דוח רבעוני | רבעון שני

30 ביוני 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

לתקופות של שישה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

1. מבוא

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") מוגש בזאת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2026 ("**מועד הדוח**") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד ("**תקופת הדוח**"). ההסברים שיובאו להלן הינם בהתאם לדוחותיה הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים ליום 30 ביוני 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 ליום 31 בדצמבר 2025, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה באותו המועד, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036754) ("**הדוח התקופתי**").

2. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

2.1. כללי

אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") והחברות המוחזקות על ידיה[1] (יחד: "**הקבוצה**") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, לרוב בישראל ובהולנד, וכן בתחום הנדל"ן למגורים. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומניותיה נכללות במדד "ת"א-נדל"ן", במדד "ת"א-מניב חו"ל" ובמדד "ת"א-צמיחה".

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 – נדל"ן מניב מסחרי ונדל"ן למגורים. במקביל לאמור, ממשיכה החברה לפעול להשבחה ולהתייעלות תפעולית בנכסיה הקיימים. לפרטים נוספים בדבר אסטרטגיית החברה ראו סעיף 26 לפרק א' לדוח התקופתי.

[1] לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה מחוץ לישראל נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

2.2. <u>תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של הקבוצה</u>

למועד הדוח, הקבוצה מתרכזת בשלושה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחות הכספיים: (1) נדל"ן מניב בהולנד; (2) נדל"ן מניב בישראל; ו-(3) נדל"ן למגורים. כמו כן, לחברה פעילות בתחומים נוספים, אשר אינם עולים כדי מגזרי פעילות כאמור, והם מוצגים תחת סעיף "אחרים". להלן פירוט תמציתי אודות פעילות הקבוצה בתחומי הפעילות כאמור. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח התקופתי.

2.2.1. <u>נדל"ן מניב בהולנד</u>

למועד הדוח, לקבוצה 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%.

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
- ייעוד: משרדים ולוגיסטיקה
- שיעור תפוסה ממוצע: כ-95%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): כ-5.5 שנים
- Cap rate ממוצע: כ-7.4%[*]
- LTV ממוצע: כ- 44%
- עלות ריבית ממוצעת: כ-3.79%
- NOI מייצג (100%) לשנה: כ-124 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה כ-62 מיליון ש"ח)
- שווי בספרים (100%): כ-1,709 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-865 מיליון ש"ח)

[*] מחושב ע"פ שכ"ד בפועל ותחת ההנחה של שיעור תפוסה מלא.

התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בהולנד:

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

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

	שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר
	אלף מ"ר	ממוצע	מיליוני ש"ח	בש"ח
משרדים	174	94%	1,517	55
לוגיסטיקה	45	100%	192	24
ותעשייה				
סה"כ	**219**		**1,709**	

2.2.2. נדל"ן מניב בישראל

למועד הדוח, לקבוצה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ-50 אלף מ"ר, המושכרים לכ-160 שוכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-92%.

בנוסף לחברה 4 נכסים מניבים בהקמה: מרכז מסחרי באצטדיון סמי עופר בחיפה; מרלו"ג בסמוך לנמל אשדוד[2] – המרלו"ג האוטומטי הגדול בישראל; פרויקט משולב משרדים, מסחר ומעונות סטודנטים בפארק המדע בנס ציונה[3]; 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)
- ייעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר
- שיעור תפוסה ממוצע: כ-92%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): כ-2.8 שנים
- Cap rate ממוצע: כ-7%
- LTV ממוצע: כ-42%
- שכר דירה מייצג: כ-36 מיליון ש"ח (*)
- שווי בספרים: כ-1,186 מיליון ש"ח (**)

(*) מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

(**) כולל שווי בספרים של נכסים מניבים בהקמה בסך של כ-631 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	4,559
מעלות	9,445	תל אביב	1,649		
נצרת עלית	8,200	כפר יונה	308		
נהריה	2,436	כפר סבא	5,726		
		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:

	שטח	שיעור תפוסה ממוצע	שווי מיוחס למניב	שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר
	אלף מ"ר		מיליוני ש"ח	בש"ח
משרדים	17	91%	206	73
לוגיסטיקה	23	98%	228	54
ותעשייה				
מתחמי מסחר	10	80%	121	78
סה"כ	**50**	**92%**	**555**	

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

אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים		מתחמי מסחר	משרדים	
תעשייה ולוגיסטיקה בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	מרכזים מסחריים בישראל	משרדים בישראל	משרדים בחו"ל
פתח תקווה	Hoeksteen	אשקלון	כפר סבא	Flow
נצרת עלית	Mindenstraat	מעלות	ראש העין	David Ricardostraat
מעלות		כפר יונה	נהריה	Jacobus Spijkerdreef
מגדל העמק		תל אביב	פתח תקווה	Molengraaffsingel
אשדוד (*)		חיפה (*)	נס ציונה (*)	Parktoren
		אשקלון כרמים (*)	הרצליה	Van Deventerlaan
				Reviusstraat
				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 החברה לפיתוח וביסוס תחום הנדל"ן למגורים לצד תחום הנכסים המניבים, פועלת החברה לפיתוח התחום באמצעות חברת רייק נדל"ן בע"מ ("**רייק נדל"ן**"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 50%.

רייק נדל"ן הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים). נכון למועד פרסום הדוח[4], לרייק נדל"ן 26 פרויקטים הכוללים כ-8,071 יח"ד לבנייה (מתוכן כ-6,269 יח"ד לשיווק על ידי רייק נדל"ן), כ-39,761 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכ-12,935 מ"ר דיור מוגן בתכנון. מתוך הפרויקטים כאמור, נכון למועד פרסום הדוח, 5 פרויקטים הינם בביצוע.

[4] הנתונים בפסקה בנוגע לרייק נדל"ן מוצגים לפי 100% כאשר חלקה של החברה ברייק נדל"ן עומד על 50% בלבד.

ביום 6 באוקטובר 2025 השלימה רייק נדל"ן 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, השבחתן על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה שניתן), הקמת מבני מגורים, שיווק ומכירת יחידות דיור.

ביום 19 בפברואר 2026 נחתמה תוספת להסכם ההשקעה, לפיה רייק נדל"ן תרכוש מניות נוספות של רייק אספן, ועם השלמתה תחזיק רייק נדל"ן ב-95.1% מההון המונפק והנפרע של רייק אספן ("**תוספת רייק אספן**").

לאחר מועד הדוח , ביום 25 באוגוסט 2026 התקשרה החברה בשתי עסקאות הנוגעות למבנה ההחזקות בקבוצה, אשר עם השלמתן צפויות להביא להגדלת החזקת החברה ברייק נדל"ן לכ-66.7% ולהגדלת החזקת רייק נדל"ן ברייק אספן בע"מ לכ-93.87%. לפרטים נוספים אודות ההסכמים ותנאיהם העיקריים ראו סעיף 3.2.4 להלן וכן ביאור 6(ג) לדוחות הכספיים.

עם השלמת העסקאות הנ"ל צפויה תוספת רייק אספן להתבטל.

נכון למועד הדוח, לרייק אספן 11 פרויקטים הכוללים 1,371 יח"ד, מתוכם 2 פרויקטים הינם בשלבי ביצוע ומכירה מתקדמים (כ-248 יח"ד), פרויקט אחד הינו בשיווק טרום ביצוע לאחר שהתקבל היתר בנייה (111 יח"ד וכ-405 מ"ר למסחר ושימור), 3 פרויקטים הינם בתכנון מתקדם לאחר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (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 אופציית רכישה לצד ג', אשר נכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה ואין ודאות כי תמומש.[5]

2.2.4. <u>אחרים</u>

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

[5] הנתונים מוצגים לפי חלקה של רייק אספן בפרויקט ובשיווק יח"ד (ככל שישנם שותפים בחלק מהפרויקטים).

3. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

3.1. תחום הנדל"ן המניב בישראל

3.1.1. התקשרות בעסקה לרכישת זכויות בנכס "קניון M הדרך"

ביום 19 באפריל 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ ("**אוסטרליה**")[6] בעסקה לרכישת מלוא החזקותיה בחברת בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ ("**בית חרות**"), המהוות כ-36.85% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, ומגלמות כ-50% מהזכויות הכלכליות בה כעסקה שאינה עסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"))[7]. ביום 29 באפריל 2026 נחתם הסכם הרכישה כאמור (בסעיף זה: "**ההסכם עם אוסטרליה**"). בית חרות 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" ("**הנכס**").

בהמשך לכך, ועל רקע הזדמנות עסקית חדשה, בחנה החברה שינוי במתווה העסקה, לפיו תרכוש בנוסף להחזקות אוסטרליה, גם את החזקותיה של א.ס.י.ב אחזקות בע"מ ("**א.ס.י.ב**", ויחד עם אוסטרליה: "**המוכרות**") בבית חרות, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק החברה בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.[8]

בימים 25 ביוני ו-5 ביולי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את מתווה עסקת הרכישה העדכני כאמור, כעסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות), בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר אישרה את ההתקשרות בעסקה האמורה ביום 27 באוגוסט 2026.[9]

במסגרת העסקה, החברה התקשרה בתוספת להסכם עם אוסטרליה, המסדירה עדכונים מסחריים בהתאם לשינוי במתווה העסקה, וכן בהסכם נפרד עם א.ס.י.ב ("**הסכמי**

---

[6] אוסטרליה מחזיקה בכ-28.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וב-29.01% מזכויות ההצבעה בה. בהתאם, על אף שאין בחברה בעל שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**")), חלות על עסקאות עימה הוראות הפרק החמישי בחלק השישי לחוק החברות לעניין אישור עסקאות בעלי שליטה, לפי הגדרת "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות.

[7] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036686), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

[8] יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברת בית חרות עומדות, כל אחת על כ-36.85% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברת בית חרות.

[9] בהמשך לשיחות עם רשות ניירות ערך ונוכח השינוי במתווה העסקה ובהיקפה, ועדת הביקורת סיווגה את העסקה החדשה כעסקה חריגה עם בעלת השליטה (בהגדרתה בפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות). לפרטים נוספים ראו לדיווח המיידי של החברה מיום 28 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-060499).

הרכישה").

בהתאם להסכמי הרכישה, תשלם החברה לכל אחת מהמוכרות סך של 32 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות ("**תמורת המניות**") וסך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת החזר הלוואות בעלים ודמי ניהול להם זכאית כל אחת מהן מבית חרות במועד ההשלמה (יחד: "**תמורת העסקה**"). יובהר כי בקביעת תמורת העסקה, נלקח בחשבון קיומה של הלוואה בגין הנכס בסך של כ-81 מיליון ש"ח (במונחי 100%) של בית חרות לתאגיד בנקאי, שצפויה להיוותר גם במועד ההשלמה. תמורת המניות תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת ההלוואות הבנקאיות לעומת יתרתן ליום 3 באפריל 2026, ובהון החוזר של בית חרות כפי שיהיה במועד ההשלמה.

סך של כ-10% מתמורת העסקה בגין המניות הנרכשות כאמור, בתוספת מע"מ כדין, ישולם בתוך 3 ימים ממועד אישור העסקה על ידי האסיפה הכללית ויופקד בנאמנות אצל בא כוח החברה עד להשלמה, כאשר יתרת תמורת העסקה תשולם במועד ההשלמה.

יצוין כי בנוסף לאישור האסיפה הכללית כאמור, השלמת הסכמי הרכישה כפופה להתקיימות תנאי מתלה נוסף- של קבלת אישור התאגיד הבנקאי הממן של בית חרות לעסקה, וזאת בתוך 20 ימים ממועד אישור האסיפה, קרי עד יום 16 בספטמבר 2026.[10]

עוד במסגרת הסכמי הרכישה, התחייבו המוכרות לשפות את החברה בגין כל נזק מזכה, כפי שהוגדר בהסכמי הרכישה, אשר יידרש שיפוי בגינו בהיקפים שנקבעו בהסכמי הרכישה ולמשך תקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

החברה תממן את עסקת הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות גיוס חוב בנקאי, מוסדי או ציבורי. למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו מלוא התנאים להשלמת ההסכמים כאמור. לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בעסקה ובדבר תוצאות האסיפה הכללית ראו דיווחים מיידיים של החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 23 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-070200) ובדבר תוצאות אסיפה מיום 27 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-081126), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

3.1.2. קבלת היתר בנייה בפרויקט סמי עופר

בהמשך לאמור בביאור 12ו(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כפרק ג' לדוח התקופתי ("**הדוחות הכספיים השנתיים**") בקשר עם זכיית החברה במכרז להפעלת שטחי מסחר באצטדיון סמי עופר בחיפה ("**פרויקט סמי עופר**"), ביום 21

[10] התנאי המתלה בדבר קבלת אישור הממונה על התחרות אינו נדרש, בהתאם לייעוץ משפטי חיצוני שקיבלה החברה.

ביוני 2026 התקבל בחברה היתר בנייה להקמת מרכז מסחרי על בסיס שטחים קיימים ולהקמת חניון פתוח לכלי רכב פרטיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-058302), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

מועד סיום העבודות הצפוי מכוח היתר הבניה הינו במהלך ברבעון הראשון של שנת 2027.

יצוין כי המידע באמור בדבר צפי סיום העבודות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה לרבות: עיכובים מצד נותני שירותים, זמינות חומרי גלם, אירועי כוח עליון, וכן אלו מהגורמים המפורטים בסעיף 27 בפרק א' לדוח השנתי (גורמי סיכון).

3.2. <u>תחום הנדל"ן למגורים</u>

3.2.1. **הפקדת תכנית בתנאים בפרויקט גדנ"ע חיפה**

ביום 26 בינואר 2026 קיבלה חברה המוחזקת במלואה על ידי רייק נדל"ן החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית (בסעיף זה: "**הוועדה**"), אשר מאשרת את הפקדת תכנית הפינוי בינוי במתחם 12 בשכונת קריית אליעזר בחיפה (בסעיף זה: "**התכנית**"), בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הוועדה, צפויים להיהרס 12 מבני שיכון בני שלוש קומות, הכוללים 216 יח"ד, ובמקומם יוקמו 7 מגדלי מגורים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-970 יח"ד (מתוכן כ-754 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט) וכ-7,550 מ"ר שטחי מסחר.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-009678), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2.2. **הסכם עקרונות עם לאומי פרטנרס בע"מ**

בהמשך לאמור בדיווחים המיידים של החברה מהימים 23 בפברואר ו-23 באפריל 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-016791 ו- 2026-01-054024, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה, בדבר התקשרות בהסכם עקרונות בין רייק נדל"ן לבין לאומי פרטנרס בע"מ, והארכת תקופת הבלעדיות, ביום 7 ביוני 2026, עם תום תקופת ההארכה, הסתיימו המגעים בין הצדדים ולא גובשו הסכמים מחייבים. נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא מתקיימים מגעים בין הצדדים בקשר להשקעה כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-054024), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2.3. קבלת היתר בתנאים לפרויקט בורוכוב ירושלים

בהמשך לאמור בסעיף 14.5 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 בדבר פרויקט התחדשות עירונית של רייק נדל"ן ברחוב בורוכוב בירושלים (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), ביום 20 ביולי 2026, התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים למתן היתר לפרויקט בתנאים ("**החלטת הוועדה**"). החלטת הוועדה ניתנה ביחס להקמת שני בניינים חדשים בני 8 ו-23 קומות, הכוללים 185 יחידות דיור (וכן 3 יחידות דיור מותנה), שטחי ציבור (שטחים פתוחים ומבני ציבור) ו-5 קומות מרתפי חנייה. עם קבלת החלטת הוועדה, התמלא התנאי לצורך תשלום תוספת התמורה, כמפורט בסעיף 2.2 לדיווח המיידי של חברה מיום 10 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023748), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. בהתאם לכך, נכון למועד פרסום הדוח, שולמה תוספת התמורה בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-068998), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2.4. מתן תוקף לתב"ע בפרויקט הפארק, חיפה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 18 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017827) בדבר אישור הועדה המחוזית על הפקדת תוכנית "מתחם הפארק" בתנאים המפורטים בהחלטה, ביום 13 באוגוסט 2026, ניתן תוקף לתב"ע הנ"ל.

3.2.5. התקשרות בעסקאות להגדלת החזקות החברה ברייק נדל"ן ולהגדלת החזקות רייק נדל"ן ברייק אספן

ביום 25 באוגוסט 2026 התקשרה החברה בשתי עסקאות הנוגעות למבנה ההחזקות בקבוצה, אשר עם השלמתן צפויות להביא להגדלת החזקת החברה ברייק נדל"ן לכ-66.7% ולהגדלת החזקת רייק נדל"ן ברייק אספן לכ-93.9%. במסגרת העסקה הראשונה תרכוש החברה, יחד עם שותפות ייעודית מטעמה, 50% ממניות רייק נדל"ן ומוניטין עסקי בתמורה כוללת של 150 מיליון ש"ח, כאשר השלמת העסקה צפויה לא יאוחר מיום 16 בספטמבר 2026, ומר יוסי רייק ימשיך לכהן כמנכ"ל החברה למשך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, בכפוף לזכות החברה להביא לסיום מוקדם בהודעה של 60 ימים. החברה התקשרה עם ד.ב.ז עדי שיווק בע"מ ובעל השליטה בה, מר דודו בן זקן ("**ד.ב.ז**"), בעסקה שבמסגרתה במקביל, ובכפוף להשלמת העסקה הראשונה, תרכוש ד.ב.ז 33.33% ממניות רייק נדל"ן, בעוד שרייק נדל"ן תרכוש את החזקות ד.ב.ז ברייק אספן. העסקה השניה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים.

לפרטים נוספים אודות העסקאות כאמור, לרבות הוראות בדבר אופן תשלום התמורה, שעבודים וביטחונות, מנגנוני מימון וערבויות בין בעלי המניות והתנאים להשלמת העסקאות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא:2026-01-080200), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.3. <u>השלמת עסקה למכירת מניות פאי סיאם</u>

בהמשך לאמור בביאור 10א(1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 22 ביולי 2026 הושלמה עסקת למכירת כ-6.72% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם בע"מ לחברת פנטהאוז - חברה לבנין והשקעות בע"מ ("**פאי סיאם**" ו-"**פנטהאוז**", בהתאמה). במועד האמור הועברה לחברה יתרת התמורה בסך של כ-54.3 מיליון ש"ח (מתוך סך תמורה כולל של כ-85.3 מיליון ש"ח). עם השלמת עסקת המכירה כאמור מחזיקה החברה בכ-13.02% מהונה המונפק והנפרע של פאי סיאם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-070128), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.4. <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) ושחרור מלוא תמורת ההנפקה</u>

ביום 2 פברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב (סדרה י"א), צמודות מדד ומובטחות בשעבודים, בהיקף כולל של 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב המדורגות בדירוג 'ilA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (בסעיף זה: "**אגרות החוב**"). 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). למועד הדוח, הושלם הליך הרישום של כלל השעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב ומלוא תמורת ההנפקה שוחררה 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 בזאת על דרך ההפניה.

3.5. <u>חלוקת דיבידנד ואימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

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 ולתניות 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.

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 מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050660), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 30 באוגוסט 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 30 ביוני 2026, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה, כמשמעותם בחוק החברות, הינה כ-400,284 אלפי ש"ח.

3.6. <u>אסיפה כללית שנתית ומיוחדת</u>

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 שלמה עקריש, מנכ"ל ודירקטור בחברה; (5) עדכון מנגנון המימוש של כתבי אופציה (סדרה ט"ז) שהוקצו למר שלמה עקריש; (6) עדכון מנגנון המימוש של כתבי אופציה (סדרה ט"ז) שהוקצו למר גיא פרג. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית 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.

כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל, ביום 27 באוגוסט אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את התקשרות החברה עם א.ס.י.ב ואוסטרליה בהסכמים לרכישת 73.7% מהון המניות המונפק והנפרע

של בית חרות (המשקפים 100% מהזכויות הכלכליות בבית חרות), כעסקה חריגה עם בעלת השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 23 ביולי 2026 וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 28 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-070200 ו-2026-01-081126 , בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

3.7. מינוי רואה חשבון מבקר

בהמשך לאישורי ועדת הביקורת מהימים 11 ו-31 במרץ 2026, דירקטוריון החברה מיום 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 מיידים 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, חרף התחדשות והחרפת הלחימה במזרח התיכון והתגברות אי-הוודאות הגאו-פוליטית, ובין היתר, לאור ההשפעות החיוביות הנובעות מהתרחבות השימוש בטכנולוגיות בינה מלאכותית (AI), נרשמה האצה מסוימת בפעילות הכלכלית הגלובלית. בהתאם לדו"ח הבנק העולמי, הצמיחה העולמית צפויה להתמתן לכ-3.0% בשנת 2026 ולעלות לכ-3.4% בשנת 2027. במקביל, לאחר תקופה ממושכת של ירידה בלחצי האינפלציה, ניכרים סימנים להתגברות מתונה של קצב האינפלציה העולמית, בין היתר כתוצאה מעלייה במחירי האנרגיה והמזון. בהתאם לתחזיות קרן המטבע הבינלאומית (IMF), שיעור האינפלציה העולמית צפוי לעמוד על כ-4.7% בשנת 2026 ולאחר מכן להתמתן לכ-3.9% בשנת 2027.[11]

ישראל

בתקופת הדוח נרשמה התמתנות בסביבת האינפלציה ובנק ישראל החל בתהליך של הפחתת הריבית. בהתאם לתחזית המקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש יולי 2026,[12] המשק הישראלי צפוי להמשיך במגמת התאוששות בשנים הקרובות, תוך שמירת האינפלציה בתחום היעד וצפי להמשך

[11] World Economic Outlook, July 2026; Global Economy in Crosscurrents of War and Technology הזמין בקישור כאן: https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/update/july/english/text.pdf

[12] ראו תחזית תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 6 ביולי 2026 הזמינה בקישור כאן: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026/

ירידה הדרגתית בשיעור הריבית. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% ובשנת 2027 ב-5.5%. בנוסף, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.8% במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) והריבית המוניטרית צפויה לרדת המתינות ולעמוד על כ-3.0% בממוצע ברבעון השני של שנת 2027.

הולנד

בהתאם לתחזית הכלכלית של הנציבות האירופית,[13] הכלכלה ההולנדית צפויה להתמודד בשנים הקרובות עם סביבת פעילות המאופיינת ברמת אי-וודאות גאו-פוליטית גבוהה לצד חסמים מבניים מקומיים, ובהם מגבלות בתשתיות רשת החשמל וקשיים בקידום היתרי בנייה והיתרים סביבתיים. גורמים אלה צפויים להכביד על הצריכה הפרטית, על היקפי ההשקעות ועל הפעילות במשק. בהתאם, שיעור הצמיחה של התוצר המקומי הגולמי צפוי להתמתן מכ-1.8% בשנת 2025 לכ-1.0% בשנת 2026 ולכ-1.1% בשנת 2027. במקביל, לאור העלייה במחירי האנרגיה, שיעור האינפלציה צפוי לעלות לכ-3.2% בשנת 2026.

4.2. השפעת שיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות הקבוצה

ביום 5 בינואר 2026 החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית המוניטרית ב-0.25%, לשיעור של 4%, וביום 25 במאי 2026 בוצעה הפחתת ריבית נוספת לשיעור של 3.75%. לאחר מועד הדוח, ביום 6 ביולי 2026, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית המוניטרית ב-0.25%, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת הריבית על כ-3.5%.[14]

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי בנק ישראל,[15] על רקע התמתנות עצימות הלחימה, רמת האינפלציה בישראל המשיכה להתייצב במהלך שנת 2026, כאשר שיעור האינפלציה השנתי הסתכם בכ-2.6% ונמצא בתוך תחום היעד. בהתאם לתחזית המקרו כלכלית של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027), צפוי לעמוד על 1.8%.[12]

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

[13] European Economic Forecast. Spring 2026 – Netherlands, הזמין בקישור כאן: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/

[14] 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/department_chief_economist/ .

[15] ראו דוח בנק ישראל לשנת 2025 הזמין בקישור כאן: https://boi.org.il/publications/regularpublications/boi-reports/

השלילית על תוצאותיה. בשים לב לכך ששינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה מושפעים, בין היתר, ממגמות מקרו כלכליות גלובליות, אשר אינן בשליטת החברה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של מגמת השינוי בשיעורי הריבית והאינפלציה באמור לעיל על רווחיותה, על מצבה הפיננסי העתידי ועל תוצאות פעילותיה.

4.3. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

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 באפריל 2026 החלה הפסקת אש עם איראן למשך פרק זמן של שבועיים בניסיון לגיבוש הסכם. כמו כן, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון לתקופה בת 10 ימים, אשר הוארכה ביום 15 במאי 2026 ב-45 ימים נוספים. ביום 7 ביוני 2026, על רקע התפתחויות ביטחוניות בלבנון, חידשה איראן את ירי הטילים לעבר ישראל וביום 18 ביוני 2026 נכנס לתוקף מזכר הבנות לנוגע להסכם לסיום הלחימה. נכון למועד פרסום הדוח המתיחות האזורית עודנה נמשכת ואין כל ודאות בדבר תוקפן של ההסכמות כאמור.

באשר לפעילות החברה, על אף חוסר הוודאות הביטחונית והמדינית והשינויים בסביבה הכלכלית בישראל, ללחימה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמת העימותים בחזיתות השונות, על פעילות המשק בכללותו או על פעילותה ותוצאותיה של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים.

4.4. <u>חשיפה לסיכוני מטבע</u>

בתקופת הדוח נרשמה תנודתיות גבוהה ביחס לשערי החליפין של השקל מול מטבעות זרים, כאשר השקל הציג מגמת התחזקות מול הדולר והאירו.[16] לחברה חשיפה לשינויים בשערי החליפין, הנובעת, בין היתר, מהחזקת נכסים באירופה ומהלוואות הנקובות באירו. התחזקות השקל כאמור השפיעה על תרגום שווי נכסי החברה והכנסותיה הנקובים באירו, ובכך תרמה לירידה מסוימת בערכם במונחי ש"ח. מנגד, התחזקות השקל הפחיתה את היקף ההתחייבויות והוצאות המימון של החברה הנקובות במטבע חוץ.

[16] המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שפורסם על ידי בנק ישראל הזמין בקישור כאן: https://www.boi.org.il/roles/statistics/foreign-exchange-market/exchange-rates/

החברה נוקטת מעת לעת באמצעים לניהול סיכוני המטבע, אולם אין ודאות כי אמצעים אלו יפחיתו או ינטרלו את השפעות תנודות שערי החליפין, אשר עשויות להשפיע לחיוב או לשלילה על תוצאותיה של הקבוצה בהתאם לכיוונן ולעוצמתן.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המצב הביטחוני וסיכוני המטבע, ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית, לרבות שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, והשפעותיהם המפורטות 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, 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 בסעיף 27 בפרק א' לדוח תקופתי, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

5. פרטים בדבר נכסי החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובהולנד, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה ולשטר 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)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 33%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	260,358	279,972	288,404
NOI בתקופה	5,151	5,493	22,004
NOI מותאם	21,755	23,200	23,100
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(1,064)	-	13,539
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	95%	95%	95%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	7.81%	7.81%	7.6%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	8.24%	8.24%	8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	58[17]	64	64
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	-	-	-

5.1.2. פתח תקווה זוגלובק (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	132,900	132,900	132,900
NOI בתקופה	1,638	1,673	6,285
NOI מותאם	7,034	7,184	6,749
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	163
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	93%	93%	93%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	6.23%	6.36%	5.98%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)[18]	6.82%	6.97%	6.55%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	103	100	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	-	-	-

[17] הקיטון בדמי השכירות החודשיים למ"ר נובע בעיקר מהתחזקות השקל מול האירו בתקופה.
[18] שיעור התשואה הינו ביחס לשווי הנכס המניב (ללא שווי זכויות בניה לא מנוצלות).

5.1.3. ראש העין, מרכז העסקים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 69%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	97,530	97,530	97,530
NOI בתקופה	1,763	1,772	6,549
NOI מותאם	7,329	7,376	6,591
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	2,373
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	96%	96%	99%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	7.23%	7.27%	6.71%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	7.51%	7.56%	6.80%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	78	76	76
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	76	-	70

5.1.4. מבטיחים (פתח תקווה) (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	34,000	34,000	34,000
NOI בתקופה	565 [19]	624	2,479
NOI מותאם	2,261	2,498	2,479
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	40
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	6.65%	7.35%	7.29%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	6.65%	7.35%	7.29%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	57	56	56
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	-	-	-

5.1.5. נהריה, מתחם עסקים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	35,000	35,000	35,000
NOI בתקופה	770	765	2,860
NOI מותאם	3,080	3,062	2,860
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	(35)	1,097
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	8.80%	8.75%	8.17%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	8.80%	8.75%	8.17%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	95	93	92
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	-	-	76

[19] הירידה ב- NOI ברבעון השני לשנת 2026 הינה בעיקר בגין הוצאות תפעול ואחזקה בגין תקופות עברו .

5.1.6. כפר סבא, משרדים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	שנה שוטפת רבעון 2 2026	שנה שוטפת רבעון 1 2026	מספרי השוואה 31.12.2025
שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)	63,860	63,860	63,860
NOI בתקופה [20]	553	573	3,347
NOI מותאם	2,756	2,694	3,900
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(6)	(28)	(3,215)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	80%	71%	86%
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	3.47%	3.6%	5.24%
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	4.32%	5.93%	6.11%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	55	54	58
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	56	60	51

[20] NOI בתקופה מוצג בנטרול הוצאות ארנונה ודמי ניהול בגין חובות עבר משנת 2025, אשר שולמו בפועל ברבעון 2 2026.

6. פרטים בדבר נכסי החברה בתחום הבנייה למגורים, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי

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 2 30 ביוני 2026	רבעון 1 31 במרץ 2026	מספרי השוואה 31 בדצמבר 2025
SHIR TOWER נתיבות	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	1	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים 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 הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	-	-	-
החולה רמת גן	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-	-
שילה 5 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים 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 הסכמים 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	2	1	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	178	126.9	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	48	70.7	-
שדרות הילד רמת גן	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	3	10
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	102	260.15	857.1
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	35.6	34.5	36.4
לוחמי גליפולי 58 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	1	10
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים 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 הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-

שם הפרויקט		רבעון 2 30 ביוני 2026	רבעון 1 31 במרץ 2026	מספרי השוואה 31 בדצמבר 2025
	(מ"ר)			
בורוכוב ירושלים	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-	-
אורות הברון ראשון לציון	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-	-
לוחמי גליפולי 56 תל אביב	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	2	-	3
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	190	-	274
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	40	-	38.9
יוספטל בת ים	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (מ"ר)	-	-	-

6.2. <u>פרטים נוספים על פרויקטים של התחדשות עירונית</u>

הקבוצה (באמצעות רייק נדל"ן) 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, אין פרויקטים העומדים בבחינה הכמותית של שיעור הרווחיות הגולמית מיתרת ההון המאוחד של החברה או בבחינה הכמותית של שיעור ההכנסות הצפויות מסך הכנסות התאגיד. בהתאם, 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[21]	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 הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[22]	מצבו התכנוני 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
נורדאו 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	ביצוע
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	אגרות
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	אגרות

[21] 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.

[22] בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("**חוק 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 חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תוכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83א1 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ("**חוק חיזוק בתים משותפים**"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תוכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תוכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תוכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק חיזוק בתים משותפים או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א 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 145(א3) 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[21]	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 הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[22]	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	-	-	-	-	לאחר החלטת ועדה
בורכוב 49-55 ירושלים	פינוי בינוי	100%	100%	48	137	185	100%	100%	18,261	4.0	29.6	-	-	-	-	היתר חפירה ודיפון
בילו 11 תל אביב	תמ"א 38/1	100%	584	6	5	11	100%	83%	1,203	1.8	56.7	-	-	-	-	לאחר החלטת ועדה
התחיה 2- 10 בת ים (אי וייב)	פינוי בינוי	50%	8,179	90	250	340	100%	82%	23,403	3.8	27.11	-	-	-	-	תבע מאושרת
טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	18,852	210	1,074	1,284	100%	72%	65,834	6.1	17.9	-	-	-	-	בקרה מרחבית
אהרונוביץ 29-31	תמ"א 38/2	51%	1,234	28	47	75	100%	בחתימות	7,508	2.7	33	-	-	-	-	חתימות
יל"ג 4 חולון	תמ"א 38/2	100%	1,647	12	44	56	100%	75%	3,750	4.7	27.11	-	-	-	-	הכנת תוכנית לוועדה מקומית
ניר נחום 3, הנביאים 67-69 בת ים	פינוי בינוי	100%	1,471	40	80	120	100%	70%	13,834	3.0	25.4	-	-	-	-	פרסום להתנגדויות
גדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	18,593	216	754	970	100%	70%	38,128	4.5	19	-	-	-	-	פרסום להתנגדויות
טרומפלדור 11-13, יאנוש קורצ'אק 10 בת ים	חלופת שקד	100%	2,013	37	85	122	100%	70%	10,223	3.3	26.27	-	-	-	-	תחילת תכנון
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	11,809	121	451	572	100%	73%	43,769	4.7	19.5	-	-	-	-	מתן תוקף
נשר	פינוי בינוי	100%	7,039	139	695	834	100%	80%	32,882	6.0	17	-	-	-	-	תנאי סף מחוזית
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	3,718	32	186	218	100%	75%	11,302	6.8	19	-	-	-	-	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[21]	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 הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[22]	מצבו התכנוני של הפרויקט
סוקולוב 31-39, צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	2,283	39	94	133	100%	35%	12,962	3.4	27.5	-	-	-	-	תחילת תכנון
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	9,457	88	300	388	100%	80%	16,864	4.4	19	-	-	-	-	הבנת תוכנית לוועדה מקומית
דניאל 5-7, ירושלים 49 - 53 בת ים	חלופת שקד	100%	6,145	123	251	374	100%	בחתימות	38,030	3.0	26.27	-	-	-	-	חתימות
יהוד - מרבד הקסמים	פינוי בינוי	100%	9,537	170	391	561	100%	55%	55,375	3.3	23	-	-	-	-	תחילת תכנון
אילת אורים	פינוי בינוי	100%	15,000	80	400	480	100%	70%	25,440	6.0	17.7	-	-	-	-	הבנת תוכנית לוועדה מקומית
אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	10,000	176	880	1,056	100%	70%	54,904	6.0	17.7	-	-	-	-	הבנת 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 תוכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב, ועל כן, אין ודאות כי יצאו לפועל.

7. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

7.1. המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	
	2026	2025	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הסברי הדירקטוריון
נכסים				
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	162,079	394,948	165,922	לגבי השינוי בתקופת הדוח ראו סעיף 7.4 להלן - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מזומנים.
מזומנים המוגבלים בשימוש	740	-	7,172	עיקר הקיטון במזומנים המוגבלים בשימוש בתקופת הדוח נבע מניצול יתרות המזומנים לטובת התקדמות הביצוע.
נכסים פיננסיים לזמן קצר	285,540	81,322	297,265	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע מפירעון הלוואה שניתנה לצד קשור בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח ופירעון המחאה בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח בגין מכירת מניות פאי סיאם ומנגד גידול של כ-3.3 מיליון ש"ח בגין עליית ערך מניות פאי סיאם.
לקוחות	45,863	10,629	17,308	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהכנסות לקבל בגין עסקה משותפת בנס ציונה עבור מכירת יחידות.
חייבים ויתרות חובה	23,551	37,438	18,002	עיקר הגידול נובע מעלייה של כ-4 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות מראש וחייבים בגין ניהול הנובע ברובו מחברה בת בהולנד.
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	15,561	8,280	17,432	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהשלמת מכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח.
סך הכל	533,334	532,617	523,101	
נכסים לא שוטפים				
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	-	-	2,968	המקדמה ליום 31 בדצמבר 2025 סווגה בתקופת הדוח לסעיף נדל"ן להשקעה.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	123,917	69,047	122,325	-
פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	39,977	184,204	41,191	-
נדל"ן להשקעה	2,314,794	2,524,221	2,484,557	בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-9%, שינוי זה גרם לירידה בסך כולל של כ-170 מיליוני ש"ח בסעיף זה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	631,858	435,561	505,993	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות בפרויקטים בהקמה בסך של כ-104 מיליון ש"ח בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע, נטו	2,995	2,743	3,155	-
נכס זכות שימוש	1,730	2,392	1,900	-
סך הכל	3,115,271	3,218,168	3,162,089	
סך הכל נכסים	3,648,605	3,750,785	3,685,190	

התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים פיננסיים ולאחרים	-	124,250	20,000	הקיטון בתקופת הדוח נובע מפירעון של ניירות ערך מסחריים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולאחרים	200,529	324,204	384,118	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעונות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ולאחרים בישראל בסך של כ-89 מיליון ש"ח וממחזור של הלוואות בהולנד בסך של כ-90 מיליון ש"ח אשר סווגו לזמן ארוך כתוצאה מכך.
חלויות שוטפות של איגרות חוב	159,008	132,033	157,187	היתרה הינה בגין פירעונות חלקיים צפויים בחודש דצמבר 2026 אג"ח סדרה ח' בסך של כ-110 מיליון ש"ח ואג"ח סדרה ט' בסך של כ-49 מיליון ש"ח.
התחייבות בגין חכירה לז"ק	1,476	1,851	1,540	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	11,333	12,869	24,108	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר בגין עסקה משותפת בנס ציונה.
זכאים ויתרות זכות	55,697	69,531	63,356	-
התחייבות בגין מסים שוטפים	45,416	42,486	42,663	-
הפרשות	800	1,200	800	-
סך הכל	**474,259**	**708,424**	**693,772**	
התחייבויות לא שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	966,701	982,749	896,811	הגידול שחל בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים במהלך תקופת הדוח, נובע בעיקר ממחזור הלוואות בחברה בת בהולנד שהוצגו בחלויות שוטפות בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-90 מיליון ש"ח וכן מעלייה נטו בהלוואות בגין נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-48 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח, סך ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ירד בסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח כתוצאה מירידה בשער החליפין של האירו, בשיעור של כ-9%.
איגרות חוב	1,043,599	831,260	831,534	השינוי העיקרי בתקופת הדוח נבע מהנפקת אג"ח סדרה י"א בסך של 200 מיליון ע.נ.
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים	-	34,492	33,539	בתקופת הדוח החברה פרעה את יתרת ההלוואות מתאגידים פיננסיים מתמורת ההנפקה של אג"ח סדרה י"א.
התחייבות למתן שירותי בניה	2,235	4,379	3,596	הקיטון במהלך תקופת הדוח נובע מהקטנת התחייבות בהתאם להתקדמות קצב הבנייה.
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	29,499	48,588	39,712	-
פיקדונות משוכרים	3,906	4,942	4,452	-
התחייבויות מסים נדחים	60,843	56,025	63,269	-
התחייבות בגין חכירה	109,481	110,274	110,507	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	35	23	8	
	2,216,299	2,072,732	1,983,428	
סך הכל התחייבויות	2,690,558	2,781,156	2,677,200	

הון				
סך הכל הון	958,047	969,629	1,007,990	עיקר הקיטון בהון נובע מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות בספיים של פעילות חוץ בסך של כ-93 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ-18.75 מיליון ש"ח ומנגד רווח לתקופה בסך של כ-58 מיליון ש"ח, ותשלום מבוסס מניות של כ-4 מיליון ש"ח.
	3,648,605	3,750,785	3,685,190	

7.2. תוצאות הפעילות

	לתקופה של שישה חדשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול	100,675	106,348	49,592	53,201	211,323	עיקר הקיטון נובע בגין נכס בגרמניה שהינו פנוי החל ממרץ 2025 ובן מהשפעת הירידה בשער החליפין לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
עלות ההכנסות						
עלות השכירות ושירותי הניהול	26,445	30,137	13,331	15,270	59,247	עיקר הקיטון נובע מירידה בהוצאות תחזוקה מפעילות חו"ל בתקופה וברבעון המקביל אשתקד.
	26,445	30,137	13,331	15,270	59,247	
רווח גולמי	74,230	76,211	36,261	37,931	152,076	
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	52,908	19,750	40,766	20,113	103,912	בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח וכן רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	(1,021)	(863)	(571)	-	(4,110)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,508)	(12,172)	(8,295)	(6,238)	(33,547)	עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה נובע מתשלום מבוסס מניות לאור הקצאת אופציות בחודשים יולי 2025, אוקטובר 2025 ויוני 2026.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(520)	7,668	(344)	9,025	3,568	עיקר השינוי נובע מהכרה בהכנסה מפסק דין שנפסק לטובת חברה בת הולנדית של החברה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-2.5 מיליוני אירו (כ-10 מיליון ש"ח).
רווח מפעולות רגילות	109,089	90,594	67,817	60,831	221,899	
הוצאות מימון	(45,761)	(68,166)	(29,721)	(25,716)	(98,635)	עיקר הקיטון בהוצאות המימון הינו בגין עליית ערך מניות פאי סיאם בסך של כ-3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, אשר מוצגים בהכנסות מימון לעומת ירידת ערך בתקופה מקבילה אשתקד של כ-17 מיליון ש"ח וכן קיטון של כ-6 מיליון ש"ח בהוצאות ריבית והצמדה בעיקר בישראל עקב פירעונות של הלוואות.
הכנסות מימון	11,319	9,631	45,375	6,416	28,497	עיקר הגידול בהכנסות המימון הינו בגין עליית ערך מניות פאי סיאם בסך של כ-3 מיליון, אשר ותקופה מקבילה אשתקד נרשמו בהוצאות מימון. מנגד, נרשמה ירידה בהכנסות מפיקדונות עקב קיטון ביתרת הפיקדונות.

	לתקופה של שישה חדשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון	74,647	32,059	83,471	41,531	151,761	
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(4,765)	(3,028)	(4,330)	(1,874)	(7,473)	עיקר השינוי נובע מהפסדי אקוויטי שנרשמו בגין חברה כלולה.
רווח לפני מסים על ההכנסה	69,882	29,031	79,141	39,657	144,288	
מסים על ההכנסה	(12,130)	(17,303)	(7,050)	(12,250)	(39,696)	
רווח לתקופה	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592	
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:						
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(92,611)	38,598	(64,947)	(15,130)	(13,549)	בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת השקל, בשיעור של כ-9%, ומנגד בתקופה המקבילה אשתקד עלה שער החליפין של האירו, לעומת השקל, בשיעור של כ-4.2%.
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(92,611)	38,598	(64,947)	(15,130)	(13,549)	
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	(34,859)	50,326	7,144	12,277	91,043	
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:						
בעלים של חברת האם	44,825	(8,261)	64,877	11,517	53,222	
זכויות שאינן מקנות שליטה	12,927	19,989	7,214	15,890	51,370	
	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592	

7.3. מדדי FFO NON-GAAP

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 (Funds From Operations) FFO 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 (Funds From Operations) FFO 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 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	באלפי ש"ח, מאוחד				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
רווח לתקופה (מאוחד)	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592
התאמות					
פחת והפחתות	437	634	220	317	1,442
רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(52,908)	(19,750)	(40,766)	(20,113)	(103,912)
הוצאות/(הכנסות) חד פעמיות או חריגות	520	(7,668)	343	(9,025)	(3,568)
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים	(4,912)	14,882	(41,075)	(7,616)	(800)
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	3,783	8,327	2,558	7,238	16,358
התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	4,765	3,028	4,330	1,874	7,473
FFO לפי גישת הרשות	**9,437**	**11,181**	**(2,299)**	**82**	**21,585**
התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	12,132	10,756	5,772	3,450	18,555
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**(2,695)**	**425**	**(8,071)**	**(3,368)**	**3,030**
התאמות נוספות – FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO):					
הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער	13,193	19,785	12,439	15,384	26,802
נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	2,756	3,125	1,331	1,697	6,226
תשלום מבוסס מניות	3,790	656	1,751	387	9,276
הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות	1,645	2,709	725	662	11,696
FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO)	**30,821**	**37,456**	**13,947**	**18,212**	**75,584**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	14,893	17,020	7,107	8,216	24,677
FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**15,928**	**20,436**	**6,840**	**9,996**	**50,907**

7.4. נזילות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	12,401	41,522	12,280	37,619	57,948	השינוי נובע מקיטון בהכנסות שכירות עקב נכס בגרמניה שהינו ריק החל ממרץ 2025 וכן משינויים בשערי חליפין.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(96,375)	199,338	(22,944)	(21,131)	49,665	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הינו בעיקר בגין השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-115 מיליון ש"ח, ובקיזוז תמורה שהתקבלה מפירעון הלוואות ומכירה של נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-22 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-60 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	91,216	7,102	26,629	(9,501)	(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-102 מיליון ש"ח ומנגד פירעון הלוואות בסך של כ-190 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ-18.75 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מאשראי שהתקבל בסך של כ-40 מיליון ש"ח, ומנגד פירעון הלוואות בסך של כ-19 מיליון ש"ח מהכרזת דיבידנד 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 יתרות נזילות, הארכת מח"מ החוב, שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים ושמירה על דירוג גבוה.

חוב החברה כולל סדרות אגרות חוב סחירות, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים.

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 30 ביוני 2026, לחברה בישראל היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-179 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ-42%.

ליום 30 ביוני 2026, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ-2 מיליארד ש"ח, ההון המאוחד של החברה מהווה כ-26.26% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ-25.36% 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.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות 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 לדוח זה.

לחברה קיימות הלוואות לא מהותיות נוספות בישראל ובחו"ל, נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-30 ביוני 2026, 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.

להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה וחברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה המהותיות (המפורטות בסעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי), לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן:

התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 30 ביוני 2026	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026
חברות הנכס[23]	71,000 אלפי אירו	71,000 אלפי אירו	יחס כיסוי ריבית ICR[24] יעמוד על 200% לפחות	$\frac{8,996}{3,202} = 281\% > 200\%$	$\frac{4,742}{1,601} = 296\% > 200\%$
			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[25]	$5.4 > 3$	$5.93 > 3$
			נקבע מנגנון Cash Trap[26]		

[23] ASPEN NETHERLANDS ;ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGTWEG B.V ;ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V ASPEN ;ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ;ASPEN NETHERLANDS WALDORPSTRAAT B.V ;ZEKERINGSTRAAT B.V ASPEN NETHERLANDS GOOIMEER B.V ;ASPEN NETHERLANDS WATERMANWEG B.V;NETHERLANDS LOUIS BRAILLELAAN B.V (להלן יחד: "**חברות הנכס**").

[24] מחושב לפי הכנסה משכירות נטו חלקי החזר הריבית באותו מועד, כמפורט בהסכם המימון.

[25] 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.

[26] מנגנון לפיו עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפיקדון 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 הכלולים ע"פ הסכמי השכירות (להלן בה"ש זו: "**שוכר עיקרי**")); (4) הודעת ביטול הסכם שכירות (בנסיבות מוצדקות) על ידי שוכר עיקרי; (5) פשיטת רגל, השעית תשלומים, חדלות פרעון או התקיימות כל סוג של הליך דומה כנגד שוכר עיקרי, או תשלום הנעשה על ידי ערב הנמצא תחת ערבות המבטיחה התחייבות של שוכר 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.

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

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, ליום 30 ביוני 2026 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ-59 מיליון ש"ח. כמו כן, כמפורט בטבלת תזרימי המזומנים לעיל, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-12,401 אלפי ש"ח לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026. לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ובהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדוחות ("**הדוחות הכספיים הנפרדים**"), לחברה הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-7,934 אלפי ש"ח לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026.

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 18 באוגוסט 2026, נבחן תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים והנכסים הפיננסיים לזמן קצר בסך של כ-448 מיליון ש"ח, התחייבויות הקבוצה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של כ-340 מיליון ש"ח, וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, מחזורי הלוואות וגיוסי אגרות חוב. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה, קבע, כי בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת על פי הדוחות הכספיים הנפרדים כאמור 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 פיננסים לזמן קצר הינו כ-385 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 7.2 בפרק ד' לדוח התקופתי.

8.2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 30 ביוני 2026 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-2,399 מיליון ש"ח, מתוכם כ-770 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ-1,236 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודת מדד בארץ, כ-393

מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ ובחו"ל.

ליום 30 ביוני 2026 לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ-1,951 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-2,001 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה, בעוד 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 של החברה.

ב. סיכוני מטבעות

ליום 30 ביוני 2026 לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ-845 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-1,111 מיליון ש"ח. על פי תחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל[27] מחודש יולי 2026, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.8% במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027), והריבית המוניטרית צפויה לרדת המתינות ולעמוד על כ-3% בממוצע ברבעון השני 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. לעליית המדד הייתה השפעה של כ-13 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה ראו סעיף 27 בפרק א' לדוח התקופתי.

[27] ראו תחזית תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 6 ביולי 2026 הזמינה בקישור כאן: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026/

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 נכסים על התחייבויות באירו בסך של כ-886 מיליון ש"ח.

יצוין כי דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בחשיפות החברה לסיכוני השוק. בנוסף, 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 30 ביוני 2026 ראו ביאור 19ח' לדוחות הכספיים השנתיים, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

8.5. ניתוחי רגישות

לפרטים בדבר רגישות לשינויים בשערי הריבית ובשער החליפין ראו ביאור 19ד' לדוחות הכספיים השנתיים, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

9. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

9.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים, הנכללים 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 וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המצורפים כפרק ב' לדוח זה.

10. היבטי ממשל תאגידי

10.1. תרומות

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה תרומות לצדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) בהיקף של כ-155 אלפי ש"ח. יצוין כי עיקר התרומות הופנו לעמותת "יוניסטרים"[28] – סכום של כ-126 אלפי ש"ח במהלך תקופת הדוח.

[28] 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 לדוחות הכספיים השנתיים.

10.2. רואה החשבון המבקר

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 רואה 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, אשר החל את כהונתו ביום 25 במאי 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 לעיל.

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 אגרות חוב

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

12. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

12.1. הערכות שווי מהותיות

להלן יובאו פרטים אודות הערכות שווי מהותיות, כהגדרתן בעמדה משפטית מס' 105-23 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 ("**עמדה 105-30**"), בהתאם להוראות תקנה 8ב לתקנות הדוחות.

מרלו"ג אשדוד:

זיהוי נושא הערכה	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
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	320,000 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	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 למינויים שונים, ונמצא ברשימות היועצים המאושרים של כלל הגורמים המממנים בישראל למשרד מחלקת שמאות ומחלקת ליווי פיננסי לפרויקטים בבנייה. מעריך השווי הינו בלתי תלוי.
מודל ההערכה	גישת החילוץ
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את 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: 6.50%-8%

:HOEK3-AMERSFORT

זיהוי נושא הערכה	שם הנכס: HOEK3-AMERSFORT מיקום הנכס: הולנד שטח: 30,268 מ"ר שימוש עיקרי: משרדים שיעור תפוסה: 95%
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	260,358 אלפי ש"ח
זיהוי 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 NRVT. מעריך השווי הינו בלתי תלוי.
מודל ההערכה	שיטת היוון ההכנסות
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 ההיוון: 6.47%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

12.2. <u>גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאוד</u>

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, נכון ליום 30 ביוני 2026, הינו כ-1.5 מיליארד ש"ח, המהווים כ-40% משווי נכסי החברה כפי שהוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים. לפיכך, עונה מרטן על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד"[29] בהתאם לעמדה 30-105.

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.

[29] "**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, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות:

זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד באמור 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
פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה	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 NRVT.
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 נותן השיפוי	אין
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה	אין

13. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 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.

_____	_____
גיא פרג	שלמה עקריש
יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי ודירקטור

תאריך החתימה: 30 באוגוסט 2026

נספח – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

	אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה י')	אג"ח (סדרה י"א)
האם הסדרה מהותית (בהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?	כן	כן	כן	כן
מועד הנפקה	25.1.2021	19.10.2021	16.9.2025	3.2.2026
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	276,684	300,000	150,000	200,000
מועד הגדלת הסדרה	15.7.2021	10.12.2024	-	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	576,684	397,160	-	-
שווי נקוב ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	380,611	355,354	150,000	200,000
שווי נקוב צמוד ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	454,580	414,855	150,864	202,317
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	453,421	399,826	149,030	200,329
שווי בורסאי ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	445,886	394,123	156,510	206,100
סוג ושיעור הריבית	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
מועדי תשלום הקרן	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.

		אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה י')	אג"ח (סדרה י"א)
מועדי תשלום הריבית		הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2032 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2033 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, 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.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)		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 אוגוסט 2025.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2025.
האם ניתנות להמרה		לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה		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: 2021-01-009864) 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: 2021-01-156747) 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 איגרות חוב (סדרה י'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-069794) 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 איגרות חוב (סדרה י"א), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011933) 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	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ
	שם האחראי על סדרת האג"ח	דן אבנון		אורי לזר	רמי סבטי
	דרכי התקשרות	טלפון 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		דוא"ל: ori.lazar@crowe.co.il	טלפון: 03-6374344; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il
	כתובת למשלוח מסמכים	רחוב ששת הימים 30, בני ברק		יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב
החברה המדרגת נכון ליום 30.6.2026 ולמועד פרסום 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)
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	ilA	ilA	ilA-	ilA
דירוג האג"ח ליום 30.6.2026	ilA-	ilA-	ilA-	ilA
היסטוריית דירוג	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.
האם במהלך תקופת הדוח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר 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.	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה 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.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן או שונו/הוצע לשנות תנאים?	לא	לא	לא	לא

עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב

למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ובכלל זה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות (סדרות ח', ט', י' ו-י"א). להלן יפורטו ההתניות הפיננסיות המחמירות ביותר על פי שטרי הנאמנות כאמור וכן בקשר עם מגבלות על ביצוע חלוקה:

סדרת אגרות חוב	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026
סדרות ח' ו-ט'	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח[30]	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-587 מיליון ש"ח.
סדרות ח' ו-ט'	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%	586,565 / 2,312,524 = 25.36% > 22%
סדרות ח' ו-ט'	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה בדוחות המאוחדים ל-NOI לא יעלה על 18	1,950,977 / 150,095 =13 < 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%[31]	958,047 / 3,200,986 = 29.93% > 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-587 מיליון ש"ח.
סדרות ח' ו-ט'	שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן (סולו) לא יפחת מ-25%	586,565 / 2,312,524 = 25.36% > 25%
סדרות ח' ו-ט'	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16	1,950,977 / 150,095 = 13 < 16
סדרות ח' ו-ט'	יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%[31]	958,047 / 3,200,986 = 29.93% > 20%

[30] 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.

[31] יצוין כי במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות י' ו-י"א) 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.

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-10
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	14-25

קוסט פורר גבאי את קסירר טל. *+972-3-6232525*
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102
פקס *+972-3-5622555*
ey.com

Shape the future with confidence

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר</u>
<u>לבעלי המניות של אספן גרופ בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אספן גרופ בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 6,517 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- (7) אלפי ש"ח וכ- 3 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 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 מחווים 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.

תל-אביב,
30 באוגוסט 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	162,079	394,948	165,922
מזומנים המוגבלים בשימוש	740	-	7,172
נכסים פיננסיים לזמן קצר	285,540	81,322	297,265
לקוחות והכנסות לקבל	45,863	10,629	17,308
חייבים ויתרות חובה	23,551	37,438	18,002
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	15,561	8,280	17,432
	533,334	532,617	523,101
נכסים לא שוטפים			
מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	2,968
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	123,917	69,047	122,325
פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	39,977	184,204	41,191
נדל"ן להשקעה	2,314,794	2,524,221	2,484,557
נדל"ן להשקעה בהקמה	631,858	435,561	505,993
רכוש קבוע, נטו	2,995	2,743	3,155
נכס זכות שימוש	1,730	2,392	1,900
	3,115,271	3,218,168	3,162,089
סך הכל נכסים	3,648,605	3,750,785	3,685,190

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	124,250	20,000
חלויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולאחרים	200,529	324,204	384,118
חלויות שוטפות של איגרות חוב	159,008	132,033	157,187
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,476	*1,851	1,540
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	11,333	12,869	24,108
זכאים ויתרות זכות	55,697	69,531	63,356
התחייבות בגין מסים שוטפים	45,416	42,486	42,663
הפרשות	800	1,200	800
	474,259	708,424	693,772
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	966,701	982,749	896,811
איגרות חוב	1,043,599	831,260	831,534
הלוואות מתאגידים פיננסיים	-	34,492	33,539
התחייבות למתן שירותי בניה	2,235	4,379	3,596
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	29,499	48,588	39,712
פיקדונות משוכרים	3,906	4,942	4,452
התחייבויות מסים נדחים	60,843	56,025	63,269
התחייבות בגין חכירה	109,481	110,274	110,507
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	35	23	8
	2,216,299	2,072,732	1,983,428
סך הכל התחייבויות	2,690,558	2,781,156	2,677,200
הון			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות	681	680	680
פרמיה	321,916	308,932	321,781
יתרת רווח	400,284	318,976	374,209
קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	12,926	13,173	13,050
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	14,794	15,369	11,140
קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	18,392	18,392	18,392
קרן הון בגין הפרשי תרגום	(151,068)	(68,685)	(98,970)
מניות באוצר	(31,360)	(31,360)	(31,360)
סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	586,565	575,477	608,922
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	371,482	394,152	399,068
סך הכל הון	958,047	969,629	1,007,990
	3,648,605	3,750,785	3,685,190

(*)סווג מחדש

30 באוגוסט 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גיא פרג** **יו"ר הדירקטוריון**	**שלומי עקריש** **דירקטור ומנהל כללי**	**מואיז מרציאנו** **סמנכ"ל הכספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי הניהול	100,675	106,348	49,592	53,201	211,323
עלות השכירות ושירותי הניהול	26,445	30,137	13,331	15,270	59,247
רווח גולמי	74,230	76,211	36,261	37,931	152,076
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	52,908	19,750	40,766	20,113	103,912
הוצאות מכירה ושיווק	(1,021)	(863)	(571)	-	(4,110)
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,508)	(12,172)	(8,295)	(6,238)	(33,547)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(520)	7,668	(344)	9,025	3,568
רווח מפעולות רגילות	109,089	90,594	67,817	60,831	221,899
הוצאות מימון	(45,761)	(68,166)	(29,721)	(25,716)	(98,635)
הכנסות מימון (*)	11,319	9,631	45,375	6,416	28,497
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון	74,647	32,059	83,471	41,531	151,761
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(4,765)	(3,028)	(4,330)	(1,874)	(7,473)
רווח לפני מסים על ההכנסה	69,882	29,031	79,141	39,657	144,288
מסים על ההכנסה	(12,130)	(17,303)	(7,050)	(12,250)	(39,696)
רווח לתקופה	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(92,611)	38,598	(64,947)	(15,130)	(13,549)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(92,611)	38,598	(64,947)	(15,130)	(13,549)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	(34,859)	50,326	7,144	12,277	91,043
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של חברת האם	44,825	(8,261)	64,877	11,517	53,222
זכויות שאינן מקנות שליטה	12,927	19,989	7,214	15,890	51,370
	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של חברת האם	(7,273)	15,007	28,748	2,876	46,205
זכויות שאינן מקנות שליטה	(27,586)	35,319	(21,604)	9,401	44,838
	(34,859)	50,326	7,144	12,277	91,043
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):					
מפעילות נמשכת	0.71	(0.13)	1.03	0.18	0.84
סה"כ רווח (הפסד) למניה	0.71	(0.13)	1.03	0.18	0.84
הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות) ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה	63,132	63,135	63,132	63,122	63,127

(*) כולל רווח, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, מעליית ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ורווח בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בסך של כ- 40 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

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
	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 הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	680	321,781	374,209	13,050	11,140	18,392	(98,970)	(31,360)	608,922	399,068	1,007,990
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:											
רווח לתקופה	-	-	44,825	-	-	-	-	-	44,825	12,927	57,752
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	-	-	(52,098)	-	(52,098)	(40,513)	(92,611)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	44,825	-	-	-	(52,098)	-	(7,273)	(27,586)	(34,859)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(18,750)	-	-	-	-	-	(18,750)	-	(18,750)
מימוש כתבי אופציה למניות	1	90	-	-	(91)	-	-	-	-	-	-
פקיעת כתבי אופציה	-	45	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	3,790	-	-	-	3,790	-	3,790
עסקאות עם בעל שליטה	-	-	-	(124)	-	-	-	-	(124)	-	(124)
סך הכל שינויים בתקופה	1	135	26,075	(124)	3,654	-	(52,098)	-	(22,357)	(27,586)	(49,943)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	681	321,916	400,284	12,926	14,794	18,392	(151,068)	(31,360)	586,585	371,482	958,047

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	הון המיוחס לבעלים של חברת האם										
	הון מניות	פרמיה	יתרת רווח	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	680	308,388	366,023	(26,286)	13,294	15,257	18,392	(91,953)	(31,173)	572,622	366,357	938,979
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:												
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	(8,261)	-	-	-	-	-	-	(8,261)	19,989	11,728
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	-	-	-	23,268	-	23,268	15,330	38,598
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(8,261)	-	-	-	-	23,268	-	15,007	35,319	50,326
רכישת מניות באוצר על ידי החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(187)	(187)	-	(187)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(12,500)	-	-	-	-	-	-	(12,500)	-	(12,500)
פקיעת כתבי אופציה	-	544	-	-	-	(544)	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	656	-	-	-	656	-	656
איבוד השפעה מהותית בחברת פאי סיאם בע"מ	-	-	(26,286)	26,286	-	-	-	-	-	-	-	-
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,524)	(7,524)
עסקאות עם בעל שליטה	-	-	-	-	(121)	-	-	-	-	(121)	-	(121)
סך הכל שינויים בתקופה	-	544	(47,047)	26,286	(121)	112	-	23,268	(187)	2,855	27,795	30,650
יתרה ליום 30 ביוני 2025	680	308,932	318,976	-	13,173	15,369	18,392	(68,685)	(31,360)	575,477	394,152	969,629

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
	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 הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2026	681	321,916	354,157	12,988	13,043	18,392	(114,939)	(31,360)	574,878	393,086	967,964
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:											
רווח לתקופה	-	-	64,877	-	-	-	-	-	64,877	7,214	72,091
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	-	-	(36,129)	-	(36,129)	(28,818)	(64,947)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	64,877	-	-	-	(36,129)	-	28,748	(21,604)	7,144
דיבידנד שהוכרז			(18,750)	-	-	-	-	-	(18,750)	-	(18,750)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,751	-	-	-	1,751	-	1,751
עסקאות עם בעל שליטה	-	-	-	(62)	-	-	-	-	(62)	-	(62)
סך הכל שינויים בתקופה	-	-	46,127	(62)	1,751	-	(36,129)	-	11,887	(21,604)	(9,917)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	681	321,916	400,284	12,926	14,794	18,392	(151,068)	(31,360)	586,565	371,482	958,047

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
	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 הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה ליום 1 באפריל 2025	680	308,388	313,709	13,233	15,526	18,392	(60,044)	(31,173)	578,711	389,693	968,404
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:											
רווח לתקופה	-	-	11,517	-	-	-	-	-	11,517	15,890	27,407
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	-	-	(8,641)	-	(8,641)	(6,489)	(15,130)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	11,517	-	-	-	(8,641)	-	2,876	9,401	12,277
רכישת מניות באוצר על ידי החברה	-	-	-	-	-	-	-	(187)	(187)	-	(187)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(6,250)	-	-	-	-	-	(6,250)	-	(6,250)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	387	-	-	-	387	-	387
פקיעת כתבי אופציה	-	544	-	-	(544)	-	-	-	-	-	-
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,942)	(4,942)
עסקאות עם בעל שליטה	-	-	-	(60)	-	-	-	-	(60)	-	(60)
סך הכל שינויים בתקופה	-	544	5,267	(60)	(157)	-	(8,641)	(187)	(3,234)	4,459	1,225
יתרה ליום 30 ביוני 2025	680	308,932	318,976	13,173	15,369	18,392	(68,685)	(31,360)	575,477	394,152	969,629

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	פרמיה	יתרת רווח	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	680	308,388	366,023	(26,286)	13,294	15,257	18,392	(91,953)	(31,173)	572,622	366,357	938,979
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:												
רווח לתקופה	-	-	53,222	-	-	-	-	-	-	53,222	51,370	104,592
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	-	-	-	(7,017)	-	(7,017)	(6,532)	(13,549)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	53,222	-	-	-	-	(7,017)	-	46,205	44,838	91,043
תשלום מבוסס מניות (1)	-	-	-	-	-	9,276	-	-	-	9,276	-	9,276
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	(18,750)	-	-	-	-	-	-	(18,750)	-	(18,750)
רכישת מניות באוצר על ידי החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(187)	(187)	-	(187)
הפסקת איחוד חברת פאי סיאם בע"מ (2)	-	-	(26,286)	26,286	-	-	-	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציה למניות (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פקיעת כתבי אופציה	-	13,393	-	-	-	(13,393)	-	-	-	-	-	-
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,127)	(12,127)
עסקאות עם בעל שליטה	-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	(244)	-	(244)
סך הכל שינויים בתקופה	-	13,393	8,186	26,286	(244)	(4,117)	-	(7,017)	(187)	36,300	32,711	69,011
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	680	321,781	374,209	-	13,050	11,140	18,392	(98,970)	(31,360)	608,922	399,068	1,007,990

(1) לפרטים בדבר הקצאת ופקיעת אופציות, ראה ביאור 18.ה. לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025
(2) לפרטים בדבר הפסקת איחוד חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 10.א.(1). לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025
(3) לפרטים בדבר מימוש אופציות להון מניות, ראה ביאור18.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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	57,752	11,728	72,091	27,407	104,592
התאמות בגין:					
תשלום מבוסס מניות	3,790	656	1,751	387	9,276
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	(52,907)	(19,750)	(40,765)	(20,113)	(103,912)
פחת והפחתות	437	634	220	317	1,442
מסים נדחים, נטו	3,783	8,327	2,558	7,238	16,358
ירידה (עליית) ערך נכסים פיננסיים, פיקדונות, ויתרות חובה, נטו	(4,438)	10,120	(39,184)	(10,958)	(18,990)
שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו	11,027	18,220	9,498	14,956	31,951
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	4,765	3,028	4,330	1,874	7,473
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות	(3,177)	(170)	(2,045)	(217)	(1,186)
	21,032	32,793	8,454	20,891	47,004
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה	(13,935)	(23,261)	1,000	(9,973)	(12,960)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות	5,277	32,030	2,839	26,723	23,959
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	27	(40)	(13)	(22)	(55)
	(8,631)	8,729	3,826	16,728	10,944
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	12,401	41,522	12,280	37,619	57,948
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תמורה ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*)	-	247,215	-	-	247,215
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(115,052)	(59,854)	(64,304)	(27,373)	(101,576)
השקעה ברכוש קבוע	(33)	(2,435)	(20)	(2,206)	(3,163)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	4,100	6,227	-	6,227	-
תמורה (רכישה) ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	17,791	15,788	(565)	6,979	(28,487)
משיכה מפיקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר	-	-	45,075	-	-
השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,181)	(7,603)	(3,130)	(4,758)	(64,324)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)	(96,375)	199,338	(22,944)	(21,131)	49,665

(*) 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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו	(20,000)	14,975	-	1,450	(89,275)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	102,389	24,986	47,971	14,086	67,367
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(134,373)	(17,619)	(2,208)	(12,000)	(41,065)
תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	198,114	-	-	-	148,336
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(506)	-	(527)	(1,198)
פירעון איגרות חוב	-	-	-	-	(133,063)
פירעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	(35,606)	(1,092)	-	(1,092)	(2,202)
פרעון חכירה מימונית	(259)	-	(131)	-	(200)
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(7,524)	-	(4,942)	(12,127)
רכישה של מניות באוצר	-	(187)	-	(187)	(187)
קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו	(299)	319	(253)	(39)	(50)
תשלום דיבידנד	(18,750)	(6,250)	(18,750)	(6,250)	(18,750)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)	91,216	7,102	26,629	(9,501)	(82,414)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	7,242	247,962	15,965	6,987	25,199
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	165,922	142,371	153,818	391,662	142,235
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(11,085)	4,615	(7,704)	(3,701)	(1,512)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	162,079	394,948	162,079	394,948	165,922

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים					
סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה	41,644	36,973	26,300	28,868	84,608
סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה	1,864	6,307	1,086	3,688	13,565
נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן	-	6,250	-	6,250	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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 (להלן: "**רייק נדל"ן**").

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. 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. ביום 7 ביוני 2026, על רקע התפתחויות ביטחוניות בלבנון, חידשה איראן את ירי הטילים לעבר ישראל וביום 18 ביוני 2026 נכנס לתוקף מזכר הבנות לסיום הלחימה. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של החברה.

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 ומיידיים), 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 ההוגן 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ביחס לשוויו ההוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 ביוני 2026 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצונים.

בעקבות הערכות השווי שביצעה החברה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, הכירה החברה בתקופה ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 53 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.

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:

	שער החליפין היציג של האירו	מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)	
	ידוע	בגין	
	(ש"ח ל-1 אירו)	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:			
ליום 30 ביוני 2026	3.3945	128.14	128.14
ליום 30 ביוני 2025	3.9552	125.70	126.06
ליום 31 בדצמבר 2025	3.7455	126.67	126.67
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:			
ליום 30 ביוני 2026	(9.37)	1.16	1.16
ליום 30 ביוני 2025	4.18	1.58	2.15
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:			
ליום 30 ביוני 2026	(6.64)	1.25	0.86
ליום 30 ביוני 2025	(1.66)	1.28	1.07
לשנה שהסתיימה:			
ביום 31 בדצמבר 2025	(1.34)	2.36	2.64

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. מניות פאי סיאם:

ביום 27 בנובמבר 2024, התקשרו החברה ו- KFS בהסכם בעלי מניות בפאי סיאם בע"מ (להלן: "**פאי 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, הינו 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 מיליוני ש"ח נפרעה ביום 15 בינואר 2026. יתרת סכום התמורה, בסך של כ- 54.3 מיליון ש"ח, תשולם לחברה לא יאוחר מחודש יולי 2026 כולל.

לאחר השלמת המכירה ל- KFS כאמור לעיל, תיוותר החברה עם החזקה בשיעור של 13.02% מהון פאי סיאם. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בעליית ערך בגין מניות פאי סיאם (בגין החזקה בשיעור של 13.02%) בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מניות פאי סיאם בע"מ – ראה ביאור 6.ב. להלן וביאור 3.א. לפרק ג' בדוח לשנת 2025.

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

ביום 14 בינואר 2026 אישררה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה -ilA עם תחזית דירוג יציבה וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך המסחריים שלה וכן להנפקה של 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.נ.

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.נ. כל אחת, שהוצעו 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.נ. איגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. 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 ממשקיעים 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) תישאנה ריבית שנתית קבועה, בשיעור 2.98% אשר תשולם פעמיים בשנה, כדלקמן: ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2030-2026 (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.

נכון ליום 30 ביוני 2026, הושלם הליך הרישום של כלל השעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב ומלוא תמורת ההנפקה שוחררה לחברה.

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

ביום 26 בינואר 2026 קיבלה חברה המוחזקת במלואה על ידי רייק נדל"ן החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית (בביאור זה להלן: "**הוועדה**"), אשר מאשרת את הפקדת תכנית הפינוי בינוי במתחם 12 בשכונת קריית אליעזר בחיפה (בביאור זה להלן: "**התכנית**"), בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הוועדה, 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-970 יח"ד (מתוכן כ-754 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט) וכ-7,550 מ"ר שטחי מסחר.

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

בהמשך לאמור בביאור 10.א(2) וביאור 29.ד. לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר התקשרות והשלמת הסכם בין רייק נדל"ן, חברה כלולה של החברה, לבין ד.ב.ז עדי שיווק בע"מ (להלן: "**ד.ב.ז**"), להשקעה ורכישת 51% ממניות רייק אספן בע"מ (להלן: "**רייק אספן**") בחודש פברואר 2026 נחתמה תוספת להסכם ההשקעה והמכר כאמור, לפיה רייק נדל"ן תרכוש מניות נוספות של רייק אספן, כך שעם השלמתה תחזיק ב-95.1% מההון המונפק והנפרע של רייק אספן.

נכון למועד פרסום הדוח התוספת לא הושלמה והיא צפויה להתבטל עם השלמת ההסכמים לרכישת המניות בהם התקשרה החברה ביום 25 באוגוסט 2026, מכוחם צפויה החברה להגדיל את שיעור החזקתה ברייק נדל"ן ל-66.7%, ורייק נדל"ן צפויה להגדיל את שיעור החזקתה ברייק אספן ל-93.87%. לפרטים נוספים ראו ביאור 6.ג להלן.

ו. התקשרות בהסכם עקרונות עם לאומי פרטנרס:

ביום 22 בפברואר 2026 התקשרה החברה הכלולה (50%), רייק נדל"ן עם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "**לאומי פרטנרס**"), בהסכם עקרונות לא מחייב להשקעה ברייק נדל"ן (להלן: "**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.

ביום 23 באפריל 2026, הוארכה תקופת הבלעדיות להתקשרות בהסכם ההשקעה כאמור ב-45 ימים נוספים.

ביום 7 ביוני 2026, עם תום תקופת ההארכה הסתיימו המגעים בין הצדדים ולא גובשו הסכמים מחייבים. נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא מתקיימים מגעים בין הצדדים בקשר להשקעה כאמור.

ז. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30 ביוני 2026 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי מימון שהיא צד להם.

ח. 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). הדיבידנד שולם ביום 7 במאי 2026.

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). הדיבידנד שולם ביום 15 ביוני 2026.

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 6.ד.

ט. 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.

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בנכס קניון M הדרך:

ביום 19 באפריל 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (להלן: "**אוסטרליה**") בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה בחברת בית חרות- ליש חברה לפיתוח בע"מ, (להלן: "**בית חרות**"), המהוות כ-36.85% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, ומגלמות כ-50% מהזכויות הכלכליות בה כעסקה שאינה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**")). בהמשך לאמור, ביום 29 באפריל 2026 נחתם הסכם הרכישה בין החברה לבין אוסטרליה לרכישת ההחזקות כאמור (להלן: "**ההסכם עם אוסטרליה**").
בית חרות 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" (להלן: "**הנכס**").
בהמשך לכך, ועל רקע הזדמנות עסקית חדשה, בחנה החברה שינוי במתווה העסקה, לפיו תרכוש בנוסף להחזקות אוסטרליה, גם את החזקותיה של א.ס.י.ב אחזקות בע"מ (להלן: "**א.ס.י.ב**", ויחד עם אוסטרליה: "**המוכרות**") בבית חרות, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק החברה בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.
בימים 25 ביוני ו-5 ביולי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את מתווה עסקת הרכישה העדכני כאמור, כעסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות).
במסגרת העסקה, החברה התקשרה בתוספת להסכם עם אוסטרליה, המסדירה עדכונים מסחריים בהתאם לשינוי במתווה העסקה, וכן בהסכם נפרד עם א.ס.י.ב (להלן: "**הסכמי הרכישה**").
בהתאם להסכמי הרכישה, תשלם החברה לכל אחת מהמוכרות סך של 32 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות (להלן: "**תמורת המניות**") וסך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת החזר הלוואות בעלים ודמי ניהול להם זכאית כל אחת מהן מבית חרות במועד ההשלמה (יחד: "**תמורת העסקה**"). יובהר כי בקביעת תמורת העסקה, נלקח בחשבון קיומה של הלוואה בגין הנכס בסך של כ-81 מיליון ש"ח (במונחי 100%) של בית חרות לתאגיד בנקאי, שצפויה להיוותר גם במועד ההשלמה. תמורת המניות תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת ההלוואות הבנקאיות לעומת יתרתן ליום 3 באפריל 2026, ובהון החוזר של בית חרות כפי שיהיה במועד ההשלמה.
סך של כ-10% מתמורת העסקה בגין המניות הנרכשות כאמור, בתוספת מע"מ כדין, שולם בתוך 3 ימים ממועד אישור העסקה על ידי האסיפה הכללית והופקד בנאמנות אצל בא כוח החברה עד להשלמה, ויתרת תמורת העסקה תשולם במועד ההשלמה.
יצוין כי השלמת הסכמי הרכישה כפופה להתקיימות תנאי מתלה נוסף של קבלת אישור התאגיד הבנקאי הממן של בית חרות לביצוע עסקת הרכישה, וזאת בתוך 20 ימים ממועד אישור האסיפה, קרי עד יום 16 בספטמבר 2026. . עוד במסגרת הסכמי הרכישה, התחייבו המוכרות לשפות את החברה בגין כל נזק מזכה, כפי שהוגדר בהסכמי הרכישה, אשר יידרש שיפוי בגינו בהיקפים שנקבעו בהסכמי הרכישה ולמשך תקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.
החברה תממן את עסקת הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות גיוס חוב בנקאי, מוסדי או ציבורי.

לאחר תאריך המאזן, ביום 27 באוגוסט 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההתקשרות בעסקה.

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יא. הקצאת אופציות

ביום 28 במאי 2026 הוקצו לעובדת החברה 200,000 אופציות (סדרה ט"ו), לא סחירות, של החברה הניתנות למימוש ל-200,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.
האופציות תהיינה ניתנות למימוש למשך 84 חודשים (שבע שנים) ממועד ההקצאה, ותבשלנה במנות משתנות על פני תקופה של חמש (5) שנים החל מיום 15 ביוני 2025, כמפורט להלן:

- 66,500 אופציות תבשלנה לאחר 12 חודשים מיום 15 ביוני 2025 (קרי, ב-15 ביוני 2026).
- 120,000 אופציות תבשלנה ב-24 מנות חודשיות שוות על פני 24 חודשים החל מיום 15 ביולי 2026 (קרי, 5,000 אופציות בכל חודש החל מיום 15 ביולי 2026 ועד ה-15 ביוני 2028).
- 9,900 אופציות תבשלנה ב-22 מנות חודשיות שוות, על פני 22 חודשים נוספים, החל מיום 15 ביולי 2028 (קרי, 450 אופציות בכל חודש החל מיום 15 ביולי 2028 ועד ה-15 במאי 2030).
- 3,600 אופציות תבשלנה ביום 15 ביוני 2030.

מחיר המימוש של כל אופציה יהיה 8.72 ש"ח, לא צמוד, בכפוף להתאמות. ניתן יהיה לממש את האופציות, כולן או חלקן, בהתאם להוראות התכנית ודוח ההקצאה, כנגד תשלום במזומן או בחלופת המימוש נטו.

יב. קבלת היתר בניה בפרויקט סמי עופר

בהמשך לאמור בביאור 12ו (7) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 בקשר עם זכיית החברה במכרז להפעלת שטחי מסחר באצטדיון סמי עופר בחיפה (להלן: "**פרויקט סמי עופר**"), ביום 21 ביוני 2026 התקבל בחברה היתר בנייה להקמת מרכז מסחרי על בסיס שטחים קיימים ולהקמת חניון פתוח לכלי רכב פרטיים.

מועד סיום העבודות המשוער מכוח היתר הבניה צפוי לחול ברבעון הראשון לשנת 2027.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות:				
אשראי לזמן קצר בריבית משתנה (1)	-	20,000	-	20,000
אשראי לזמן קצר בריבית קבועה (1)	-	81,421	-	84,226
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה (1)	392,555	280,926	392,555	280,926
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (2)	804,175	991,834	803,830	1,004,341
איגרות חוב בריבית קבועה (3)	1,202,606	988,720	1,202,619	971,242
	2,399,336	2,362,901	2,399,004	2,360,735

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 4.62% (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 2.87% (ליום 31 בדצמבר 2025 – 3.19%).

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 2026, הקבוצה פועלת במגזרי 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, חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.
4. אחרים – לקבוצה פעילות שאינה מהותית לה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה.

ב. ההרכב:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)				
	ישראל	הולנד			
	נדל"ן	נדל"ן	מגורים	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול	21,433	79,242	-	-	100,675
רווח גולמי	16,197	58,033	-	-	74,230
רווח מהתאמת שווי נדל"ן	43,875	9,033	-	-	52,908
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות					(17,529)
הוצאות אחרות, נטו					(520)
רווח מפעולות רגילות					109,089
הכנסות (הוצאות מימון), נטו	(19,883)	(16,994)	2,675	(240)	(34,442)
רווח לאחר מימון					74,647
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7)		(4,758)		(4,765)
רווח לפני מסים על ההכנסה					69,882

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)			
	ישראל	הולנד		
	נדל"ן	נדל"ן	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול	21,327	83,832	1,189	106,348
רווח גולמי	16,907	58,419	885	76,211
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	2,158	17,592	-	19,750
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות				(13,035)
הכנסות אחרות, נטו				7,668
רווח מפעולות רגילות				90,594
הוצאות מימון, נטו	(23,045)	(18,386)	(17,104)	(58,535)
רווח לאחר מימון				32,059
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				(3,028)
רווח לפני מסים על ההכנסה				29,031

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)				
		ישראל	הולנד			
		נדל"ן	נדל"ן	מגורים	אחרים	סה"כ
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול		10,864	38,728	-	-	49,592
רווח גולמי		8,073	28,188	-	-	36,261
רווח מהתאמת שווי נדל"ן		31,397	9,369	-	-	40,766
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות						(8,866)
הוצאות אחרות, נטו						(344)
רווח מפעולות רגילות						67,817
הכנסות (הוצאות מימון), נטו		22,257	(8,831)	1,936	292	15,654
רווח לאחר מימון						83,471
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3			(4,333)		(4,330)
רווח לפני מסים על ההכנסה						79,141

		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)			
		ישראל	הולנד		
		נדל"ן	נדל"ן	אחרים	סה"כ
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול		10,476	42,556	169	53,201
רווח גולמי		8,713	29,196	22	37,931
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו		2,521	17,592	-	20,113
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות					(6,238)
הכנסות אחרות, נטו					9,025
רווח מפעולות רגילות					60,831
הכנסות (הוצאות מימון), נטו		(14,788)	(10,021)	5,509	(19,300)
רווח לאחר מימון					41,531
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(1,874)
רווח לפני מסים על ההכנסה					39,657

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. פרויקט בורוכוב ירושלים – חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%

ביום 20 ביולי 2026, התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים למתן היתר לפרויקט בתנאים (בביאור זה להלן: "**החלטת הוועדה**"). החלטת הוועדה ניתנה ביחס להקמת שני בניינים חדשים בני 8 ו-23 קומות, הכוללים 185 יחידות דיור, שטחי ציבור (שטחים פתוחים ומבני ציבור) ו-5 קומות מרתפי חנייה. עם קבלת החלטת הוועדה, התמלא התנאי לצורך תשלום תוספת התמורה לבעל המניות הנוסף ברייק נדל"ן, ובהתאם נכון למועד פרסום הדוח שולמה לו תוספת התמורה בסך של 7.5 מיליון ש"ח.

ב. מניות פאי סיאם

בהמשך לאמור בביאור 3א לעיל, ביום 22 ביולי 2026 הושלמה עסקת מכירת מניות פאי סיאם לחברת פנטהאוז - חברה לבנין והשקעות בע"מ (להלן: "**פנטהאוז**"). במסגרת השלמת העסקה, הועברה לחברה יתרת התמורה בסך של כ-54.3 מיליון ש"ח (מתוך סך תמורה כולל של 85.3 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-6.72% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם לפנטהאוז, ובמקביל הועברו המניות הנמכרות מהנאמן לפנטהאוז.

עם השלמת עסקת המכירה מחזיקה החברה בכ- 13.02% מהונה המונפק והנפרע של פאי סיאם.

ג. התקשרות בעסקאות להגדלת החזקות החברה ברייק נדל"ן ולהגדלת החזקות רייק נדל"ן ברייק אספן

ביום 25 באוגוסט 2026 התקשרה החברה בשתי עסקאות הנוגעות למבנה ההחזקות בקבוצה, אשר עם השלמתן צפויות להביא להגדלת החזקת החברה ברייק נדל"ן לכ-66.7% ולהגדלת החזקת רייק נדל"ן ברייק אספן לכ-93.9%. במסגרת העסקה הראשונה תרכוש החברה, יחד עם שותפות ייעודית מטעמה, 50% ממניות רייק נדל"ן ומוניטין עסקי בתמורה כוללת של 150 מיליון ש"ח, כאשר השלמת העסקה צפויה לא יאוחר מיום 16 בספטמבר 2026, ומר יוסי רייק ימשיך לכהן כמנכ"ל החברה למשך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, בכפוף לזכות החברה לסיום מוקדם בהודעה של 60 ימים. במקביל, ובכפוף להשלמת העסקה הראשונה, התקשרה החברה עם ד.ב.ז ובעל השליטה בה, מר דודו בן זקן, בעסקה שבמסגרתה תרכוש ד.ב.ז 33.33% ממניות רייק נדל"ן כנגד סך של 100 מיליון ש"ח, בעוד שרייק נדל"ן תרכוש את החזקות ד.ב.ז ברייק אספן כנגד סך של 53 מיליון ש"ח.

ד. דיבידנד

ביום 30 באוגוסט 2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6.25 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.09899 ש"ח)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

קוסט פורר גבאי את קסירר טל. *+972-3-6232525*
דרך מנחם בגין 144א', פקס *+972-3-5622555*
תל-אביב 6492102 *ey.com*

Shape the future with confidence

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 1,856 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ- (7) אלפי ש"ח וכ- 3 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתו, 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 מחווים חוות דעת של ביקורת .

מסקנה

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

תל-אביב,
30 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

אספן גרופ בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	40,700	281,477	47,883
מזומנים המוגבלים בשימוש	740	-	7,172
נכסים פיננסיים לזמן קצר	285,171	78,505	296,949
לקוחות והכנסות לקבל	33,420	1,628	8,835
חייבים ויתרות חובה	8,156	3,681	7,254
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה	15,561	8,280	17,432
	383,748	373,571	385,525
נכסים לא שוטפים:			
מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	2,968
השקעות בחברות מוחזקות	730,025	781,471	759,450
נדל"ן להשקעה	554,641	544,204	554,816
נדל"ן להשקעה בהקמה	631,858	435,561	505,993
רכוש קבוע, נטו	2,776	2,603	2,924
נכס זכות שימוש	1,730	2,392	1,900
יתרות חובה לזמן ארוך	7,746	154,479	7,607
	1,928,776	1,920,710	1,835,658
סך הכל נכסים	2,312,524	2,294,281	2,221,183
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,238	124,250	20,000
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים	-	97,249	91,210
חלויות שוטפות של איגרות חוב	159,008	132,033	157,186
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,073	1,544	14,650
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	546	*767	513
זכאים ויתרות זכות	35,302	36,765	35,191
הפרשות	350	750	350
	198,517	393,358	319,100
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	341,631	240,532	281,785
איגרות חוב	1,043,599	831,260	831,534
הלוואות מחברות מוחזקות	61,406	140,012	65,954
הלוואות מתאגידים פיננסיים	-	34,492	33,539
התחייבות למתן שירותי בניה	2,235	4,379	3,596
התחייבות בגין חכירה	77,661	73,198	75,396
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	910	1,573	1,357
	1,527,442	1,325,446	1,293,161
סך הכל התחייבויות	1,725,959	1,718,804	1,612,261
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות	681	680	680
פרמיה	321,916	308,932	321,781
קרנות הון	(104,956)	(21,751)	(56,388)
יתרת רווח	400,284	318,976	374,209
מניות באוצר	(31,360)	(31,360)	(31,360)
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	586,565	575,477	608,922
	2,312,524	2,294,281	2,221,183

30 באוגוסט 2026

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	גיא פרג יו"ר הדירקטוריון	שלומי עקריש דירקטור ומנהל כללי	מואיז מרציאנו סמנכ"ל כספים

אספן גרופ בע"מ

נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות					
הכנסות מדמי שכירות	17,947	17,911	9,141	8,891	36,000
עלות ההכנסות					
עלות השכירות	1,728	1,040	1,041	104	2,722
רווח גולמי	16,219	16,871	8,100	8,787	33,278
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	43,875	2,157	31,397	2,520	32,109
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(14,828)	(9,405)	(7,459)	(5,125)	(29,397)
הוצאות אחרות, נטו	(361)	(1,374)	(261)	(983)	(644)
רווח מפעולות רגילות	44,905	8,249	31,777	5,199	35,346
הוצאות מימון	(26,826)	(49,425)	(20,365)	(15,715)	(59,492)
הכנסות מימון (*)	7,896	8,762	42,595	5,743	25,907
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	18,850	24,153	10,870	16,290	51,461
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	44,825	(8,261)	64,877	11,517	53,222
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(52,098)	23,268	(36,129)	(8,641)	(7,017)
סך הכל	(52,098)	23,268	(36,129)	(8,641)	(7,017)
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	(7,273)	15,007	28,748	2,876	46,205

(*) כולל רווח, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, מעליית ערך מניות פאי סיאם בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ורווח בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בסך של כ- 40 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראה ביאור 3.א. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

אספן גרופ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברת אם	44,825	(8,261)	64,877	11,517	53,222
התאמות בגין:					
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(18,850)	(24,153)	(10,870)	(16,290)	(51,461)
תשלום מבוסס מניות	3,790	656	1,751	387	9,276
פחת והפחתות	425	634	214	317	1,442
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	(43,874)	(2,157)	(31,396)	(2,520)	(32,109)
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך	12,515	18,645	12,384	15,320	32,543
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך, נטו	(6,151)	13,909	(41,978)	(8,013)	(13,666)
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות	(3,177)	(170)	(2,047)	(217)	(1,185)
	(10,497)	(897)	(7,065)	501	(1,938)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
שינוי בלקוחות	(633)	(771)	9,769	(590)	(7,978)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(902)	(2,237)	(1,916)	3,625	(4,913)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	302	1,632	279	1,547	475
שינוי בזכאים ויתרות זכות	2,199	4,900	(3,905)	1,564	(887)
שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך	27	(40)	(13)	(22)	(55)
	993	3,484	4,214	6,124	(13,358)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)	(9,504)	2,587	(2,851)	6,625	(15,296)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות	1,570	3,133	755	1,746	5,761
סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)	(7,934)	5,720	(2,096)	8,371	(9,535)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו	(112,442)	(53,364)	(62,028)	(23,871)	(92,575)
תמורה ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	247,215	-	-	247,215
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	4,100	6,227	-	6,227	-
רכישת רכוש קבוע	(33)	(2,302)	(20)	(2,073)	(2,939)
משיכה מפיקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר	-	-	45,075	-	-
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו	17,791	9,539	(565)	6,770	(34,681)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)	(90,584)	207,315	(17,538)	(12,947)	117,020
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות	(3,587)	16,371	2,506	21,028	(43,087)
סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (שימשו לפעילות השקעה)	(94,171)	223,686	(15,032)	8,081	73,933
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(20,000)	14,975	-	1,449	(89,275)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	102,389	24,986	47,971	14,086	67,367
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(130,492)	(10,636)	(304)	(6,646)	(18,476)
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים	(35,606)	(1,092)	-	(1,092)	(2,202)
תמורה מהנפקת איגרות חוב, נטו	198,114	-	-	-	148,336
פירעון איגרות חוב	-	-	-	-	(133,063)
תשלום דיבידנד	(18,750)	(6,250)	(18,750)	(6,250)	(18,750)
פירעון חכירה מימונית	(259)	-	(131)	-	(200)
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר	-	(187)	-	(187)	(187)
קבלה (החזר) פיקדונות משוכרים, נטו	(474)	(9)	(474)	4	(210)
סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון (שימשו לפעילות מימון)	94,922	21,787	28,312	1,364	(46,660)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(7,183)	251,193	11,184	17,816	17,738
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	47,883	30,281	29,516	263,658	30,145
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	40,700	281,474	40,700	281,474	47,883
נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים					
סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה	21,361	19,686	14,259	11,710	45,110
סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה	1,779	6,307	1,151	3,688	13,012
נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן	-	6,250	-	6,250	-

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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני 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 במרץ 2026 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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

(א) <u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שלומי עקריש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

30 באוגוסט 2026
תאריך

שלומי עקריש
מנהל כללי

(ב) <u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

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 השני 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

30 באוגוסט 2026
תאריך

מואיז מרציאנו
סמנכ"ל כספים