו לגביו הסכמי שכירות מול שוכרים בהיקף של כ- 4,200 מ"ר. בנוסף, החברה קידמה את הקמת **המרל"ג האוטומטי הגדול במדינת ישראל באשדוד** והקמת **פרויקט בנס ציונה הכולל משרדים, מסחר ומעונות סטודנטים**.

בחודש יולי 2025 התקשרה רייק נדל"ן בע"מ, חברה בת של החברה (50%) בהסכם **לרכישת 51% ממניות חברת דיוויד לנדמרק יזמות בע"מ**, תאגיד מדווח הפועל בתחום הייזום למגורים בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, העסקה טרם הושלמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 להלן.

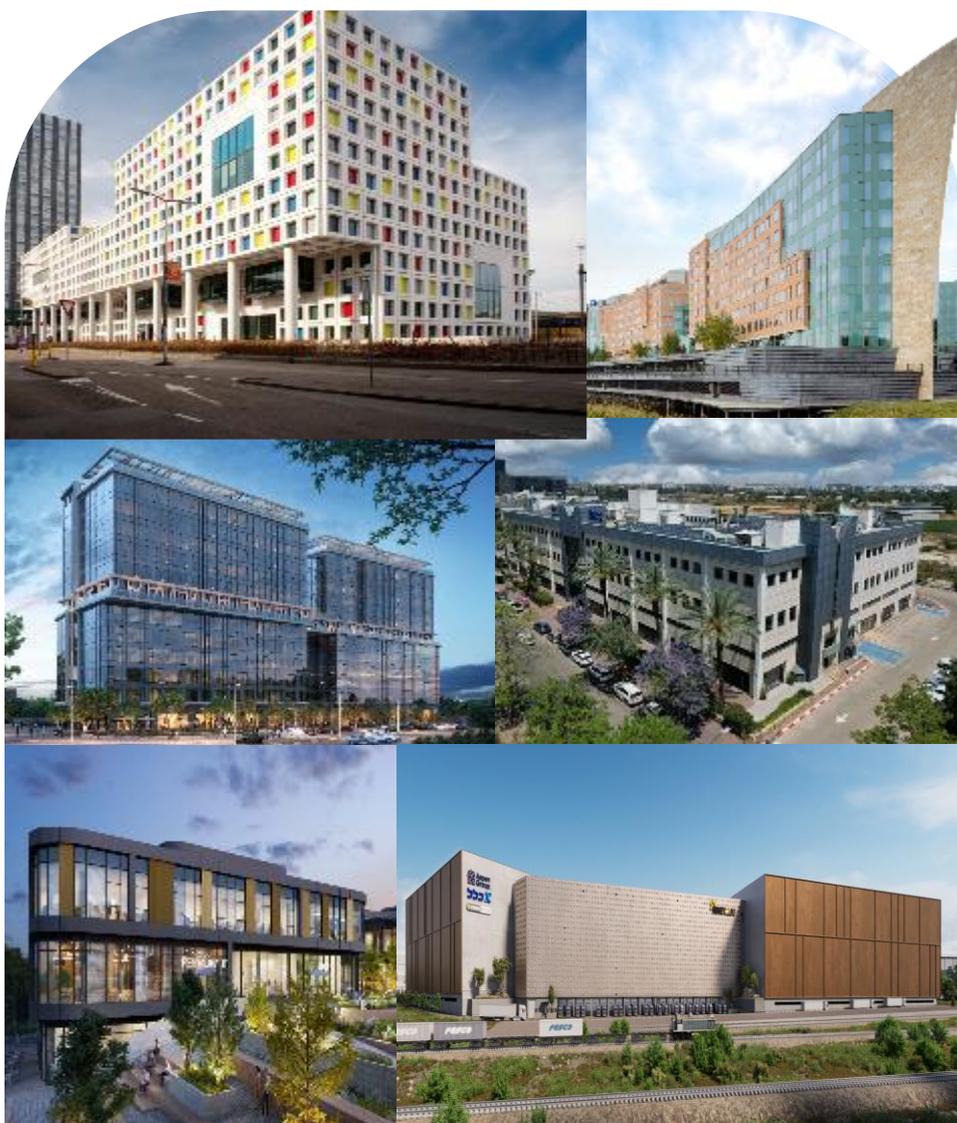
במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 30% מתוך 50% שהחזיקה בפאי סיאם במסגרת הצעת מכר כחלק מהליך הנפקת פאי סיאם כנגד תמורה בסך של כ- 242 מיליון ש"ח, וכן מכרה מתוך יתרת המניות 6.72% נוספים מהחזקותיה בפאי סיאם ל-KFS, כנגד תמורה כוללת בסך של כ- 85.3 מיליון ש"ח (מתוכה קיימת למועד פרסום הדוח יתרה לתשלום בסך של: 65.5 מיליון ש"ח). טרנזקציות אלה בוצעו כחלק מהמיקוד והפוקוס העסקי המעודכן של החברה במנועי צמיחה של נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים.

ליום 30 ביוני 2025, מועד הדוח על המצב הכספי לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 382 אלף מ"ר בחו"ל ובישראל. הנהלת החברה ממשיכה לפעול להשבחה, הגברת היעילות התפעולית והעלאת שיעורי התפוסה בנכסיה המניבים בישראל ובהולנד.



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025



## מבוא

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו 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") ודוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2025, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038610). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 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 ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד. כמו כן, החברה פועלת בתחום המגורים באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ.

## מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת והשאת ערך משמעותי לבעלי המניות ועל מנת להשיג זאת גיבשה החברה אסטרטגיה חדשה, שאושרה בישיבת הדירקטוריון מיום 21 באוגוסט 2025, הממוקדת בהרחבת הפעילות בישראל על ידי שני מנועי צמיחה עיקריים:

1. נדל"ן מניב מסחרי

2. מגורים

החברה תפעל להשבחה והתייעלות תפעולית בכל נכסיה הקיימים.

בהתאמה לאסטרטגיית החברה נבנתה תוכנית עבודה הכוללת:

1. ניהול והשבחה של הנכסים הקיימים בארץ ובהולנד.
2. הגדלת צבר הנכסים המניבים למסחר בישראל.
3. ייזום פרויקטים חדשים.
4. הגברת היעילות התפעולית בנכסים.
5. פיתוח וביסוס זרוע מגורים משמעותית בישראל.
6. שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

1. פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת

### 1.1. נדל"ן מניב בהולנד

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בהולנד, בשטח כולל של כ- 218 אלף מ"ר (חלק החברה: כ-122 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 103 שוכרים בתפוסה של כ- 96%. 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. בהמשך לאמור בסעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 בקשר עם שווי נכס מהותי מאוד – Hoek3 בעיר Amersfoort, מתכבדת החברה לעדכן כי בעקבות הערכת שווי מעודכנת שנערכה לנכס כאמור בתקופת הדוח שווי הנכס עלה מסך של כ- 279 מיליון ש"ח לסך של כ- 305 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם הערכות שווי מהותיות שבוצעו עבור הנכסים Hoek3 ו-Atradius, ראו סעיף 5 להלן.

### נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד, נכון למועד הדוח:

- 19 נכסים מניבים
- יעוד: משרדים, הייטק ולוגיסטיקה
- שיעור תפוסה ממוצע: 96%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים
- Cap rate ממוצע: 6.96%\*
- LTV ממוצע: כ- 48%
- עלות ריבית ממוצעת: כ- 3.19%
- NOI מייצג (100%) לשנה 118 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה 62 מיליון ש"ח)
- שווי בספרים (100%): 1,922 מיליון ש"ח (חלק החברה: 977 מיליון ש"ח)
- (\*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בהולנד:

הולנד	
שטח (מ"ר)	מיקום
30,268	Hoek 3, Amersfoort
26,636	Cotap, Zwolle
18,068	Fooker, Hoofddorp
13,687	Atradius, Amsterdam
4,455	3M, Delft
3,816	Kawasaki, Hoofddorp
13,956	KPMG, Amstelveen
9,782	Park torn, Amstveen
7,341	Laarderhoogtweg, Amsterdam
10,658	Zekeringstraat, Amsterdam
10,611	Waldorpstraat, Den Haag
5,400	Zonnebaan, Utrecht
6,930	Louis Braillelaan, Zoetemeer
7,488	Watermanweg, Rotterdam
7,027	Rocket, Leeuwarden
14,929	Life, Utrecht
15,271	Flow, Utrecht
6,851	Naarden, Amsterdam
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag
<u>218,607</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
60	1,704	95%	173	משרדים והייטק לוגיסטיקה ותעשייה
25	218	100%	45	
	<u>1,922</u>	<u>96%</u>	<u>218</u>	

## 1.2. נדל"ן מניב בישראל

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 50 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 186 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 94%.

### נתונים עיקריים על הנכסים בישראל, למועד הדוח:

- 12 נכסים מניבים
- 4 נכסים מניבים בהקמה באשדוד, אשקלון, חיפה ונס ציונה בשטח של כ- 107 אלף מ"ר (חלק החברה 68 אלף מ"ר)
- יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר
- שיעור תפוסה ממוצע: כ- 94%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 3.4 שנים
- Cap rate ממוצע: כ- 7.1% (\*)
- LTV ממוצע: כ- 30%
- שכר דירה מייצג: כ- 35 מיליון ש"ח
- שווי בספרים: 984 מיליון ש"ח (\*\*)

(\*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

(\*\*) כולל שווי בספרים של נכסים מניבים בהקמה בסך של כ- 436 מיליון ש"ח וכולל נכס מוחזק למכירה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין נס ציונה.

### להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
4,535	אשקלון	5,147	ראש העין	2,760	מגדל העמק
		1,385	תל אביב	9,450	מעלות
		308	כפר יונה	8,200	נצרת עלית
		5,840	כפר סבא	<u>2,436</u>	נהריה
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	<u>22,846</u>	
		<u>22,255</u>			

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
72	133	92%	11	משרדים
50	253	98%	26	לוגיסטיקה ותעשייה
83	158	85%	13	מתחמי מסחר
	<u>544</u>	<u>94%</u>	<u>50</u>	

**מצבת הנכסים המניבים הכוללת של הקבוצה:**

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.

**1.3. אחרים**

**א. גרמניה**

תחת מגזר "אחרים" בדוחות החברה, מתייחסת החברה גם לבעלות (94.9%) על נכס מניב נוסף בעיר Bruhl שבגרמניה, אשר למועד הדוח ולמועד פרסומו, אינו מהותי לחברה, המשמש למשרדים, בשטח של 7,741 מ"ר, אשר נכון למועד הדוח ומועד פרסומו לא מושכר.

**ב. התחדשות עירונית באמצעות רייק**

החברה פועלת למימוש האסטרטגיה העסקית שלה לפיתוח פעילות ההתחדשות העירונית. במסגרת זו פועלת החברה בין היתר, באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק"), חברה פרטית, בה מחזיקה החברה בשיעור של 50%. לפרטים נוספים בקשר עם ההשקעה ברייק והסכם בעלי המניות, לרבות התחייבויות החברה בקשר עם מימון פעילות רייק, ראו סעיף 2.6 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 17 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053098), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים). נכון למועד הדוח, לרייק 26 פרויקטים הכוללים כ- 7,100 יח"ד לבניה (מתוכם כ- 5,463 יח"ד לשיווק על ידי רייק) וכ- 50,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה בתכנון. נכון למועד הדוח שלושה פרויקטים הינם בביצוע, ופרויקט נוסף צפוי להתחיל בביצוע עד סוף שנת 2025.

בהתאם למידע שנמסר לחברה מרייקי, צבר ההכנסות הצפוי מרייקי, בין השנים 2025-2034 בגין 26 הפרויקטים לעיל, צפוי להסתכם בסך כולל של כ- 10 מיליארד ש"ח, וכנגדו במהלך תקופה זו צפויות להתהוות עלויות בסך כולל של כ- 8.5 מיליארדי ש"ח:

יובהר, כי המידע המפורט לעיל, לרבות בדבר היקף הכנסות צפוי מפרויקטים, עלויות ומועדי הכרה בהכנסות, היקף יח"ד חזוי, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע ונתונים המתבססים על תחזיות ו/או תכניות עבודה של רייק למועד הדוח, אשר לחברה אין כל וודאות כי תתממשנה כלל וככל שתתממשנה, כיצד, ויתכן ויתממשו באופן שונה מהותי מן הצפוי. זאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים במשק הישראלי, במצב הבטחוני במדינת ישראל, החלטות של גורמים רגולטוריים, מגמות היצע וביקוש בשוק הנדל"ן, החלטות גורמי תכנון, וכן, התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בס ע"פ 22 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

---

<sup>1</sup> הנתונים בפסקה מוצגים לפי 100%, כאשר חלקה של החברה ברייק עומד על 50% בלבד.

<sup>2</sup> המידע הנכלל לעיל בדבר היקפי הכנסות צפויות מפרויקטים, כמות יח"ד, שטחי מסחר, עלויות וכיוצ"ב הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה רייק, בהתחשב במחירי המכירה הנוכחיים ומחירי שוק; בעלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; קצת המכירות החזוי בהתבסס על הערכות החברה; מועדים לקבלת היתרי בניה; קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט; חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינני-בינוי ואישור תכנית בבין עיר מתאימה.

תחזיות אלה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים.

להלן רשימת הפרויקטים אשר רייק מקדמת ובהם הושג רוב דרוש בהתאם לתקנה סעיף 2(ג) לחוק התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "הרוב הדרוש"):

מספר יחידות שנמכרו	שיעור חתימות	מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק	יח"ד לבניה	סטטוס	שיעור בעלות רייק	סוג פרויקט	שם פרויקט
4	100%		10	19	ביצוע	100%	תמ"א 38/2	יהודה מכבי ת"א
4	100%		10	21	ביצוע	100%	תמ"א 38/2	שילה תל אביב
7	100%		25	48	ביצוע	100%	תמ"א 38/2	ויצמן תל אביב
3	100%		12	37	התקבל היתר בניה, טרום ביצוע, בהליכים לקראת חתימת מסמכי מימון	75%	תמ"א 38/1	נורדאו 88 תל אביב
2	100%		9	24	טרום היתר	100%	תמ"א 38/2	נורדאו 80 תל אביב
7	100%		27	45	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	לוחמי גליפולי - 27 תל אביב
	100%		20	48	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	הזוהר תל אביב
	הרוב הדרוש		29	47	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	לוחמי גליפולי 56 תל אביב
	הרוב הדרוש		13	27	לאחר החלטת וועדה מקומית	100%	תמ"א 38/2	שרת תל אביב
	הרוב הדרוש	380	137	185	קיבל תב"ע בתוקף. לפני ועדה מקומית לקבלת היתר	100%	פינוי בינוי	בורכוב ירושלים
	הרוב הדרוש		6	12	לפני החלטת ועדה מקומית	90%	תמ"א 38/1	בילו תל אביב
	הרוב הדרוש	15,000	1,074	1,284	אישור ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות. לפני קבלת תוקף לתב"ע.	100%	פינוי בינוי	טירת הכרמל
	הרוב הדרוש	5,750	731	947	לאחר החלטת וועדה מקומית, לפני מחוזית	100%	פינוי בינוי	גדנ"ע חיפה
	הרוב הדרוש	1,520	476	597	אחרי דיון בוועדה מחוזית, טרום התנגדויות	100%	פינוי בינוי	הפארק חיפה
	הרוב הדרוש	22,424	661	800	לפני דיון בוועדה מקומית	100%	פינוי בינוי	נשר
	הרוב הדרוש	2,300	282	370	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	100%	פינוי בינוי	נוף ים חיפה תחתון
	הרוב הדרוש	805	109	142	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	100%	פינוי בינוי	נוף ים חיפה עליון
	הרוב הדרוש	805	80	130	הוגשה תב"ע לפני דיון בוועדה מחוזית	100%	פינוי בינוי	הנביאים בת ים, ניר נחום
	הרוב הדרוש		352	430	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	100%	פינוי בינוי	אילת אורים
	הרוב הדרוש		352	430	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	100%	פינוי בינוי	אילת ששת הימים

\* מוצג לפי 100%. חלק החברה (50%)

<sup>3</sup> קרי, 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות.

יובהר, כי יציאתם לפועל של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם חתימת הרוב הדרוש לפי חוק, מקרב בעלי הזכויות בכל אחר מהמתחמים, אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב ועל כן, אין ודאות כי הם יצאו לפועל.

## 2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 2.1. קניין הזהב

למועד פרסום הדוח, מצויה החברה במו"מ מתקדם לרכישת חלקם של יגאל ומשה גינדי בקניין הזהב בראשון לציון. לפרטים נוספים בקשר עם המגעים בין הצדדים, לרבות הצעה שהגישה החברה והינה תקפה ל-30 ימים ממועד הגשתה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057565), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן ביאור 6.ה. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

**יובהר, כי למועד פרסום דוח זה, אין לחברה כל וודאות כי המו"מ כאמור יבשיל לכדי הסכם מחייב, מה יהיו תוצאותיו או כי תושלם עסקה בסיומו, וככל שכן - באיזה אופן ותנאים. כמפורט בדיווח המידי כאמור, השלמת עסקה מכוח הצעתה של אספן המפורטת בדיווח המידי כאמור כפופה לתנאים מקובלים, וכן כפופה להתקשרות לאישורי צד השלישי.**

### 2.2. בחינת אפשרות החברה להנפיק סדרת אג"ח חדשה

ביום 21 ביולי, 2025, לאחר מועד הדוח, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון ולקדם ביצוע הנפקה ורישום למסחר של סדרה חדשה של אגרות חוב צמודות למדד שאינן מובטחות בבטוחות של החברה – אגרות חוב (סדרה י'). ככל שתונפקנה אגרות החוב (סדרה י'), הן תונפקנה באמצעות דוח הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 16 ביולי, 2024. באותו מועד אישרה מעלות S&P מתן דירוג ilA- להנפקת אגרות חוב (סדרה י') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 21 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054190 ו-054215-15-2025) ומיום 13 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060161), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. וכן, ביאור 6.ד. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**יובהר, כי ההנפקה כאמור כפופה לפרסום נוסח מחייב של שטר נאמנות במסגרת דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם על ידי החברה. פרסום דוח הצעת המדף והנפקת אגרות החוב, אם וככל שיבוצעו כאמור, כפופים, בין היתר, להחלטה של דירקטוריון החברה בקשר עם מבנה ההנפקה, היקפה ותנאיה, אשר יפורטו בדוח הצעת המדף, ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב.**

למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע ההנפקה של אגרות החוב כאמור, וביצוע ההנפקה (או אי ביצועה), היקפה ויתר תנאיה כפופים לשיקול דעת החברה ולכל האמור בדיווח זה לעיל. אין לראות באמור הצעה או הזמנה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה. כל הצעה כאמור תפורט במסגרת דוח הצעת מדף שיפורסם על ידי החברה אם וככל שיפורסם.

2.3. התקשרות בהסכם השקעה ורכישת מניות דייוויד לנדמרק יזמות בע"מ (להלן: "לנדמרק") על ידי רייק – לפרטים נוספים בקשר עם התקשרות חברת רייק, לאחר מועד הדוח, בעסקה שעיקרה השקעה ורכישת מניות בחברת לנדמרק, תאגיד מדווח שפועל בתחום נדל"ן יזמי למגורים, ראו ביאור 6.ג. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, וכן דיווחים מידיים מהימים 16 באפריל, 23 ביוני, ו-1 ו-17 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027606, 2025-01-044420, 2025-01-047662, ו-2025-01-053101, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.4. תוספת להסכם הקצאה ובעלי מניות ברייק – לפרטים בקשר עם תוספת להסכם ההקצאה והסכם בעלי המניות ברייק ראו ביאור 6.א. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מידי של החברה מיום 17 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053098), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.5. מימוש מניות פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם")

לפרטים נוספים בקשר עם תוספת להסכם בעלי מניות בחברת פאי סיאם, כניסת חברת פנטהאוז - חברה לבנין והשקעות בע"מ בנעלי KFS Nominees Ltd בהסכם בעלי המניות כאמור (לרבות התחייבות לרכישת החזקות החברה בפאי סיאם), הנפקת מניות שערכה חברת פאי סיאם והצעת מכר של מניות פאי סיאם על-ידי החברה, וכן תשלום מקדמה לחברה בקשר עם מכירת מניות פאי סיאם לחברת פנטהאוז כאמור, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 1, 14, 16 ו-21 בינואר, 2025 ו-23 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-000108, 2025-01-004063, 2025-01-004950, 2025-01-005722, 2025-01-012260), וכן, ביאור 3.א. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

## 2.6. עדכונים ביחס לפעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות רייק

### 2.6.1. החלטת ועדה מחוזית על הפקדת תוכנית "מתחם הפארק" בחיפה – לפרטים נוספים בקשר עם

החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בחיפה לאשר להפקיד את תוכנית "מתחם הפארק" בתנאים המפורטים בהחלטתה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017827) הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן, ביאור 3.ב. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

יובהר, כי יציאתם לפועל של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם חתימת הרוב הדרוש לפי חוק, מקרב בעלי הזכויות בכל אחר מהמתחמים, אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב ועל כן, אין ודאות כי הם יצאו לפועל.

### 2.6.2. פרויקט התחדשות עירונית בבת ים – לפרטים נוספים בקשר עם התקשרות חברת רייק לאחר

מועד הדוח בעסקה בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית בבת ים, בעל תב"ע מאושרת, כחלק מאסטרטגיית החברה כמפורט בסעיפים 21.1 ו-21.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה, ראו ביאור 6.ב. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053477), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יובהר, כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת החתמת בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה.

### 2.6.3. החלטת ועדה מחוזית (לאחר דיון בהתנגדויות) לאישור פרויקט התחדשות עירונית בטירת הכרמל

– לפרטים נוספים בקשר עם החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של מורדות הכרמל, אשר התקבלה לאחר מועד הדוח, לאשר, לאחר דיון בהתנגדויות, את התכנית להקמת פרויקט התחדשות עירונית בטירת הכרמל על ידי רייק, בתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה כאמור, הקשורים בתכנון הפרויקט ומשך ביצועו, ראו ביאור 1.6. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יובהר כי הוצאת הפרויקט כאמור אל הפועל כפופה לקבלת תוקף ואישור לתב"ע, השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתר בנייה.

## 2.7. אסיפות כלליות

2.7.1. ביום 5 למאי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר שלמה עקריש, מנכ"ל החברה; בנוס מותנה ביעדים לשנת 2025 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג; אישור מענק פרישה לגב' צופית הראל, מנכ"לית החברה היוצאת, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031411), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.7.2. ביום 6 ליולי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של הדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים); הקצאת אופציות לא סחירות של החברה למר שלמה עקריש, מנכ"ל ודירקטור בחברה; הקצאת אופציות לא סחירות למר גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה; עדכון למדיניות התגמול; ומינוי רואה חשבון מבקר, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה, כפי שתוקן, מיום 7 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049992), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.8. העסקת בנו של מר שלמה עקריש בחברה בת של רייק, שאושרה בהתאם לתקנה 1ב(א)4 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל עניין) התש"ס 2000 – לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2025 המתפרסם במקביל לדוח זה הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.9. הקצאת אופציות לנושאי משרה בחברה – לפרטים נוספים בקשר עם הקצאת אופציות לא סחירות לה"ה עינת פלד שפירא (משנה למנכ"ל החברה), שלומה עקריש (מנכ"ל ודירקטור בחברה) וגיא פרג (יו"ר דירקטוריון החברה), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054428).

## 2.10. בחינה ראשונית של מתווה לעסקת מיזוג

לפרטים נוספים בקשר עם בחינה ראשונית שעורכת חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (להלן: "חברת אוסטרליה"), חברה ציבורית אשר הינה בעלת המניות הגדולה ביותר בחברה לביצוע עסקת מיזוג בין החברה לחברת אוסטרליה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באפריל, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023584), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן ביאור 3.ז. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

## 2.11. הארכת הסכם השכירות עם עמותת יוניסטרים

לפרטים נוספים בקשר עם אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת הסכם השכירות, באותם תנאים, בין החברה ושותפתה יהלומי ראש העין בע"מ עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על-ידי מר רוני צארום, בעל השליטה לשעבר בחברה ואשר לא היה עוד בעל השליטה במועד אישור הארכת ההתקשרות כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021763), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

## 2.12. תכנית רכישה עצמית; מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקות

2.12.1. ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' כהגדרתה בחוק החברות בעלות כוללת של עד 20 מיליון ש"ח אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה.

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%.

2.12.2. ביום 27 במרץ 2025, דירקטוריון החברה החליט על מדיניות חלוקת דיבידנד בגין שנת 2025 אשר תהא בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ- 0.3958911 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021755), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.12.3. ביום 28 במאי, 2025, 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 של החברה מיום 29 במאי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038954).

2.12.4. ביום 21 באוגוסט 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.

### 2.13. שינויים בהנהלת החברה

2.13.1. ביום 5 בפברואר 2025, חדל לכהן מר מני מנחם אקוניס כדירקטור חיצוני בחברה לאור קשרים עסקיים שאינם זניחים בין מי שהוא כפוף אליו במישרין במקום עבודתו לבין חברת אוסטרליה, שהינה בעלת מניות מהותית בחברה, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008979), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.13.2. ביום 20 במרץ 2025, החל לכהן מר משה קפלינסקי כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018573), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.13.3. ביום 1 באפריל 2025 החל לכהן מר שלמה עקריש כדירקטור ומנהל כללי בחברה (טרם לכך דירקטור בלבד). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 באפריל, כפי שתוקן (מס' אסמכתא: 2025-01-023569).

2.13.4. ביום 28 במאי 2025, מונה מר גיא מונרוב כמבקר הפנים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 29 במאי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038612), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וסעיף 6 להלן.

2.13.5. לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בהנהלת החברה ראו ביאור 3.3. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מצבת נושאי המשרה הבכירה המעודכנת של החברה כפי שתפורסם בסמוך לדוח זה.

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

### 3. הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה – עדכון לסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי

3.1. מדד המחירים לצרכן עלה בחציון הראשון של שנת 2025 בשיעור של כ- 2.15% וברבעון השני של שנת 2025 בכ- 1.07%. למדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה, כמפורט להלן בסעיף סיכומי השוק אליהם חשופה החברה. שיעור השינוי במדד השפיע על סעיף הוצאות המימון בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, לחברה התחייבויות פיננסיות בארץ ובחו"ל, בריבית קבועה וצמודת מדד וכן בריבית משתנה ועל כן, הינה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במשק ולשינויים במדד – עליית שיעור הריבית או המדד עשויה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ועשויה לגרום לפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, ובכך מצמצמות את רמת החשיפה להשפעות התנודתיות במדד. הנהלת החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי שינויים בשיעורי הריבית בחו"ל, לזמן קצר ולזמן ארוך, ובהתאם לכך קובעת את הרכב האשראי. לפרטים נוספים ראו גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה בסעיף 22.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3.2. 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; גם חברת דירוג האשראי Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה A עם תחזית שלילית.

3.3. ביום 13 ביוני 2025, החלה מלחמת "עם כלביא" שנפתחה במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. בתגובה למתקפה פתחה איראן במתקפת נגד שכללה שיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המלחמה, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

המלחמה המתמשכת, עליוותיה 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 בישראל 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 הייתה השפעה מהותית על פעילות 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, הפיזור 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.

יודגש, כי האמור בסעיף זה לעיל מתבסס על מצב הדברים נכון למועד פרסום דוח זה, תחת מבנה החוב הנוכחי של החברה.

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

#### 4. מדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים

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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של הקבוצה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב לסך של כ- 76.2 מיליון ש"ח לעומת סך של 78.7 מיליון ש"ח תקופה המקבילה אשתקד.

מדד ה- NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת נכסים בניכוי ההוצאות התפעוליות הנחוצות באופן סביר. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון את התשואה השוטפת על נכסיה בתחום פעילות הנדל"ן המניב ומאפשר את השוואות תוצאות פעילותה של החברה בקשר עם שכירות וניהול לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. למיטב ידיעת החברה, הצגת מדד זה הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה. החברה מבהירה שמדד ה- NOI אינו משקף תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

##### 4.2. רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים והינו ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה בלבד (להלן: "FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך"). השימוש במדד זה מקובל בעולם לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה שלהלן. החברה סבורה, שעל מנת לשקף נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות, יש לנטרל ממדד זה הוצאות נוספות שאינן תזרימיות, כגון הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער, ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ופחת (להלן: "FFO לפי גישת ההנהלה").

ה- FFO, לפי גישת ההנהלה, לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 37 מיליון ש"ח לעומת כ- 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
(149,321)	(73,446)	27,407	(74,117)	11,728	הפסד לתקופה (מאוחד)
<b>התאמות</b>					
491	90	-	208	-	נטרול הפסד מפעילות משנית
803	200	317	401	634	פחת והפחתות
103,687	69,771	(20,113)	70,479	(19,750)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,715	1,340	(9,025)	1,757	(7,668)	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
83,371	18,083	-	27,680	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני)
(1,888)	361	(7,616)	(217)	14,882	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
(23,129)	(16,769)	7,238	(14,889)	8,327	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
7,435	535	1,874	778	3,028	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
<b>26,164</b>	<b>165</b>	<b>82</b>	<b>12,080</b>	<b>11,181</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות</b>
<b>26,971</b>	<b>7,910</b>	<b>3,450</b>	<b>13,687</b>	<b>10,756</b>	התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
<b>(807)</b>	<b>(7,745)</b>	<b>(3,368)</b>	<b>(1,607)</b>	<b>425</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
<b>התאמות נוספות – FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO):</b>					
35,966	18,465	15,384	22,322	19,785	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
8,992	2,856	1,697	5,786	3,125	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,430	61	387	698	656	תשלום מבוסס מניות
4,571	1,114	662	2,580	2,709	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות
<b>77,123</b>	<b>22,661</b>	<b>18,212</b>	<b>43,466</b>	<b>37,456</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO)</b>
<b>41,082</b>	<b>12,535</b>	<b>9,996</b>	<b>23,950</b>	<b>20,436</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

5. סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

5.1. תוצאות הפעולות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הערות
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
53,208	53,201	105,108	106,348	<b>הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול</b>
				<b>עלות ההכנסות:</b>
12,183	15,270	26,203	30,137	עלות השכירות ושירותי הניהול
90	-	208	-	עלות מכירת המבנים והקרקעות
12,273	15,270	26,411	30,137	
40,935	37,931	78,697	76,211	2 <b>רווח גולמי</b>
(69,771)	20,113	(70,479)	19,750	3 רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(570)	-	(927)	(863)	4 הוצאות מכירה
(5,017)	(6,238)	(11,290)	(12,172)	4 הוצאות הנהלה וכלליות
(1,340)	9,025	(1,757)	7,668	5 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(35,763)	60,831	(5,756)	90,594	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(32,162)	(25,716)	(51,645)	(68,166)	הוצאות מימון
620	6,416	4,109	9,631	6 הכנסות מימון
(67,305)	41,531	(53,292)	32,059	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
(535)	(1,874)	(778)	(3,028)	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(67,840)	39,657	(54,070)	29,031	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
12,477	(12,250)	7,633	(17,303)	7 מסים על ההכנסה
(55,363)	27,407	(46,437)	11,728	<b>רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת</b>
(18,083)	-	(27,680)	-	הפסד מפעילות מופסקת
(73,446)	27,407	(74,117)	11,728	8 <b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
9,783	(15,130)	1,728	38,598	<b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
3,618	-	3,618	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
13,401	(15,130)	5,346	38,598	הערכה מחדש בגין שערון רכוש קבוע, נטו ממס
(60,045)	12,277	(68,771)	50,326	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
				<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:</b>
(43,077)	11,517	(43,925)	(8,261)	בעלים של חברת האם
(30,369)	15,890	(30,192)	19,989	זכויות שאינן מקנות שליטה
(73,446)	27,407	(74,117)	11,728	

## הסברים לשינויים במהלך הרבעון

- (1) **הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול**  
הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול לתקופת הדוח הסתכמו לכ- 106 מיליון ש"ח בדומה לכ- 105 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- (2) **רווח גולמי**  
הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 76 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 79 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מסיום חוזה שכירות של שוכר בנכס בגרמניה בפברואר 2025.  
הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 41 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהסיבות המפורטות לעיל.
- (3) **התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו**  
בתקופת הדוח רשמה החברה התאמת שווי הוגן חיובית של הנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, לעומת התאמה שלילית של כ- 70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר משערוך הנכסים הבאים: Hoek3 – תוספת של כ- 14 מיליון ש"ח, Atradius – תוספת של כ- 5 מיליון ש"ח ונס ציונה – תוספת של כ- 4 מיליון ש"ח.
- (4) **הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**  
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 13 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לסך של כ- 12 מיליון ש"ח.
- (5) **הוצאות אחרות, נטו**  
בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהכרה בהכנסה מתביעה שנפסקה לטובת חברת בת הולנדית בסך של כ- 2.6 מיליון אירו (כ- 10 מיליון ש"ח).
- (6) **הוצאות מימון, נטו**  
הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 59 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 48 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- 17 מיליון ש"ח.  
הוצאות המימון, נטו הסתכמו ברבעון השני של שנת 2025 לסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מעליית ערך מניות פאי סיאם של 6 מיליון ש"ח ומהכנסות מימון מפיקדונות ומניירות ערך ברבעון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

**(7) מסיים על הכנסה**

הוצאות המסיים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 17 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות המסיים בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע בעיקר בגין מיסים נדחים שנוצרו בעקבות התאמות חיוביות של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהולנד, לעומת התאמות שליליות בתקופה המקבילה אשתקד.

**(8) רווח (הפסד) לתקופה**

הרווח בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2. המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		הערות	
	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>נכסים</b>				
<b>נכסים שוטפים</b>				
142,371	330,053	394,948		מזומנים ושויי מזומנים
51,181	67,615	81,322		נכסים פיננסיים לזמן קצר
9,223	10,387	10,629		לקוחות
13,540	35,142	37,438		חייבים ויתרות חובה
268,334	34,250	8,280		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>484,649</u>	<u>477,447</u>	<u>532,617</u>	1	
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
3,000	16,813	-		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
232,119	102,946	69,047		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,735	35,189	184,204		פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,420,525	2,503,409	2,524,221	3	נדל"ן להשקעה
327,595	1,552,560	435,561		נדל"ן להשקעה בהקמה
404	713,775	2,743		רכוש קבוע, נטו
611	3,004	2,392		נכס זכות שימוש
<u>3,039,989</u>	<u>4,927,696</u>	<u>3,218,168</u>	2	
<u>3,524,638</u>	<u>5,405,143</u>	<u>3,750,785</u>		
<b>סך הכל נכסים</b>				
<b>התחייבויות והון</b>				
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
123,375	90,350	124,250		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
337,696	312,216	324,204		חליות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
129,994	134,035	132,033		חליות שוטפות של אגרות חוב
10,490	20,120	12,869		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
43,357	72,114	71,382		זכאים ויתרות זכות
32,680	54,679	42,486		התחייבות בגין מסים שוטפים
1,200	1,200	1,200		הפרשות
<u>678,792</u>	<u>684,714</u>	<u>708,424</u>	4	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
899,447	1,645,362	982,749		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
815,594	1,102,518	831,260		אגרות חוב
35,348	46,216	34,492		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
13,506	25,006	4,379		התחייבות למתן שירותי בניה
54,543	57,871	48,588		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,535	5,297	4,942		פיקדונות משוכרים
48,244	222,231	56,025		התחייבויות מסים נדחים
35,587	39,894	110,274		התחייבות בגין חכירה
63	551	23		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,906,867</u>	<u>3,144,946</u>	<u>2,072,732</u>	5	
<u>2,585,659</u>	<u>3,829,660</u>	<u>2,781,156</u>		
<b>סך הכל התחייבויות</b>				
<b>הון</b>				
<b>הון המיוחס לבעלים של חברת האם:</b>				
680	680	680		הון מניות
308,388	307,935	308,932		פרמיה
366,023	416,893	318,976		יתרת רווח
(26,286)	(21,263)	-		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,294	13,414	13,173		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
15,257	14,978	15,369		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(91,953)	(59,757)	(68,685)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
-	23,673	-		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(31,173)	(31,173)	(31,360)		מניות באוצר
<u>572,622</u>	<u>683,772</u>	<u>575,477</u>		
366,357	891,711	394,152		<b>סך ההון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<u>938,979</u>	<u>1,575,483</u>	<u>969,629</u>	6	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,524,638</u>	<u>5,405,143</u>	<u>3,750,785</u>		<b>סך הכל הון</b>

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 533 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 485 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעליה במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 253 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ומעליה ביתרת החייבים ויתרות חובה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 260 מיליון ש"ח.

### (2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,218 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- 212 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לז"א בסך של כ- 128 מיליון ש"ח, מעליה בסעיפי רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף השקעות בחברות מוחזקות בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן).

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

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ- 2,960 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,748 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, מהפרשי תרגום חיוביים של שער האירו בסך של כ- 79 מיליון ש"ח, רישום חכירה בגין זכיה במכרז להקמת קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ומהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות השקעות בהקמת המרלוג באשדוד, המרכז המסחרי באשקלון ומבני המשרדים בנס ציונה) בניכוי הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

### (4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסתכמו לסך של כ- 708 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 679 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

**(5) התחייבויות לא שוטפות**

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסתכמו לסך של כ- 2,073 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,907 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעלייה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 83 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעליית שער האירו ומצריכת אשראי כתוצאה מהתקדמות פרויקטים יזמיים בליווי בנקאי (אשדוד ונס ציונה), ומעלייה בסעיף התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (בעיקר כתוצאה מזכיה במכרז להקמת קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח), בקיזוז הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

**(6) הון**

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ- 970 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 394 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 25.85% 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- 39 מיליון ש"ח בתוספת רווח לתקופה בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של 12.5 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 30 ביוני 2025, ההון העצמי מהווה כ- 25.08% מסך המאזן.

**5.3. נזילות ומקורות מימון**

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, מתמורה ממימוש חלק ממניות פאי סיאם בע"מ בסך של כ- 247 מיליון ש"ח ומימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 16 מיליון 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- 27 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 62 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8 מיליון 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 8 להלן.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, 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- 69 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 30%.

ליום 30 ביוני 2025, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2 מיליארד ש"ח; ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 25.85% מסך המאזן; ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 25.08% מסך המאזן.

כמו כן, ביום 10 ביוני 2025, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בסך של 80 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 2.7%; ובימים 15 ו-30 ביוני 2025, פרעה החברה את ניירות הערך המסחריים מסדרות 3 ו-4 בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה (מס' אסמכתאות: 2025-01-041454, 2025-01-042560, 2025-01-047188).

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 353 מיליון ש"ח.

במהלך השנים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב, להוזיל את עלויות המימון ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר. לפיכך, נכון למועד פרסום הדוח בוחנת החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי (מ ס' אסמכתא: 2025-01-054190, הנכלל בזאת על דרך ההפניה).

#### בחינת קיומם של סימני אזהרה - תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 30 ביוני 2025 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 176 מיליון ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. בנוסף, ליום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים חיובי בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו"). לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 21 באוגוסט 2025, דירקטוריון החברה דן בעצם קיומו של סימן אזהרה בחברה, כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, הנובע מהעובדה שקיים לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד וסולו.

דירקטוריון החברה סבור כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת, בין היתר, לנוכח:  
(א) תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים והנכסים הפיננסיים לזמן קצר (חלק החברה) בסך של כ- 388 מיליון ש"ח, התחייבויות הקבוצה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין איגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של כ- 344 מיליון ש"ח;

(ב) המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, מחזורי הלוואות, ניצול מסגרות האשראי ופירעון הלוואות שניתנו.  
(ג) הגמישות הפיננסית של החברה כמפורט לעיל.

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.*

## 6. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

עד ליום 28 במאי 2025 כיהן רו"ח איל הורוביץ כמבקר הפנים של החברה (להלן: "מבקר הפנים הקודם"). הפסקת כהונתו של מבקר הפנים הקודם נעשתה 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.

ביום 28 במאי 2025 מונה רו"ח גיא מונרוב על ידי דירקטוריון החברה (לאחר אישור מינויו בוועדת הביקורת) לכהן כמבקר הפנים החדש של החברה. רו"ח גיא מונרוב יעניק שירותי חיצוני לחברה ולחברות המוחזקות על ידה (לא מועסק כשכיר).

### להלן פרטים נוספים אודות מבקר הפנים של החברה:

שם: רו"ח גיא מונרוב

תאריך תחילת כהונה: 28 במאי 2025.

עמידת מבקר הפנים בדרישות חוקיות: 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 ("חוק הביקורת הפנימית").

קשרי מבקר הפנים עם החברה או גוף הקשור אליה: 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 ולא ממלא כל תפקיד אחר בחברה, ומעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני.

דרך המינוי: מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון, לאחר המלצת ועדת הביקורת, בסמוך לפני מועד תחילת כהונתו, לאחר בחינה מעמיקה של צורכי החברה, בשים לב בין היתר לשינויים שחלו בפעילות החברה בשנים האחרונות, לרבות גידול בהיקף הפעילות, התרחבות לתחומים חדשים והצורך בהיערכות למול דרישות רגולציה וממשל תאגידי החלות על חברות ציבוריות מתפתחות.

זהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים: יו"ר הדירקטוריון, מר גיא פרג.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי: תכנית העבודה של המבקר הפנימי הובאה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 21 באוגוסט 2025. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת על ידי הדירקטוריון, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שנבחנו כבר בעבר ועוד. קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בחברה נעשתה בשיתוף עם הנהלת החברה, הדירקטוריון ומבקר הפנים.

היקף עבודת המבקר הפנימי: עד 400 שעות בהיקף שנתי.

עריכת הביקורת: כפי שנמסר לחברה על פי הודעת המבקר הפנימי, התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם התקנים המקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל.

7. הערכת שווי מהותית

להלן יובאו פרטים אודות הערכות שווי מהותיות כהגדרתה בעמדה משפטית מס' 105-23 של רשות ניירות ערך, בהתאם להוראות תקנה 8ב' לתקנות הדוחות.

<p>שם הנכס: HOEK3-AMERSFORT  מיקום הנכס: הולנד  שטח: 30,268 מ"ר  שימוש עיקרי: משרדים  שיעור תפוסה: 98%</p>	<p>זיהוי נושא הערכה</p>
<p>30.06.2025</p>	<p>עיתוי ההערכה</p>
<p>304,550 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>Martijn C. Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmann  הרשומים ומוכרים מקצועית לפי סעיף PS.2.2 של תקני ההערכה של RICE, וכן בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת (CPD) של רגולציית RICS וההכשרה המתמשכת של NVM. וכן הינם בעלי ניסיון מתאים וכישורים והם בעלי ידע עדכני בשווקים המקומיים והבינלאומיים הרלוונטיים לחברה. השמאים עומדים בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת של NRVV.  מעריך השווי הינו בלתי תלוי.</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיונו</p>
<p>שיטת הייון ההכנסות</p>	<p>מודל ההערכה</p>
<p>ההנחות שנלקחו בחישוב השווי הן: מצב הנכס ביחס לשוק, חוזי השכרה חתומים, התחייבויות השוכר ללא הנחות פיגורים, חדלות פירעון או שעבזדים.  לא יושמו הנחות מיוחדות או סטיות מתקני הערכה רלוונטיים; הנכס מוערך אך ורק במצבו הנוכחי "כפי שהוא".  שיעור ההיוון: 6.45%  יצוין, כי השוני בשיעור ההיוון הנוכחי בהשוואה לשיעור ההיוון שנלקח לטובת הערכת השווי הקודמת שנערכה ביחס לנכס ליום 30 ביוני 2024 נובע משינויים שחלו בשוק השכירות הרלוונטי לנכס, לרבות לעניין גובה שכ"ד ממוצע בשוק.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</p>

<p><b>שם הנכס: Amsterdam- Atradius</b>  מיקום הנכס: הולנד  שטח: 13,687 מ"ר  שימוש עיקרי: משרדים  שיעור תפוסה: 73%</p>	<p>זיהוי נושא הערכה</p>
<p>30.06.2025</p>	<p>עיתוי ההערכה</p>
<p>197,760 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>Martijn C. Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmann  הרשומים ומוכרים מקצועית לפי סעיף PS.2.2 של תקני ההערכה של RICE, וכן בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת (CPD) של רגולציית RICS וההכשרה המתמשכת של NVM. וכן הינם בעלי ניסיון מתאים וכישורים והם בעלי ידע עדכני בשווקים המקומיים והבינלאומיים הרלוונטיים לחברה. השמאים עומדים בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת של NRVV.  מעריך השווי הינו בלתי תלוי.</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיונו<sup>4</sup></p>
<p>שיטת הייון ההכנסות</p>	<p>מודל ההערכה</p>
<p>ההנחות שנלקחו בחישוב השווי הן: מצב הנכס ביחס לשוק, חוזי השכרה חתומים, התחייבויות השוכר ללא הנחות פיגורים, חדלות פירעון או שעבודים. לא יישמו הנחות מיוחדות או סטיות מתקני הערכה רלוונטיים; הנכס מוערך אך ורק במצבו הנוכחי "כפי שהוא".  שיעור ההיוון: 5.15%.  יצוין, כי השוני בשיעור ההיוון הנוכחי בהשוואה לשיעור ההיוון שנלקח לטובת הערכת השווי הקודמת שנערכה ביחס לנכס ליום 30 ביוני 2024 נובע משינויים שחלו בשוק השכירות הרלוונטי לנכס, לרבות לעניין גובה שכ"ד ממוצע בשוק.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</p>

<sup>4</sup> בהתאם לרגולציה ההולנדית, מעריך השווי NAI הוחלף במעריך השווי BrandtWaltmann, וזאת במהלך עסקים שוטף.

8. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

איגרות חוב (סדרה ט')	איגרות חוב (סדרה ח')	
בן	בן	האם הסדרה מהותית (בהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
19/10/2021	25/01/2021	מועד הנפקה
10/12/2024	15/07/2021	מועד הגדלת סדרה
300,000	276,684	שווי נקוב במועד ההנפקה
412,160	576,584	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
376,257	472,881	שווי נקוב ליום 30 ביוני, 2025 (אלפי ש"ח)
395,521	531,991	השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30 ביוני, 2025
-	-	סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 ביוני, 2025
411,050	552,243	שווי הוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים
395,521	531,991	שווי בורסאי
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.99% + מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.75% + מדד	סוג הריבית
שמונה (8) תשלומים לא שווים במפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025; תשלום של 10% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2026; תשלום של 15% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2027; ו-3 תשלומים שווים של 20% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2030.	שבעה (7) תשלומים לא שווים במפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024; 3 תשלומים שווים של 16% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו-2 תשלומים שווים של 17% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.	מועדי תשלום קרן
הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).	מועדי תשלום ריבית
הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוגוסט 2021.	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.	בסיס ההצמדה ותנאיה

איגרות חוב (סדרה ט')	איגרות חוב (סדרה ח')	
לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	האם ניתנות להמרה לני"ע אחר?
<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ט'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ט'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 01-2021-156747) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.</p>	<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 01-2021-009864) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.</p>	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח ולמועד פרסומו עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות (עבור סדרות ח' ו-ט'), ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 575 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח	סדרה ח'
$\frac{575,477}{2,294,281} = 25.08\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%	
$\frac{2,001,305}{156,867} = 12.76 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18	
$\frac{969,629}{3,750,785} = 25.85\% > 16\%$	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- 575 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ- 25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	
אין הערת "עסק חיי"		
$\frac{2,001,305}{156,867} = 12.76 < 18$		
---		
	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 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 575 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח	סדרה ט'
$\frac{575,477}{2,294,281} = 25.08\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%	
$\frac{2,001,305}{156,867} = 12.76 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18	
$\frac{969,629}{3,750,785} = 25.85\% > 16\%$	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- 575 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 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%.	
אין הערת "עסק חי"		
$\frac{2,001,305}{156,867} = 12.76 < 16$		
---		

(\*) בניכוי הוצאות הנפקה

דירוג אשראי

ביום 10 בפברואר 2025 אישרה מעלות P&S 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; ביום 8 ביוני 2025 הודיעה מעלות S&P על דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה 5) על רמה של ilA-2; וביום 21 ביולי, 2025 הודיעה מעלות S&P על מתן דירוג ilA- להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה של החברה (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 בפברואר, 2025, 8 ביוני, 2025 ו-21 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-009751, 2025-15-040918 ו-2025-15-054215 בהתאמה) בהתאמה..

ח'ח	סדרת אג"ח
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").	שם החברה המדרגת
דירוג אגרות החוב	
ilA	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית
ilA	08.07.2021 (הרחבת סדרה)
ilA- הורדת דירוג אג"ח ומנפיק על רקע היחלשות פרופיל פיננסי, תחזית דירוג יציבה	25.01.2023
<u>ilA-</u>	<u>דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח</u>

ט'ט	סדרת אג"ח
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").	שם החברה המדרגת
דירוג אגרות החוב	
ilA	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית
ilA הורדת דירוג אג"ח ומנפיק על רקע היחלשות פרופיל פיננסי, תחזית דירוג יציבה	25.01.2023
ilA-	04.12.2024 (הרחבת סדרה)
<u>ilA-</u>	<u>דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח</u>

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: 21 באוגוסט 2025



## אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 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
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

### אספן גרופ בע"מ

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן: "**החברה**"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 63,143 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ- 2,984 אלפי ש"ח וכ- 1,874 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

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

#### בריטמן אלמגור זר ושות'

#### רואי חשבון

#### A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 באוגוסט, 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 עמר 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 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 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
142,371	330,053	394,948
51,181	67,615	81,322
9,223	10,387	10,629
13,540	35,142	37,438
268,334	34,250	8,280
484,649	477,447	532,617
3,000	16,813	-
232,119	102,946	69,047
55,735	35,189	184,204
2,420,525	2,503,409	2,524,221
327,595	1,552,560	435,561
404	713,775	2,743
611	3,004	2,392
3,039,989	4,927,696	3,218,168
3,524,638	5,405,143	3,750,785

#### 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 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
123,375	90,350	124,250
337,696	312,216	324,204
129,994	134,035	132,033
10,490	20,120	12,869
43,357	72,114	71,382
32,680	54,679	42,486
1,200	1,200	1,200
678,792	684,714	708,424
899,447	1,645,362	982,749
815,594	1,102,518	831,260
35,348	46,216	34,492
13,506	25,006	4,379
54,543	57,871	48,588
4,535	5,297	4,942
48,244	222,231	56,025
35,587	39,894	110,274
63	551	23
1,906,867	3,144,946	2,072,732
2,585,659	3,829,660	2,781,156
680	680	680
308,388	307,935	308,932
366,023	416,893	318,976
(26,286)	(21,263)	-
13,294	13,414	13,173
15,257	14,978	15,369
18,392	18,392	18,392
(91,953)	(59,757)	(68,685)
-	23,673	-
(31,173)	(31,173)	(31,360)
572,622	683,772	575,477
366,357	891,711	394,152
938,979	1,575,483	969,629
3,524,638	5,405,143	3,750,785

#### 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  
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

21 באוגוסט 2025

הנרי בן אריה  
סמנכ"ל כספים

שלמה עקריש  
דירקטור ומנהל כללי

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
213,711	53,208	53,201	105,108	106,348	<b>הכנסות מדמי שכירות ומשירותי הניהול</b>
54,150	12,183	15,270	26,203	30,137	<b>עלות ההכנסות:</b>
491	90	-	208	-	עלות השכירות ושירותי הניהול
<u>54,641</u>	<u>12,273</u>	<u>15,270</u>	<u>26,411</u>	<u>30,137</u>	עלות מכירת הקרקעות
<u>159,070</u>	<u>40,935</u>	<u>37,931</u>	<u>78,697</u>	<u>76,211</u>	<b>רווח גולמי</b>
(103,687)	(69,771)	20,113	(70,479)	19,750	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(1,873)	(570)	-	(927)	(863)	ממימוש, נטו
(22,312)	(5,017)	(6,238)	(11,290)	(12,172)	הוצאות מכירה
(4,715)	(1,340)	9,025	(1,757)	7,668	הוצאות הנהלה וכלליות
26,483	(35,763)	60,831	(5,756)	90,594	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(99,285)	(32,162)	(25,716)	(51,645)	(68,166)	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
10,347	620	6,416	4,109	9,631	הוצאות מימון (*)
(62,455)	(67,305)	41,531	(53,292)	32,059	הכנסות מימון
(7,435)	(535)	(1,874)	(778)	(3,028)	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
(69,890)	(67,840)	39,657	(54,070)	29,031	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
4,764	12,477	(12,250)	7,633	(17,303)	המאזני, נטו ממס
(65,126)	(55,363)	27,407	(46,437)	11,728	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
(84,195)	(18,083)	-	(27,680)	-	מיסים על ההכנסה
<u>(149,321)</u>	<u>(73,446)</u>	<u>27,407</u>	<u>(74,117)</u>	<u>11,728</u>	<b>רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת</b>
					הפסד מפעילות מופסקת
					<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
(50,926)	9,783	(15,130)	1,728	38,598	<b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו</b>
808	3,618	-	3,618	-	<b>ממס:</b>
<u>(50,118)</u>	<u>13,401</u>	<u>(15,130)</u>	<u>5,346</u>	<u>38,598</u>	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>(199,439)</u>	<u>(60,045)</u>	<u>12,277</u>	<u>(68,771)</u>	<u>50,326</u>	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
					<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</b>
					<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
(103,336)	(43,077)	11,517	(43,925)	(8,261)	<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:</b>
(45,985)	(30,369)	15,890	(30,192)	19,989	בעלים של חברת האם
<u>(149,321)</u>	<u>(73,446)</u>	<u>27,407</u>	<u>(74,117)</u>	<u>11,728</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(133,785)	(34,611)	2,876	(40,773)	15,007	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:</b>
(65,654)	(25,434)	9,401	(27,998)	35,319	בעלים של חברת האם
<u>(199,439)</u>	<u>(60,045)</u>	<u>12,277</u>	<u>(68,771)</u>	<u>50,326</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.60)	(0.54)	0.18	(0.48)	(0.13)	<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב)</b>
(1.04)	(0.14)	-	(0.22)	-	<b>לבעלים של חברת האם (בש"ח):</b>
<u>(1.64)</u>	<u>(0.68)</u>	<u>0.18</u>	<u>(0.70)</u>	<u>(0.13)</u>	מפעילות נמשכת
					מפעילות מופסקת
					<b>סה"כ רווח (הפסד) למניה</b>
62,986	63,150	63,122	62,822	63,135	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות) ששימש</b>
					<b>בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה</b>

(\*) כולל הפסד, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 17 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א.

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	הון המיוחס לבעלים של חברת האם	
												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		
11,728	19,989	(8,261)	-	-	-	-	-	-	(8,261)	-	-		
38,598	15,330	23,268	-	23,268	-	-	-	-	-	-	-		
50,326	35,319	15,007	-	23,268	-	-	-	-	(8,261)	-	-		
(187)	-	(187)	(187)	-	-	-	-	-	-	-	-		
(12,500)	-	(12,500)	-	-	-	-	-	-	(12,500)	-	-		
-	-	-	-	-	-	(544)	-	-	-	544	-		
656	-	656	-	-	-	656	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	26,286	(26,286)	-	-		
(7,524)	(7,524)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(121)	-	(121)	-	-	-	-	(121)	-	-	-	-		
30,650	27,795	2,855	(187)	23,268	-	112	(121)	26,286	(47,047)	544	-		
969,629	394,152	575,477	(31,360)	(68,685)	18,392	15,369	13,173	-	318,976	308,932	680		

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

רווח (הפסד) לתקופה  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה  
 רכישת מניות באוצר על ידי החברה  
 דיבידנד שהוכרז  
 פקיעת כתבי אופציה  
 תשלום מבוסס מניות  
 איבוד השפעה מהותית בחברת פאי סיאם בע"מ  
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 עסקאות עם בעל שליטה  
**סך הכל שינויים בתקופה**

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

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

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

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

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
968,404	389,693	578,711	(31,173)	(60,044)	18,392	15,526	13,233	313,709	308,388	680
27,407	15,890	11,517	-	-	-	-	-	11,517	-	-
(15,130)	(6,489)	(8,641)	-	(8,641)	-	-	-	-	-	-
12,277	9,401	2,876	-	(8,641)	-	-	-	11,517	-	-
(187)	-	(187)	(187)	-	-	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
387	-	387	-	-	-	387	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(544)	-	-	544	-
(4,942)	(4,942)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(60)	-	(60)	-	-	-	-	(60)	-	-	-
1,225	4,459	(3,234)	(187)	(8,641)	-	(157)	(60)	5,267	544	-
969,629	394,152	575,477	(31,360)	(68,685)	18,392	15,369	13,173	318,976	308,932	680

יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2025

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

רווח לתקופה  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 סך הכל רווח כולל לתקופה  
 רכישת מניות באוצר על ידי החברה  
 דיבידנד שהוכרז  
 תשלום מבוסס מניות  
 פקיעת כתבי אופציה  
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 עסקאות עם בעל שליטה  
**סך הכל שינויים בתקופה**

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

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

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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
(149,321)	(45,985)	(103,336)	-	-	-	-	-	-	(10,217)	(93,119)	-	-
(50,926)	(20,073)	(30,853)	-	-	(30,853)	-	-	-	-	-	-	-
808	404	404	-	404	-	-	-	-	(10,217)	(93,119)	-	-
(199,439)	(65,654)	(133,785)	-	404	(30,853)	-	-	-	-	-	-	-
1,430	-	1,430	-	-	-	-	1,430	-	-	-	-	-
(25,000)	-	(25,000)	-	-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	-
(479,253)	(479,253)	-	-	(22,268)	-	-	-	-	-	22,268	-	-
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,327)	-	-	-	14,214	17
-	-	-	-	-	-	-	(453)	-	-	-	453	-
(11,926)	(11,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(237)	-	(237)	-	-	-	-	-	(237)	-	-	-	-
87,421	87,421	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(618,100)	(469,412)	(148,688)	-	(21,864)	(30,853)	-	(4,350)	(237)	(10,217)	(95,851)	14,667	17
938,979	366,357	572,622	(31,173)	-	(91,953)	18,392	15,257	13,294	(26,286)	366,023	308,388	680

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

הפסד לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, נטו ממס  
סך הכל הפסד כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
הפסקת איחוד חברת פאי סיאם בע"מ  
מימוש כתבי אופציה למניות  
פקיעת כתבי אופציה  
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
עסקאות עם בעל שליטה  
שינוי תנאי הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה וסיווגן כהונות

סך הכל שינויים בתקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(149,321)	(73,446)	27,407	(74,117)	11,728
1,430	61	387	698	656
109,238	74,020	(20,113)	76,332	(19,750)
4,870	1,586	317	3,189	634
(36,126)	(22,838)	7,238	(23,007)	8,327
(5,750)	(121)	(10,958)	(1,930)	10,120
47,854	19,961	14,956	25,146	18,220
55,365	1,111	1,874	1,064	3,028
(427)	(67)	(217)	(99)	(170)
<u>27,133</u>	<u>267</u>	<u>20,891</u>	<u>7,276</u>	<u>32,793</u>
7,753	(2,150)	(9,973)	(5,425)	(23,261)
15,235	9,345	26,723	9,446	32,030
(407)	(129)	(22)	(333)	(40)
<u>22,581</u>	<u>7,066</u>	<u>16,728</u>	<u>3,688</u>	<u>8,729</u>
<u>49,714</u>	<u>7,333</u>	<u>37,619</u>	<u>10,964</u>	<u>41,522</u>

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

#### התאמות בגין:

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

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

#### מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

#### 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 נכסים פיננסיים, נטו  
השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני, נטו

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

(426,438)	(63,902)	(21,131)	(134,391)	199,338
-----------	----------	----------	-----------	---------

(\*) כולל הפסד, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 17 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א.

(\*\*) לפרטים בדבר מימוש מניות פאי סיאם בע"מ – ראה ביאור 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
36,976	-	1,450	3,951	14,975
226,290	77,994	14,086	115,873	24,986
(58,373)	(18,097)	(12,000)	(32,878)	(17,619)
171,517	-	-	60,785	-
(3,718)	(752)	(527)	(3,711)	(506)
(126,668)	-	-	-	-
25,000	25,000	-	25,000	-
(2,064)	(534)	(1,092)	(1,054)	(1,092)
(11,926)	-	(4,942)	(3,480)	(7,524)
8,904	-	-	8,904	-
-	-	(187)	-	(187)
(605)	80	(39)	-	319
(25,000)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)
240,333	77,441	(9,501)	167,140	7,102
(136,391)	20,872	6,987	43,713	247,962
286,016	307,577	391,662	286,016	142,371
(7,254)	1,604	(3,701)	324	4,615
142,371	330,053	394,948	330,053	394,948

#### 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 מממוש כתבי אופציות למניות  
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר  
קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו  
תשלום דיבידנד

#### מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
91,494	31,814	28,868	45,744	36,973
1,780	2,924	3,688	3,670	6,307
87,421	87,420	-	87,420	-
-	-	6,250	-	6,250
-	-	-	14,700	-
(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	-	-	-	-

#### 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

המרת הלואאה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

#### 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  
הלואאות מאחרים  
התחייבות למתן שירותי בניה  
מסים נדחים  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבות בגין הטבות לעובדים  
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

#### ביאור 1 - כללי

- א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 שיושמו 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 לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים.

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

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

ליום 30 ביוני 2025 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

בעקבות הערכות השווי שביצעה החברה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים ליום 30 ביוני 2025, הכירה החברה ברווח מעליית ערך, נטו בגין מספר נכסים בהולנד בסך של כ- 4.4 מיליוני אירו (כ- 17.6 מיליון ש"ח) וברווח מעליית ערך של נכסים בהקמה בישראל בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין של האירו ועל המדד:

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של האירו
בגין נקודות	ידוע נקודות	(ש"ח ל-1 אירו)

**תאריך הדוחות הכספיים:**

126.06	125.70	3.9552	ליום 30 ביוני 2025
122.05	121.93	4.0202	ליום 30 ביוני 2024
123.41	123.75	3.7964	ליום 31 בדצמבר 2024

**שיעורי השינוי:**

%	%	%
---	---	---

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:**

2.15	1.58	4.18	ביום 30 ביוני 2025
2.10	1.90	0.21	ביום 30 ביוני 2024

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:**

1.07	1.28	(1.66)	ביום 30 ביוני 2025
2.10	1.61	1.03	ביום 30 ביוני 2024

**לשנה שהסתיימה:**

3.24	3.42	(5.36)	ביום 31 בדצמבר 2024
------	------	--------	---------------------

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

### א. מכירת מניות 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:

הוסכם בין הצדדים כי KFS תרכוש מהחברה 1,251,130 מניות (כ- 6.72% 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:

המחאה אחת מעותדת 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.

כן 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.

בנוסף, 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.ג. 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 ככנס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב- 3,673,311 מניות פאי סיאם (לרבות 1,251,130 מניות הרכש כאמור לעיל).

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה ירידת ערך בגין מניות פאי סיאם בסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

**ב. החלטת ועדה מחוזית לתכנון ובניה בחיפה להפקדת תוכנית "מתחם הפארק" של רייק נדל"ן בע"מ:**

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 תוכנית "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- 1,520 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 עם תחזית דירוג יציבה וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך המסחריים שלה וכן להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים וביום 8 ביוני 2025 אישרה מתן דירוג ilA-2 לניירות ערך המסחריים חדשים בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח.

**ד. מינוי חברי הנהלה:**

(1) מר הנרי בן אריה החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בינואר 2025.

(2) ביום 17 במרץ 2025 מונתה גברת עינת פלד שפירא למשנה למנהל הכללי של החברה.

(3) ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר שלמה עקריש (להלן: "מר עקריש"), דירקטור בחברה, כמנהל הכללי של החברה, חלף הגברת צופית הראל, אשר סיימה את כהונתה ביום 31 במרץ 2025. 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 לבונוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדים בגובה של עד 6 חודשי דמי ניהול.

**ה. 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.

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

**ו. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:**

ביום 27 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית 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.

לתאריך הדיווח ומועד פרסום הדוח רכשה החברה 186,722 מניות שלה עצמה באוצר. ליום 30 ביוני 2025 ולמועד 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.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

### ז. בחינה ראשונית של מתווה לעסקת מיזוג:

ביום 1 באפריל 2025 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 העסקה כשזו תוצע לה, את כדאיותיה ואת האישורים שידרשו להשלמתה ולפעול בעניין זה על פי דין.

### ח. התקשרות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הקמת הפרויקט בפארק המדע בנס ציונה:

המשך לאמור בביאור 12.ו.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2025 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%.

### ט. הקצאת אופציות לנושאי משרה בחברה:

בימים 22 במאי 2025 ו- 28 במאי 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ובהמשך לכך, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ביום 7 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, 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 (2,000,000 כתבי אופציה), ומר שלמה עקריש, מנכ"ל החברה (2,000,000 כתבי אופציה). בהמשך לאישורים הנ"ל ולקבלת אישור הבורסה, ביום 16 ביולי 2025 בוצעה הקצאת האופציות כאמור למר עקריש ולמר פרג. 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"ו), תפקענה 2,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) שמחזיק מר גיא פרג ומר גיא פרג לא יהיה רשאי לממש את האופציות האמורות, ובהתאם ביום 16 ביולי 2025 פקעו אופציות אלה.

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. בהמשך לקבלת אישור הבורסה, ביום 16 ביולי 2025 בוצעה הקצאת האופציות כאמור לגב' פלד שפירא.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ט. הקצאת אופציות לנושאי משרה בחברה: (המשך)

גמול הוני למשנה למנכ"ל	גמול הוני למנכ"ל החברה	גמול הוני ליו"ר הדירקטוריון	
1,100,000	2,000,000	2,000,000	כמות האופציות
6.605	8.265	8.265	מחיר מניה (בש"ח) למועד האישור
	9.019		מחיר מימוש (בש"ח)
2.29	3.41	3.41	שווי הוגן לכתב אופציה בהתאם למודל B&S
	16,155 אלפי ש"ח		סה"כ שווי הוגן
	34%		תנודתיות צפויה
	7		אורך חיי האופציה (בשנים)
	4% - 4.4%		שיעור ריבית חסרת סיכון
	יש		התאמה לדיבידנד

תנאי ההבשלה ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה הינם:

600,000 אופציות תבשלנה לאחר 12 חודשים מיום 1 בינואר 2025;  
 1,200,000 אופציות תבשלנה ב- 24 מנות חודשיות שוות על פני שנתיים החל מיום 1 בינואר 2026;  
 191,659 אופציות תבשלנה ב- 23 מנות חודשיות שוות, על פני 23 חודשים נוספים, החל מיום 1 בינואר 2028;  
 8,341 אופציות תבשלנה ביום 1 בדצמבר 2029.

תנאי ההבשלה ביחס למנכ"ל החברה הינם:

398,000 אופציות תבשלנה לאחר 12 חודשים מיום 1 באפריל 2025;  
 402,000 אופציות תבשלנה ב- 12 מנות חודשיות שוות על פני שנה חודש החל מיום 1 באפריל 2026;  
 402,000 אופציות תבשלנה ב- 12 מנות חודשיות שוות על פני שנה נוספת, החל מיום 1 באפריל 2027;  
 402,000 אופציות תבשלנה ב- 12 מנות חודשיות שוות, על פני שנה נוספת, החל מיום 1 באפריל 2028;  
 396,000 אופציות תבשלנה ב- 12 מנות חודשיות שוות, על פני שנה נוספת, החל מיום 1 באפריל 2029.

תנאי ההבשלה ביחס למשנה למנכ"ל החברה הינם:

330,000 אופציות תבשלנה לאחר 12 חודשים מיום 17 במרץ 2025;  
 660,000 אופציות תבשלנה ב- 24 מנות חודשיות שוות על פני שנתיים החל מיום 17 במרץ 2026;  
 105,409 אופציות תבשלנה ב- 23 מנות חודשיות שוות, על פני 23 חודשים נוספים;  
 4,591 אופציות תבשלנה ביום 17 בפברואר 2030.

כל אופציה תהיה ניתנת למימוש (בכפוף להבשלתה) החל ממועד הקצאתה ועד לתום 84 חודשים (7 שנים) ממועד הקצאתה.

י. החלפת ניירות ערך מסחריים:

במהלך חודש יוני 2025 פרעה החברה את ניירות הערך המסחריים מסדרות 3 ו- 4 בסך כולל של 80 מיליון ש"ח בתוספת הריבית הצבורה בגינם, ששיעורה השנתי היה ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3.2%, וכנגד הנפיקה ניירות ערך מסחריים מסדרה 5 בסך של 80 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 2.7%.

כמו כן במהלך חודש יוני 2025 שונה ההסכם בין החברה לבין מחזיקי ניירות ערך מסחריים מסדרה 1 כך שתנאיהם יהיו זהים לניירות ערך מסחריים מסדרה 5 (טרם השינוי: ריבית קבועה של 7.75%).

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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 קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים הוגן. השווי ההוגן נקבע על ידי יועצים חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובדקת את סבירות שוויים הוגן.

<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>	
<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
94,125	124,250	94,125	124,250
210,963	244,295	210,963	244,295
1,107,955	1,156,779	1,116,071	1,145,738
895,096	927,512	945,588	963,293
31,409	-	29,250	-
<u>2,339,548</u>	<u>2,452,836</u>	<u>2,395,997</u>	<u>2,477,576</u>

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

#### שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים הוגן. החברה מחזיקה בכ- 2.4 מיליון מניות פאי סיאם בע"מ, בשווי של כ- 94 מיליון ש"ח המוצגות לפי מחיר מצוטט (רמה 1).
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי הוגן.
- (3) השווי הוגן 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 4.35% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 4.55%).
- (4) השווי הוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 3.46% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 3.79%).

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 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 שאינה מהותית לה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.

ב. ההרכב:

<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025</b>			
	<b>הולנד</b>		<b>ישראל</b>
<b>סה"כ</b>	<b>אחרים</b>	<b>נדל"ן</b>	<b>נדל"ן</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
106,348	1,189	83,832	21,327
76,211	885	58,419	16,907
19,750	-	17,592	2,158
(13,035)			
7,668			
90,594			
(58,535)	(17,104)	(18,386)	(23,045)
32,059			
(3,028)			
29,031			

**הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול רווח גולמי**

**רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו**

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות 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

<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b>			
	<b>הולנד</b>		<b>ישראל</b>
<b>סה"כ</b>	<b>אחרים</b>	<b>נדל"ן</b>	<b>נדל"ן</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
105,108	3,280	81,108	20,720
78,697	2,684	60,056	15,957
(70,479)	(370)	(71,388)	1,279
(12,217)			
(1,757)			
(5,756)			
(47,536)	(42)	(16,171)	(31,323)
(53,292)			
(778)			
(54,070)			

**הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול רווח גולמי**

**רווח (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

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל נדל"ן אלפי ש"ח
53,201	169	42,556	10,476
37,931	22	29,196	8,713
20,113	-	17,592	2,521
(6,238)			
9,025			
60,831			
(19,300)	5,509	(10,021)	(14,788)
41,531			
(1,874)			
39,657			

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול  
רווח גולמי  
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות  
הכנסות 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

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל נדל"ן אלפי ש"ח
53,208	1,590	41,197	10,421
40,935	1,340	31,485	8,110
(69,771)	(370)	(70,792)	1,391
(5,587)			
(1,340)			
(35,763)			
(31,542)	(21)	(7,175)	(24,346)
(67,305)			
(535)			
(67,840)			

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

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	
		נדל"ן אלפי ש"ח	ישראל נדל"ן אלפי ש"ח
213,711	6,496	164,839	42,376
159,070	5,724	121,023	32,323
(103,687)	(3,303)	(100,412)	28
(24,185)			
(4,715)			
26,483			
(88,938)	(107)	(37,510)	(51,321)
(62,455)			
(7,435)			
(69,890)			

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול  
רווח גולמי  
רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן לבשקעה, נטו

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות, נטו  
הפסד מפעולות רגילות  
הוצאות מימון, נטו  
הפסד לאחר מימון  
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
הפסד לפני מסים על ההכנסה

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

### א. תוספת להסכם הקצאה ובעלי מניות ברייק:

בהמשך לאמור בסעיף 10.א.(2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, ביום 16 ביולי 2025 התקשרו רייק, החברה ובעל המניות הנוסף ברייק בתוספת להסכם ההקצאה והסכם בעלי המניות ברייק שעיקריה כדלקמן (להלן: "התוספת").

(1) קביעת מגבלות כספיות על העמדת אשראי על ידי החברה לטובת עסקאות רכישה ספציפיות של רייק, בהתאם לתנאי התוספת.

(2) מתן זכות לחברה ליצירת שעבודים על המניות נשאו עסקאות הרכישה שבסעיף 1 לעיל שתהיינה בבעלות רייק, להבטחת האשראים שיועמדו על ידה של החברה מכוח סעיף 1 לעיל (ככל שיועמדו, בכפוף לזכויות מממנים חיצוניים).

(3) לחברה תינתן זכות לסרב לאישור עסקאות ברייק ו/או בחברות בשליטתה. על אף האמור, החברה לא תסרב להתקשרות בייזום פרויקטי התחדשות עירונית שעומדים בקריטריונים שנקבעו בתוספת. בנוסף, תידרש הסכמת החברה להרחבת פעילות/ ביצוע עסקאות באחת החברות נשאו עסקאות הרכישה שבסעיף 1 לעיל, וזאת עד לפירעון האשראי שיועמד על ידי החברה בקשר עם העסקה.

### ב. פרויקט התחדשות עירונית בבת ים:

ביום 17 ביולי 2025 התקשרה רייק בעסקה, שתכליתה הקצאת מחצית מהון מניות חברת פרויקט המקימה פרויקט התחדשות עירונית בן כ- 340 יח"ד בבת ים לרייק (כמפורט להלן) (להלן: "חברת הפרויקט"), ובהסכם הלוואה בהיקף שאינו מהותי לחברה עם צד ג', חברה פרטית העוסקת בפעילות בתחום הנדל"ן, שהינה בעלת המניות הנוספת בחברת הפרויקט (50%) (להלן: "בעלת המניות הנוספת"). יצוין כי, בהתאם להסכם בעלי המניות בחברת רייק, החברה תעמיד לרייק אשראי בגובה סכום הלוואה ותשלומים שוטפים נוספים עד קבלת היתר וזאת בסכום שאינו מהותי לחברה, ולהבטחת אשראי זה נוצר לטובת החברה שעבוד על החזקות רייק בחברת הפרויקט.

פרויקט ההתחדשות העירונית המבוצע על ידי חברת הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי להקמת שלושה בניינים: מגדל בן 26 קומות ושני בניינים נוספים בני 10 קומות כל אחד וסה"כ 340 יח"ד (90 דירות לפינוי ו- 250 דירות לשיוק), על פני שטח מתחם של כתשעה דונם בעיר בת ים. הבעלות בקרקע הינה פרטית. נכון לאותו מועד הושגה הסכמה של כ- 85% מכלל בעלי הדירות וכ- 60% בכל בניין. הפרויקט נמצא כיום בשלב הכנת תכנית עיצוב, והינו בעל תב"ע מאושרת. להערכת רייק, היתר בניה צפוי להתקבל לקראת סוף 2027 והבניה צפויה להתחיל מספר חודשים לאחר מכן.

### ג. התקשרות בהסכם לרכישת 51% ממניות חברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ על ידי רייק:

ביום 17 ביולי 2025 (להלן: "מועד החתימה"), לאחר קבלת אישורי האורגנים הנדרשים, התקשרו ד.ב.ז. עדי שיווק בע"מ (להלן: "ד.ב.ז."), צד שלישי שאינו קשור בחברה, רייק וחברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ (להלן: "לנדמרק") בעסקה שעיקרה רכישת מניות והשקעה כנגד הקצאת מניות בחברת לנדמרק (להלן: "העסקה"), כדלקמן:

עיקרי העסקה והתמורה: בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כמפורט להלן), במועד השלמת העסקה תוקצינה לרייק מניות לנדמרק, כנגד השקעה בסך של 50 מיליון ש"ח בלנדמרק (להלן: "סכום ההשקעה"), ורייק תרכוש מד.ב.ז. מניות לנדמרק ו- 51% מזכויותיה של ד.ב.ז. בשטרי ההון שהנפיקה לנדמרק כנגד סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הרכישה"), באופן שבמועד השלמת העסקה תחזיק רייק ב- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של לנדמרק בדילול מלא. בנוסף, תתחייב רייק לרכוש מד.ב.ז. מניות נוספות כמפורט להלן. סכום ההשקעה וסכום הרכישה התבססו על הונה העצמי של לנדמרק בינוי דיסקאונט.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

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

### ג. התקשרות בהסכם לרכישת 51% ממניות חברת דיוד לנדמרק יזמות בע"מ על ידי רייק: (המשך)

מנגנון התאמת התמורה: במסגרת מסמכי העסקה נקבע מנגנון התאמת תמורה, לפיו בין היתר, הצדדים ימנו שמאי ורו"ח מוסכמים שעל בסיס עבודתם יחושב שווי העסקה הסופי (להלן: "שווי העסקה הסופי"). אם שווי העסקה הסופי כאמור יהיה נמוך משווי העסקה שנקבע במסגרת הסכם ההשקעה והמכר, רייק תהיה זכאית לקבל מד.ב.ז. וכן בהקצאה מלנדמרק, מניות נוספות של לנדמרק, וזאת בהתאם לשווי העסקה הסופי שייקבע כאמור (להלן: "המניות הנוספות"), והכל במועדים ובתנאים כמפורט בהסכם ההשקעה והמכר. יובהר כי בכל מקרה לא תתבצע התאמה של מחיר העסקה כלפי מעלה.

תנאים מתלים: השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על הסכם ההשקעה והמכר, הכוללים, בין היתר, קבלת אישורים והסכמות מצדדים שלישיים (לרבות גורמים מממנים), נכונות מצגים במועד ההשלמה של העסקה, היעדר שינוי מהותי לרעה במצבה של החברה, וכיו"ב (להלן: "התנאים המתלים"). התנאים המתלים טרם התקיימו למועד פרסום הדוחות הכספיים.

התחייבות רייק לרכישת מניות נוספות: לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר קביעת שווי העסקה הסופי והשלמת העברת והקצאת המניות הנוספות לרייק (ככל שיידרש), רייק התחייבה לרכוש מד.ב.ז. 4% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של לנדמרק, וד.ב.ז. תמחה לרייק אחוז מקביל משטרי ההון שבבעלות ד.ב.ז., וזאת במחיר למניה שיחושב על בסיס שווי העסקה הסופי.

אופציית Call: לרייק תוענק אופציית Call לתקופה שתחילתה במועד ההשלמה וסיומה לאחר 24 חודשים, לרכישת יתרת המניות של לנדמרק שבבעלות ד.ב.ז. ויתר בעלי המניות של לנדמרק. מחיר מימוש האופציה מבוסס על שווי לנדמרק (לפני העסקה) בניכוי התאמה המחושבת על בסיס מנגנון התאמת התמורה לעיל.

מסגרת האשראי: במועד החתימה רייק תעמיד ללנדמרק קו אשראי לתקופה של 90 ימים, שמכווח יועמדו ללנדמרק (לפי בקשתה) הלוואות בסך כולל של עד 14 מיליון ש"ח בשלוש פעימות. להבטחת התחייבויותיה של לנדמרק על פי הסכם מסגרת האשראי, ד.ב.ז. ומר דוד בן זקן (בעל השליטה בד.ב.ז.), בהתאמה ישעבדו לטובת רייק את אחזקותיהם בלנדמרק ובד.ב.ז. וכן את זכויותיהם בשטרי ההון שהנפיקה לנדמרק ובהלוואות הבעלים שהועמדו ללנדמרק. השעבודים האמורים ייווצרו גם להבטחת מנגנון התאמת התמורה ואפשרות מימוש אופציית ה- Call (כמפורט לעיל). בנוסף, מר בן זקן יעמיד ערבות אישית למילוי התחייבויותיה של לנדמרק מכוח הלוואות מהרוכשת.

הסכם בעלי מניות: במועד השלמת העסקה יתקשרו ד.ב.ז., רייק ולנדמרק בהסכם בעלי מניות אשר יסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בלנדמרק לאחר השלמת העסקה. הסכם בעלי המניות יכלול, בין היתר, הסדרים ומנגנונים בקשר עם: זכויות הצבעה, מינוי דירקטורים (כאשר רייק תהיה זכאית למנות עד שישה חברי דירקטוריון בלנדמרק ולהמליץ על שני דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים (מתוך עשרה דירקטורים), חלוקת דיבידנדים, זכות קדימה בהקצאת מניות, מגבלות על העברת מניות (לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות), מנגנוני קבלת החלטות, מימון, החלטות מהותיות (כגון שינוי בתקנון, שינוי תחום פעילות, מינוי רואה חשבון, חלוקת דיבידנד בעין ועוד) וכיו"ב. בהתאם לכך, במועד השלמת העסקה יתוקן תקנון ההתאגדות של לנדמרק בהתאמה.

מימון העסקה: החברה תעמיד לרייק הלוואת בעלים למימון רכישת השליטה בלנדמרק עד לסכום מקסימלי של 80 מיליון ש"ח (להלן: "אשראי לנדמרק"). כל סכום מעבר לכך שתידרש רייק להשקיע במסגרת העסקה (לרבות לעניין מימוש אופציית ה-call, מימוש התחייבות רייק לרכישת מניות נוספות בלנדמרק ומימון פעילות שוטפת של לנדמרק) ייעשה ממקורותיה העצמיים של רייק או ממימון עצמאי שתיקח רייק. להבטחת המימון הנ"ל שתעמיד החברה לרייק, תהא זכאית החברה לשעבוד מדרגה ראשונה על מניות לנדמרק שבבעלות רייק (בכפוף לזכויות מממנים חיצוניים, ככל שישנם). בנוסף רייק התחייבה לקבל את הסכמתה של החברה לביצוע עסקאות חדשות בלנדמרק / הרחבת פעילות בלנדמרק (עד לפירעון אשראי לנדמרק).

### ד. בחינת אפשרות להנפקת סדרת איגרות חוב חדשה:

ביום 21 ביולי 2025, הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה עקרונית להסמיך את הנהלת החברה לבחון ולקדם ביצוע הנפקה של סדרה חדשה של איגרות חוב צמודות למדד שאינן מובטחות בבטוחות (איגרות חוב - סדרה י').

באותו מועד אישרה מעלות S&P מתן דירוג ilA- להנפקת סדרת איגרות חוב חדשה בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

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

ה. מ"מ מתקדם והגשת הצעה לרכישת חלק גינדי בקניון הזהב ולרכישת זכויות לקבלת תמורה עתידית בגין קומת מסחר נוספת:

ביום 4 באוגוסט 2025 הגישה החברה הצעת רכישה לחברת דירות יוקרה בע"מ, חברה פרטית בבעלות (עקיפה) של יגאל ומשה גינדי (להלן: "גינדי") בקשר עם רכישת חלקה של גינדי בקניון הזהב בראשון לציון (להלן: "הקניון") ולרכישת זכויות נוספות כדלקמן:

(1) כ- 25% מהזכויות בקניון (לרבות זכויות ב- 25% מקומת מסחר נוספת בקניון שהינה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים למועד הדיווח (להלן: "הקומה החדשה"));

(2) זכויות לקבלת תמורה עתידית מצד שלישי, אשר מחזיק בכ- 75% מהזכויות בקניון, בקשר עם הקמת ופתיחת הקומה החדשה;

(3) פעילות ניהול הקניון.

(להלן יחד: "הממכר").

הצעת הרכישה תהא בתוקף ל- 30 ימים ממועד הגשתה, וככל שלא ייחתמו הסכמים עד המועד כאמור, היא תפקע מאליה.

הסכום הכולל המוצע בגין הממכר טרם נקבע סופית, אך צפוי להסתכם לסך של כ- 665 מיליון ש"ח (להלן: "הצעת הרכישה" ו- "העסקה", בהתאמה).

הצעת הרכישה וההתקשרות בעסקה כפופות לחתימה על הסכמים בנוסח שיוסכם בין הצדדים בתוך 30 ימים ממועד הגשת הצעת הרכישה. בנוסף, ההתקשרות בעסקה כפופה לאישורי הצד השלישי. כמו כן, השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים.

ביום 13 באוגוסט 2025, לבקשת גינדי, הגישה החברה לגינדי הבהרה להצעה.

ו. **עדכון בדבר פרויקט התחדשות עירונית של חברת רייק:**

ביום 12 באוגוסט, 2025 התקבלה אצל רייק החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של מורדות הכרמל, לפיה הוחלט לאחר דיון בהתנגדויות, לאשר את התכנית להקמת הפרויקט (כהגדרתו (להלן) בתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה כאמור, הקשורים בתכנון הפרויקט ומשך ביצועו.

פרויקט ההתחדשות העירונית בטירת הכרמל אשר יבוצע על-ידי רייק, הינו פרויקט פינוי בינוי להקמת מתחם מגורים משולב מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, על פני 13 מבני מגורים חדשים (בגובה של 9-30 קומות כ"א) הכוללים 1,284 יח"ד (210 דירות לפינוי ו- 1,074 דירות לשיווק), 6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה משותפת ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 15,000 מ"ר (כ- 5,000 מ"ר וכ- 10,000 מ"ר תעסוקה), על פני שטח מתחם כולל של כ- 35 דונם בעיר טירת הכרמל (להלן: "פרויקט ההתחדשות העירונית" או "הפרויקט"). הבעלות בקרקע הינה פרטית.

נכון למועד דיווח זה, הושגה הסכמה של כ- 72% מכלל בעלי הדירות.

בהתאם למידע שנמסר לחברה מרייק, היקף ההכנסות הצפוי לרייק מהפרויקט נאמד בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

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

ז. התקשרות של חברת בת 100% של רייק בהסכם העסקה עם מר שקד עקריש:

ביום 21 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת מיום 19 באוגוסט 2025, התקשרות של חברת בת 100% של רייק בהסכם העסקה עם מר שקד עקריש (בנו של מר שלמה עקריש, דירקטור ומנהלה הכללי של החברה) כמנהל ארגון ושיטות החל מיום 1 במאי 2025, זאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), למשך תקופה של שלוש שנים. ההתקשרות תהיה בהיקף העסקה של 90% משרה, והשכר החודשי למר שקד עקריש יעמוד על סך של: 12,300 ש"ח.

יצוין כי, מר שלמה עקריש מחזיק בשרשור בחברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ אשר עונה להגדרת המונח "בעל שליטה", לעניין הפרק החמישי לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ח. דיבידנד:

ביום 21 באוגוסט 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של 0.09902 ש"ח).



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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. איילת ברקוביץ', יועצת משפטית ומזכירת החברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני 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 השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

21 באוגוסט 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 השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

21 באוגוסט 2025

תאריך

הנרי בן אריה  
סמנכ"ל כספים



## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025, ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. 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- 63,143 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ- 2,984 אלפי ש"ח וכ- 1,874 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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, 21 באוגוסט 2025**

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

**משרד ראש"צ - מתחם מילנייה**  
שדרות ראשונים 23  
ראש"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	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
30,281	80,472	281,477
42,500	49,516	78,505
857	1,155	1,628
1,445	2,659	3,681
268,334	34,250	8,280
343,417	168,052	373,571
3,000	16,813	-
936,847	1,258,939	781,471
543,122	495,524	544,204
327,595	226,916	435,561
398	406	2,603
611	916	2,392
29,705	10,131	154,479
1,841,278	2,009,645	1,920,710
2,184,695	2,177,697	2,294,281
123,375	90,350	124,250
45,709	44,045	97,249
129,994	118,246	132,033
3,635	1,103	1,544
24,077	28,810	37,532
750	750	750
327,540	283,304	393,358
262,011	175,658	240,532
815,594	831,922	831,260
156,452	151,300	140,012
35,348	36,216	34,492
13,506	13,506	4,379
-	321	73,198
1,622	1,698	1,573
1,284,533	1,210,621	1,325,446
1,612,073	1,493,925	1,718,804
680	680	680
308,388	307,935	308,932
(58,443)	(10,563)	(21,751)
353,170	416,893	318,976
(31,173)	(31,173)	(31,360)
572,622	683,772	575,477
2,184,695	2,177,697	2,294,281

**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 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**

21 באוגוסט 2025

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

הנרי בן אריה  
סמנכ"ל כספים

שלמה עקריש  
דירקטור ומנהל כללי

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

## אספן גרופ בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
35,339	8,749	8,891	17,259	17,911	<b>הכנסות</b> הכנסות מדמי שכירות
2,726	682	104	1,389	1,040	<b>עלות ההכנסות</b> עלות השכירות
491	90	-	208	-	עלות מכירת המבנים והקרקות
<u>3,217</u>	<u>772</u>	<u>104</u>	<u>1,597</u>	<u>1,040</u>	
32,122	7,977	8,787	15,662	16,871	<b>רווח גולמי</b>
28	1,391	2,520	1,279	2,157	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(17,744)	(3,727)	(5,125)	(8,559)	(9,405)	ממימושו, נטו
<u>(2,806)</u>	<u>(1,017)</u>	<u>(983)</u>	<u>(1,160)</u>	<u>(1,374)</u>	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
11,600	4,624	5,199	7,222	8,249	הוצאות אחרות, נטו
(63,125)	(24,027)	(15,715)	(32,582)	(49,425)	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
8,516	1,388	5,743	3,390	8,762	הוצאות מימון (*)
<u>(60,327)</u>	<u>(25,062)</u>	<u>16,290</u>	<u>(21,955)</u>	<u>24,153</u>	הכנסות מימון
					רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
(103,336)	(43,077)	11,517	(43,925)	(8,261)	<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה</b> <b>כחברה אם</b>
(30,853)	6,657	(8,641)	1,343	23,268	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
404	1,809	-	1,809	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>(30,449)</u>	<u>8,466</u>	<u>(8,641)</u>	<u>3,152</u>	<u>23,268</u>	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(133,785)	(34,611)	2,876	(40,773)	15,007	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה</b> <b>עצמה כחברה אם</b>

(\*) כולל הפסד, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 17 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(103,336)	(43,077)	11,517	(43,925)	(8,261)
60,327	25,062	(16,290)	21,955	(24,153)
1,430	61	387	698	656
803	201	317	402	634
(28)	(1,391)	(2,520)	(1,279)	(2,157)
29,151	13,115	15,320	15,650	18,645
(4,536)	179	(8,013)	(1,330)	13,909
-	-	(217)	-	(170)
(16,189)	(5,850)	501	(7,829)	(897)
266	494	(590)	(32)	(771)
(881)	(259)	3,625	(2,095)	(2,237)
3,451	(73)	1,547	919	1,632
150	(6,870)	1,564	(4,902)	4,900
(187)	(132)	(22)	(124)	(40)
2,799	(6,840)	6,124	(6,234)	3,484
(13,390)	(12,690)	6,625	(14,063)	2,587
1,198	(58)	1,746	1,318	3,133
(12,192)	(12,748)	8,371	(12,745)	5,720

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

**התאמות בגין:**  
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו  
תשלום מבוסס מניות  
פחת והפחתות  
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון  
ממימוש, נטו  
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך  
שחיקת (שערור) 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, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)**

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

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

(\*) כולל הפסד, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 17 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(183,188)	(24,388)	(23,871)	(42,372)	(53,364)
-	-	-	-	247,215
38,950	1,945	6,227	6,645	6,227
(99)	(3)	(2,073)	(11)	(2,302)
(360)	-	-	-	-
15,012	19,263	6,770	23,002	9,539
(129,685)	(3,183)	(12,947)	(12,736)	207,315
(47,647)	1,620	21,028	(30,077)	16,371
(177,332)	(1,563)	8,081	(42,813)	223,686
36,974	-	1,449	3,951	14,975
129,959	24,727	14,086	35,840	24,986
(23,239)	(14,313)	(6,646)	(15,582)	(10,636)
25,000	25,000	-	25,000	-
(2,169)	(533)	(1,092)	(1,053)	(1,092)
110,732	-	-	-	-
(126,668)	-	-	-	-
(25,000)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)
8,904	-	-	8,904	-
-	-	(187)	-	(187)
-	(20)	4	(92)	(9)
134,493	28,611	1,364	50,718	21,787
(55,031)	14,300	17,816	(4,840)	251,193
85,312	66,172	263,658	85,312	30,281
30,281	80,472	281,474	80,472	281,474
40,436	12,528	11,710	16,274	19,686
1,790	654	3,688	1,400	6,307
-	-	6,250	-	6,250
-	-	-	14,700	-

**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, שנבעו מפעילות השקעה (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 כתיבי אופציה למניות  
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר  
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  
התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

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

- א. כללי:**
- אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת 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 30 ביוני 2025, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).
- ג.** בתקופת הדיווח קיבלה החברה הלוואה מחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V. בסך של כ- 6.5 מיליוני אירו בריבית של 5.5%.
- ג.** בתקופת הדיווח העמידה החברה הלוואות בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח לחברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק") ולחברת בת בבעלות מלאה (100%) של רייק. סך ההלוואות שהעמידה החברה לרייק ולחברת הבת של רייק הסתכמו ליום 30 ביוני 2025 לסל של כ- 22 מיליון ש"ח.
- ד.** לענין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה – ראה ביאורים 3, ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.