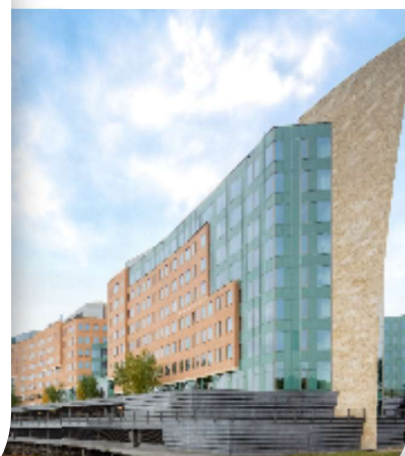




דוח רבעוני | רבעון ראשון

31 במרץ 2026





חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

חלק ג'

מידע כספי ביניים נפרד

חלק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

1. מבוא

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") מוגש בזאת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026 ("מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד ("תקופת הדוח"). ההסברים שיובאו להלן הינם בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036754) ("הדוח התקופתי"), לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

2.1. כללי

אספן גרופ בע"מ ("החברה") והחברות המוחזקות על ידה¹ (להלן יחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייצום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד, וכן בתחום הנדל"ן למגורים. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומניותיה נכללות במדד "ת"א-נדל"ן" ובמדד "ת"א-מניב חו"ל".

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת והשאת ערך משמעותי לבעלי מניותיה. החברה פועלת על פי אסטרטגיה שגיבשה הנהלת החברה, הממוקדת בהרחבת הפעילות בישראל, באמצעות שני מנועי צמיחה עיקריים: (1) נדל"ן מניב מסחרי; ו-(2) נדל"ן למגורים. במקביל לאמור, ממשיכה החברה לפעול להשבחה והתייעלות תפעולית בכל נכסיה הקיימים. לפרטים נוספים בדבר אסטרטגיית החברה ראו סעיף 26 לפרק א' לדוח התקופתי, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה מתרכזת בשלושה תחומי פעילות עיקריים: (1) נדל"ן מניב בישראל; (2) נדל"ן מניב בהולנד; ו-(3) נדל"ן למגורים. להלן פירוט תמציתי אודות פעילות הקבוצה בתחומי הפעילות כאמור. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח התקופתי.

2.2.1. נדל"ן מניב בהולנד

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 219 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ-122 אלף מ"ר), המושכרים לכ-98 שוכרים בתפוסה של כ-95%.

¹ לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

לקבוצה נכסים בבעלותה המלאה וכן נכסים בבעלות משותפת. עם שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על נכסי הקבוצה בהולנד, נכון למועד הדוח:

- 19 נכסים מניבים
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה
 - שיעור תפוסה ממוצע: כ-95%
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ-5.7 שנים
 - Cap rate ממוצע: כ-7.4% (*)
 - LTV ממוצע: כ-45%
 - עלות ריבית ממוצעת: כ-3.65%
 - NOI מייצג (100%) לשנה: כ-127 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה כ-64 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים (100%): כ-1,818 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-919 מיליון ש"ח)
- (*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל ותחת ההנחה של שיעור תפוסה מלא.

התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בהולנד:

הולנד	
שטח (מ"ר)	מיקום
30,443	Hoek 3, Amersfoort
26,636	Cotap, Zwolle
18,068	Fooker, Hoofddorp
13,690	Atradius, Amsterdam
4,497	3M, Delft
3,816	Kawasaki, Hoofddorp
13,955	KPMG, Amstelveen
9,780	Park toren, Amstelveen
7,380	Laarderhoogtweg, Amsterdam
10,658	Zekeringstraat, Amsterdam
10,611	Waldorpstraat, Den Haag
5,400	Zonnebaan, Utrecht
6,930	Louis Braillelaan, Zoetemeer
7,346	Watermanweg, Rotterdam
7,027	Rocket, Leeuwarden
14,929	Life, Utrecht
15,343	Flow, Utrecht
6,847	Naarden, Amsterdam
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag
<u>218,789</u>	

פילוח תמהיל הנכסים המניבים של הקבוצה בהולנד לפי מאפייני סיכון ותשואה:

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה ממוצע	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
56	1,613	94%	174	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה סה"כ
25	205	100%	45	
	<u>1,818</u>		<u>219</u>	

למועד הדוח, לקבוצה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ-50 אלף מ"ר, המושכרים לכ-165 שוכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-91%.

בנוסף לחברה 4 נכסים מניבים בהקמה: מרכז מסחרי באצטדיון סמי עופר בחיפה; מרלוג² בסמוך לנמל אשדוד – המרלוג האוטומטי הגדול בישראל; פרויקט משולב משרדים, מסחר ומעונות סטודנטים בפארק המדע בנס ציונה³; ומרכז מסחרי שכונתי בשכונת כרמים באשקלון.

נתונים עיקריים על נכסי הקבוצה בישראל, נכון למועד הדוח:

- 13 נכסים מניבים
 - 4 נכסים מניבים בהקמה באשדוד, אשקלון, חיפה ונס ציונה, בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-54 אלפי מ"ר)
 - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר
 - שיעור תפוסה ממוצע: כ-91%
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ-2.8 שנים
 - Cap rate ממוצע: כ-7.1%
 - LTV ממוצע: כ-41%
 - שכר דירה מייצג: כ-36 מיליון ש"ח (*)
 - שווי בספרים: כ-1,120 מיליון ש"ח (**)
- (*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

(**) כולל שווי בספרים של נכסים מניבים בהקמה בסך של כ-560 מיליון ש"ח.

התפלגות מצבת הנכסים המניבים של הקבוצה בישראל:

אזור הצפון		אזור המרכז		אזור הדרום	
מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)
מגדל העמק	2,760	ראש העין	5,147	אשקלון	4,558
מעלות	9,445	תל אביב	1,448		
נצרת עלית	8,200	כפר יונה	308		
נהריה	2,436	כפר סבא	5,730		
		פתח תקווה	9,575		
		הרצליה	215		

² חלק החברה 33%.

³ חלק החברה 50%.

פילוח תמהיל הנכסים המניבים של הקבוצה בישראל לפי מאפייני סיכון ותשואה:

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה ממוצע	שטח אלף מ"ר	
בש"ח				
72	205	88%	18	משרדים
53	228	98%	23	לוגיסטיקה ותעשייה
75	127	78%	9	מתחמי מסחר
	560	91%	50	סה"כ

שיוך קטגורי של נכסי הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב (בישראל ובהולנד):

משרדים		מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Flow	כפר סבא	אשקלון	Hoeksteen	פתח תקווה
David Ricardostraat	ראש העין	מעלות	Mindenstraat	נצרת עלית
Jacobus Spijkerdreef	נהריה	כפר יונה		מעלות
Molengraaffsingel	פתח תקווה	תל אביב		מגדל העמק
Parktoeren	נס ציונה (*)	חיפה (*)		אשדוד (*)
Van Deventerlaan	הרצליה	אשקלון כרמים (*)		
Revisusstraat				
extra verde				
Hoek3				
Zekeringstraat				
Laarderhoogtweg				
Laan van Langerhuize				
Waldorpstraat				
Zonnebaan				
Louis Braillelaan				
Watermanweg				
Gooimeer				

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

2.2.3. נדל"ן למגורים

בהתאם לאסטרטגיית הקבוצה לפיתוח וביסוס תחום הנדל"ן למגורים לצד תחום הנכסים המניבים, פועלת החברה לפיתוח תחום זה, באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ ("רייק"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 50%.

רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים). נכון למועד פרסום הדוח, ⁴ לרייק 26 פרויקטים הכוללים כ-8,194 יח"ד לבנייה (מתוכן כ-6,382 יח"ד לשיווק על ידי רייק) וכ-39,151 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכ-12,935 מ"ר דיור מוגן בתכנון. מתוך הפרויקטים כאמור, נכון למועד הדוח, 5 פרויקטים הינם בביצוע.

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

ביום 6 באוקטובר 2025, השלימה רייק עסקה לרכישת השליטה (51%) בחברת רייק אספן בע"מ (לשעבר דויד לנדמרק יזמות בע"מ) ("רייק אספן"), שהינה תאגיד מדווח, העוסק בייזום פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה שניתן), הקמת מבני מגורים, שיווק ומכירת יחידות דיור.

ביום 19 בפברואר 2026, נחתמה תוספת להסכם הרכישה כאמור, לפיה רייק תרכוש מניות נוספות של רייק אספן, ועם השלמתה תחזיק ב-95.1% מההון המונפק והנפרע של רייק אספן.⁵ נכון למועד פרסום הדוח, התוספת טרם הושלמה. לפרטים נוספים בדבר עסקת הרכישה כאמור ראו סעיף 3.2.1 להלן וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים.

נכון למועד פרסום הדוח, לרייק אספן 11 פרויקטים הכוללים 1,371 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-405 מ"ר למסחר ושימור), 3 פרויקטים הינם בתכנון מתקדם לאחר החלטת ועדה (239 יח"ד וכ-5,110 מ"ר מסחר ותעסוקה) ו-5 פרויקטים הינם עתודות קרקע (773 יח"ד וכ-11,799 מ"ר מסחר ותעסוקה). בנוסף, לרייק אספן 2 עתודות קרקע לגביהן ישנה אופציה לצד ג' לרכישת הקרקע, שנכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה ואין ודאות כי תמומש.⁶

2.2.4. אחרים

תחת סעיף "אחרים" בדוחות החברה, מתייחסת החברה גם לבעלות (94.9%) על נכס מניב נוסף בעיר Bruhl שבגרמניה, הנכס משמש למשרדים, בשטח של 7,741 מ"ר, ונכון למועד הדוח ולמועד פרסומו איננו מושכר.

3. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

3.1. תחום הנדל"ן המניב בישראל

התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בנכס "קניון M הדרך" מאוסטרליה ישראל החזקות בע"מ לאחר מועד הדוח, ביום 19 באפריל 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), את התקשרות החברה עם א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ ("אוסטרליה ישראל"), בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה (המהוות כ-36.85% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא, ומגלמות כ-50% מהזכויות הכלכליות) בחברת בית חרות – ליש חברה לפיתוח ("המניות הנרכשות" ו-"בית

⁵ יצוין כי עם השלמת העסקה נשוא התוספת, רייק עשויה להחזיק בסך הכל ב-100% מההון המונפק הנפרע של רייק אספן.
⁶ הנתונים מוצגים לפי חלקה של רייק אספן בפרויקט ובשיווק יח"ד (ככל שישנם שותפים בחלק מהפרויקטים).

חירות, (בהתאמה). בית חירות מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' במלון בוטיק "אדווה" ("**הסכם הרכישה**" ו-"**הנכס**", בהתאמה). למיטב ידיעת החברה, למועד חתימת ההסכם, הנכס מושכר ל-41 שוכרים, ושיעור התפוסה הממוצע לשנת 2025 עמד על כ-94%.

תמורת העסקה הינה כדלקמן: (1) סך של 35 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות; ו-(2) סך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת הלוואות הבעלים ודמי הניהול, להם תהא זכאית אוסטרליה ישראל מבית חירות במועד ההשלמה (יחד: "**העסקה**"). תמורת העסקה תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת ההלוואות הבנקאיות ובהון החוזר של בית חירות, שיחולו בתקופה שממועד החתימה עד למועד ההשלמה.

השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות ואישור הבנק המממן של בית חירות לביצוע עסקת הרכישה בתוך 90 ימים ממועד החתימה. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים להשלמת ההסכם כאמור, אין ודאות כי יתקיימו וכי העסקה כאמור תושלם.

לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בעסקה כאמור ותנאיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 036686-01-2026), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2. תחום הנדל"ן למגורים

3.2.1. התקשרות בתוספת להסכם השקעה ורכישת מניות ברייק אספן

בהמשך להשלמת העסקה לרכישת השליטה ברייק אספן על ידי רייק, כמפורט בסעיף 2.2.3 לעיל, ביום 19 בפברואר 2026, נחתמה תוספת להסכם הרכישה כאמור, לפיה רייק תרכוש מניות נוספות של רייק אספן, ועם השלמתה תחזיק ב-95.1% מההון המונפק והנפרע של רייק אספן.⁷ נכון למועד פרסום הדוח התוספת טרם הושלמה. לפרטים נוספים בדבר עסקת הרכישה כאמור ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 016266-01-2026), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2.2. התקשרות בהסכם עקרונות עם לאומי פרטנרס בע"מ להשקעה בחברה בת

ביום 22 בפברואר 2026, התקשרה רייק עם לאומי פרטנרס בע"מ ("**לאומי פרטנרס**") בהסכם עקרונות לא מחייב להשקעה ברייק. בהתאם להוראות ההסכם, עסקת ההשקעה ברייק תבוצע לפי שווי חברה של 625 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), כך שלאומי פרטנרס תשקיע סך של 100 מיליון ש"ח ברייק, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 16% ברייק (בדילול

⁷ יצוין כי עם השלמת העסקה נשוא התוספת, רייק עשויה להחזיק בסך הכל ב-100% מההון המונפק הנפרע של רייק אספן.

מלא). כספי ההשקעה בסך של 100 מיליון ש"ח, צפויים לשמש להרחבת פעילותה של רייק והגדלת צבר הפרויקטים שלה. בהסכם נקבע כי רייק ובעלי המניות בה יפעילו את מיטב המאמצים לשם ביצוע הנפקת מניות רייק לציבור בתוך שלוש שנים. כמו כן, ההסכם כולל הוראות ומנגנונים בדבר הנפקת רייק, התאמות מחיר, אופציית Put ללאומי פרטנרס, הוראות בנוגע לתיחום פעילות וכן זכויות מיעוט מקובלות ללאומי פרטנרס, שחלקן תפקענה במקרה של הנפקה כאמור. בהתאם להסכם, ללאומי פרטנרס ניתנה תקופת בלעדיות בת 60 ימים לביצוע בדיקת נאותות, במהלכה ינהלו הצדדים משא ומתן לגיבוש הסכמים מחייבים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016791), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 23 באפריל 2026, לאחר מועד הדוח, הוארכה תקופת הבלעדיות להתקשרות הסכם ההשקעה כאמור ב-45 ימים נוספים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037494), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.3. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א)

ביום 2 בפברואר 2026, הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"א), צמודות מדד ומובטחות בשעבודים, בהיקף כולל של 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב (בסעיף זה: "**אגרות החוב**"). אגרות החוב מדורגות בדירוג 'ilA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ. במסגרת ההנפקה, שעבדה החברה בשעבוד מדרגה ראשונה חמישה נכסי נדל"ן מניב ואת זכויות הבעלות ו/או החכירה של החברה בנכסים כאמור, כמו גם את הכנסות החברה משכירות ותקבולי ביטוח, לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א). נכון למועד זה טרם הושלם רישום כלל השעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב וטרם שוחררה מלוא תמורת ההנפקה לחברה. לפרטים נוספים ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, המצורף כנספח לדוח זה, וכן דוח הצעת המדף ודיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה בימים 29 בינואר ו-1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-010675 ו-2026-01-011461, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

3.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 19 באפריל 2026, החליט דירקטוריון החברה על מדיניות לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2026 אשר תהא בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, שיחולק בארבעה תשלומים רבעוניים, החל הרבעון השני לשנת 2026 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2026), בסמוך לאחר החתימה והפרסום של הדוחות הרבעוניים או הדוח השנתי של החברה, לפי העניין. הדיבידנד האמור יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות בהן התקשרה החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית), ובכלל זה

בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ובכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידו, והכל לפי שיקול דעתו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036776), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.5. חלוקת דיבידנד

ביום 19 באפריל 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 12.5 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.19799 ש"ח נכון לאותו המועד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036774), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 28 במאי 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.09899 ש"ח נכון לאותו המועד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

ליום 31 במרץ 2026, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה, כמשמעותם בחוק החברות, הינה כ-354,157 אלפי ש"ח.

3.6. אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

ביום 24 למאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (1) מינוי דירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים לתקופת כהונה נוספת; (2) סיום כהונתו של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון – Deloitte Israel, רואה החשבון המבקר של החברה ומינוי משרד EY ישראל – קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר החדש של החברה; (3) אישור יעדים להענקת בונוס מותנה ביעדים לשנים 2026 עד 2028 למר גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה; (4) אישור יעדים להענקת בונוס מותנה ביעדים לשנים 2026 עד 2028 למר שלומי עקריש, מנכ"ל ודירקטור בחברה; (5) עדכון מנגנון המימוש של כתבי אופציה (סדרה ט"ז) שהוקצו למר שלומי עקריש; (6) עדכון מנגנון המימוש של כתבי אופציה (סדרה ט"ז) שהוקצו למר גיא פרג. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 19 באפריל 2026 וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה (מס' אסמכתאות: 2026-01-036348 ו-2026-01-047934, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

3.7. מינוי רואה חשבון מבקר

בהמשך לאישורי ועדת הביקורת בימים 11 ו-31 במרץ 2026, דירקטוריון החברה ביום 19 באפריל 2026 והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 24 במאי 2026, ביום 24 במאי 2026 משרד

בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון – Deloitte Israel חדל לכהן כרואה החשבון המבקר של החברה, וביום 25 במאי 2026 משרד EY ישראל – קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון החל את כהונתו בתפקיד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-040170 ו-2026-01-048072, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

4. הסביבה העסקית

4.1. מצב הכלכלה והתפתחויות בשווקים בארץ ובעולם

בתקופת הדוח, על רקע התחדשות והחרפת הלחימה במזרח התיכון והגברת התגברות אי-הוודאות הגיאוגרפית, נרשמה האטה מסוימת בפעילות הכלכלית הגלובלית. בהתאם לדו"ח הבנק העולמי, הצמיחה העולמית צפויה להתמתן לכ-3.1% בשנת 2026 ול-3.2% בשנת 2027. בנוסף, קרן המטבע הבינלאומית (IMF) צופה צמיחת אינפלציה מתונה בשנת 2026, תוך חזרה למגמת ירידה בשנת 2027.⁸

ישראל

בתקופת הדוח נרשמה התמתנות בסביבת האינפלציה ובנק ישראל החל בתהליך של הפחתת הריבית. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מחודש מרץ 2026,⁹ המשק הישראלי צפוי להמשיך במגמת התאוששות בשנים הקרובות, תוך שמירת האינפלציה בתחום היעד וצפי להמשך ירידה הדרגתית בשיעור הריבית. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-3.8% ובשנת 2027 ב-5.5%. בנוסף, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.3% במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027 והריבית המוניטרית צפויה לרדת המתינות ולעמוד על כ-3.75%/3.5% בממוצע ברבעון הרבעון של שנת 2027.

הולנד

בשנת 2025 הכלכלה ההולנדית המשיכה לצמוח בשיעור של כ-1.9%. בהתאם לתחזית Rabobank צפויה צמיחה מתונה נוספת של כ-1.4% בשנת 2026 וכ-1.5% בשנת 2027. המלחמה במזרח התיכון מעיבה על התחזית הכלכלית, בין היתר לאור עלייה זמנית במחירי האנרגיה, אשר צפויה להביא לעלייה בשיעור האינפלציה לכ-2.6% בשנת 2026, לפני חזרה לרמה מתונה יותר של כ-1.9% בשנת 2027.¹⁰

⁸ World Economic Outlook, April 2026; Global Economy in the Shadow of War
<https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/april/english/text.pdf>

⁹ ראו תחזית תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 30 למרץ 2026 כאן: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/30-3-26a>

¹⁰ <https://www.rabobank.com/knowledge/d011516613-dutch-economy-expected-to-grow-but-the-war-in-the-middle-east-clouds-the-outlook>

4.2. השפעת שיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות הקבוצה

במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 ותחילת שנת 2026, פעל בנק ישראל להפחתת שיעור הריבית במשק. ביום 24 בנובמבר 2025 הופחת שיעור הריבית ל-4.25% וביום 5 בינואר 2026 בוצעה הפחתה נוספת לשיעור של 4%. בחודשים פברואר ומרץ 2026, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, בין היתר על רקע התייצבות האינפלציה השנתית בתוך טווח היעד (כ-1.9% נכון למדד מרץ 2026)¹¹. לאחר מועד הדוח, ביום 25 במאי 2026, החליטה הוועדה המוניתרית על הפחתת הריבית בשיעור של 0.25%, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת הריבית על כ-3.75%.

כמפורט בהרחבה בסעיף 8.2 לפרק א' לדוח התקופתי, החברה חשופה להשפעות האינפלציה בישראל עקב השפעה על הוצאות המימון של החברה בגין אשראי שצמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, לשינוי במדד המחירים לצרכן השפעה חיובית על ההכנסות מדמי שכירות הצמודים ברובם, למדדי המחירים השונים, ועל שערות חיובי אפשרי של נכסי החברה, באופן שעשוי לצמצם את ההשפעה השלילית על תוצאותיה.

בשים לב לכך כי שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה מושפעים גם ממגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אשר אינם בשליטת החברה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של מגמת השינוי בשיעורי הריבית והאינפלציה כאמור לעיל על רווחיותה, על מצבה הפיננסי העתידי ותוצאות פעולותיה.

4.3. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 28 בפברואר 2026 פתחה ישראל, יחד עם ארצות הברית, במבצע "שאגת הארי", במסגרתו התחדשו תקיפות נרחבות של יעדים צבאיים ותשתיות של איראן ושל שלוחותיה בזירה האזורית, לצד ירי טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר שטח ישראל על ידי איראן וחיזבאללה. החל מיום 8 במרץ 2026 החלה הפסקת אש עם איראן למשך פרק זמן של שבועיים בניסיון לגיבוש הסכם. כמו כן, לאחר מועד הדוח, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון לתקופה בת עשרה (10) ימים, אשר הוארכה ביום 15 במאי 2026 ב-45 ימים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח הלחימה מול חיזבאללה עודנה נמשכת ואין כל ודאות בדבר תוקפן של ההסכמות כאמור.

באשר לפעילות החברה, על אף המצב הביטחוני והשינויים בסביבה הכלכלית בישראל, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות

¹¹ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל בכתובת www.boi.oeg.il על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/units/departments_chief_economist/govil-landing-page

הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על פעילות המשק בכללותו או על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים.

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, 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 הלחימה, 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' המצורף לדוח תקופתי, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

5. פרטים בדבר נכסי החברה בתחום המדל"ן המניב בישראל ובהולנד, בהתאם להוראות הנחיית מדל"ן

להשקעה ושטר הנאמנות (סדרה י"א) של החברה

5.1. נכסים מהותיים מאוד, לרבות נכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א)

5.1.1. Hoek 3 AMERSFORT (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 33%)
288,404	279,972	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
22,004	5,493	NOI בתקופה
23,100	23,200	NOI מותאם
13,539	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.6%	7.81%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
8%	8.24%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)
64	64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

5.1.2. פתח תקווה זוגלובק (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
132,900	132,900	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
6,285	1,673	NOI בתקופה
6,749	7,184	NOI מותאם
163	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.98%	6.36%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
6.55%	6.97%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים) ¹²
96	100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

5.1.3. ראש העין (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 69%)
97,530	97,530	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
6,549	1,772	NOI בתקופה
6,591	7,376	NOI מותאם
2,373	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.71%	7.27%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
6.80%	7.56%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)
76	76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
70	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

¹² שיעור התשואה הינו ביחס לשווי הנכס המניב (ללא שווי זכויות בניה לא מנוצלות).

5.1.4 מבטיחים (פתח תקווה) (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
34,000	34,000	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
2,479	624	NOI בתקופה
2,479	2,498	NOI מותאם
40	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.29%	7.35%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
7.29%	7.35%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)
56	56	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

5.1.5 נהריה (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
35,000	35,000	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
2,860	765	NOI בתקופה
2,860	3,062	NOI מותאם
1,097	(35)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.17%	8.75%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
8.17%	8.75%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)
92	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
76	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

5.1.6 כפר סבא (באלפי ש"ח)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת רבעון 1 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
63,860	63,860	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
3,347	573	NOI בתקופה
3,900	2,694	NOI מותאם
(3,215)	(28)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
86%	¹³ 71%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.24%	3.6%	שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)
6.11%	5.93%	שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)
58	54	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
51	60	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

¹³ נכון למועד פרסום הדוח שיעור התפוסה עומד על כ-79%.

6. פרטים בדבר נכסי החברה בתחום הבנייה למגורים, בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי

6.1. מידע על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן יובא עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהקמה ובתכנון (שהחלו בביצוע או צפויים להתחיל בביצוע עד וכולל שנת 2026):

שם הפרויקט		רבעון 1 31 במרץ 2026	מספרי השוואה 31 בדצמבר 2025
SHIR TOWER נתיבות	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	156	315.3
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	12.1	13.5
יהודה מכבי 17 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	-	-
החולה רמת גן	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-
שילה 5 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	173
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	50.6
ויצמן 27-29 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	52.3	143.5
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	50	55
נורדאו 88 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	126.9	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	70.7	-
שדרות הילד רמת גן	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	3	10
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	260.15	857.1
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	34.5	36.4
לוחמי גליפולי 58 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	10
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	108	798
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	39.1	38.6
לוד החדשה לוד	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-
בורוכוב ירושלים	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-
אורות הברון ראשון לציון	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-
לוחמי גליפולי 56 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	3
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	274
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	38.9
יוספטל בת ים	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-

6.2. פרטים נוספים על פרויקטים של התחדשות עירונית

הקבוצה (באמצעות רייק) מקדמת 26 פרויקטים של התחדשות עירונית. בהתאם למבחן הדו-שלבי לעניין קביעת מהותיות של פרויקט התחדשות עירונית כפי שנקבע בשו"ת 105.21 של סגל רשות ניירות ערך, למועד הדוח, 4 פרויקטים בלבד מתוך הפרויקטים כאמור עומדים בבחינה הכמותית של שיעור הרווחיות הגולמית מיתרת ההון המאוחד של החברה. עם זאת, בהתאם למבחן ההיתכנות, ועל אף שהתקבל ביחס לכל אחד מהפרויקטים הרוב הדרוש, ביחס ל-2 מתוך הפרויקטים היתר הבנייה צפוי להתקבל בפרק זמן העולה על 3 שנים ממועד הדוח, וביחס ל-2 הפרויקטים הנוספים, היתר הבנייה הינו בשלבים כך שהמועד המוקדם לקבלת היתר הבנייה במלואו הוא בחלוף 5 שנים לכל הפחות. בהתאם לאמור, כלל פרויקטי ההתחדשות העירונית אינם מהותיים מאוד ברמת החברה.

להלן יובאו פרטים על פרויקטי התחדשות עירונית של הקבוצה:

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט במ"ר	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור לשיווק	סה"כ מספר יחידות דיור מבוקשות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁴	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים שחתמו	צפי עלויות עם הדיירים שחתמו	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד לקבלת רוב דרוש	האם ניתן לביטול על פי סעיף 17 לחוק פינוי או בינוי או סעיף 15 לחוק חינוך בתים משותפים ¹⁵	מצבו התכנון של הפרויקט
יהודה מכבי 17 ת"א	תמ"א 38/2	100%	555	9	10	19	100%	100%	4,408	2.1	60.9	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ביצוע
שילה 5 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	635	11	10	21	100%	100%	4,323	1.9	55.8	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ביצוע
נודא 88 תל אביב	תמ"א 38/1	75%	880	25	12	37	100%	100%	1,134	1.5	60	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ביצוע
ויצמן 27-29 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,000	23	23	46	100%	100%	8,533	2.1	56.6	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ביצוע
לוחמי גליפולי 58 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,890	19	28	47	100%	100%	10,450	2.5	38.67	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיווק
הזוהר 9-11 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,340	28	20	48	100%	100%	11,988	1.7	50.05	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיווק
לוחמי גליפולי 56 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,732	18	29	47	100%	100%	8,419	2.6	36.44	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיווק

¹⁴ יחס ההחלפה הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים ועל פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

¹⁵ בהתאם לסעיף 17 לחוק פינוי בינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמשיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 17א לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו אינן חלות על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14א(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 15 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ("חוק חיזוק בתים משותפים"): (א) הוראות סעיף 17 לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 17א(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק חיזוק בתים משותפים או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 15 לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145א(3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק.

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט במ"ר	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור לשיווק	סה"כ מספר יחידות דיור מבוקשות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁴	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד לקבלת רוב דרוש	האם ניתן לביטול על פי סעיף 1d לזכויות פינוי או סעיף 15 לחוק חינוך בתים משותפים ¹⁵	מצבו התכנוני של הפרויקט
שרת 45 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	783	14	13	27	100%	86%	7,747	1.9	53.05	-	-	-	-	שיווק
בורנב 49-55 ירושלים	פינוי בינוי	100%	4,845	48	137	185	100%	100%	18,261	3.9	30.5	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	בקרה מרחבית
בילו 11 תל אביב	תמ"א 38/1	100%	584	6	5	11	100%	83%	1,203	2.0	65	-	-	-	-	שיווק
התחיה 2-10 בת ים (אי וייב)	פינוי בינוי	50%	8,179	90	250	340	100%	82%	23,403	3.8	32	-	-	-	-	תנאי סף להיתר
טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	18,852	210	1,074	1,284	100%	72%	65,834	6.1	15.65	-	-	-	-	בקרה מרחבית
אהרונוביץ 29-31	תמ"א 38/2	51%	1,234	28	56	84	100%	התחיל כתמ"א 1 נחתם רוב דרוש הוחלף בתמ"א 2 בתהליך חידוש החתימות מול הדיירים עקב השינוי.	7,508	3.0	33	-	-	-	-	חתימות
יל"ג 4 חולון	תמ"א 38/2	100%	1,647	12	45	57	100%	בהליך חתימות	3,750	4.8	32.6	-	-	-	-	חתימות
ניר נחום 3, הנביאים 67-69 בת ים	פינוי בינוי	100%	1,471	50	80	130	100%	70%	13,834	2.6	30.2	-	-	-	-	פרסום להתנגדויות
גדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	18,593	216	731	947	100%	70%	38,128	4.5	18.97	-	-	-	-	אושרה להפקדה בתנאים

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט במ"ר	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור לשיווק	סה"כ מספר יחידות דיור מבוקשות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	עלויות הכרכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁴	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	צפי עלויות עם הדיירים חתמו	משך מתחילת ביצוע ההחתמות עד לקבלת רוב דרוש	האם ניתן על פי הוראות סעיף 11ד לחוק פינוי או בינוי או סעיף 15 לחוק חינוך בתים משותפים ¹⁵	מצבו התכנוני של הפרויקט
טרומפלדור 11-13, יאנוש קורצ'אק 10 בת'ים	חלופת שקד	100%	2,013	37	85	122	100%	טרומפלדור 11-13 – 80% יאנוש קורצ'אק – 69%	10,223	3.3	31	-	-	-	-	חתימות
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	11,809	121	451	572	100%	78%	43,769	4.7	17.09	-	-	-	-	אחרי דיון בהתנגדויות
נשר	פינוי בינוי	100%	7,039	139	695	834	100%	83%	32,882	5.8	21.19	-	-	-	-	בקרה מרחבית
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	3,718	32	186	218	100%	79%	11,302	4.3	20.08	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית
סוקולוב 31-39, צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	2,283	39	94	133	100%	35%	12,962	3.4	32.5	-	-	-	-	חתימות
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	9,457	88	300	388	100%	82%	16,864	4.2	21.4	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית
דניאל 5-7, ירושלים 49 - 53 בת'ים	חלופת שקד	100%	6,145	123	283	406	100%	81% מדניאל 5-7 בלבד	38,030	3.3	31	-	-	-	-	חתימות
יהוד - מרבד הקסמים	פינוי בינוי	50%	9,537	170	485	655	100%	70%	55,375	3.9	24.8	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית
אילת אורים	פינוי בינוי	100%	15,000	80	400	480	100%	70%	25,440	6.0	21	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט במ"ר	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור לשיווק	סה"כ מספר יחידות דיור מבוקשות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁴	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד לקבלת רוב דרוש	האם ניתן על פי סעיף 11 להוראות פינוי או סעיף 15 לחוק חינוך משותפים ¹⁵	מצבו התכנוני של הפרויקט
אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	10,000	176	880	1,056	100%	70%	54,904	6.0	21	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית

יובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל, לרבות לעניין היקפי הכנסות צפויות מפרויקטים, כמות יח"ד, שטחי מסחר, עלויות, לוחות זמנים להתחלת והשלמת הקמה, רווחיות, מועד צפוי לקבלת היתר בנייה וקידום הליכים תכנוניים, וכיוצ"ב הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה או שנמסרו לחברה על-ידי חברות המוחזקות, במישרין או בעקיפין, על-ידה. 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.

7. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

7.1. המצב הבסיסי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים			
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	165,922	391,662	153,818
פיקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר	-	-	45,688
מזומנים המוגבלים בשימוש	7,172	-	581
נכסים פיננסיים לזמן קצר	297,265	65,380	242,403
לקוחות	17,308	8,292	28,024
חייבים ויתרות חובה	18,002	29,848	21,275
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	17,432	4,100	14,784
סך הכל	523,101	499,282	506,573
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	2,968	-	-
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	122,325	123,073
פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	41,191	42,338
נדל"ן להשקעה	2,484,557	2,535,852	2,433,481
נדל"ן להשקעה בהקמה	505,993	418,020	560,400
רכוש קבוע, נטו	-	3,155	3,072
נכס זכות שימוש	-	1,900	1,817
סך הכל	3,162,089	3,219,236	3,164,181
סך הכל נכסים	3,685,190	3,718,518	3,670,754
התחייבויות והון			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים פיננסיים ולאחרים	20,000	136,901	-
חלויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולאחרים	384,118	336,008	299,881
חלויות שוטפות של איגרות חוב	157,187	130,367	157,035
התחייבות בגין חכירה לז"ק	-	1,540	1,529
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	24,108	22,527
זכאים ויתרות זכות	63,356	45,630	51,973
התחייבות בגין מסים שוטפים	-	42,663	43,851
הפרשות	-	800	800
סך הכל	693,772	703,378	577,596

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
		2025	2026	
הסברי הדירקטוריון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות לא שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	896,811	961,871	877,334	
איגרות חוב	831,534	819,336	1,030,221	
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים	33,539	35,390	-	
התחייבות למתן שירותי בניה	3,596	5,039	2,969	
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	39,712	37,059	
פיקדונות משוכרים	-	4,452	4,332	
התחייבויות מסים נדחים	-	63,269	62,630	
התחייבות בגין חכירה	-	110,507	110,601	
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	8	48	
	1,983,428	2,046,736	2,125,194	
	2,677,200	2,750,114	2,702,790	
סך הכל התחייבויות				

הון				
סך הכל הון	1,007,990	968,404	967,964	
עיקר הקיטון בהון נובע מהפסד לתקופה בסך של כ-12 מיליון ש"ח והתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ-28 מיליון ש"ח.				
	3,685,190	3,718,518	3,670,754	

7.2. תוצאות הפעילות

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2025	2026	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול	עיקר הקיטון נובע בגין נכס בגרמניה שהינו פנוי החל ממרץ 2025 ומהשפעת הירידה בשער החליפין לעומת התקופה המקבילה.	211,323	53,147	51,083
עלות ההכנסות				
עלות השכירות ושירותי הניהול	עיקר השינוי נובע מהוצאות תחזוקה חד פעמיות מפעילות ישראל ברבעון המקביל אשתקד.	59,247	14,867	13,114
		59,247	14,867	13,114
רווח גולמי		152,076	38,280	37,969
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו	בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של כ-13.7 מיליון ש"ח מנכסי החברה בישראל.	103,912	(363)	12,142
הוצאות מכירה ושיווק	-	(4,110)	(863)	(450)
הוצאות הנהלה וכלליות	עיקר הגידול נובע בתשלום מבוסס מניות לאור הקצאת אופציות ט"ז בחודש יולי 2025.	(33,547)	(5,934)	(8,213)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	3,568	(1,357)	(176)
רווח מפעולות רגילות		221,899	29,763	41,272
הוצאות מימון	עיקר השינוי נובע מגידול בהוצאות בגין ירידת ערך פאי סיאם בסך של כ-36 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת ירידת ערך של כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ומנגד קיטון בהפרשי הצמדה כתוצאה מירידת מדד בתקופה של 0.1% לעומת עלייה של 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד.	(98,635)	(42,450)	(52,591)
הכנסות מימון	עיקר הקיטון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ביתרת הפיקדונות.	28,497	3,215	2,495
רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון		151,761	(9,472)	(8,824)
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	עיקר השינוי נובע מרווחי אקוויטי שנרשמו בגין חברה כלולה.	(7,473)	(1,154)	(435)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	-	144,288	(10,626)	(9,259)
מסים על ההכנסה	-	(39,696)	(5,053)	(5,080)
רווח (הפסד) לתקופה		104,592	(15,679)	(14,339)
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.9%, ומנגד בתקופה המקבילה אשתקד עלה שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-5.9%.	(13,549)	53,728	(27,664)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר		(13,549)	53,728	(27,664)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה		91,043	38,049	(42,003)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:				
בעלים של חברת האם		53,222	(19,778)	(20,052)
זכויות שאינן מקנות שליטה		51,370	4,099	5,713
		104,592	(15,679)	(14,339)

7.3. מדדי FFO NON-GAAP

למועד פרסום הדוח, הנהלת החברה נעזרת במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי החשבונאות המקובלים לאומדן, מעקב והצעת הביצועים התפעוליים והכספיים של החברה. מדדים אלה, אשר נכללים בדוחות ההנהלה, אינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים של החברה.

רווחי FFO (Funds From Operations) לפי הוראות 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. לפרטים נוספים בדבר אופן החישוב ראו את הטבלה שלהלן.

רווחי FFO (Funds From Operations) לפי גישת ההנהלה – 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. לפרטים נוספים בדבר אופן החישוב ראו את הטבלה שלהלן.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	באלפי ש"ח, מאוחד		
	(בלתי מבוקר)		
104,592	(15,679)	(14,339)	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
			התאמות
1,442	317	218	פחת והפחתות
(103,912)	363	(12,142)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,568)	1,357	176	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
(800)	22,498	36,163	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
16,358	1,089	1,226	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
7,473	1,154	435	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
21,585	11,099	11,737	FFO לפי גישת הרשות

18,555	7,305	6,361	התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
3,030	3,794	5,376	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות נוספות – FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO):
26,802	4,400	754	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
6,226	1,427	1,425	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,276	269	2,039	תשלום מבוסס מניות
11,696	2,049	919	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות
75,584	19,244	16,784	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO)
24,677	8,803	7,786	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
50,907	10,441	9,088	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

7.4. נדילות

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
תדרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	121	3,901	57,948	השינוי נובע מקיטון בהכנסות שכירות עקב נכס בגרמניה שהינו ריק החל ממרץ 2025 וכן שינויים בשערי חליפין.
תדרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(73,432)	220,469	49,665	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הינו בעיקר בגין השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-54 מיליון ש"ח, והשקעות בפיקדונות מגבלים לז"ק בסך של כ-45 מיליון ש"ח, ובקיזוז תמורה שהתקבלה מפירעון הלוואות ומכירה של נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר מתמורה נטו בגין מימוש השקעה בחברת פאי סיאם בסך של כ-247 מיליון ש"ח. ומנגד השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-32 מיליון ש"ח.
תדרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	64,589	16,605	(82,414)	תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) בסך של כ-198 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות בגין נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-54 מיליון ש"ח ומנגד פירעון הלוואות בסך של כ-187 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מאשראי שהתקבל בסך של כ-24 מיליון ש"ח, ומנגד פירעון הלוואות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

7.5. מקורות מימון

לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב ובמח"מ ארוך לצד הפוטנציאל לגיוס הון, והיא מנצלת פוטנציאל זה להמשך רכישות של חברות, נכסים נוספים, השבחת חברות מוחזקות ונכסים וניצול הזדמנויות עסקיות. לחברה רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון. העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם הוזלת עלויות המימון, שימור יתרונות נזילות, הארכת מח"מ החוב, שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים ושמירה על דירוג גבוה. חוב החברה כולל סדרות אגרות חוב סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים. במהלך השנים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב, להוזיל את עלויות המימון ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר. החברה נוהגת לשמור על יתרת מזומנים מינימלית ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-100 מיליון ש"ח לצורך השימושים השוטפים ושימור הגמישות התזרימית.

ליום 31 במרץ 2026, לחברה בישראל לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-179 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ-41%. ליום 31 במרץ 2026, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ-2 מיליארד ש"ח, ההון המאוחד של החברה מהווה כ-26.37% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ-25.57% מסך המאזן.

7.6. פירוט עמידה באמות מידה פיננסיות במסגרת הסכמי מימון

בחלק מהסכמי המימון בהן מתקשרות חברות הקבוצה, הן נדרשות להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, ולמועד פרסום הדוח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהינה צד להם, לרבות שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח', ט', י' ו-י"א) של החברה.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ח', ט', י', ו-י"א), ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב המצורף כנספח א' לדוח זה.

להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה וחברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה המהותיות (המפורטות בסעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי), לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן:

התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025
A.H. Properties CV	24,000 אלפי אירו	22,769 אלפי אירו	היחס בין סך ההלוואה שנותר לשלם לבין ערך הנכסים, לא יעלה על: 50%.	$\frac{22,580}{52,725} = 43\% < 50\%$	$\frac{22,580}{52,725} = 43\% < 50\%$
			DSCR לא יפחת מ-1.1 עד 30.6.2025, החל מיום 1.7.2025 לא יפחת מ-1.5	$\frac{2,716}{954} = 2.85 > 1.5$	$\frac{2,986}{954} = 3.13 > 1.1$
			ככל שאחד מהיחסים יפחת, על התאגיד הלווה: (1) להעמיד תוך 30 יום בטוחות נוספות לטובת המלווה ובהסכמתו, למשל מזומן או משכון; או (2) לשלם תשלומים מראש על מנת לשמור על היחס כאמור לעיל.		
חברות הנכס ¹⁶	71,000 אלפי אירו	70,814 אלפי אירו	יחס כיסוי ריבית ICR ¹⁷ יעמוד על 200% לפחות	$\frac{2,351}{800} = 294\% > 200\%$	$\frac{8,996}{3,202} = 281\% > 200\%$
			יחס חוב/בטוחה LTV לא יעלה על 55%	$\frac{71,000}{146,230} = 48.55\% < 55\%$	$\frac{71,000}{146,230} = 48.55\% < 55\%$
			בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו 3 שנים לפחות ¹⁸	$5.09 > 3$	$5.4 > 3$
			נקבע מנגנון Cash Trap ¹⁹		

¹⁶ ASPEN NETHERLANDS ;ASPEN NETHERLANDS ZEKERINGSTRAAT B.V ;ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGTWEГ B.V ;ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V ;ASPEN ;ASPEN NETHERLANDS WATERMANWEG B.V;ASPEN NETHERLANDS LOUIS BRAILLELAAN B.V ;ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ;WALDORPSTRAAT B.V NETHERLANDS GOOIMEER B.V (להלן יחד: "חברות הנכס").

¹⁷ מחושב לפי הכנסה משכירות נטו חלקי החזר הריבית באותו מועד, כמפורט בהסכם המימון.

¹⁸ מח"מ הסכמי השכירות מחושב לפי מכפלת תקופת הסכמי השכירות של כל דייר (מחושבת מיום רכישת הנכס ועד לתום תקופת השכירות) ודמי השכירות השנתיים מאותו דייר, מחולקת בסך דמי השכירות השנתיים של כל הדיירים.

¹⁹ מנגנון לפיו עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. המנגנון יופעל בהתקיימות אחד מהאירועים הבאים: (1) אירוע הפרה כהגדרתו בהסכם המימון; (2) הפרה של התחייבות פיננסית; (3) ביטול הסכם שכירות עם שוכר עיקרי (שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ-10% מדמי השכירות הכוללים ע"פ הסכמי השכירות) (להלן בה"ש

התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025
Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V	16,500 אלפי אירו	15,300 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{15,298}{32,600} = 47\% < 60\%$	$\frac{15,298}{32,600} = 47\% < 60\%$
			DSCR לא יפחת מ-1.25	$\frac{2,005}{994} = 2.02 > 1.25$	$\frac{2,005}{994} = 2.02 > 1.25$
Aspen Netherlands van Deventerlaan Cooperatieve U.A.(Utrecht), Aspen Netherlands van Reviusstraat U.A (Rocket)	35,000 אלפי אירו	30,919 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{29,750}{52,750} = 56\% < 62\%$	$\frac{31,090}{52,750} = 59\% < 62\%$
			DSCR לא יפחת מ-125%	$\frac{4,212}{1,785} = 236\% > 125\%$	$\frac{4,172}{1,865} = 224\% > 125\%$
			מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות		
			נקבע מנגנון Cash Trap ²⁰		
			חברות הנכס תהיינה מחויבות לפירעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון		
Aspen Real Estate Investments B.V.6 עבור הנכסים Hoofddorp Zwolle	26,100 אלפי אירו	21,930 אלפי אירו	LTV לא יעלה על 70% ²¹	$\frac{22,063}{52,400} = 42\% < 70\%$	$\frac{22,063}{52,400} = 42\% < 70\%$
			DSCR לא יפחת מ-150%	$\frac{3,405}{872} = 390\% > 150\%$	$\frac{3,293}{872} = 378\% > 150\%$
			Debt Yield ²² לא יפחת מ-8.8%	$\frac{3,404}{22,062} = 15.4\% > 8.8\%$	$\frac{3,307}{22,063} = 15\% > 8.8\%$
			נקבע מנגנון Cash Lock-Up		

זו: "שובר עיקרי"; (4) הודעת ביטול הסכם שכירות (בנסיבות מוצדקות) על ידי שובר עיקרי; (5) פשיטת רגל, השעית תשלומים, חדלות פרעון או התקיימות כל סוג של הליך דומה כנגד שובר עיקרי, או תשלום הנעשה על ידי ערב הנמצא תחת ערבות המבטיחה התחייבות של שובר עיקרי תחת הסכם שכירות. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפיקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסים בהמשך למעלה משני רבעונים ובלבד שבתקופות הביניים לא יהיה של הפרה כמפורט בהסכם המימון. יצוין כי, נכון למועד זה, המנגנון לא מופעל.

²⁰ מנגנון לפיו במקרה של אי עמידה בתנאי ה-DSCR או מח"מ הסכמי השכירות כאמור לעיל, עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפיקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפיקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסים בהמשך למעלה משני רבעונים.

²¹ במקרה שבו תתבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר נכס משועבד אחד, לא יעלה ה-LTV על 65%.

²² "Debt Yield" – פירושו, היחס שבין הכנסות השכירות החזויות או הכנסות השכירות בפועל, הנמוך מביניהם, לבין סכום ההלוואה.

התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026
			במקרה של הפרת אלו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, המלווה יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעדים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום הלוואה שלאחר התקיימותו, הלווה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) הלווה תפקיד לחשבון יעודי סכום בסף אשר לדעת המלווה נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, הלווה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון הייעודי לאחר עמידה בהתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. העמידה בהתניות הפיננסיות תיבחן מדי רבעון.		
			הלווה תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, לפחות 15 ימי עסקים מראש, לבטל ו/או לבצע תשלום מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם.		
			הלווה התחייבה לאי שעבוד שלילי.		
			נקבעו הגבלות לביצוע כל דיספוזיציה בנכסים, למעט במקרים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נדרשת הסכמתו של המלווה לשינוי הסכמי שכירות עם השוכרים המהותיים.		
			נקבעו תניות מקובלות של שיפוי והגבלת אחריות.		
			Debt Yield לא יפחת מ-7.5%	$\frac{3,589}{25,020} = 14\% > 7.5\%$	$\frac{3,507}{24,645} = 14\% > 7.5\%$
Aspen Real Estate Investments B.V.6 עבור הנכסים Flow, ExtraVerde	32,040 אלפי אירו	24,639 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60%	$\frac{24,832}{41,700} = 59.55\% < 60\%$	$\frac{24,645}{41,300} = 59.67\% < 60\%$

התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025
Aspen Amersfoort Hoek 3 BV	46,700 אלפי אירו	44,655 אלפי אירו	Debt Yield ²³ לא יפחת מ-7.5%	$\frac{5,210}{43,049} = 12\% > 7.5\%$	$\frac{5,210}{42,816} = 12\% > 7.5\%$
			LTVR ²⁴ לא יעלה על 62.5%.	$\frac{43,050}{72,500} = 59.38\% < 62.5\%$	$\frac{42,816}{72,500} = 59.06\% < 62.5\%$

²³ "Debt Yield" – פירוש, תשואת חוב - היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.

²⁴ "LTVR" - פירוש, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value (Real Estate) Ratio).

7.7. גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, ליום 31 במרץ 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-71 מיליון ש"ח. כמו כן, כמפורט בטבלת תזרימי המזומנים לעיל, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-121 אלפי ש"ח לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026. לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדוחות ("הדוחות הכספיים הנפרדים"), לחברה הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-6 מיליון ש"ח לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026.

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 28 במאי 2026, נבחן תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה במסגרתו נבחננו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים והנכסים הפיננסיים לזמן קצר בסך של כ-415 מיליון ש"ח, התחייבויות הקבוצה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין איגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של כ-340 מיליון ש"ח, וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, מחזורי הלוואות וגיוסי איגרות חוב. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה, קבע, כי בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. לאור האמור לעיל, לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ-386 מיליון ש"ח.

8. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8.1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה, מכהן כאחראי לניהול סיכוני השוק בחברה. דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בסיכוני השוק. לפרטים אודות מר גיא פרג, ראו סעיף 7.3 בפרק ד' לדוח התקופתי.

8.2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 במרץ 2026 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-2,401 מיליון ש"ח, מתוכם כ-920 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ-1,220 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודת מדד בארץ, כ-262 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ.

ליום 31 במרץ 2026 לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ-1,959 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ-2,021 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2025.

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

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

ב. סיכוני מטבעות

ליום 31 במרץ 2026, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ-909 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל. החברה בוחנת ביצוע הגנות מטבע מעת לעת.

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי נכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ-1,115 מיליון ש"ח. האינפלציה במהלך שנת 2025 עמדה על כ-2.6%. על פי תחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש מרץ 2026 שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.3% במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027, והריבית המוניטרית צפויה לרדת המתכונת ולעמוד על כ-3.5%/3.75% בממוצע ברבעון הרבעון של שנת 2027.

עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך צמודות למדד המחירים ועל כן הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת נכסים מניבים צמודות למדד המחירים לצרכן, ובכך הקבוצה מצמצמת את חשיפתה לשינויים במדד. לירידת המדד הייתה השפעה של כ-0.8 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

כמו כן, לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 24 בפרק א' לדוח התקופתי.

8.3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

על מנת לצמצם את חשיפתה לסיכוני שוק, בכל מדינה, שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, המימון מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Recourse-Non לזמן ארוך).

כמו כן, למועד הדוח לחברה עודף התחייבויות על נכסים באירו בסך של כ-875 מיליון ש"ח.

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

8.4. דוח בסיסי הצמדות

לפרטים בדבר דוח בסיסי הצמדות ליום 31 במרץ 2026, ראו ביאור 19 ח' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביתוחי רגישות

לפרטים בדבר רגישות לשינויים בשערי הריבית ובשער החליפין, ראו ביאור 19 ד' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

9. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

9.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

9.2. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 3 לעיל וביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

10. היבטי ממשל תאגידי

10.1. תרומות

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה תרומות לצדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) בהיקף של כ-86,000 ש"ח. יצוין כי עיקר התרומות הופנו לעמותת "יוניסטרים"²⁵, סכום של כ-63 אלפי ש"ח במהלך הרבעון.

10.2. רואי החשבון המבקרים

ביום 24 במאי 2026, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים בימים 11 במרץ ו-19 באפריל 2026, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את סיום כהונת הרואה החשבון המבקר של החברה, משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', ואת מינויו של EY ישראל – קוסט פורר גבאי את קסירר כרואה החשבון המבקר החדש של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.6 ו-3.7 לעיל.

²⁵ התרומה לעמותת יוניסטרים בוצעה בדרך של השכרת מבנה ללא תמורה. עמותת יוניסטרים נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל מניות בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 28.3 לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

10.3. מבקר הפנים

בימים 27 ו-28 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תוכנית הביקורת הפנימית של החברה לשנת 2026 הכוללת את הנושאים הבאים: (א) ניהול נכסים ותחזוקת נכסים, (ב) אבטחת מידע ו-(ג) ניהול תקציב, תזרים מזומנים והשקעות.

11. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

לפרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד פרסום הדוח ראו **נספח א'** לדוח זה.

12. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית ומהותית מאוד

12.1. הערכות שווי

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

הערכת שווי מהותית:

שם הנכס: מרלו"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: מרלו"ג	זיהוי נושא הערכה
30.09.2025	עיתוי ההערכה
250,000 אלפי ש"ח ²⁶	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
מלול שמאות מקרקעין בע"מ. 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 למינוריים 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

²⁶ שווי הנכס בספרים נכון ליום 31.03.2026 הינו כ-297,300 אלפי ש"ח בהתאם למכתב עדכון שהתקבל ביחס להערכת שווי מלאה מיום 30.9.2025.

זהו נושא הערכה	שם הנכס: HOEK3-AMERSFORT מיקום הנכס: הולנד שטח: 30,268 מ"ר שימוש עיקרי: משרדים שיעור תפוסה: 98%
עיתוי ההערכה	30.06.2025
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	304,550 אלפי ש"ח ²⁷
זהו המעריך ואפיונו	Martijn C. Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmann הרשומים ומוכרים מקצועית לפי סעיף PS.2.2 של תקני ההערכה של RICE, וכן בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת (CPD) של רגולציית RICS וההכשרה המתמשכת של NVM. וכן הינם בעלי ניסיון מתאים וכישורים והם בעלי ידע עדכני בשווקים המקומיים והבינלאומיים הרלוונטיים לחברה. השמאים עומדים בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת של NRV. מעריך השווי הינו בלתי תלוי.
מודל ההערכה	שיטת היזון ההכנסות
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	ההנחות שנלקחו בחישוב השווי הן: מצב הנכס ביחס לשוק, חוזי השכרה חתומים, התחייבויות השוכר ללא הנחות פיגורים, חדלות פירעון או שעבודים. לא יושמו הנחות מיוחדות או סטיות מתקני הערכה רלוונטיים; הנכס מוערך אך ורק במצבו הנוכחי "כפי שהוא". שיעור ההיזון: 6.45% יצוין, כי השוני בשיעור ההיזון הנוכחי בהשוואה לשיעור ההיזון שנלקח לטובת הערכת השווי הקודמת שנערכה ביחס לנכס ליום 30 ביוני 2024 נובע משינויים שחלו בשוק השכירות הרלוונטי לנכס, לרבות לעניין גובה שכ"ד ממוצע בשוק.

12.2. גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאוד

Martijn Kerkmeer RT מפירמת BrandtWaltmann Taxaties B.V. הינו מעריך שווי של נכסי נדל"ן של הקבוצה בהולנד. השווי הכולל של נכסי החברה שהוערכו על ידו, ליום 31 במרץ 2026, הינו כ- 1.4 מיליארד ש"ח, המהווים כ-40% משווי נכסי החברה כפי שהוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים. לפיכך, עונה מרטן על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד"²⁸ בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 ("עמדה 105-30").

שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. כמו כן, החברה הבת ההולנדית בחרה להתקשר עמו בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בהולנד אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסיה.

²⁷ נכון ליום 31.03.2026 התקבל מכתב אי שינוי ביחס להערכת שווי מלאה מיום 30.06.2025.

²⁸ "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 החברה כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח.

להלן פרטים נוספים אודות מעריך השווי המנויים בסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות:

זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	ההחלטה על ההתקשרות עם מרטן התקבלה על ידי הנהלת חברה בת הולנדית של החברה.
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי	2025
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברה
השכלה וניסיון	בעל תואר שני במשפטים (הולנד), שמאי מקרקעין 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 והבילאומיים הרלוונטים לחברה. השמאים עומדים בדרישות ההכשרה המקצועית המתמשכת של NRV.T.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	לא נדרש
התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה 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	אין

13. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2026, ראו דוח מיידי המפורסם בד בבד עם דוח רבעוני זה על גבי טופס ת-126.

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

שלומי עקריש
מנהל כללי ודירקטור

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 28 במאי 2026

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה י')	אג"ח (סדרה י"א)	
כן	כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (בהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?)
25.1.2021	19.10.2021	16.9.2025	3.2.2026	מועד הנפקה
276,684	300,000	150,000	200,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
15.7.2021	10.12.2024	-	-	מועד הגדלת הסדרה
576,684	397,160	-	-	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)
380,611	355,354	150,000	200,000	שווי נקוב ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
448,941	409,709	150,000	200,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
1,964	1,014	1,609	980	סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)
447,653	393,606	148,090	197,906	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
438,807	380,619	153,180	200,360	שווי בורסאי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.75% + בתוספת מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.99% + בתוספת מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.29% + בתוספת מדד	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.98% + בתוספת מדד	סוג ושיעור הריבית
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% 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.	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 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.	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 30 ביוני 2032 בשיעור של 20% מהקרן; תשלום רביעי ישולם ביום 30 ביוני 2033 בשיעור של 20% מהקרן.	שני (2) תשלומים לא שווים אשר ישולמו, להלן: תשלום של 10% מהקרן יפרע ביום 30 ביוני, 2030 ותשלום של 90% מהקרן יפרע ביום 30 ביוני, 2031.	מועדי תשלום הקרן

מועדי תשלום הריבית		אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה י')	אג"ח (סדרה י"א)
הריבית תשלום פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).		הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוגוסט 2021.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2025.	הריבית תשלום פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני ויום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2030 (כולל) ויום 30 ביוני בשנת 2031, באופן שתשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2031.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)		לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה
האם ניתנות להמרה		החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 009864) 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 אג"ח (סדרה ט'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 01-156747-2021) 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 י'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה י'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-069794) 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 י"א), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה י"א), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-011933) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?		לא	לא	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	
	שם האחראי על סדרת האג"ח	דן אבנון		אורי לזר	
	דרכי התקשרות	טלפון 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		דוא"ל: ori.lazar@crowe.co.il	
	כתובת למשלוח מסמכים	רחוב ששת הימים 30, בני ברק		יגאל אלון 94, תל אביב	
החברה המדרגת נכון ליום 31.3.2026 ולמועד הדוח		אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות")			

אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה י')	אג"ח (סדרה י"א)	
ilA	ilA	ilA-	ilA	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
ilA-	ilA-	ilA-	ilA	דירוג האג"ח ליום 31.3.2026
ביום 7 בספטמבר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ilA לאיגרות החוב (סדרה ח') של החברה. ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה, ובימים 28 בינואר 2024 ו-10 בפברואר 2025 הודיעה מעלות על אשרור הדירוג.	ביום 19 בספטמבר 2021 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ilA לאיגרות החוב (סדרה ט') של החברה. ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה ובימים 28 בינואר 2024 ו-10 בפברואר 2025 הודיעה מעלות על אשרור הדירוג.	ביום 21 ביולי 2025 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ilA- לאגרות החוב (סדרה י') של החברה.	ביום 14 בינואר 2026 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ilA לאגרות החוב (סדרה י"א) של החברה.	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם במהלך תקופת הדוח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא	לא	לא	לא	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן או שונו/הוצע לשנות תנאים?

עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב

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', י' ו-י"א). להלן יפורטו ההתניות הפיננסיות המחמירות ביותר על פי שטרי הנאמנות כאמור:

סדרת אגרות חוב	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026
סדרות ח' ו-ט'	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח ²⁹	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-575 מיליון ש"ח.
סדרות ח' ו-ט'	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%	$\frac{574,878}{2,247,705} = 25.58\% > 22\%$
סדרות ח' ו-ט'	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה בדוחות המאוחדים ל-NOI לא יעלה על 18	$\frac{1,959,040}{151,765} = 12.91 < 18$
סדרות ח' ו-ט'	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16% ³⁰	$\frac{967,964}{3,228,845} = 29.98\% > 16\%$
סדרות ח', ט', י' ו-י"א	החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge).	-
מגבלות על חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות)		
סדרה ט'	ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-575 מיליון ש"ח

²⁹ יצוין כי במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות י' ו-י"א) נקבעה אמת מידה פיננסית לפיה ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

³⁰ יצוין כי במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') נקבעה אמת מידה פיננסית לפיה 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. כמו כן, יצוין כי לעניין "התניית הון למאזן המאוחד" או "יחס הון למאזן מאוחד מינמאלי" משמעו סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר, נכסים שוטפים מסוג הלוואות שהעמידה החברה ופקדונות לזמן קצר למעט פקדונות המוגבלים בשימוש.

סדרת אגרות חוב	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026
סדרות ח' ו-ט'	שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן (סולו) לא יפחת מ-25%	$\frac{574,878}{2,247,705} = 25.58\% > 25\%$
סדרות ח' ו-ט'	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16	$\frac{1,959,040}{151,765} = 12.91 < 16$
סדרות ח', ט', ו-י'	בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"	אין הערת "עסק חי"
סדרות ח' ו-ט'	יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20% ³¹	$\frac{967,964}{3,228,845} = 29.98\% > 20\%$

³¹ יצוין כי לעניין "התניית הון למאזן המאוחד" או "יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי" משמעו סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר, נכסים שוטפים מסוג הלוואות שהעמידה החברה ופקדונות לזמן קצר למעט פקדונות המוגבלים בשימוש.



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אספן גרופ בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19/04/2026 ו- 28/05/2025 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 123,073 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2026, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 435 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 - "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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,
28 במאי, 2026

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
165,922	391,662	153,818
-	-	45,688
7,172	-	581
297,265	65,380	242,403
17,308	8,292	28,024
18,002	29,848	21,275
17,432	4,100	14,784
523,101	499,282	506,573
2,968	-	-
122,325	65,886	123,073
41,191	196,232	42,338
2,484,557	2,535,852	2,433,481
505,993	418,020	560,400
3,155	585	3,072
1,900	2,661	1,817
3,162,089	3,219,236	3,164,181
3,685,190	3,718,518	3,670,754

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר
מזומנים המוגבלים בשימוש
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
פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
20,000	136,901	-
384,118	336,008	299,881
157,187	130,367	157,035
1,540	1,905	1,529
24,108	16,017	22,527
63,356	45,630	51,973
42,663	35,350	43,851
800	1,200	800
693,772	703,378	577,596

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חלויות שוטפות של איגרות חוב
התחייבות בגין חכירה זמן קצר
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

896,811	961,871	877,334
831,534	819,336	1,030,221
33,539	35,390	-
3,596	5,039	2,969
39,712	57,760	37,059
4,452	5,021	4,332
63,269	52,458	62,630
110,507	109,816	110,601
8	45	48
1,983,428	2,046,736	2,125,194
2,677,200	2,750,114	2,702,790

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות
פרמיה
יתרת רווח
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

680	680	681
321,781	308,388	321,916
374,209	313,709	354,157
13,050	13,233	12,988
11,140	15,526	13,043
18,392	18,392	18,392
(98,970)	(60,044)	(114,939)
(31,360)	(31,173)	(31,360)
608,922	578,711	574,878
399,068	389,693	393,086
1,007,990	968,404	967,964
3,685,190	3,718,518	3,670,754

28 במאי 2026

מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים	שלומי עקריש מנהל כללי	גיא פרג יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	--------------------------	-----------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
211,323	53,147	51,083
59,247	14,867	13,114
59,247	14,867	13,114
152,076	38,280	37,969
103,912	(363)	12,142
(4,110)	(863)	(450)
(33,547)	(5,934)	(8,213)
3,568	(1,357)	(176)
221,899	29,763	41,272
(98,635)	(42,450)	(52,591)
28,497	3,215	2,495
151,761	(9,472)	(8,824)
(7,473)	(1,154)	(435)
144,288	(10,626)	(9,259)
(39,696)	(5,053)	(5,080)
104,592	(15,679)	(14,339)
(13,549)	53,728	(27,664)
(13,549)	53,728	(27,664)
91,043	38,049	(42,003)
53,222	(19,778)	(20,052)
51,370	4,099	5,713
104,592	(15,679)	(14,339)
46,205	12,131	(36,021)
44,838	25,918	(5,982)
91,043	38,049	(42,003)
0.84	(0.31)	(0.32)
0.84	(0.31)	(0.32)
63,127	63,149	63,132

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי הניהול

עלות ההכנסות:

עלות השכירות ושירותי הניהול

רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן בדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון (*)

הכנסות מימון

רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מפעילות נמשכת

סה"כ רווח (הפסד) למניה

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

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם										
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
680	321,781	374,209	13,050	11,140	18,392	(98,970)	(31,360)	608,922	399,068	1,007,990
-	-	(20,052)	-	-	-	-	-	(20,052)	5,713	(14,339)
-	-	-	-	-	-	(15,969)	-	(15,969)	(11,695)	(27,664)
-	-	(20,052)	-	-	-	(15,969)	-	(36,021)	(5,982)	(42,003)
1	90	-	-	(91)	-	-	-	-	-	-
-	45	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	2,039	-	-	-	2,039	-	2,039
-	-	-	(62)	-	-	-	-	(62)	-	(62)
1	135	(20,052)	(62)	1,903	-	(15,969)	-	(34,044)	(5,982)	(40,026)
681	321,916	354,157	12,988	13,043	18,392	(114,939)	(31,360)	574,878	393,086	967,964

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סך הכל הפסד כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציה למניות
פקיעת כתבי אופציה
תשלום מבוסס מניות
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2026

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025:

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

יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם											
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מחברה לתועלת הציבור אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
680	308,388	366,023	(26,286)	13,294	15,257	18,392	(91,953)	(31,173)	572,622	366,357	938,979
-	-	53,222	-	-	-	-	-	-	53,222	51,370	104,592
-	-	-	-	-	-	-	(7,017)	-	(7,017)	(6,532)	(13,549)
-	-	53,222	-	-	-	-	(7,017)	-	46,205	44,838	91,043
-	-	-	-	-	9,276	-	-	-	9,276	-	9,276
-	-	(18,750)	-	-	-	-	-	-	(18,750)	-	(18,750)
-	-	-	-	-	-	-	(187)	(187)	(187)	-	(187)
-	-	(26,286)	26,286	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	13,393	-	-	-	(13,393)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,127)	(12,127)
-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	(244)	-	(244)
-	13,393	8,186	26,286	(244)	(4,117)	-	(7,017)	(187)	36,300	32,711	69,011
680	321,781	374,209	-	13,050	11,140	18,392	(98,970)	(31,360)	608,922	399,068	1,007,990

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

רווח לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות (1)
דיבידנד שהוכרז ושולם
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
הפסקת איחוד חברת פאי סייאם בע"מ (2)
מימוש כתבי אופציה למניות (3)
פקיעת כתבי אופציה
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

- (1) לפרטים בדבר הקצאת ופקיעת אופציות, ראה ביאור 18.ה. לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025
- (2) לפרטים בדבר הפסקת איחוד חברת פאי סייאם בע"מ, ראה ביאור 10.א.(1). לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025
- (3) לפרטים בדבר מימוש אופציות להון מניות, ראה ביאור 18.א.(2). לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

104,592 (15,679) (14,339)

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

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

פחת והפחתות

מסים נדחים, נטו

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

שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו

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

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

9,276 269 2,039
(103,912) 363 (12,142)
1,442 317 218
16,358 1,089 1,226
(18,990) 21,078 34,746
31,951 3,263 1,527
7,473 1,154 435
(1,186) 47 (1,132)
47,004 11,901 12,578

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחיבים וביתרות חובה

שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות

שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

(12,960) (13,290) (14,934)
23,959 5,308 2,437
(55) (18) 40
10,944 (8,000) (12,457)

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

57,948 3,901 121

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה ברכוש קבוע

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

תמורה (רכישה) ממימוש נכסים פיננסיים, נטו

הפקדה בפיקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר

השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

247,215 247,215 -
(101,576) (32,481) (50,749)
(3,163) (229) (13)
- - 4,100
(28,487) 8,809 18,356
- - (45,075)
(64,324) (2,845) (51)

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

49,665 220,469 (73,432)

(*) כולל הפסד, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 36 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א.

(**) לפרטים בדבר מימוש מניות פאי סיאם בע"מ – ראה ביאור 3.א. לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(89,275)	13,526	(20,000)
67,367	10,900	54,418
(41,065)	(5,618)	(132,165)
148,336	-	198,114
(1,198)	-	-
(133,063)	-	-
(2,202)	-	(35,606)
(200)	-	(128)
(12,127)	(2,582)	-
(187)	-	-
(50)	379	(44)
(18,750)	-	-
(82,414)	16,605	64,589
25,199	240,975	(8,722)
142,235	142,371	165,922
(1,512)	8,316	(3,382)
165,922	391,662	153,818

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
פירעון הלוואות ממוסדות פיננסיות ואחרים
פרעון חכירה מימונית
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו
תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

84,608	8,796	15,344
--------	-------	--------

13,565	2,619	778
--------	-------	-----

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

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 המגורים באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ.
- ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").
- ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ג. **מבצע "שאגת הארי":**
- ביום 28 בפברואר 2026 פתחה ישראל, יחד עם ארה"ב, במבצע "שאגת הארי", במסגרתו התחדשו תקיפות נרחבות של יעדים צבאיים ותשתיות של איראן ושל שלוחותיה בזירה האזורית, לצד ירי טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר שטח ישראל על ידי איראן וחיזבאללה. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.
- נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה.
- ד. למועד הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 71 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 300 מיליון ש"ח בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בהולנד המוצגות בזמן הקצר.
- להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה נכון למועד פרסום הדוח לשם פרעון התחייבויותיה בגין הגרעון בהון החוזר, כאמור לעיל:
1. יתרות המזומנים ושווי המזומנים והנכסים הפיננסיים לז"ק העומדות לרשות החברה הינן בסכום של כ- 386 מיליון ש"ח.
 2. יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון למועד זה מסתכמת בכ- 179 מיליון ש"ח.
 3. לאחר תאריך המאזן החברה פעלה מול התאגיד הבנקאי בהולנד למיחזור הלוואה בסך של כ- 92 מיליון ש"ח כמפורט לעיל, ונכון למועד פרסום הדוח קיבלה אישור למיחזור החוב לתקופה של שנתיים נוספות.
 4. בנוסף, החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר, וזאת בין היתר על ידי גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת ומחזור חוב קיים.
- בהתאם לכך, להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.
- ה. לעניין מכירת חלק ממניות חברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם") וכתוצאה מכך סיווג יתרת ההשקעה כנכס פיננסי – ראה ביאור 3.א. לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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 ונדל"ן להשקעה בהקמה ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים.

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

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

ליום 31 במרץ 2026 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, הכירה החברה בתקופה ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בישראל בסך של כ- 12.1 מיליון ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין של האירו ועל המדד:

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

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2026

ליום 31 במרץ 2025

ליום 31 בדצמבר 2025

127.04	126.55	3.6360
124.72	124.11	4.0219
126.67	126.67	3.7455

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ליום 31 במרץ 2026

ליום 31 במרץ 2025

%	%	%
(0.29)	(0.09)	(2.92)
1.06	0.29	5.94

לשנה שהסתיימה:

ליום 31 בדצמבר 2025

2.64	2.36	(1.34)
------	------	--------

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. מניות פאי סיאם:

ביום 27 בנובמבר 2024, התקשרו החברה ו-KFS בהסכם בעלי מניות בפאי סיאם אשר תוקן ביום 1 בינואר 2025 שמטרתו לעגן ולהסדיר את היחסים בין הצדדים כבעלי מניות בפאי סיאם (להלן: "הסכם בעלי המניות") ואשר, בין היתר, במסגרתו הסכימו הצדדים לפעול לכך שפאי סיאם תנפיק את מניותיה לציבור עד לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2025 (להלן: "מועד ההנפקה") ואשר יבטל ויחליף, החל ממועד ההנפקה את הסכם ההקצאה שנחתם בין הצדדים ביום 22 בדצמבר 2020. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות:

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, הינם בסך כולל של כ- 85.3 מיליון ש"ח, נכון לתאריך המאזן נפרעו המחאות בסך כולל של כ- 31 מיליון ש"ח. המחאה אחרונה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח נפרעה ביום 15 בינואר 2026. יתרת סכום התמורה, בסך של כ- 54.3 מיליון ש"ח, תשולם לחברה לא יאוחר מיולי 2026 כולל.

לאחר השלמת המכירה ל-KFS כאמור לעיל, תיוותר החברה עם החזקה בשיעור של 13.19% מהון פאי סיאם. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך בגין מניות פאי סיאם (בגין החזקה בשיעור של 13.19%) בסך של כ- 36 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מניות פאי סיאם בע"מ – ראה ביאור 3.א. לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025

ב. אישור דירוג וקביעת דירוג להנפקת אג"ח סדרה י"א:

ביום 14 בינואר 2026 אישרה מעלות P&S 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. בנוסף, אישרה מעלות S&P מתן דירוג ilA להנפקת סדרת איגרות חוב חדשה (סדרה י"א) בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.

ג. הנפקת סדרת איגרות חוב (סדרה י"א):

ביום 9 בינואר 2026 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 225,000,000 ש"ח ערך נקוב של איגרות חוב (סדרה י"א) 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 29 בינואר 2026 הוצעו עד 200,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. התקבלו סך הכל 47 הזמנות לרכישת 200,000 יחידות של איגרות חוב (סדרה י"א) בהיקף כספי של כ- 200 מיליון ש"ח, מתוכם 199,777 יחידות ממשיקיעים מסווגים ו- 233 יחידות מהציבור. שיעור הריבית שנקבע במכרז הינו 2.98%.

איגרות החוב (סדרה י"א) יעמדו לפירעון ב- 2 תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2030 עד 2031 (כולל), כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 ביוני 2030 בשיעור של 10% מהקרן; תשלום שני ישולם ביום 30 ביוני 2031 בשיעור של 90% מהקרן;

איגרות החוב (סדרה י"א) תשאנה ריבית שנתית קבועה, בשיעור 2.98% אשר תשולם פעמיים בשנה, כדלקמן: ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2030 (כולל) וביום 30 ביוני בשנת 2031, באופן שתשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2031.

הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה י"א) תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2026 בגין חודש דצמבר 2025. הריבית האפקטיבית לגיוס האג"ח הינה 3.198% לשנה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. הפקדת תכנית בתנאים – פרויקט גדנ"ע חיפה – חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%

ביום 26 בינואר 2026 קיבלה החברה הכלולה החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית ("הועדה"), לפיה אישרה הועדה את הפקדת תכנית הפינוי בינוי במתחם 12 בשכונת קריית אליעזר בחיפה ("התכנית"), בתנאים המפורטים בהחלטת הועדה. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאי הועדה, צפויים להיהרס שניים-עשר מבני שיכון בני שלוש קומות, הכוללים 216 יח"ד, ובמקומם יוקמו שבעה מגדלי מגורים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-947 יח"ד (מתוכן כ-731 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט) וכ-7,550 מ"ר שטחי מסחר.

התכנית משתרעת על שטח של 26.5 דונם הנמצאים ברחוב הגדנ"ע, בין רחוב צה"ל ורחוב אלנבי בקרית אלעזר, חיפה.

עוד יצוין כי בפרויקט התקבל רוב נדרש מקרב בעלי הזכויות.

ה. תוספת להסכם לרכישת מניות רייק אספן בע"מ על-ידי חברה כלולה –

בהמשך לאמור בביאור 10.א(2) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר התקשרות והשלמת הסכם בין רייק נדל"ן בע"מ ("רייק"), חברה כלולה של החברה, לבין ד.ב.ז. עדי שיווק בע"מ ("ד.ב.ז."), להשקעה ורכישת 51% ממניות רייק אספן בע"מ ביום 19 בפברואר 2026 נחתמה תוספת להסכם ההשקעה והמכר, אשר עיקריה כדלקמן ("התוספת"):

- רייק תרכוש מניות נוספות של רייק אספן כדלקמן: (א) מלוא יתרת מניות רייק אספן המוחזקות על ידי ד.ב.ז. ("מניות ד.ב.ז."); ו-(ב) מניות המוחזקות על ידי צד שלישי, שהינו נושא משרה ברייק אספן, אשר יירכשו על ידי ד.ב.ז. עובר למכירתן לרייק ("המניות המועברות" ויחד עם מניות ד.ב.ז.: "המניות הנוספות"). לאחר השלמת רכישת המניות הנוספות, תחזיק רייק בכ-95.1% מההון המונפק והנפרע של רייק אספן.

- במועד השלמת התוספת, תשלם רייק לד.ב.ז. סך של 6 מיליון ש"ח, עבור רכישת המניות הנוספות והעברה והסבה לרייק של כלל זכויותיה של ד.ב.ז. בשטרי ההון שהנפיקה רייק אספן ("התמורה בגין המניות הנוספות"), וכן תעמיד רייק לד.ב.ז. הלוואה שאינה נושאת ריבית והצמדה בסך של 6 מיליון ש"ח, על חשבון כספים שד.ב.ז. עשויה להיות זכאית להם עקב מנגנון ההתאמה (כהגדרתו להלן) ("תשלום הביניים").

- מנגנון התאמת התמורה. בכפוף להשלמת התוספת, יישום מנגנון התאמת התמורה יידחה למוקדם מבין: (א) 7 שנים ממועד חתימת התוספת; (ב) 30 ימים ממועד השלמת ביצועם או מכירתם של כלל הפרויקטים (כהגדרתם בהסכם ההשקעה והמכר); או (ג) 7 ימים מהודעת רייק על אירוע מכירה של השליטה ברייק אספן (כהגדרתו בתוספת), כאשר התוספת כוללת הוראות להבטחת זכויות ד.ב.ז. בהתקיים אירוע מכירה כאמור. כן נקבעו בתוספת הוראות בדבר אופן קביעת שווי הפרויקטים לצורך התאמת התמורה.

- בהתאם לאמור, ככל שד.ב.ז. תהיה מחויבת לשלם כספים לרייק לאור מנגנון ההתאמה, סכום תשלום הביניים יושב לרייק (במלואו או בחלקו), וככל שרייק תהיה מחויבת לשלם לד.ב.ז. כספים לאור מנגנון ההתאמה, אזי התמורה בגין המניות הנוספות ו/או תשלום הביניים (או כל חלק ממנו) - יופחתו מהכספים שהיא תהיה מחויבת לשלם לד.ב.ז. כאמור.

- במסגרת מנגנון ההתאמה הובהר שבכל מקרה לא תידרש השבה לרייק של התמורה בגין המניות הנוספות.

- תנאים מתלים. תוקפה של התוספת מותנה בהתקיימות תנאים מתלים, שרייק רשאית לוותר על התקיימותם או התקיימות איזה מהם, כדלקמן: (1) העברה לרייק של יתרת מניות רייק אספן; (2) רכישת המניות המועברות על ידי ד.ב.ז. ו-(3) קבלת אישורי הגופים המממנים של רייק אספן (ככל שיידרשו). כמו כן, תוקפה של התוספת מותנה בהתקיימות תנאי מתלה, ש-ד.ב.ז. רשאית לוותר על התקיימותו, לפיו יתקבל אישור הגורמים המממנים של רייק אספן לביטול ערבותו האישית של מר דוד בן זקן לטובת רייק אספן.

- למעט כאמור לעיל, התנאים המהותיים שנקבעו בהסכם ההשקעה והמכר נותרו ללא שינוי. מובהר כי בכל מקרה שבו עד ליום 18 ביוני 2026 לא הועברו לרייק כלל המניות הנוספות, תוכל רייק להודיע על הביטול המחולט של האמור בתוספת, ובמקרה זה ימשיכו לחול הוראות הסכם ההשקעה והמכר ולחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ו. התקשרות בהסכם עקרונות עם לאומי פרטנרס:

ביום 22 בפברואר 2026 התקשרה החברה הכלולה (50%), רייק נדלן בע"מ ("רייק") עם לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס"), בהסכם עקרונות לא מחייב להשקעה ברייק ("הסכם העקרונות").

בהתאם להסכם העקרונות, ללאומי פרטנרס ניתנה תקופת בלעדיות בת 60 ימים לביצוע בדיקת נאותות, כאשר במהלך תקופה זו, ינהלו הצדדים משא ומתן, על-בסיס הסכם העקרונות, לשם גיבוש הסכמים מחייבים בקשר עם עסקת ההשקעה.

בהתאם להסכם העקרונות, עסקת ההשקעה ברייק תבוצע לפי שווי חברה של 625 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), כך שלאומי פרטנרס תשקיע סך של 100 מיליון ש"ח ברייק, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 16% ברייק (בדילול מלא).

כספי ההשקעה בסך של 100 מיליון ש"ח, צפויים לשמש להרחבת פעילותה של רייק והגדלת צבר הפרויקטים שלה. בהסכם העקרונות נקבע כי רייק ובעלי המניות בה יפעילו את מיטב המאמצים (best efforts) לשם ביצוע הנפקת מניות רייק לציבור בתוך שלוש שנים.

בנוסף, הסכם העקרונות כולל הוראות ומנגנונים בדבר הנפקת רייק, התאמות מחיר, אופציית Put למשקיעה, הוראות בנוגע לתיחום פעילות וכן זכויות מיעוט מקובלות ללאומי פרטנרס, שחלקן תפקענה במקרה של הנפקה כאמור.

השלמת העסקה כפופה להתקשרות בהסכם מחייב בנוסח שיוסכם על הצדדים, וכן לאישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ולאישורי צדדים שלישיים (ככל שידרשו).

למועד הדוח, אין ודאות כי הצדדים יתקשרו בהסכם מחייב או כי העסקה תושלם ובאילו מועדים ותנאים.

ז. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 31 במרץ 2026 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי מימון שהיא צד להם.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,000	-	20,000	-
84,226	-	81,421	-
280,926	261,545	280,926	261,544
1,004,341	953,565	991,834	952,731
971,242	1,172,966	988,720	1,187,255
<u>2,360,735</u>	<u>2,388,076</u>	<u>2,362,901</u>	<u>2,401,530</u>

התחייבויות פיננסיות:

- אשראי לזמן קצר בריבית משתנה (1)
- אשראי לזמן קצר בריבית קבועה (1)
- הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה (1)
- הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
- איגרות חוב בריבית קבועה (3)

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

(1) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(2) 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 4.11% (ליום 31 בדצמבר 2025 – 4.29%).

(3) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 3.16% (ליום 31 בדצמבר 2025 – 3.19%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2026, 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.
3. מגורים - פעילות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.
4. אחרים – לקבוצה פעילות שאינה מהותית לה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה.

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026					
ישראל נדל"ן אלפי ש"ח	הולנד נדל"ן אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
10,569	40,514	-	-	51,083	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
8,124	29,845	-	-	37,969	רווח גולמי
12,478	(336)	-	-	12,142	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן
(42,140)	(8,163)	739	(532)	(41,966)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הפסד לאחר מימון
(10)	-	(425)	-	(435)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				(9,259)	הפסד לפני מס

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025					
ישראל נדל"ן אלפי ש"ח	הולנד נדל"ן אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
10,851	41,277	1,019	-	53,147	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
8,194	29,223	863	-	38,280	רווח גולמי
(363)	-	-	-	(363)	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(5,257)	(8,365)	(25,613)	-	(33,235)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הפסד לאחר מימון
				(1,154)	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				(10,626)	הפסד לפני מסים על ההכנסה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	אחרים	מגורים	הולנד	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
211,323	1,178	-	166,910	43,235	הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
152,076	355	-	118,237	33,484	רווח גולמי
103,912	1,401	-	70,403	32,108	רווח מהתאמת שווי נדל"ן
(37,657)					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
3,568					הכנסות אחרות, נטו
221,899					רווח מפעולות רגילות
(70,138)	(566)	1,134	(32,549)	(38,157)	הוצאות מימון, נטו
151,761					רווח לאחר מימון
(7,473)	(43)	(7,423)	-	(7)	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
144,288					רווח לפני מס

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. דיבידנד:

ביום 19 באפריל 2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 12.5 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.19799 ש"ח).

ביום 28 במאי 2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09899 ש"ח).

ב. מדיניות חלוקת דיבידנד:

ביום 19 באפריל 2026, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026 בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ- 0.39599 ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק בכפוף לאישור הדירקטוריון בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.09899 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2026 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2026), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתי של החברה, לפי העניין.

ג. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בנכס קניין M הדרך:

ביום 19 באפריל 2026, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה עם אוסטרליה ישראל, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה (המהוות כ-36.85% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא, ואשר מקנות לה 50% מהזכויות הכלכליות) בחברת בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ ("המניות הנרכשות" ו-"בית חירות", בהתאמה).

בית חירות מחזיקה בזכויות חכירה מהוונות מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' במלון בוטיק "אדווה" ("הסכם הרכישה" ו-"הנכס", בהתאמה). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הנכס מושכר ל-41 שוכרים, ושיעור התפוסה הממוצע לשנת 2025 עומד על כ- 94%. להלן עיקרי הסכם הרכישה:

1. תמורת העסקה הינה כדלקמן: (1) סך של 35 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות; ו-(2) סך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת הלוואות הבעלים ודמי הניהול, להם תהא זכאית אוסטרליה מבית חירות במועד ההשלמה (יחד: "תמורת העסקה"). יובהר כי בקביעת סכום תמורת העסקה, נלקח בחשבון קיומה של הלוואה בגין הנכס בסך של כ- 81 מיליון ש"ח (במונחי 100%) של בית חירות לתאגיד בנקאי, שצפויה להיוותר גם במועד ההשלמה. תמורת העסקה תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת הלוואות הבנקאיות ובהון החוזר של בית חירות, שיחולו בתקופה שממועד החתימה עד למועד ההשלמה. 10% מתמורת העסקה בגין המניות הנרכשות כאמור, בתוספת מע"מ כדין, תשולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד החתימה ותופקד בנאמנות אצל בא כוח החברה עד להשלמה, ויתרת תמורה העסקה תשולם במועד ההשלמה.
2. השלמת הסכם הרכישה מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות ואישור התאגיד הבנקאי המממן של בית חירות לביצוע עסקת הרכישה בתוך 90 ימים ממועד החתימה.
3. אוסטרליה התחייבה לשפות את החברה בגין כל נזק מזכה, כפי שהוגדר בהסכם הרכישה, אשר יידרש שיפוי בגינו בהיקפים ובתקופות שנקבעו בהסכם הרכישה וזאת ממועד ההשלמה. החברה תממן את עסקת הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות גיוס חוב בנקאי, מוסדי או ציבורי. ועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות, כעסקה שאינה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999).

ד. התקשרות בהסכם עקרונות עם לאומי פרטנרס:

ביום 23 באפריל 2026, ולאחר מועד הדוח, הוארכה תקופת הבלעדיות להתקשרות הסכם ההשקעה כאמור ב-45 ימים נוספים.



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

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

תוכן העניינים

<u>ע מ 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

לכבוד בעלי המניות של חברת אספן גרופ בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי הביניים הנפרד ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19/04/2026 ו- 28/05/2025 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ - 35,770 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ - 435 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". "סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,
28 במאי, 2026

אספן גרופ בע"מ נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
47,883	263,658	29,516
-	-	45,688
7,172	-	581
296,949	62,378	242,094
8,835	1,038	19,239
7,254	7,307	6,240
17,432	4,100	14,784
385,525	338,481	358,142
2,968	-	-
759,450	812,053	756,677
554,816	543,946	560,156
505,993	418,020	560,400
2,924	579	2,847
1,900	2,661	1,817
7,607	169,362	7,666
1,835,658	1,946,621	1,889,563
2,221,183	2,285,102	2,247,705
20,000	136,901	-
91,210	45,844	1,234
157,186	130,367	157,035
14,650	5,400	14,456
513	-	533
35,191	28,808	29,658
350	750	350
319,100	348,070	203,266
281,785	269,034	293,563
831,534	819,336	1,030,221
65,954	155,815	64,894
33,539	35,390	-
3,596	5,039	2,969
75,396	72,115	76,517
1,357	1,592	1,397
1,293,161	1,358,321	1,469,561
1,612,261	1,706,391	1,672,827
680	680	681
321,781	308,388	321,916
(56,388)	(12,893)	(70,516)
374,209	313,709	354,157
(31,360)	(31,173)	(31,360)
608,922	578,711	574,878
2,221,183	2,285,102	2,247,705

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר
מזומנים המוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים:

מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
יתרות חובה 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 ולתנאי שירותים
התחייבות בגין חכירה לז"ק
זכאים ויתרות זכות
הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:

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

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

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

28 במאי 2026

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

מואיז מרציאנו
סמנכ"ל כספים

שלומי 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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
36,000	9,020	8,806
2,722	936	687
2,722	936	687
33,278	8,084	8,119
32,109 (29,397) (644)	(363) (4,280) (391)	12,478 (7,369) (100)
35,346	3,050	13,128
(59,492) 25,907 51,461	(33,710) 3,019 7,863	(43,012) 1,852 7,980
53,222	(19,778)	(20,052)
(7,017)	31,909	(15,969)
(7,017)	31,909	(15,969)
46,205	12,131	(36,021)

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות

עלות ההכנסות
עלות השכירות

רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון (*)
הכנסות מימון
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(*) כולל הפסד בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 36 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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברת אם

53,222 (19,778) (20,052)

התאמות בגין:

רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

(51,461) (7,863) (7,980)

תשלום מבוסס מניות

9,276 269 2,039

פחת והפחתות

1,442 317 211

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

(32,109) 363 (12,478)

שחיקת התחייבויות לזמן ארוך

32,543 3,325 131

שחיקת (שערך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך, נטו (*)

(13,666) 21,922 35,827

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

(1,185) 47 (1,130)

(1,938) (1,398) (3,432)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

שינוי בלקוחות

(7,978) (181) (10,404)

שינוי בחייבים ויתרות חובה

(4,913) (5,862) 1,014

שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

475 85 23

שינוי בזכאים ויתרות זכות

(887) 3,335 6,105

שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך

(55) (18) 40

(13,358) (2,641) (3,222)

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

(15,296) (4,039) (6,654)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

5,761 1,387 815

סך הכל מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

(9,535) (2,652) (5,839)

(*) כולל הפסד, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 מירידת ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 36 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

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
הפקדה בפיקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (שימוש לפעילות השקעה)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (שימוש 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
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
החזר פיקדונות משוכרים, נטו

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון (שימוש לפעילות מימון)

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, הקבוצה פועלת בתחום המגורים 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 2025 ועודם קיימים גם ליום 31 במרץ 2026, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).

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



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2026

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. שלומי עקריש, מנהל כללי;
2. עינת פלד שפירא, משנה למנהל כללי;
3. מואיז מרציאנו, סמנכ"ל כספים;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שלומי עקריש, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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..

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מואיז מרציאנו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 במאי 2026

תאריך

מואיז מרציאנו
סמנכ"ל כספים