



דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2025





דוחות כספיים ביניים מאוחדים

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

חלק ג'

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

חלק ד'

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד'



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופת של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

מבוא

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופות של תשעה 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"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

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, וכן בתחום המגורים וההתחדשות העירונית.

מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת והשאת ערך משמעותי לבעלי מניותיה. על מנת להגשים את מטרותיה, 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; ו-(2) נדל"ן למגורים. יצוין, כי במקביל לאמור, תמשיך החברה ותפעל להשבחה והתייעלות תפעולית בכל נכסיה הקיימים¹.

¹ לפרטים נוספים ראו פרק המבוא בדוח הרבעון השני לשנת 2025 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 24 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062814) ונכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח הרבעון השני").

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- 100 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. לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות שנערכו ליום 30 ביוני 2025 בקשר עם שני נכסים בהולנד (Hoek 3 ו-Atradius) ראו סעיף 7 להלן.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד, נכון למועד הדוח:

- 19 נכסים מניבים
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה
 - שיעור תפוסה ממוצע: 96%
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.7 שנים
 - Cap rate ממוצע: 6.75% (*)
 - LTV ממוצע: כ- 47%
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 3.21%
 - NOI מייצג (100%) לשנה 117 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה 61 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים (100%): 1,927 מיליון ש"ח (חלק החברה: 973 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	Hooker, Hoofddorp
13,687	Atradius, Amsterdam
4,455	3M, Delft
3,816	Kawasaki, Hoofddorp
13,955	KPMG, Amstelveen
9,780	Park toren, Amstelveen
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>218,602</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	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה
			אלף מ"ר	
60	1,713	95%	173	
25	214	100%	45	
	<u>1,927</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- 183 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%. בנוסף לחברה 4 נכסים מניבים בהקמה: קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר; מרלוג אשדוד – המרלוג האוטומטי הגדול במדינת ישראל²; פרויקט בנס ציונה – פארק המדע הכולל משרדים, מסחר ומעונות סטודנטים³; ומרכז מסחרי בשכונת כרמים באשקלון. לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית שבוצעה ביחס למרלוג אשדוד ליום 30 בספטמבר 2025 ראו סעיף 7 להלן.

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- 93%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 3.2 שנים
- Cap rate ממוצע: כ- 7.2% (*)
- LTV ממוצע: כ- 30%
- שכר דירה מייצג: כ- 35 מיליון ש"ח (*)
- שווי בספרים: 1,028 מיליון ש"ח (**)

(*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

(**) כולל שווי בספרים של נכסים מניבים בהקמה בסך של כ- 469 מיליון ש"ח וכולל נכס מוחזק למכירה בנס ציונה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

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
4,536	אשקלון	5,147	ראש העין	2,760	מגדל העמק
		1,385	תל אביב	9,445	מעלות
		308	כפר יונה	8,200	נצרת עלית
		5,840	כפר סבא	2,436	נהריה
		9,575	פתח תקווה		

² חלק החברה: 33.3%

³ חלק החברה: 50%

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	מספר
76	134	89%	11	משרדים
51	255	98%	26	לוגיסטיקה ותעשייה
78	160	84%	13	מתחמי מסחר
	549	93%	50	

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. מגורים והתחדשות עירונית באמצעות רייק

החברה פועלת למימוש האסטרטגיה העסקית שלה לפיתוח פעילות ההתחדשות העירונית וביסוס זרוע מגורים לצד זרוע הנכסים המניבים. במסגרת זו פועלת החברה, בין היתר, באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "רייק"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 50%.⁴ רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים). נכון למועד הדוח, לרייק 26⁶ פרויקטים הכוללים כ- 8,050 יח"ד לבניה (מתוכם כ- 6,237 יח"ד לשיווק על ידי רייק) וכ- 67,579 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, בתכנון. מתוכם, נכון למועד הדוח שלושה פרויקטים הינם בביצוע, ופרויקט נוסף צפוי להתחיל בביצוע עד סוף שנת 2025.

ביום 6 באוקטובר 2025, השלימה רייק עסקה לרכישת השליטה בחברת לנדמרק (51% מהון המניות), שהינה תאגיד מדווח, העוסק בייזום של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה וניתן), הקמת מבני מגורים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים.

נכון למועד פרסום הדוח, ללנדמרק⁷ 12 פרויקטים הכוללים 1,496 יח"ד, מתוכם 2 פרויקטים בשלבי ביצוע ומכירה מתקדמים (כ- 248 יח"ד), פרויקט אחד הינו בשיווק טרום ביצוע וקיבל היתר בניה (111 יח"ד וכ- 500 מ"ר למסחר ושימור), 2 פרויקטים הינם בתכנון מתקדם לאחר החלטת ועדה (179 יח"ד) ו- 7 פרויקטים הינם עתודות קרקע (958 יח"ד). בנוסף ללנדמרק 2 עתודות קרקע לגביהן ישנה אופציה לצד ג' לרכישת הקרקע שנכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה ואין וודאות כי תמומש⁸. בהתאם לדוחותיה של לנדמרק ליום 30 בספטמבר 2025, היקף הנכסים בניכוי ההתחייבויות של לנדמרק (הון) ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על 143 מיליון ש"ח. סך ההכנסות הצפוי ללנדמרק בין השנים 2026-2031 בגין הפרויקטים של לנדמרק לעיל, צפוי להסתכם בסך כולל של כ- 3,591 מיליון ש"ח, כאשר הרווח הגולמי הצפוי מהם מסתכם לסך של כ- 588 מיליון ש"ח⁹.

⁴ הנתונים בפסקה בנוגע לרייק מוצגים לפי 100%, כאשר חלקה של החברה ברייק עומד על 50% בלבד.

⁶ יצוין, כי רייק פועלת למכירת אחד הפרויקטים (אשר היקפו אינו מהותי מבחינת רייק) ועל כן לא נכלל במספר הפרויקטים לעיל וכן אינו מצוין בטבלאות בהמשך סעיף זה.

⁷ הנתונים בפסקה בנוגע ללנדמרק מוצגים לפי 100%, כאשר חלק החברה (בשרשור) – כ- 25.5%.

⁸ הנתונים בפסקה בנוגע ללנדמרק, מוצגים לפי חלקה של לנדמרק בפרויקט ובשיווק יח"ד (ככל שישנם שותפים בחלק מהפרויקטים).

⁹ יצוין כי בסכום ההכנסות והרווח הגולמי הצפוי לעיל נכלל גם רווח צפוי בגין 2 עתודות קרקע לגביהן ניתנה אופציית רכישה לצד ג' לרכישת הקרקע. נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח האופציות טרם מומשו, ואין וודאות כי תמומשנה.

לפרטים נוספים בקשר עם עסקת רכישת לנדמרק, ההשקעה ברייק והסכם בעלי המניות ברייק לרבות התחייבויות החברה בקשר עם מימון פעילות רייק, ראו סעיף 1.1 להלן.

בהתאם למידע שנמסר לחברה מרייק,¹⁰ סך ההכנסות הצפוי לרייק, בין השנים 2025-2036 בגין הפרויקטים של רייק לעיל, צפוי להסתכם בסך כולל של כ- 15 מיליארד ש"ח, וכנגדו במהלך תקופה זו צפויות להתהוות עלויות בסך כולל של כ- 12.7 מיליארד ש"ח.

להלן רשימת הפרויקטים של רייק שהינם בשלבי ביצוע ו/או שביצועם צפוי להתחיל עד שנת 2027 (כולל), וכן התקבל בהם רוב החתימות הדרוש למועד הדוח:¹¹

פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפיה להתחיל עד שנת 2027 (כולל) וכן התקבל בהם רוב החתימות הדרוש למועד הדוח												
מספר יח"ד שנמכרו	רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	הכנסות צפויות באלפי ש"ח	מועד השלמת הקמה משוער	מועד תחילת הקמה (מועד קיים או משוער)	שיעור החתמות דיירים על ההסכם	מסחר ותעסוקה (במ"ר)	יח"ד לשיווק	יח"ד לבניה	סטטוס	שיעור בעלות רייק	סוג פרויקט	שם פרויקט
4	6,198	49,803	מרץ-27	יוני-23	100%	-	10	19	בביצוע התקב ל היתר בניה	100%	תמ"א 38/2	יהודה מכבי 17 ת"א
7	15,934	106,376	נוב-27	מאי-25	100%	-	26	49	בביצוע התקב ל היתר בניה	100%	תמ"א 38/2	וייצמן 27-29 ת"א
4	13,670	60,165	יוני-27	יוני-25	100%	-	10	21	בביצוע התקב ל היתר בניה	100%	תמ"א 38/2	שילה 5 ת"א
3	13,739	49,546	אפר-28	דצמ-25	100%	-	13	38	טרום ביצוע התקב ל היתר בניה	75%	תמ"א 38/1	נורדאו 88 ת"א
7	14,634	106,376	ספט-28	מרץ-26	100%	-	27	45	בשיווק תהליך קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	לוחמי גלפולי 58 ת"א
-	99,666	389,299	ינו-30	ינו-26	98%	330	137	185	לפני החלטת ועדה להיתר. תב"ע בתוקף	100%	פינוי בינוי	בורוכוב 45 ירושלים
-	15,538	119,398	אוק-28	ינו-26	100%	-	20	48	בשיווק תהליך קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	הזור 9-11 ת"א

¹⁰ הנתונים בפסקה ובטבלאות להלן מוצגים לפי 100%, כאשר חלקה של החברה ברייק עומד על 50% בלבד.

¹³ יצוין כי לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות בפרויקט. עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו, 2006, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(2) יותר ממחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם ("הרוב הדרוש"), רשאי הרוב הדרוש להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים.

1	15,066	106,094	פבר-29	אוג-26	100%	-	29	47	בשיווק תהליך קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	לוחמי גליפולי 56 ת"א
-	14,656	83,442	מרץ-29	ספט-26	86%	-	13	27	בשיווק תהליך קבלת היתר	100%	תמ"א 38/2	שרת 45 ת"א
-	16,520	47,048	דצמ-28	אוק-26	83%	-	6	12	בשיווק תהליך קבלת היתר	100%	תמ"א 38/1	בילו 11 ת"א
-	51,500	360,500	דצמ-31	דצמ-27	82%	-	250	340	התקיימו תנאי הסף להיתר. תב"ע בתוקף	50%	פינוי בינוי	התחיה 10-2 בתים
26	277,121	1,478,046					541	831				סה"כ

** במהלך התקופה ממועד הדוח ועד מועד פרסום הדוח נחתם חוזה נוסף בפרויקט גליפולי 56 ו-2 חוזים נוספים בפרויקט גליפולי 58. כמו כן בפרויקט גליפולי 56 נחתמה במהלך תקופה זו בקשת התחייבות לדירה.

להלן רשימה של הפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל לאחר שנת 2027 ו/או שטרם הושג בהם הרוב הדרוש למועד הדוח:

פרויקטים שהקמתם צפויה להתחיל לאחר שנת 2027 ו/או שטרם הושג בהם הרוב הדרוש למועד הדוח							
שם פרויקט	סוג פרויקט	שיעור בעלות רייק	סטטוס	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה (במ"ר)	החתימות דיירים על ההסכם
יל"ג 4 חולון	תמ"א 38/2	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	57	45	-	בהליך חתימות
ניר נחום 3 והנביאים 67-69 בת ים	פינוי בינוי	100%	פרסום תב"ע להתנגדויות	130	80	700	70%
גדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	הגשת חומרים לועדה מחוזית	947	731	19,500	67%
אהרונוביץ 29-31 חולון	תמ"א 38/2	51%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	84	56	-	בהליך חתימות
טרומפלדור 11-13 ויאנוש קורצ'ק 10 בת ים	פינוי בינוי	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	122	85	-	בהליך חתימות
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	פרסום תב"ע להתנגדויות	557	436	3,000	73%
נשר	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	800	661	22,424	83%
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	142	109	700	79%
סוקולוב 31-39 צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	חתימות	133	94	-	בהליך חתימות
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	370	282	2,000	82%
דניאל 5-7 וירושלים 49-53 בת ים	פינוי בינוי	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	406	283	-	בהליך חתימות
יהוד מרבד הקסמים	פינוי בינוי	50%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	655	485	1,100	70%
סירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	לפני מתן תוקף לתב"ע	1,280	1,069	17,825	72%
אילת אורים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	480	400	-	70%
אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	1056	880	-	70%
סה"כ				7,219	5,696	67,249	

מידע צופה פני עתיד

יובהר, כי האמור בסעיף 1.3 [ב] לעיל, לרבות לעניין היקפי הכנסות צפויות מפרויקטים, כמות יח"ד, שטחי מסחר, עלויות, לוחות זמנים להתחלת והשלמת הקמה, רווחיות, מועד צפוי לקבלת היתר בניה וקידום הליכים תכנוניים, וכיוצ"ב הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה או שנמסרו לחברה על-ידי חברות המוחזקות, במישרין או בעקיפין, על-ידיה. ההערכות כאמור מתבססות, בין היתר, על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על הבנתם את השוק ועל מימוש מלא במחירים המבוקשים. יחד עם זאת, ההערכות והתחזיות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות, החלטות של גורמים רגולטוריים וגורמי תכנון ובניה, שינויים במצב המשק או במצב שוק הנדל"ן או במצב הביטחוני במדינת ישראל או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית, ככל שיחולו שינויים בעלויות הפרויקטים, בעלויות הביצוע, עלויות המימון, בעלויות חומרי הגלם או זמינותם, במחירי תשומות הבניה או זמינות כוח האדם, עיכובים או אי קבלת אישורים נדרשים, התקשרות בהסכמי מימון ועמידה בהסכמי המימון של כלל הגורמים הקשורים לפרויקט, וכן שינויים בקצב המכירות של הדירות בפועל.

עוד 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 הנפקת סדרת איגרות חוב חדשה

בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקה של איגרות חוב (סדרה י') שהינן איגרות חוב צמודות למדד שאינן מובטחות בבטוחות של החברה, בדרך של הצעה לציבור, בהיקף כולל של 150 אלפי ש"ח ערך נקוב ("אגרות החוב (סדרה י')"). ביום 21 ביולי 2025 אישרה מעלות S&P מתן דירוג ilA- להנפקת איגרות חוב (סדרה י') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה צפויה לשמש לפירעון איגרות חוב (סדרות ח' ו-ט') ולמימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

לפרטים נוספים ראו האמור בדוח הצעת המדף וכן בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההצעה על פי דוח הצעת המדף אשר פרסמה החברה בימים 16 בספטמבר 2025 ו-17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-

01-069794, 01-069999, ו- 2025-01-070113, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה וכן, ביאור 3.טו. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

2.2. השלמת עסקת השקעה ורכישת מניות חברת לנדמרק על ידי רייק –

ביום 6 באוקטובר 2025, הושלמה עסקה שעיקרה השקעה ורכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת לנדמרק, תאגיד מדווח שפועל בתחום נדל"ן יזמי למגורים. עם השלמת העסקה, הפכה רייק לבעלת השליטה בחברת לנדמרק. לפרטים נוספים ראו ביאור 6.א. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, וכן דיווחים מידיים מהימים 16 באפריל, 23 ביוני, 1 ו-17 ביולי וה-8 לאוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-027606, 2025-01-044420, 2025-01-047662 ו-2025-01-053101, 2025-01-074259, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה (הדיווח מיום 8 באוקטובר 2025 יוגדר להלן: "**דיווח ההשלמה**").

בהמשך לאמור בסעיף 3 לדיווח ההשלמה, יצוין: (1) לעניין הלוואת גישור, כי ההלוואה כאמור הוחלפה בהלוואה ארוכת טווח באותו הסכום, אשר הועמדה לרייק על-ידי תאגיד בנקאי לתקופה של חמש שנים (החל מיום 6 בנובמבר, 2025). ההלוואה הינה בסכום שאינו מהותי מבחינת החברה, אשר העמידה ערבות מוגבלת בסכום להבטחתה. כמו כן, להבטחת ההלוואה כאמור יצרה רייק שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מניות לנדמרק המוחזקות על ידי רייק ועל הזכויות הנלוות להן. יצוין כי במסגרת הסכם ההלוואה נקבעו, בין היתר, הוראות הקובעות קדימות לתאגיד הבנקאי על פני בעלות המניות ברייק בקשר עם פירעון הלוואות בעלים ומטילות מגבלות מסוימות על בעלי המניות ברייק, לרבות לעניין חלוקה, תשלום דמי ניהול וכ"ו עד לפירעון האשראי כאמור; (2) בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל, לטובת החברה צפוי להיווצר שעבוד מדרגה שניה מוגבל בסכום על מניות לנדמרק המוחזקות על ידי רייק, אשר יהיה כפוף לזכויות התאגיד הבנקאי הנ"ל ולהסכמות מסחריות. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה לרייק וללנדמרק ראו ביאור 6.א. לדוחות הכספיים.

2.3. תוספת להסכם הקצאה ובעלי מניות ברייק – לפרטים בקשר עם תוספת להסכם ההקצאה והסכם בעלי

המניות ברייק ראו ביאור 3.יא. 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.

2.4. 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 מיידיים 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. בקשר עם מכירת כ- 6.72% מניות פאי סיאם מהחברה ("**מניות הרכש**"), התחייבה חברת KFS לשלם תמורה בסך של 85.3 מיליון ש"ח (מתוכה נפרע לחברה למועד הדוח סך של כ- 19.7 מיליון ש"ח, ולאחר מועד הדוח נפרע סכום נוסף של כ- 5.6 מיליון ש"ח. יתרת תמורת מניות הרכש צפויה להיות משולמת כדלקמן: המחאה מעותדת שניתנה לחברה על סך של כ- 5.6 מיליון ש"ח תיפרע לחברה בחודש ינואר 2026, והיתרה בסך של כ- 54.3 מיליון ש"ח, תשולם לחברה בחודש יולי 2026).

2.5. עדכונים ביחס לפעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית והמגורים באמצעות רייק ולנדמרק

2.5.1. 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 מידי של החברה מיום 18 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017827) הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן, ביאור 3.1. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה. נכון למועד פרסום דוח זה, הופקדה התוכנית לפרסום להתנגדויות.

2.5.2. פרויקט התחדשות עירונית בבת ים – לפרטים נוספים בקשר עם התקשרות חברת רייק ביום 17

ביולי 2025 בעסקה בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית בבת ים, בעל תב"ע מאושרת, כחלק מאסטרטגיית החברה, ראו ביאור 3.1. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודיווח מידי 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.

2.5.3. 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 ביום 12 באוגוסט 2025, לאשר, לאחר דיון בהתנגדויות, את התוכנית להקמת פרויקט התחדשות עירונית בטירת הכרמל על ידי רייק, בתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה כאמור, הקשורים בתכנון הפרויקט ומשך ביצועו, ראו ביאור 3.1. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מידי 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.

2.5.4. היתר בניה לפרויקט שדרות הילד ברמת גן של לנדמרק – ביום 19 בנובמבר, 2025, התקבל אצל

לנדמרק היתר בניה בקשר עם פרויקט נדל"ן יזמי למגורים - "שדרות הילד" ברמת גן. היתר הבניה מתייחס להקמת מגדל רב תכליתי בן 34 קומות, הכולל 112 יחידות דיור (ב- 29 קומות מגורים), מעל ל- 5 קומות מסחר (בהיקף של כ- 265 מ"ר) ושימושים ציבוריים (בהיקף של כ- 2,100 מ"ר), 5 קומות מרתפי חניה, וכן שימור מבנה קיים (בהיקף של כ- 260 מ"ר). לפרטים נוספים ראו ביאור 3.6. לדוחות הכספיים.

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.

האמור לעיל, הן לעניין פרויקטים בהתחדשות עירונית והן לעניין פרויקטים יזמיים למגורים, מהווה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח1968, המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים וכן מידע המצויים בידי החברה או רייק, נכון למועד פרסום דוח זה. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, ואין לחברה כל וודאות כי אכן יתקיימו, וזאת, בין היתר, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות, צדדים שלישיים, שינויים בסביבה המאקרו כלכלית, גורמים המתוארים בסעיף 1.3 [ב] לעיל או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח השנתי.

2.6. אסיפות כלליות

2.6.1. 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 ואישור 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.

2.6.2. 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.

2.7. עסקה עם בעל שליטה אשר אינה טעונה אישור אסיפה כללית – העסקת בנו של מר שלמה עקריש, מנכ"ל ודירקטור בחברה, בתפקיד מנהל ארגון ושיטות 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 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062681), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.8. הקצאת אופציות לנושאי משרה בחברה -

לפרטים נוספים בקשר עם הקצאת אופציות לא סחירות לה"ה עינת פלד שפירא (משנה למנכ"ל החברה), שלמה 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).

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בימים 25 ו-26 בנובמבר 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה הקצאת 450,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-450,000 מניות החברה המהווים כ-0.62% וכ-0.63% מהון החברה וזכויות ההצבעה בה בדילול מלא, בהתאמה, למר מואיז מרציאנו שייכנס לתפקיד סמנכ"ל כספים בחברה ביום 15 בדצמבר 2025 (חלף מר הנרי בן אריה שיפרוש מתפקידו באותו מועד), אשר יבשילו על פני תקופה של חמש שנים, וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לביצוע ההקצאה.

2.9. 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.

2.10. פקיעת הצעת רכישה בקשר לקניון הזהב

בהתאם לאמור בדיווחיה המידיים של החברה, בתקופת הדוח הגישה החברה הצעה לרכישת חלקם של יגאל ומשה גינדי בקניון הזהב בראשון לציון (להלן: "**ההצעה**"). נכון למועד פרסום הדוח ובהתאם לתנאי ההצעה, ההצעה פקעה ביום 3 באוקטובר 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 באוגוסט 2025, 3 בספטמבר 2025 ו-28 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-057565, 2025-01-066852 ו-2025-01-072217, בהתאמה).

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.

יובהר, כי אין לחברה וודאות כי אכן תבוצע רכישה עצמית בהתאם לתכנית כאמור, ואם כן, באיזה היקפים, ואין לראות באמור כהתחייבות של החברה. ביצוע רכישות בפועל מכוח התכנית כאמור תלוי, בין היתר, בעמידה במבחני החלוקה בהתאם להוראות חוק החברות, בתכניתה העסקית של החברה, במצבה הפיננסי של החברה, לרבות בצרכי תזרים החברה ונזילותה.

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. בהתאם למדיניות כאמור, 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 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 8 ביולי 2025, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ- 0.0990191 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2025 ודיווח משלים לו מיום 8 ביוני 2025 (מס')

אסמכתאות: 2025-01-038954, 2025-01-040866, בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך
ההפניה.

2.12.4. ביום 21 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2025, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.0990191 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני מיום 24 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062833), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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 במישורין במקום עבודתו לבין חברת אוסטרליה, שהינה בעלת מניות מהותית בחברה, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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 מיידי 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 כמנהל כללי בחברה, במקביל לתפקידו כדירקטור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 באפריל 2025, כפי שתוקן (מס' אסמכתא: 2025-01-024038), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.13.4 ביום 28 במאי 2025, מונה מר גיא מונרוב לכהן 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 ביום 15 בספטמבר 2025 חדל מר Allard Caspers לכהן כנושא משרה בכירה ב-Aspen BV, חברה בת (100%) מוחזקת מהותית של החברה.

2.13.6 לפרטים בדבר סיום כהונת סמנכ"ל כספים ומינוי סמנכ"ל כספים חדש, ראו דיווחים מיום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-076365 ו-2025-01-076369, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.13.7 לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בהנהלת החברה ראו ביאור 3.ה. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מצבת נושאי המשרה הבכירה המעודכנת של החברה כפי שתפורסם בסמוך לדוח זה.

2.14. פרויקט סמי עופר

בהמשך לאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024 כפי שנכלל בדוח השנתי בקשר עם זכיית החברה במכרז להפעלת שטחי מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה ("פרויקט סמי עופר"), במהלך תקופת הדוח התקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את התכנית להקמת פרויקט סמי עופר (הקמת מרכז מסחרי וחניון פתוח) בכפוף לתנאים. תחילת הקמת פרויקט סמי עופר כפופה להתקיימות

התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה ולקבלת היתר בניה, אשר נכון למועד זה אין לחברה וודאות אם ומתי יתקבל, וזאת, בין היתר, מכיוון שהדבר כפוף להחלטת גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

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 בתשעת החודשים של שנת 2025 בשיעור של כ-3.0%. בהתאם לתחזית בנק ישראל העדכנית מיום 9 בספטמבר 2025, בתרחיש בו הלחימה בעזה תסתיים ברבעון הראשון של 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. למדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות החברה, שכן לחברה איגרות חוב והלוואות צמודות, שיעור השינוי במדד השפיע על סעיף הוצאות המימון בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

מחודש אפריל 2022 בנק ישראל העלה את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך במשך כ-7 שנים) לרמה שעמדה על 4.75% בתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור של 0.25% על ידי בנק ישראל ביום 1 לינואר לשיעור של 4.5%. ביום 24 בנובמבר 2025 החליט בנק ישראל על הורדת ריבית נוספת בשיעור של 0.25% כך שריבית בנק ישראל נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור של 4.25%.

על פי תחזית בנק ישראל העדכנית הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. 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. יצוין כי ביום 7 בנובמבר 2025, הודיעה חברת דירוג האשראי S&P במסגרת הדוח החצי שנתי שלה, כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A, ללא שינוי. יחד עם זאת, העלתה חברת הדירוג את תחזית הדירוג מ"שלילית" ל"יציבה".

3.3. ביום 13 ביוני 2025, החל מבצע "עם כלביא" שנפתחה במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים, ונמשך 12 ימים. 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 המבצע, 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.

ביום 9 באוקטובר, 2025 לאחר למעלה של משנתיים של מלחמה אשר החלה ב-7 באוקטובר 2023 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, עם חתימת ההסכם, חמאס שחרר את כל החטופים החיים והשיב את מרבית מהחטופים החללים לקבר ישראל בתמורה לשחרור אסירים בטחוניים ועצירת המלחמה.

המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים הציבו בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר השפיעו הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים. עם זאת, החוסן והיציבות של המערכת הפיננסית 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, נכסיה הבלתי משועבדים, מח"מ ההלוואות הארוך, יכולתה לגייס מימון, הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות הקבוצה ומגוון השוברים 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- 114 מיליון ש"ח לעומת סך של 119 מיליון ש"ח תקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע בעיקר מסיום חוזה שכירות של שוכר בנכס בגרמניה בפברואר 2025. ה- NOI לרבעון השלישי הסתכם לסך 38 מיליון ש"ח ובתקופה המקבילה הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

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 השוואת 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: 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- 54 מיליון ש"ח לעומת כ- 58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 29 מיליון ש"ח לעומת כ- 31 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 בספטמבר		FFO לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
(149,321)	(19,940)	34,965	(94,057)	46,693	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות					
491	92	-	300	-	נטרול הפסד מפעילות משנית
803	-	316	-	950	פחת והפחתות
103,687	3,409	(63,730)	79,741	(83,480)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,715	1,898	882	7,749	(6,786)	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
83,371	-	-	-	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני)
(1,888)	(718)	14,101	(933)	28,984	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
(23,129)	(4,635)	6,026	(27,643)	14,353	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
7,435	4,739	1,610	5,184	4,638	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
26,164	(15,155)	(5,830)	(29,659)	5,352	FFO לפי גישת הרשות
26,971	(14,306)	9,804	(29,392)	20,560	התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
(807)	(849)	(15,634)	(267)	(15,208)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות – FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO):					
35,966	17,406	12,766	39,727	32,551	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
8,992	1,970	1,579	7,756	4,704	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,430	480	5,897	1,178	6,553	תשלום מבוסס מניות
-	1,480	-	4,669	-	פחת
4,571	10,545	2,240	34,608	4,949	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות
77,123	16,726	16,652	58,279	54,109	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO)
41,082	9,061	8,409	31,141	28,844	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות	
2024	2025	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
53,701	54,090	158,809	160,438	1	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
					עלות ההכנסות:
13,343	15,775	39,546	45,912		עלות השכירות ושירותי הניהול
92	-	300	-		עלות מכירת המבנים והקרקעות
13,435	15,775	39,846	45,912		
40,266	38,315	118,963	114,526	2	רווח גולמי
(2,902)	63,730	(73,381)	83,480	3	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(316)	(1,007)	(1,243)	(1,870)	4	הוצאות מכירה
(5,287)	(12,000)	(16,577)	(24,172)	4	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,567)	(882)	(3,324)	6,786	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
30,194	88,156	24,438	178,750		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(33,450)	(41,562)	(85,097)	(109,728)	6	הוצאות מימון
3,130	5,849	7,239	15,480		הכנסות מימון
(126)	52,443	(53,420)	84,502		רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(5,170)	(1,610)	(5,946)	(4,638)		חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(5,296)	50,833	(59,366)	79,864		רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(5,268)	(15,868)	2,365	(33,171)	7	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(10,564)	34,965	(57,001)	46,693		רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
(9,376)	-	(37,056)	-		הפסד מפעילות מופסקת
(19,940)	34,965	(94,057)	46,693	8	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
30,588	(18,663)	32,316	19,932		סכמים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(2,810)	-	808	-		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
27,778	(18,663)	33,124	19,932		
7,838	16,302	(60,933)	66,625		סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:
(20,912)	9,102	(64,837)	841		בעלים של חברת האם
972	25,863	(29,220)	45,852		זכויות שאינן מקנות שליטה
(19,940)	34,965	(94,057)	46,693		

הסברים לשינויים בתקופת הדוח

(1) הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 160 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 159 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הסתיים חוזה שכירות של שוכר בנכס של חברת בת בגרמניה וכתוצאה מכך ירדו ההכנסות מנכס זה בכ- 4 מיליוני ש"ח. מנגד חל גידול בהכנסות ניהול בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח (אך כנגד גידול זה בהכנסות הניהול ישנו גידול מקביל גם בהוצאות הניהול של הנכסים).

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2025 לסך של כ- 54 מיליון ש"ח, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 115 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 119 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מסיום חוזה שכירות של שוכר בנכס בגרמניה בפברואר 2025.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 40 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(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- 83 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 73 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההתאמות החיוביות נובעות משערוך חיובי של הנכסים בהולנד בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, ומשערוך הנכסים בישראל בסך של כ- 23 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו הערכות השווי לסך של כ- 64 מיליון ש"ח, לעומת התאמת שווי שלילית בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 26 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מזקיפה חשבונאית של תשלום מבוסס מניות.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות של החברה ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 13 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 6 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עיקר הגידול נובע מזקיפה חשבונאית של תשלום מבוסס מניות.

(5) הכנסות / הוצאות אחרות, נטו

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 6.8 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 3.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההכנסות האחרות במהלך תקופת הדוח נובע מהכרה בהכנסה מפסק דין שנפסק לטובת חברת בת הולנדית של החברה בסך של כ- 2.5 מיליוני אירו (כ- 10 מיליון ש"ח).

(6) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 94 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע מירידת ערך בסך של 26 מיליון ש"ח של מניות פאי סיאם בע"מ המוחזקות על ידי החברה ומטופלות ככנס פיננסי בדוח על המצב הכספי.

הוצאות המימון, נטו, הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2025 לסך של כ- 36 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידת ערך מניות פאי סיאם של 10 מיליון ש"ח ומנגד עליה בהכנסות מימון מפיקדונות ומניירות ערך ברבעון בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

(7) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות ממיסים בסך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע ממיסים נדחים שנוצרו בעקבות התאמות חיוביות של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהולנד במהלך תקופת הדוח, לעומת התאמות שליליות בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המיסים ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 5.3 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

5.2. המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		הערות
	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
142,371	229,883	471,850	מזומנים ושווי מזומנים
51,181	47,672	212,223	נכסים פיננסיים לזמן קצר
9,223	3,007	11,803	לקוחות
13,540	37,201	35,201	חייבים ויתרות חובה
268,334	-	13,426	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
484,649	317,763	744,503	1
נכסים לא שוטפים			
3,000	3,000	-	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
232,119	534,407	94,265	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,735	57,913	39,809	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,420,525	2,630,140	2,534,071	נדל"ן להשקעה
327,595	295,330	468,728	נדל"ן להשקעה בהקמה
404	374	3,247	רכוש קבוע, נטו
611	764	2,124	נכס זכות שימוש
3,039,989	3,521,928	3,142,244	2
3,524,638	3,839,691	3,886,747	
סך הכל נכסים			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
123,375	164,812	109,250	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
337,696	461,704	223,025	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
129,994	120,118	133,834	חלויות שוטפות של איגרות חוב
10,490	10,999	15,445	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
43,357	60,015	66,136	זכאים ויתרות זכות
32,680	37,883	41,450	התחייבות בגין מסים שוטפים
1,200	1,200	800	הפרשות
678,792	856,731	589,940	4
התחייבויות לא שוטפות			
899,447	820,714	1,060,111	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
815,594	845,444	992,028	איגרות חוב
35,348	35,880	34,130	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
13,506	13,506	4,172	התחייבות למתן שירותי בניה
54,543	60,050	44,433	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,535	4,803	4,628	פיקדונות משוכרים
48,244	61,581	63,566	התחייבויות מסים נדחים
35,587	39,085	110,651	התחייבות בגין חכירה
63	115	23	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,906,867	1,881,178	2,313,742	5
2,585,659	2,737,909	2,903,682	
סך הכל התחייבויות			
הון			
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:			
680	680	680	הון מניות
308,388	307,935	317,427	פרמיה
366,023	420,637	321,828	יתרת רווח
(26,286)	(23,651)	-	קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,294	13,354	13,112	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
15,257	15,458	12,771	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(91,953)	(42,872)	(79,609)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
(31,173)	(31,173)	(31,360)	מניות באוצר
572,622	678,760	573,241	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
366,357	423,022	409,824	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
938,979	1,101,782	983,065	6
3,524,638	3,839,691	3,886,747	

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 744 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- 330 מיליון ש"ח (מכירת פאי סיאם והנפקת איגרות חוב (סדרה י)), מעליה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 161 מיליון ש"ח כתוצאה בעיקר מסיווג נכסים פיננסיים מזמן ארוך לזמן קצר ומעליה ביתרת החייבים ויתרות חובה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח (השלמת מכירת פאי סיאם).

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,142 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- 255 מיליון ש"ח (להסבר ראו סעיף הבא להלן) מירידה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לז"א בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף השקעות בחברות מוחזקות בסך כולל של כ- 138 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3.א. להלן).

(3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם לסך של כ- 2,534 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,421 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מעליית ערך בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (בעיקר בגין נכס בעיר Amersfoort בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בעיר Amsterdam בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, בעיר Waldorpstraat בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ו- 2 נכסים נוספים בערים Leeuwarden ו- Utrecht בסך של כ- 18 מיליון ש"ח), כתוצאה מהפרשי תרגום חיוביים של שער האירו בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומגידול בהשקעות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

שווי הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם לסך של כ- 469 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 328 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, הגידול נובע מעליית ערך בסך של 19 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהערכת שווי של מרלו"ג אשדוד בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, רישום חכירה בגין זכיה במכרז להקמת קומת מסחר באיצטדיון סמי עופר בחיפה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח ומגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 68 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות

השקעות בהקמת המרלו"ג באשדוד, המרכז המסחרי באשקלון ומבני המשרדים בנס ציונה) בניכוי הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכמו לסך של כ- 590 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 בספטמבר 2025, הסתכמו לסך של כ- 2,314 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- 159 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעליית שער האירו ומצריכת אשראי כתוצאה מהתקדמות פרויקטים יזמיים בליווי בנקאי (אשדוד ונס ציונה), מעלייה בסעיף איגרות חוב בסך של כ- 176 מיליון ש"ח (בעיקר מהנפקת איגרות חוב (סדרה י')), מעלייה 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- 72 מיליון ש"ח), בקיזוז הפחתה של ההתחייבות למתן שרותי בניה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

(6) הון

ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם לסך של כ- 983 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 573 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 30.7% 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- 20 מיליון ש"ח בתוספת רווח לתקופה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של 18.75 מיליון ש"ח.

5.3. ניזלות ומקורות מימון

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי העומד על סך של כ- 155 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה להון חוזר שלילי של כ- 194 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. השינוי נבע בעיקר מגיוס איגרות חוב (סדרה י') בסך של 150 מיליון ש"ח, מעלייה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 161 מיליון ש"ח כתוצאה בעיקר מסיווג נכסים פיננסיים מזמן ארוך לזמן קצר, עלייה ביתרת המזומנים בגין מכירת פאי

סיאם בסך של כ- 242 מיליון ש"ח, ומנגד ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח (השלמת מכירת פאי סיאם) וירידה בסעיף התחייבויות שוטפות בסך של כ- 89 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 34 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- 21 מיליון ש"ח וגיוס חוב סדרת איגרות חוב חדשה (סדרה י') בהיקף נטו, של כ- 148 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ולאחרים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח וכן לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 77 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

נכון למועד הדוח, החברה שומרת על יתרת מזומנים מינימלית ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי 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- 70 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 30%.

ליום 30 בספטמבר 2025, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 1.9 מיליארד ש"ח; ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 30.7% מסך המאזן; ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 24.1% מסך המאזן.

כמו כן, ביום 10 ביוני 2025, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בסך של 80 מיליון ש"ח נושאי 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- 441 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקה של איגרות חוב (סדרה י'), בדרך של הצעה לציבור, בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב, שצפויה לפרוע איגרות חוב (סדרות ח' ו-ט') ולשמש לפעילות השוטפת של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 16 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-069999), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

מימון פעילות רייק

לפרטים נוספים בקשר התחייבויות החברה למימון פעילות רייק, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024 וביאור 6.א. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053098), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין בהקשר זה, כי הסכמי ההלוואה בהם התקשרו או יתקשרו בעתיד רייק או החברות הבנות שלה, לפי העניין, כוללים ועשויים לכלול, הוראות הקובעות קדימות לגוף המלווה על פני בעלות המניות ברייק בקשר עם פירעון הלוואות בעלים וכן הוראות המטילות מגבלות מסוימות על בעלי המניות ברייק, לרבות לעניין חלוקה, תשלום דמי ניהול וכו'. לפרטים נוספים בקשר עם ערבויות שהעמידה החברה להבטחת התחייבויות רייק או חברות המוחזקות על-ידה לתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים, ראו ביאור 6.ב. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

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 גולציה 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. תוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2025 כוללת את הנושאים הבאים: גבייה בהולנד, ניהול נכסים בישראל וסקר סיכונים.

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.

ביום 25 בנובמבר 2025 הוצג ונדון בועדת הביקורת דוח ביקורת פנימית בנושא גבייה בהולנד.

7. הערכות שווי

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

הערכת שווי מהותית:

שם הנכס: מרלוי"ג אשדוד - נכס מניב בהקמה מיקום הנכס: אשדוד שלב א' 75,668 משטחים להשכרה ושטח להשכרה נוסף של 12,002 מ"ר שלב ב' כ- 16 דונם שימוש עיקרי: מרלוי"ג	זיהוי נושא הערכה
30.09.2025	עיתוי ההערכה
250,000 אלפי ש"ח ¹⁴	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
מלול שמאות מקרקעין בע"מ ¹⁵ . אפיון מעריך השווי: שם המומחה: ירון מלול – שמאי מקרקעין, מגשר ובורר מלול שמאות מקרקעין בע"מ מספקת שירותי שמאות מקרקעין בפריסה ארצית, לרבות חוות דעת למינויים שונים, ונמצא ברשימות היועצים המאושרים של כלל הגורמים המממנים בישראל בישראל. למשרד מחלקת שמאות ומחלקת ליווי פיננסי לפרויקטים בבנייה. מעריך השווי הינו בלתי תלוי.	זיהוי המעריך ואפיונו
ממוצע של גישת החילוץ וגישת העלות	מודל ההערכה
עיקרי ההנחות שנלקחו בחישוב השווי הן: מצב ונתוני הנכס לרבות ביחס לשוק, חוזי השכרה חתומים, נתוני שוק רלוונטיים, השקעות שבוצעו עד כה בהתאם לדוח ליווי, יתרה לגמר בהתאם לליווי ולתחזית מהחברה. שיעור ההיוון הינו: -8.25% -6.50%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית של הנכס בעיר Amersfoort אשר בוצע על ידי מעריך השווי Martijn C. Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmannn ליום 30 ביוני 2025 ראו סעיף 7 בדוח הדירקטוריון לרבעון השני, שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
יצוין כי החברה קיבלה את התייחסות מעריך השווי הנ"ל לפיה נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס כפי שדווח במסגרת הדוח הקודם.

¹⁴ בתקופת הדוח החברה הכירה ברווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.

¹⁵ מעריכת השווי גב' נחמה בוגין החלפה במעריך השווי מר ירון מלול וזאת במהלך עסקים שוטף.

גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאוד כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך 30-105 מיום 22 ביולי 2015 (להלן: "עמדת הרשות"):

במהלך תקופת הדוח היקף נכסי הקבוצה אותם העריך Martijn C. Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmannn (להלן: "ברנד") מהולנד עמד על סך של: 1,074,275 ש"ח, המהווים כ- 28% מסך נכסי הקבוצה כפי שהוצגו בדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

לפיכך עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" 16 בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (להלן: "עמדה 105-30").

לפרטים בנוגע למעריך השווי הנ"ל ראו סעיף 7 לדוח הרבעון השני, שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בנוסף, להלן פרטים נוספים אודות מעריך השווי המנויים בסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970:

ההחלטה על ההתקשרות עם ברנד התקבלה על ידי ההנהלה בחברות בת הולנדיות של החברה במהלך השנה.	זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי
2025	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי
לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברה בעל תואר שני במשפטים (הולנד), שמאי מקרקעין.	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי השכלה וניסיון
השמאים רשומים ומוכרים מקצועית לפי סעיף 2.2.PS 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 הרלוונטים לחברה. השמאים עומדים בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת של NRV.T.	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה
לא נדרש	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת השפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; היתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נתן השיפוי
אין	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה

¹⁶ "מעריך שווי מהותי מאוד" – מעריך שווי אשר ביצע עבור התאגיד המדווח הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על עשרים וחמישה אחוזים מסך נכסי התאגיד כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח, וזאת אפילו אם כל אחת מהערכות השווי אינה מהותית בפני עצמה.

8. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

איגרות חוב (סדרה י')	איגרות חוב (סדרה ט')	איגרות חוב (סדרה ח')	
כ	כ	כ	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?
16/09/2025	19/10/2021	25/01/2021	מועד הנפקה
-	10/12/2024	15/07/2021	מועד הגדלת סדרה
150,000	300,000	276,684	שווי נקוב במועד ההנפקה
-	412,160	576,584	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
150,000	376,257	472,881	שווי נקוב ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)
150,000	436,744	561,548	השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30 בספטמבר 2025
231	1,081	2,457	סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025
147,964	417,958	559,939	שווי הוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים
151,455	401,504	541,259	שווי בורסאי
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.29% + מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.99% + מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.75% + מדד	סוג הריבית
ארבעה (4) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 ביוני 2030, בשיעור של 40% מהקרן; תשלום שני ישולם ביום 30 ביוני 2031 בשיעור של 20% מהקרן; תשלום שלישי ישולם ביום	שמונה (8) תשלומים לא שווים כמפורט 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	שבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט 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%	מועדי תשלום קרן

איגרות חוב (סדרה י')	איגרות חוב (סדרה ט')	איגרות חוב (סדרה ח')	
30 ביוני 2032 בשיעור של 20% מהקרן; תשלום רביעי ישולם ביום 30 ביוני 2033 בשיעור של 20% מהקרן.	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.	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.	
הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2032 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2033-2026 (כולל).	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 בספטמבר 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 2025.	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
לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	האם ניתנות להמרה לני"ע אחר?
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה י'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של איגרות חוב (סדרה י'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 069794-01-2025) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	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 איגרות חוב (סדרה ט'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 156747-01-2021) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	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 איגרות חוב (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 009864-01-2021) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה

איגרות חוב (סדרה י')	איגרות חוב (סדרה ט')	איגרות חוב (סדרה ח')	
לא	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', ט' ו- י'), ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 573 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח	סדרה ח'
$\frac{573,241}{2,378,907} = 24.1\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%	
$\frac{1,912,738}{154,824} = 12.35 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18	
$\frac{983,065}{3,202,674} = 30.70\% > 16\%$	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- 573 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"		
$\frac{1,912,738}{154,824} = 12.35 < 18$		
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי.	

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 573 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח	
$\frac{573,241}{2,378,907} = 24.1\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%	
$\frac{1,912,738}{154,824} = 12.35 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18	
$\frac{983,065}{3,202,674} = 30.70\% > 16\%$	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- 573 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%.	סדרה ט'
אין הערת "עסק חי"		
$\frac{1,912,738}{154,824} = 12.35 < 16$		
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	

(*) בניכוי תוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 573 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	
$\frac{573,241}{2,378,907} = 24.1\% > 19\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת מ-19% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	
$\frac{983,065}{3,202,674} = 30.7\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16% במשך שני רבעונים רצופים	
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 573 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מהמאזן (סולו) לא יפחת מ- 21%; (ג) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ד) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-19%.	סדרה י'
אין הערת "עסק חי"		
$\frac{1,912,738}{154,824} = 12.35\% < 19\%$		
-	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.	

דירוג אשראי

ביום 10 בפברואר 2025 אישררה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ברמה של ilA- והותירה תחזית דירוג יציבה וכן אישררה 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 איגרות 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' אסמכתאות: 2025-15-009751, 2025-15-040918 ו-2025-15-054215, בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

ט'י	סדרת איגרות חוב
מעלות	שם החברה המדרגת
ilA	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית
ilA הורדת דירוג איגרות חוב ומנפיק על רקע היחלשות פרופיל פיננסי, תחזית דירוג יציבה	דירוג מיום 25.01.2023
ilA-	דירוג מיום 04.12.2024 (הרחבת סדרה)
ilA-	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

י'י	סדרת איגרות חוב
מעלות	שם החברה המדרגת
ilA-	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה
ilA-	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

**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: 26 בנובמבר 2025



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
14-29	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המוצג של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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- 88,145 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ- 4,597 אלפי ש"ח וכ- 1,613 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה 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 זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 בנובמבר 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים

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

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-399445

info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה

שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפינטי

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
142,371	229,883	471,850
51,181	47,672	212,223
9,223	3,007	11,803
13,540	37,201	35,201
268,334	-	13,426
484,649	317,763	744,503
3,000	3,000	-
232,119	534,407	94,265
55,735	57,913	39,809
2,420,525	2,630,140	2,534,071
327,595	295,330	468,728
404	374	3,247
611	764	2,124
3,039,989	3,521,928	3,142,244
3,524,638	3,839,691	3,886,747

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 2024	ליום 30 בספטמבר 2024 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
123,375	164,812	109,250
337,696	461,704	223,025
129,994	120,118	133,834
10,490	10,999	15,445
43,357	60,015	66,136
32,680	37,883	41,450
1,200	1,200	800
<u>678,792</u>	<u>856,731</u>	<u>589,940</u>
899,447	820,714	1,060,111
815,594	845,444	992,028
35,348	35,880	34,130
13,506	13,506	4,172
54,543	60,050	44,433
4,535	4,803	4,628
48,244	61,581	63,566
35,587	39,085	110,651
63	115	23
<u>1,906,867</u>	<u>1,881,178</u>	<u>2,313,742</u>
<u>2,585,659</u>	<u>2,737,909</u>	<u>2,903,682</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
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
מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

26 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

שלמה עקריש
דירקטור ומנהל כללי

הנרי בן אריה
סמנכ"ל כספים

הביאורים המוצגים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
213,711	53,701	54,090	158,809	160,438	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי הניהול
54,150	13,343	15,775	39,546	45,912	עלות ההכנסות:
491	92	-	300	-	עלות השכירות ושירותי הניהול
54,641	13,435	15,775	39,846	45,912	עלות מכירת הקרקעות
159,070	40,266	38,315	118,963	114,526	רווח גולמי
(103,687)	(2,902)	63,730	(73,381)	83,480	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(1,873)	(316)	(1,007)	(1,243)	(1,870)	מממוש, נטו
(22,312)	(5,287)	(12,000)	(16,577)	(24,172)	הוצאות מכירה
(4,715)	(1,567)	(882)	(3,324)	6,786	הוצאות הנהלה וכלליות
26,483	30,194	88,156	24,438	178,750	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(99,285)	(33,450)	(41,562)	(85,097)	(109,728)	רווח מפעולות רגילות
10,347	3,130	5,849	7,239	15,480	הוצאות מימון (*)
(62,455)	(126)	52,443	(53,420)	84,502	הכנסות מימון
(7,435)	(5,170)	(1,610)	(5,946)	(4,638)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(69,890)	(5,296)	50,833	(59,366)	79,864	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
4,764	(5,268)	(15,868)	2,365	(33,171)	המאזני, נטו ממס
(65,126)	(10,564)	34,965	(57,001)	46,693	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(84,195)	(9,376)	-	(37,056)	-	מיסים על ההכנסה
(149,321)	(19,940)	34,965	(94,057)	46,693	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
					הפסד מפעילות מופסקת
					רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
(50,926)	30,588	(18,663)	32,316	19,932	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
808	(2,810)	-	808	-	ממס:
(50,118)	27,778	(18,663)	33,124	19,932	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(199,439)	7,838	16,302	(60,933)	66,625	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
					סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(103,336)	(20,912)	9,102	(64,837)	841	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:
(45,985)	972	25,863	(29,220)	45,852	בעלים של חברת האם
(149,321)	(19,940)	34,965	(94,057)	46,693	זכויות שאינן מקנות שליטה
(133,785)	(5,433)	(1,822)	(46,205)	13,185	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
(65,654)	13,271	18,124	(14,728)	53,440	בעלים של חברת האם
(199,439)	7,838	16,302	(60,933)	66,625	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.60)	(0.26)	0.14	(0.74)	0.01	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב)
(1.04)	(0.07)	-	(0.29)	-	לבעלים של חברת האם (בש"ח):
(1.64)	(0.33)	0.14	(1.03)	0.01	מפעילות נמשכת
					מפעילות מופסקת
					סה"כ רווח (הפסד) למניה
62,986	63,149	63,119	62,932	63,130	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות) ששימש
					בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

(*) 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
938,979	366,357	572,622	(31,173)	(91,953)	18,392	15,257	13,294	(26,286)	366,023	308,388	680
יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025											
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:											
46,693	45,852	841	-	-	-	-	-	-	841	-	-
19,932	7,588	12,344	-	12,344	-	-	-	-	-	-	-
66,625	53,440	13,185	-	12,344	-	-	-	-	841	-	-
(187)	-	(187)	(187)	-	-	-	-	-	-	-	-
(18,750)	-	(18,750)	-	-	-	-	-	-	(18,750)	-	-
-	-	-	-	-	-	(9,039)	-	-	-	9,039	-
6,553	-	6,553	-	-	-	6,553	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	26,286	(26,286)	-	-
(9,973)	(9,973)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(182)	-	(182)	-	-	-	-	(182)	-	-	-	-
44,086	43,467	619	(187)	12,344	-	(2,486)	(182)	26,286	(44,195)	9,039	-
983,055	409,824	573,241	(31,360)	(79,609)	18,392	12,771	13,112	-	321,828	317,427	680
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025											

רווח לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סך הכל רווח כולל לתקופה
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
דיבידנד שהוכרז ושולם
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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
(94,057)	(29,220)	(64,837)	-	-	-	-	-	-	(7,582)	(57,255)	-	-
32,316	14,088	18,228	-	-	18,228	-	-	-	-	-	-	-
808	404	404	-	404	18,228	-	-	-	(7,582)	(57,255)	-	-
(60,933)	(14,728)	(46,205)	-	404	18,228	-	-	-	-	-	-	-
1,178	-	1,178	-	-	-	-	1,178	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
(479,253)	(479,253)	-	-	(22,268)	-	-	-	-	-	22,268	-	-
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,327)	-	-	-	14,214	17
(6,186)	(6,186)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(177)	-	(177)	-	-	-	-	-	(177)	-	-	-	-
87,420	87,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(455,297)	(412,747)	(42,550)	-	(21,864)	18,228	-	(4,149)	(177)	(7,582)	(41,237)	14,214	17
1,101,782	423,022	678,760	(31,173)	-	(42,872)	18,392	15,458	13,354	(23,651)	420,637	307,935	680

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
שינוי תנאי הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה וסיווגן כהוניות
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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
969,629	394,152	575,477	(31,360)	(68,685)	18,392	15,369	13,173	318,976	308,388	680
34,965	25,863	9,102	-	-	-	-	-	9,102	-	-
(18,663)	(7,739)	(10,924)	-	(10,924)	-	-	-	-	-	-
16,302	18,124	(1,822)	-	(10,924)	-	-	-	9,102	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
5,897	-	5,897	-	-	-	5,897	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(8,495)	-	-	8,495	-
(2,452)	(2,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(61)	-	(61)	-	-	-	-	(61)	-	-	-
13,436	15,672	(2,236)	-	(10,924)	-	(2,597)	(61)	2,852	8,495	-
983,065	409,824	573,241	(31,360)	(79,609)	18,392	12,771	13,112	321,828	317,427	680

יתרת פתיחה ליום 1 ביולי 2025

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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
1,575,483	891,711	683,772	(31,173)	23,673	(59,757)	18,392	14,978	13,414	(21,263)	416,893	307,935	680
(19,940)	972	(20,912)	-	-	-	-	-	-	(2,388)	(18,524)	-	-
30,588	13,703	16,885	-	-	16,885	-	-	-	-	-	-	-
(2,810)	(1,405)	(1,405)	-	(1,405)	-	-	-	-	-	-	-	-
7,838	13,270	(5,432)	-	(1,405)	16,885	-	-	-	(2,388)	(18,524)	-	-
480	-	480	-	-	-	-	480	-	-	-	-	-
(479,253)	(479,253)	-	-	(22,268)	-	-	-	-	-	22,268	-	-
(2,706)	(2,706)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(60)	-	(60)	-	-	-	-	-	(60)	-	-	-	-
(473,701)	(468,689)	(5,012)	-	(23,673)	16,885	-	480	(60)	(2,388)	3,744	-	-
1,101,782	423,022	678,760	(31,173)	-	(42,872)	18,392	15,458	13,354	(23,651)	420,637	307,935	680

יתרת פתיחה ליום 1 ביולי 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
הפסקת איחוד חברת פאי סיאם בע"מ
חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(149,321)	(19,940)	34,965	(94,057)	46,693
1,430	480	5,897	1,178	6,553
109,238	2,599	(63,730)	78,932	(83,480)
4,870	1,480	316	4,669	950
(36,126)	(4,635)	6,026	(27,643)	14,353
(5,750)	(1,863)	8,254	(3,793)	18,373
47,854	25,027	19,168	50,173	37,388
55,365	5,674	1,610	6,738	4,638
(427)	(104)	(691)	(203)	(861)
<u>27,133</u>	<u>8,718</u>	<u>11,816</u>	<u>15,994</u>	<u>44,609</u>
7,753	(851)	(754)	(6,276)	(24,016)
15,235	14,406	2,814	23,852	34,845
(407)	(22)	-	(355)	(40)
<u>22,581</u>	<u>13,533</u>	<u>2,059</u>	<u>17,221</u>	<u>10,788</u>
<u>49,714</u>	<u>22,251</u>	<u>13,875</u>	<u>33,215</u>	<u>55,396</u>
(73,813)	(73,813)	-	(73,813)	-
-	-	-	-	247,215
(253,549)	(137,933)	(20,223)	(219,724)	(73,850)
(18,658)	(18,658)	-	(18,658)	-
(68,890)	(20,229)	(553)	(68,811)	(2,988)
37,950	31,305	-	37,950	-
3,259	(19,998)	5,224	2,973	21,012
(52,737)	(1,280)	(26,139)	(34,913)	(33,742)
<u>(426,438)</u>	<u>(240,606)</u>	<u>(41,691)</u>	<u>(374,996)</u>	<u>157,647</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 ממש
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 (שימוש לפעילות השקעה)

(*) כולל הפסד, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 26 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
36,976	74,462	(15,000)	78,413	(25)
226,290	60,842	8,654	176,714	33,640
(58,373)	(17,801)	(18,387)	(50,679)	(36,005)
171,517	-	148,336	60,785	148,336
(3,718)	(19)	(701)	(3,729)	(1,207)
(126,668)	-	-	-	-
25,000	-	-	25,000	-
-	-	(79)	-	(79)
(2,064)	(543)	(558)	(1,596)	(1,650)
(11,926)	(2,707)	(2,449)	(6,187)	(9,973)
8,904	-	-	8,904	-
-	-	-	-	(187)
(605)	(574)	(275)	(574)	44
(25,000)	-	(12,500)	(6,250)	(18,750)
<u>240,333</u>	<u>113,660</u>	<u>107,041</u>	<u>280,801</u>	<u>114,144</u>
(136,391)	(104,695)	79,225	(60,980)	327,187
286,016	330,053	394,948	286,016	142,371
(7,254)	4,525	(2,323)	4,847	2,292
<u>142,371</u>	<u>229,883</u>	<u>471,850</u>	<u>229,883</u>	<u>471,850</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
91,494	19,168	16,095	64,912	53,068
1,780	138	3,515	1,538	9,822
29,042	20,711	9,556	21,069	9,765
-	-	-	-	-
87,420	-	-	87,420	-
-	-	-	14,700	-
(21,013)	(21,013)	-	(21,013)	-
435,382	435,382	-	435,382	-
(1,346,988)	(1,346,988)	-	(1,346,988)	-
(727,930)	(727,930)	-	(727,930)	-
(2,003)	(2,003)	-	(2,003)	-
19,717	19,717	-	19,717	-
768,484	768,484	-	768,484	-
287,531	287,531	-	287,531	-
10,000	10,000	-	10,000	-
11,500	11,500	-	11,500	-
157,355	157,355	-	157,355	-
2,111	2,111	-	2,111	-
414	414	-	414	-
479,253	479,253	-	479,253	-
73,813	73,813	-	73,813	-

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

סך הכל מסים ששולמו במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות

בתזרימי מזומנים

רכישת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

סיווג הלוואה מזכיות שאינן מקנות שליטה להון

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

הלוואות 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 ההשקעה 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 שישומו 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 הביניים.

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 בספטמבר 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 בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, הכירה החברה בתקופה ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בגין מספר נכסים בהולנד בסך של כ- 15 מיליון אירו (כ- 59.7 מיליון ש"ח) וברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בישראל בסך של כ- 23.8 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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
בגין נקודות	ידוע נקודות	האירו (ש"ח ל-1 אירו)

תאריך הדוחות הכספיים:

126.67	127.40	3.8807	ליום 30 בספטמבר 2025
123.64	123.87	4.1524	ליום 30 בספטמבר 2024
123.41	123.75	3.7964	ליום 31 בדצמבר 2024

שיעורי השינוי:

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:

2.64	2.95	2.22	ביום 30 בספטמבר 2025
3.43	3.52	3.51	ביום 30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

0.48	1.36	(1.88)	ביום 30 בספטמבר 2025
1.30	1.59	3.29	ביום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. מכירת מניות פאי סיאם:

בהמשך לאמור בביאור 10.א. (1) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024, 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) נמסרו 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.

נכון לתאריך פרסום הדוח נפרעו המחאות בסך כולל של כ- 25.4 מיליון ש"ח מתוך התמורה הנ"ל, והמחאה אחרונה בסך של כ- 5.6 מיליוני ש"ח צפויה להפרע ביום 15 בינואר 2026.

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.ב. כל אחת של פאי סיאם ו- 2,875,057 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 2,875,057 מניות רגילות של פאי סיאם. כמו כן, הוצעו על ידי החברה 5,509,966 מניות רגילות, בדרך של הצעת מכר. במסגרת ההליך נענו החברה ופאי סיאם להזמנות ממשקיעים מוסדיים לרכישת 169,121 יחידות, דהיינו 5,750,114 מניות רגילות ו- 2,875,057 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות של פאי סיאם.

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

בעקבות המכירות כאמור, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי, את יתרת המניות שנותרו לה בפאי סיאם לתאריך הדיווח כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. 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- 26 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. 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.

לדירוג איגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף ט"ו לביאור זה.

ג. 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). הדיבידנד שולם ביום 8 ביולי 2025.

ביום 21 באוגוסט 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.09902 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 בספטמבר 2025.

ד. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

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

יובהר, כי אין לחברה וודאות כי אכן תבוצע רכישה עצמית בהתאם לתכנית כאמור, ואם כן, באיזה היקפים, ואין לראות באמור כהתחייבות של החברה. ביצוע רכישות בפועל מכוח התכנית כאמור תלוי, בין היתר, בעמידה במבחני החלוקה בהתאם להוראות חוק החברות, בתכנית העסקית של החברה, במצבה הפיננסי של החברה, לרבות בצרכי תזרים החברה ונזילותה.

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

ה. מינוי הנהלה:

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

(2) 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ו. 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. למועד פרסום הדוח, הופקדה התוכנית לפרסום להתנגדויות.

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. בכוונת 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:

בהמשך לאמור בביאור 12.ו.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, בחודש אפריל 2025 התקשרה 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 6 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"ז), 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 בספטמבר 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%		תנדודיות 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 החל מיום 17 במרץ 2028;
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 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יא. 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 הקצאה 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 נשוא 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 פרוייקטי התחדשות עירונית שעומדים בקריטריונים שנקבעו בתוספת. בנוסף, תידרש הסכמת החברה להרחבת פעילות/ ביצוע עסקאות באחת החברות נשוא עסקאות הרכישה שבסעיף 1 לעיל, וזאת עד לפירעון האשראי שיועמד על ידי החברה בקשר עם העסקה.

יב. 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, תאגיד מדווח שפועל בתחום נדל"ן יזמי למגורים (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 בניכוי דיסקאונט.

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 הותנתה 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 השלמה של העסקה, היעדר שינוי מהותי לרעה במצבה של החברה, וכיו"ב (להלן: "התנאים המתלים").

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 השלמה 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך):

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

מסגרת האשראי: במועד החתימה רייק תעמיד ללנדמרק קו אשראי לתקופה של 90 ימים, שמכוחו 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 ייוצרו 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 יעשה 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).

יג. 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 לשיווק), 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.

יד. פרויקט התחדשות עירונית בטירת הכרמל:

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 30-9 קומות כ"א) הכוללים 1,280 יח"ד (211 דירות לפינוי ו- 1,069 דירות לשיווק), 6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה משותפת ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 17,825 מ"ר, על פני שטח מתחם כולל של כ- 35 דונם בעיר טירת הכרמל (להלן: "פרויקט ההתחדשות העירונית" או "הפרויקט"). הבעלות בקרקע הינה פרטית.

נכון למועד פרסום הדוח, הושגה הסכמה של כ- 72% מכלל בעלי הדירות.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

טו. הנפקת 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 (להלן: "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.

ביום 15 בספטמבר 2025, נערך מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הנפקה אפשרית של איגרות חוב (סדרה י') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי").

איגרות החוב (סדרה י') הוצעו בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה איגרות החוב, אשר לא יהיה גבוה משיעור הריבית המירבי, כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה י').

במסגרת המכרז המוסדי התקבלו בקשות הכוללות התחייבויות מוקדמות לרכישת יחידות בהיקף כולל של 296,334,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה י').

החברה נענתה להתחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים בהיקף כספי כולל של כ- 150,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (150,000 יחידות איגרות חוב (סדרה י')), במחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. של איגרות החוב (סדרה י') ובשיעור ריבית של 4.29%, אשר יהווה את שיעור הריבית המרבי שתשאנה איגרות החוב (סדרה י') במכרז לציבור.

ביום 16 בספטמבר 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, בהתאם לתשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 15 ביולי 2024 הנושא תאריך 16 ביולי 2024, ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ של עד 187,500,000 ש"ח ערך נקוב של איגרות חוב (סדרה י') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוצאו לכלל הציבור בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1)(ב) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007.

במכרז לציבור שהתקיים ביום 16 בספטמבר 2025 הוצעו עד 187,500,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה י') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. התקבלו סך הכל 46 הזמנות לרכישת 150,000 יחידות של איגרות חוב (סדרה י') בהיקף כספי של כ- 150 מיליון ש"ח, מתוכם 150,000 יחידות ממשקיעים מסווגים ו-0 יחידות מהציבור. שיעור הריבית שנקבע במכרז הינו 4.29%.

איגרות החוב (סדרה י') יעמדו לפירעון ב- 4 תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2030 עד 2033 (כולל), כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 ביוני 2030 בשיעור של 40% מהקרן; תשלום שני ישולם ביום 30 ביוני 2031 בשיעור של 20% מהקרן; תשלום שלישי ישולם ביום 30 ביוני 2032 בשיעור של 20% מהקרן; תשלום רביעי ישולם ביום 30 ביוני 2033 בשיעור של 20% מהקרן.

איגרות החוב (סדרה י') תשאנה ריבית שנתית קבועה, בשיעור 4.29% אשר תשולם פעמיים בשנה, כדלקמן:

ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2032 (כולל) באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.

וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2033 (כולל) באופן שתשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2033.

הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה י') תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בספטמבר 2025 בגין חודש אוגוסט 2025.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

טז. 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.

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 ההוגן. השווי ההוגן נקבע על ידי יועצים חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובודקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום	ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,125	109,250	94,125	109,250
210,963	250,074	210,963	250,074
1,107,955	1,124,584	1,116,071	1,111,625
895,096	1,094,218	945,588	1,125,862
31,409	-	29,250	-
<u>2,339,548</u>	<u>2,578,126</u>	<u>2,395,997</u>	<u>2,596,811</u>

התחייבויות פיננסיות: (1)

- (2) אשראי לזמן קצר בריבית משתנה
- (2) הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
- (3) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- (4) איגרות חוב בריבית קבועה
- ניירות ערך מסחריים בריבית קבועה

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן. החברה מחזיקה בכ- 2.4 מיליוני מניות פאי סיאם בע"מ, בשווי של כ- 84 מיליון ש"ח המוצגות לפי מחיר מצוטט (רמה 1).
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו בממוצע 4.4% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 4.55%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 3.75% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 3.79%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 בספטמבר 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:

**לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל
		נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
160,438	1,188	126,986	32,264
114,526	735	88,661	25,130
83,480	-	59,707	23,773
(26,042)			
6,786			
178,750			
(94,248)			
84,502			
(4,638)			
79,864			

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
158,809	(21,543)	4,933	122,737	21,543	31,139
118,963	(1,454)	4,075	90,921	1,454	23,967
(73,381)	6,360	(370)	(71,491)	(6,360)	(1,520)
(17,820)					
(3,324)					
24,438					
(77,858)					
(53,420)					
(5,946)					
(59,366)					

הכנסות מדמי שכירות, משירותי
ניהול וממלונאות

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 בספטמבר 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל
		נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
54,090	-	43,153	10,937
38,315	(150)	30,242	8,223
63,730	-	42,115	21,615
(13,007)			
(882)			
88,156			
(35,713)			
52,443			
(1,610)			
50,833			

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
רווח (הפסד) 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 בספטמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
53,701	(8,677)	1,653	41,629	8,677	10,419
40,266	(1,375)	1,392	30,864	1,375	8,010
(2,902)	507	-	(103)	(507)	(2,799)
(5,603)					
(1,567)					
30,194					
(30,320)					
(126)					
(5,170)					
(5,296)					

הכנסות מדמי שכירות, משירותי
ניהול וממלונאות

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 בספטמבר 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ס"ח	אחרים	הולנד	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
213,711	6,496	164,839	42,376
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 הכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. השלמת העסקה לרכישת 51% ממניות חברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ על ידי רייק:

בהמשך לאמור בביאור 3.ב., ביום 6 באוקטובר 2025 הושלמה עסקה שעיקרה השקעה ורכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של לנדמרק על ידי רייק.

במועד ההשלמה התבצעו, בין היתר, הפעולות הבאות:

רייק השקיעה בלנדמרק סכום של 50 מיליון ש"ח והאחרונה הקצתה לרייק 13,174,890 מניות רגילות ללא ערך נקוב של לנדמרק;

הסכום הנ"ל כולל בתוכו סך של 10 מיליון ש"ח אשר הועמד מכוח הסכם המסגרת להלוואות שנחתם בין רייק ללנדמרק בד בבד עם הסכם ההשקעה והמכר ובהתאם להסכם הנ"ל הסך הנ"ל (בתוספת ריבית) נפרע במועד ההשלמה בדרך של קיזוז מסכום תמורת ההקצאה.

ד.ב.ז. מכרה לרייק 7,641,436 מניות רגילות ללא ערך נקוב של לנדמרק והסבה לרייק 51% מזכויותיה של בשטרי ההון בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח;

הלוואות הבעלים שהועמדו ללנדמרק על ידי ד.ב.ז. (בסך כולל של 27.8 מיליון ש"ח), לרבות הריבית בגינן, הומרו ל-7,641,436 מניות לנדמרק ומניות אלו נמכרו לרייק כאמור לעיל.

שטרי הון שהנפיקה לנדמרק (בסך כולל של כ- 142,936 אלפי ש"ח) ותוקפם הוארך כך שהם הפכו לשטרי הון צמיתים, אשר הינם נדחים בפני כל התחייבויות לנדמרק, ואשר המחזיק בהם אינו רשאי לדרוש את פרעונם, למעט במקרה של פירוק לנדמרק, שאז ייפרעו שטרי ההון לפני חלוקת יתרת נכסי לנדמרק לבעלי מניותיה במסגרת הפירוק.

הוענקה לרייק אופציית Call לרכישת יתרת המניות של החברה שבבעלות ד.ב.ז. (ולא ביחס ליתר בעלי המניות בלנדמרק שהינם נושאי משרה בלנדמרק שצפויים להחזיק לאחר השלמת העסקה בכ- 6.2% מהונה המונפק והנפרע של לנדמרק) (להלן: "בעלי המניות הנוספים").

עודכן הרכב דירקטוריון לנדמרק וחברת בת של לנדמרק, כך שרייק מינתה 6 דירקטורים מטעמה לדירקטוריון (שלושה מתוכם הינם נושאי משרה בחברה – ה"ה גיא פרג, שלומי עקריש ועינת פלד שפירא), וכן מונה יו"ר דירקטוריון מטעמה של רייק (מר יוסי רייק), ובמקביל מר שמעון כהן שניהן כדירקטור וכמנכ"ל בלנדמרק חדל לכהן כדירקטור.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

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

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

לנדמרק, ד.ב.ז. ורייק התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בלנדמרק לאחר השלמת העסקה, ונכנס לתוקף תקנון התאגדות מעודכן המשקף את ההסכמות הנ"ל.

עם השלמת העסקה ונכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה רייק ב- 51% מהון מניות המונפק והנפרע של לנדמרק (לרבות בדילול מלא) וב- 51% משטרי ההון.

השלמת העסקה הותנתה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר, קבלת אישורים והסכמות מצדדים שלישיים (לרבות גורמים מממנים), לפיכך:

(1) התקבלו כלל הסכמות הגורמים המממנים בלנדמרק לביצוע העסקה ושינוי השליטה מכוחה. נכון למועד פרסום הדוח, מספר מצומצם של אישורים והסכמות מצדדים שלישיים טרם התקבל, והוסכם בין הצדדים לבצע את השלמת העסקה עוד טרם קבלתם, וזאת בין היתר לאור הערכת הצדדים (בין היתר, בהמשך לשיחות עם נציגי הצדדים השלישיים הנ"ל) כי סביר שבהמשך יתקבלו האישורים וההסכמות הנ"ל.

(2) לדרישת חלק מהגורמים המממנים של לנדמרק, כתנאי לאישור שינוי השליטה בלנדמרק, העמידה החברה ערבות ללא הגבלה בסכום ביחס ל- 51% מהתחייבויות לנדמרק וחברת בת של לנדמרק, עבור אותם גורמים מממנים (וכן ערבות לסכום לא מהותי לגורם מממן של לנדמרק). בהקשר זה יצוין, כי הסכמי בעלי המניות בלנדמרק ורייק קובעים הסדרי שיפוי שונים, לרבות, בקשר עם חילוט ערבויות, בתנאים מסוימים ובהתאם ליחס ההחזקות, לפי העניין.

(3) לצורך השלמת העסקה, העמידה החברה לרייק את אשראי לנדמרק (כהגדרתו בביאור 3'יב לעיל), ממנו נכון למועד פרסום הדוח ניתן לרייק אשראי בסכום של 40 מיליון ש"ח.

(4) במועד השלמת העסקה הועמדה לטובת רייק הלוואת גישור מתאגיד בנקאי בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לשם מימון רכישת השליטה, אשר הוחלפה בחודש נובמבר 2025 בהלוואה ארוכת טווח באותו הסכום, מהתאגיד בנקאי לתקופה של חמש שנים. להבטחת הלוואה כאמור יצרה רייק שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מניות לנדמרק המוחזקות על ידי רייק ועל הזכויות הנלוות להן, וכן הועמדה על-ידי אספן ערבות מוגבלת בסכום לא מהותי; יצוין כי במסגרת הסכם הלוואה נקבעו, בין היתר, הוראות הקובעות קדימות לתאגיד הבנקאי על פני בעלות המניות ברייק בקשר עם פירעון הלוואות בעלים ומטילות מגבלות מסוימות על בעלי המניות ברייק, לרבות לעניין חלוקה, תשלום דמי ניהול וכ"ו עד לפירעון האשראי כאמור. לטובת אספן צפוי להיווצר שעבוד מדרגה שניה מוגבל בסכום על מניות לנדמרק המוחזקות על ידי רייק, אשר יהיה כפוף לזכויות התאגיד הבנקאי הנ"ל ולהסכמות מסחריות.

ב. ערבויות:

(1) במהלך הרבעון השני לשנת 2025, העמידה החברה ערבות שאינה מוגבלת בסכום להבטחת התחייבויותיה של חברת פרויקט של רייק (75%), לתאגידים חוץ בנקאיים, בקשר עם הסכמי מימון לליווי פרויקט המוקם על-ידי חברת הפרויקט כאמור, בסכום שאינו מהותי עבור החברה.

(2) במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיה של רייק לתאגיד חוץ בנקאי בסכום שאינו מהותי עבור החברה. יצוין, כי להבטחת החייבות רייק כאמור שועבדו לטובת התאגיד החוץ בנקאי גם עודפים של שלושה פרויקטים של רייק.

(3) במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, במסגרת השלמת עסקת רכישת השליטה בלנדמרק על ידי רייק וכתנאי לאישור שינוי השליטה בלנדמרק, העמידה החברה ערבות, ללא הגבלה בסכום, ביחס ל- 51% מהתחייבויות לנדמרק וחברה בת של לנדמרק כלפי מס' תאגידים בנקאיים. יצוין כי ביחס לדרישת מממן אחד בלבד, העמידה אספן ערבות בשיעור של 100% ביחד ולחוד עם יתר הערבים, בקשר עם הלוואה בסכום לא מהותי, שצפויה להיפרע במהלך השנה הקרובה.

(4) לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש נובמבר 2025, העמידה החברה ערבות, מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיה של רייק לתאגיד בנקאי בסכום שאינו מהותי עבור החברה, אשר ניטלו לטובת מימון רכישת השליטה בלנדמרק. יצוין, כי להבטחת הלוואה כאמור יצרה רייק לטובת התאגיד הבנקאי גם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מניות לנדמרק המוחזקות על ידי רייק ועל הזכויות הנלוות להן.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

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

(5) לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש נובמבר 2025, העמידה החברה ערבות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבויותיה של חברת פרויקט המוחזקת על ידי רייק (100%) לתאגיד בנקאי בקשר עם הסכמי מימון לליווי פרויקט המוקם על-ידי חברת הפרויקט כאמור, בסכום מסגרת של כ- 184 מיליון ש"ח (מורכב הן מאשראי כספי והן ממסגרת ערבויות).

ג. בהמשך לאמור בביאור 6.ד. בקשר עם השלמת עסקה להשקעה ורכישת 51% ממניות לנדמרק על-ידי רייק, ביום 19 בנובמבר, 2025, התקבל אצל לנדמרק היתר בניה בקשר עם פרויקט נדל"ן יזמי למגורים - "שדרות הילד" ברמת גן (להלן: "פרויקט שדרות הילד" או "הפרויקט").

היתר הבניה מתייחס להקמת מגדל רב תכליתי בן 34 קומות, הכולל 112 יחידות דיור (ב- 29 קומות מגורים), מעל ל- 5 קומות מסחר (בהיקף של כ- 265 מ"ר) ושימושים ציבוריים (בהיקף של כ- 2,100 מ"ר), 5 קומות מרתפי חניה, וכן שימור מבנה קיים (בהיקף של כ- 260 מ"ר).

לנדמרק החלה בשיווק הפרויקט ונכון לתום הרבעון השני לשנת 2025, נמכרו 27 דירות בפרויקט (בשווי חוזי של כ- 82.7 מיליון ש"ח). השלמת הפרויקט צפויה ברבעון הרביעי של שנת 2028.

ד. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בימים 25 ו- 26 בנובמבר 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה הקצאת 450,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל- 450,000 מניות החברה, למר מואיז מרציאנו, שיכנס לתפקיד סמנכ"ל כספים בחברה ביום 15 בדצמבר 2025 (חלף מר הנרי בן אריה שיפרוש מתפקידו באותו מועד), אשר יבשילו על פני תקופה של חמש שנים החל מיום 15 באוקטובר 2025, וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לביצוע ההקצאה.



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 30 ביוני 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, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר 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 השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר 2025

הנרי בן אריה
סמנכ"ל כספים

תאריך



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

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

תוכן העיניים

<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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעה בהן הסתכם לסך של כ- 88,145 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ- 4,597 אלפי ש"ח וכ- 1,613 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים בהתאמה, 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בנובמבר 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	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה - מתחם אינפוניטי הפנינה 8, רעננה	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ
---	--	---

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
30,281	112,924	372,861
42,500	38,677	211,907
857	1,177	1,641
1,445	9,131	6,377
268,334	-	13,426
<u>343,417</u>	<u>161,909</u>	<u>606,212</u>
3,000	3,000	-
936,847	1,279,190	741,509
543,122	547,018	549,508
327,595	295,330	468,728
398	367	3,108
611	764	2,124
29,705	31,132	7,718
<u>1,841,278</u>	<u>2,156,801</u>	<u>1,772,695</u>
<u>2,184,695</u>	<u>2,318,710</u>	<u>2,378,907</u>
123,375	164,812	109,250
45,709	45,667	95,022
129,994	120,118	133,834
3,635	6,133	8,333
24,077	33,076	36,296
750	750	350
<u>327,540</u>	<u>370,556</u>	<u>383,085</u>
262,011	216,266	248,951
815,594	845,444	992,028
156,452	156,452	67,446
35,348	35,880	34,130
13,506	13,506	4,172
-	160	74,274
1,622	1,686	1,580
<u>1,284,533</u>	<u>1,269,394</u>	<u>1,422,581</u>
<u>1,612,073</u>	<u>1,639,950</u>	<u>1,805,666</u>
680	680	680
308,388	307,935	317,427
(58,443)	(19,319)	(35,334)
353,170	420,637	321,828
(31,173)	(31,173)	(31,360)
<u>572,622</u>	<u>678,760</u>	<u>573,241</u>
<u>2,184,695</u>	<u>2,318,710</u>	<u>2,378,907</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

מקדמות על חשבון רכישה נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
נכסים פיננסיים לזמן ארוך

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
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

26 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
35,339	8,650	9,113	25,909	27,024	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,726	335	903	1,724	1,943	עלות ההכנסות עלות השכירות
491	92	-	300	-	עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>3,217</u>	<u>427</u>	<u>903</u>	<u>2,024</u>	<u>1,943</u>	
32,122	8,223	8,210	23,885	25,081	רווח גולמי
28	(2,799)	21,616	(1,520)	23,773	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(17,744)	(4,830)	(10,763)	(13,389)	(20,168)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
<u>(2,806)</u>	<u>(236)</u>	<u>(767)</u>	<u>(1,396)</u>	<u>(2,141)</u>	הוצאות אחרות, נטו
11,600	358	18,296	7,580	26,545	רווח מפעולות רגילות
(63,125)	(23,788)	(31,821)	(56,370)	(81,246)	הוצאות מימון (*)
8,516	2,762	4,806	6,152	13,568	הכנסות מימון
<u>(60,327)</u>	<u>(244)</u>	<u>17,821</u>	<u>(22,199)</u>	<u>41,974</u>	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
(103,336)	(20,912)	9,102	(64,837)	841	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(30,853)	16,885	(10,924)	18,228	12,344	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
404	(1,405)	-	404	-	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>(30,449)</u>	<u>15,480</u>	<u>(10,924)</u>	<u>18,632</u>	<u>12,344</u>	סך הכל
<u>(133,785)</u>	<u>(5,432)</u>	<u>(1,822)</u>	<u>(46,205)</u>	<u>13,185</u>	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(*) כולל הפסד בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 26 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(103,336)	(20,912)	9,102	(64,837)	841
60,327	244	(17,752)	22,199	(41,905)
1,430	480	5,897	1,178	6,553
803	200	316	602	950
(28)	2,797	(21,616)	1,518	(23,773)
29,151	16,095	18,687	31,745	37,332
(4,536)	(1,556)	8,130	(2,886)	22,039
-	-	(691)	-	(861)
(16,189)	(2,652)	2,073	(10,481)	1,176
266	(22)	(13)	(54)	(784)
(881)	(6,473)	(2,696)	(8,568)	(4,932)
3,451	5,030	554	5,949	2,186
150	5,910	9,260	1,008	14,159
(187)	(11)	-	(135)	(40)
2,799	4,434	7,105	(1,800)	10,589
(13,390)	1,782	9,178	(12,281)	11,765
1,198	(60)	1,829	1,258	4,962
(12,192)	1,722	11,007	(11,023)	16,727

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

התאמות בגין:
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח
הון ממימוש, נטו
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך
שחיקת (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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 26 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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(183,188)	(109,894)	(19,631)	(152,266)	(66,768)
-	-	-	-	247,215
38,950	32,305	-	38,950	-
(99)	(9)	(553)	(20)	(2,855)
(360)	-	-	-	-
15,012	(7,634)	5,228	15,368	14,767
(129,685)	(85,232)	(14,956)	(97,968)	192,359
(47,642)	1,194	(29,605)	(28,883)	(13,234)
(177,332)	(84,038)	(44,561)	(126,851)	179,125
36,974	74,462	(15,000)	78,413	(25)
129,959	44,543	8,654	80,383	33,640
(23,239)	(3,693)	(3,919)	(19,275)	(14,555)
25,000	-	-	25,000	-
(2,169)	(543)	(558)	(1,596)	(1,650)
110,732	-	148,336	-	148,336
(126,668)	-	-	-	-
(25,000)	-	(12,500)	(6,250)	(18,750)
-	-	(79)	-	(79)
-	-	-	-	(187)
8,904	-	-	8,904	-
-	(1)	7	(93)	(2)
134,493	114,768	124,941	165,486	146,728
(55,031)	32,452	91,387	27,612	342,580
85,312	80,472	281,474	85,312	30,281
30,281	112,924	372,861	112,924	372,861
40,436	7,393	4,896	23,667	24,582
1,790	138	3,515	1,538	9,822
-	-	-	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
פירעון חכירה מימונית
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
החזר פיקדונות משוכרים, נטו

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים
סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
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. כמו כן, הקבוצה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ.
- 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 בספטמבר 2025, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).
- ג. בתקופת הדיווח קיבלה החברה הלוואה מחברת הבת ההולנדית Aspen Real Estate Investments B.V. (להלן בסעיף קטן זה: "חברת הבת ההולנדית") בסך של כ- 6.5 מיליוני אירו בריבית של 5.5%.**
- ליום 30 בספטמבר 2025 מחלה חברת הבת ההולנדית לחברה על חוב בסך של 18.5 מיליון אירו מתוך יתרת החוב הכוללת של החברה לחברת הבת ההולנדית. לאחר מחילת החוב, עומדת יתרת החוב של החברה לחברת הבת ההולנדית על סך של כ- 17.4 מיליון אירו.
- ד. בתקופת הדיווח העמידה החברה הלוואות בסך של כ- 35 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 בספטמבר 2025 לסך של כ- 48 מיליון ש"ח.**
- ה. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה – ראה ביאורים 3, ו- 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.**