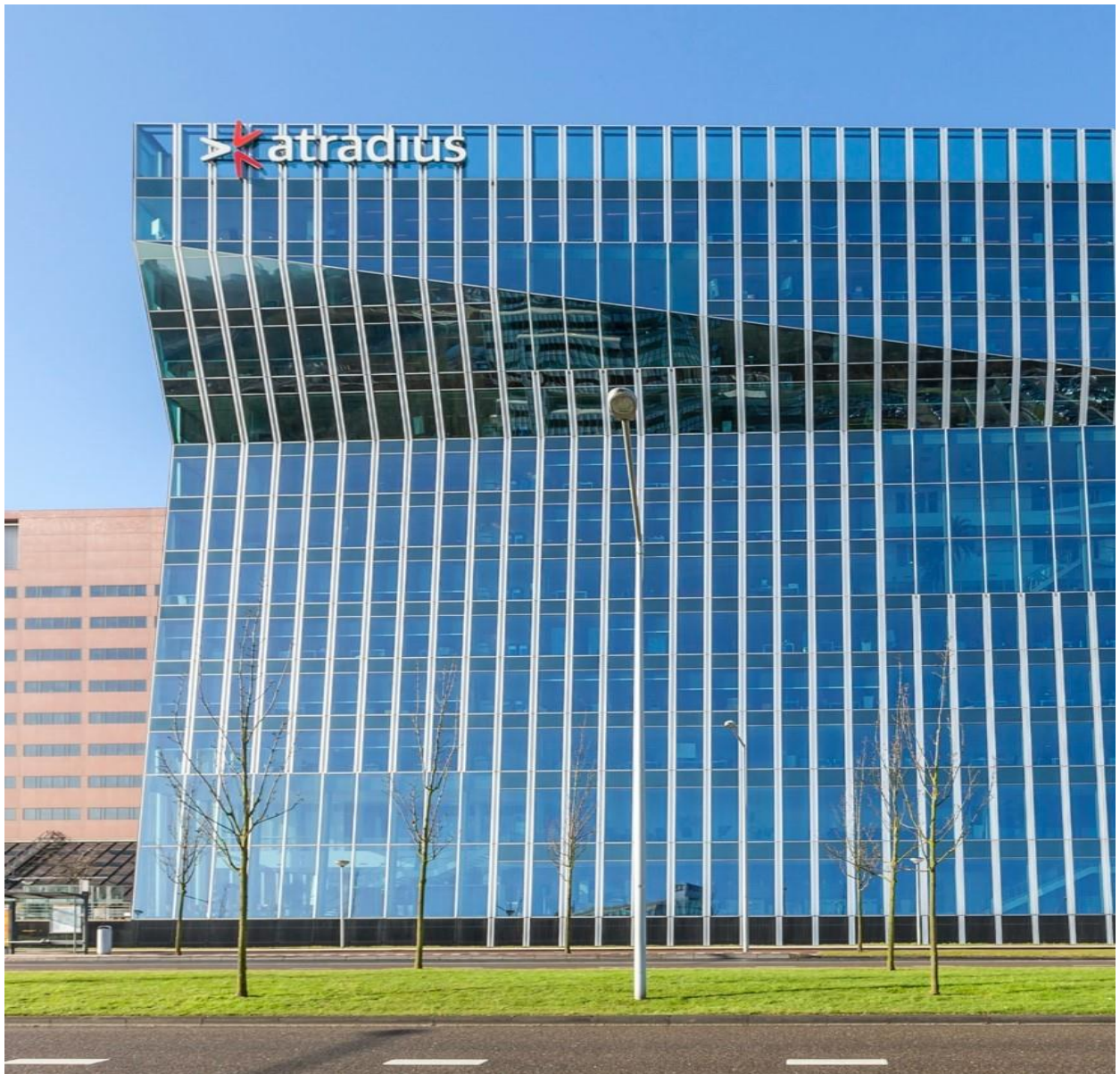


דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2021.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2021, לפי תקנה 38ד'.
- דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה.

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2021 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותם תאריכים (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020").

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS.

פרופיל החברה

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות⁽¹⁾ על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

מבנים להשכרה

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 82 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 185 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 92%.

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 216 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 139 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 110 שוכרים בתפוסה של כ- 94%⁽²⁾.

פעילות מלונאות

למועד הדוח, לחברת הבת קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 105 אלף מ"ר.

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

(2) שיעור התפוסה הכולל של החברה (ללא היער השחור) הוא כ- 95%

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

ביום 22 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם עם חברת KFS Nominees Ltd (להלן: "KFS"¹), אשר החזיקה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של חברת פאי סיאם בע"מ, העוסקת בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות (להלן: "פאי סיאם"), ועם פאי סיאם, אשר עיקרו השקעה בפאי סיאם, באופן שלאחר השלמת ההשקעה כאמור מחזיקה החברה במחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של פאי סיאם, בתמורה להשקעה בסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). כמו כן, ההתקשרות כללה הקצאת מניות של החברה לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ (להלן: "קנדרה"), המהוות, לאחר הקצאתן, 5% מההון המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי חברה בת של החברה) ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום במזומן.

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של 3,155,386 מניות של החברה אשר תוקצינה לקנדרה וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ-143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית² על ידי החברה לפאי סיאם. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021. לעדכון לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 (תיאור עסקי התאגיד של החברה) ראו נספח א' לדוח הרבעוני לרבעון הראשון לשנת 2021 אשר פרסמה החברה ביום 31 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093939).

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בדוח הפרופורמה. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ומתייחסים לרכישת השליטה בחברת פאי סיאם ביום 7 בינואר 2021.

שווי שוק

שווי השוק של החברה ליום 30 ביוני 2021 היא כ-510 מיליון ש"ח והיא נסחרת במדד תל אביב-SME60 (מדד הכולל את 60 המניות בעלות שווי החזקות הציבור הגבוה ביותר מבין המניות שאינן נכללות במדד ת"א 125 ואשר עומדות בתנאי הסף של המדד). כמו כן, נכללת במדד ת"א – מניב חו"ל ותל אביב-נדל"ן.

¹ על פי מידע שנמסר לחברה מ-KFS, KFS הינה חברה פרטית הרשומה באיי הבתולה הבריטיים (BVI) ואשר מחזיקה כ-nominee company במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם בע"מ (לרבות בדילול מלא), עבור נאמנות Somro trust המהווה Discretionary Trust, בשרשור סופי, עבור גב' שמחה דהוקי כנהנית.
² ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום.

מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת והשאת ערך לאורך זמן באמצעות הנבת תזרים מזומנים יציב ועליית שווי מתמדת של נכסיה. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת באופן הבא:

- התמקדות בנדל"ן מניב בתחום המשרדים והמלונאות.
- הגדלת צבר הנכסים בדרך של מיזוגים ורכישות.
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם.
- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות.
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים.
- נקיטת גישה יזומה להשבחת מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר.
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

דבר המנכ"לית

בתקופת הדו"ח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בהקשר זה ביצענו פעולות רבות, ובהן כניסה לתחום המלונאות בישראל באמצעות שותפות עם פאי סיאם, רכישת נכס משרדים נוסף בהולנד, ביצוע שני גיוסי חוב מוצלחים שצפויים להוזיל את עלויות המימון של החברה ועוד. לאספן גרופ פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של למעלה מ-380 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו מתמקדים ופועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבה פעילותה העסקית של החברה.

הסביבה העסקית

משבר הקורונה והשפעתו על עסקי הקבוצה

השפעת התפשטותו של נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת הקבוצה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובפרט, החל מאמצע חודש מרץ 2020. כחלק מהנסיון להתמודד עם השלכותיו הנרחבות של הנגיף ברחבי העולם, אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, תוקנו ע"י הממשלות השונות, ביניהן ממשלת ישראל, תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר נקטו בצעדי התגוננות ובכלל זה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות חינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית. כמו כן, נסגרו הלכה למעשה הגבולות בין המדינות ובדרך כלל התירו המדינות את כניסתם של אזרחיהן בלבד. החל מאמצע חודש מרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת לאחורונה, עם התרבות מקרי ההידבקות ישנן הגבלות חדשות אשר נכנסות לתוקף.

בישראל:

מדל"ן מניב:

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 12 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות. לאחורונה, בשל העלייה בתחלואה והתפשטות זן "דלתא" במדינה, עודכנו ההנחיות, החל מסוף חודש יולי 2021, לפיהן זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק", המונפק על ידי משרד הבריאות. החברה עוקבת אחר הנחיות הממשלה ומקפידה על קיומן.

מלונאות:

במסגרת הצעדים למניעת התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם למגבלות שהוטלו על ידי המדינה, ביום 15 במרץ 2020 הפסיקה פאי סיאם את פעילות בתי המלון איביס סטיילס וביום 20 במרץ 2020 את מלון איביס סיטי סנטר ובהתאם נקטה השותפות בצעדים לצמצום הוצאותיה השוטפות, לרבות הוצאת מרבית עובדי בית המלון לחל"ת, ביטול ריטיינרים מנותני שירותים שאינם חיוניים, ביטול של תשלומי ארנונה על ידי הרשות המקומית לתקופה של שלושה חודשים ועוד.

בחודש מרץ 2021, חזרו בתי המלון איביס סיטי ו- רמדה חדרה לעבודה, ונפתחו מחדש. בחודש יולי 2021 מלון איביס סטייל נפתח מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי התייצבו ועמדו על שיעור תפוסה סביר.

הפסקת הפעילות האמורה השפיעה על תוצאות הפעילות העסקית של החברה בתחום המלונאות ביחס לתקופות קודמות. וזאת בשל העובדה שכאמור לעיל, בתי המלון לא פעלו במשך תקופה ארוכה במהלך הרבעון.

על רקע משבר הקורונה בחנה החברה את המשך תהליך הייזום של הפרויקטים בהם החלה, והוחלט להמשיך בתכניות הפיתוח כמתוכנן. החלטה זו התקבלה, בין היתר, מכיוון שהחברה מעריכה כי בטווח הארוך לאחר סיומו של משבר הקורונה, תחום התיירות והמלונאות ישוב לפעול בהיקפים דומים להיקפים שהיו לפני משבר הקורונה. יצוין כי להערכת החברה, לאור זאת שיתר בתי המלון של הקבוצה הינם בתהליכי בניה, כאשר השלמתם של מרביתם אינה צפויה בשנה הקרובה, לא צפויה על הנכסים שבבניה כאמור השפעה מהותית כתוצאה ממשבר הקורונה ולפיכך לא נרשמה הפחתה בשווי הנכסים האמורים כתוצאה ממשבר הקורונה.

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד וגרמניה):

מטה חברת הבת הממוקם באמסטרדם, הולנד, המשיך את עבודתו באופן רציף, כאשר עובדי המטה, עבדו חלק מהתקופה באמצעות חיבור מרחוק. כלל הנכסים בבעלות חברות הבת במדינות אלו, נותרו פתוחים ופעילים, אם כי כמות העובדים שהגיעו למשרדים הייתה נמוכה מהרגיל בשל מגבלות שהוטלו, על ידי הממשל המקומי מעת לעת, הדומות במהותן למגבלות שהוטלו בישראל כמפורט לעיל. בשל סיוע נרחב שניתן לעסקים ע"י הממשלות המקומיות, בוצעו פניות מעטות של שוכרים בבקשה לדחיית מועדי תשלום דמי השכירות (תשלום חודשי חלק תשלום רבעוני מראש). הפניות נבחנו באופן נקודתי ונענו בהתאם לנסיבות.

בשלב זה, לא ניתן להעריך את עומקו ומשכו של המשבר הכלכלי באירופה כמו גם את האפשרות להתפרצויות נוספות של הנגיף וההשלכות הכלכליות שיתלוו לכך, תיתכן פגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים, ירידה בשיעורי התפוסה, ירידת מחירי דמי השכירות, פגיעה בשווי נכסי המדל"ן המניב ובעקבותיה חשיפה להפסדים מירידת ערך נדל"ן במדינות השונות.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך, ההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם אירועי משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה 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, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, שינויים בהנחיות רשויות השלטון המקומיות והמגבלות על השווקים בהם פועלת החברה, הקלות על מגבלות ואופן אכיפתן, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל ושינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה

משרדים		מלונאות	מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מלונאות, רפואה ונופש בישראל ובחו"ל	מרכזים מסחריים בישראל ובחו"ל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Bruhl amsterdam delft hoofddorp Reviusstraat 2 leeuwarden-rocket Deventerlaan 31-51 utrecht- rocket Flow Reactorweg Parktoeren Laan van Langerhuize Amstelveen Co & Meijburg Laarderhoogtweg Amsterdam Zekeringstraat Amsterdam Waldorpstraat Den Haag Zonnebaan Utrecht Louis Braillelaan Zoetermeer Watermanweg Rotterdam Gooimeer Naarden Ittigen	כפר סבא ראש העין נהריה פתח תקווה	מלון חדרה ריזורט Sasbachwalden ירושלים (*) ת"א (*) צפת (*) כנרת(*)	Ludwigshafen Schmollen Königsbrunn אשקלון כפר יונה מגדל העמק מעלות	Hoofddorp Zwolle	אופקים כדורי מגדל העמק קריית שמונה נצרת (הר יונה) מעלות

(*) הנכסים מוצגים בסעיפי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,119	ראש העין	6,982	מגדל העמק
9,856	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,836	כפר סבא	9,444	מעלות
		<u>3,760</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,410	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>13,507</u>		<u>15,023</u>		<u>54,317</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
בש"ח	מיליוני ש"ח			
64	177	95%	17	משרדים
25	104	100%	29	לוגיסטיקה ותעשייה
60	115	73%	18	מתחמי מסחר
-	93	100%	18	מלונאות, רפואה ונופש
<u>49</u>	<u>489</u>	<u>92%</u>	<u>82</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בחו"ל:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
12,645	Ittigen	27,717	Zwolle	3,036	Ludwigshafen
		18,068	Hoofddorp	942	Schmollen
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam	4,357	Königsbrunn
		4,455	Delft	3,750	Sasbachwalden
		3,816	Hoofddorp	7,741	Bruhl
		13,955	Amstelveen		
		9,874	Amstelveen-park torn		
		7,418	Laarderhoogtweg		
			Zekeringstraat		
		10,658	Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,886	Zoetemeer		
		7,353	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden - Ziggo		
		14,851	Utrecht - Life		
		14,496	Flow		
		<u>6,839</u>	Naarden		
<u>12,645</u>		<u>183,064</u>		<u>19,826</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר באיח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
15	1,434	96%	158	משרדים
6	167	100%	46	לוגיסטיקה ותעשייה
11	152	100%	8	מתחמי מסחר
-	2	0%	4	מלונאות, רפואה ונופש
<u>12</u>	<u>1,755</u>	<u>94%</u>	<u>216</u>	

החוב הפיננסי

לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך לצד הפוטנציאל לגיוס הון והיא מנצלת פוטנציאל זה להמשך רכישות של חברות, נכסים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

1. הוזלת עלויות המימון.
2. שימור יתרות נזילות.
3. הארכת מח"מ החוב.
4. שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים.
5. שמירה על דירוג גבוה.

חוב החברה כולל: סדרות איגרות חוב סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים.

המינוף הפיננסי של החברה

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

אתגרים פיננסיים

במהלך השנתיים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב, להוזיל את עלויות המימון ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר.

החברה שומרת על יתרת מזומנים מינימלית ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ- 100 מיליון ש"ח לצורך השימושים השוטפים ושימור הגמישות התזרימית.

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 72 מיליון ש"ח.

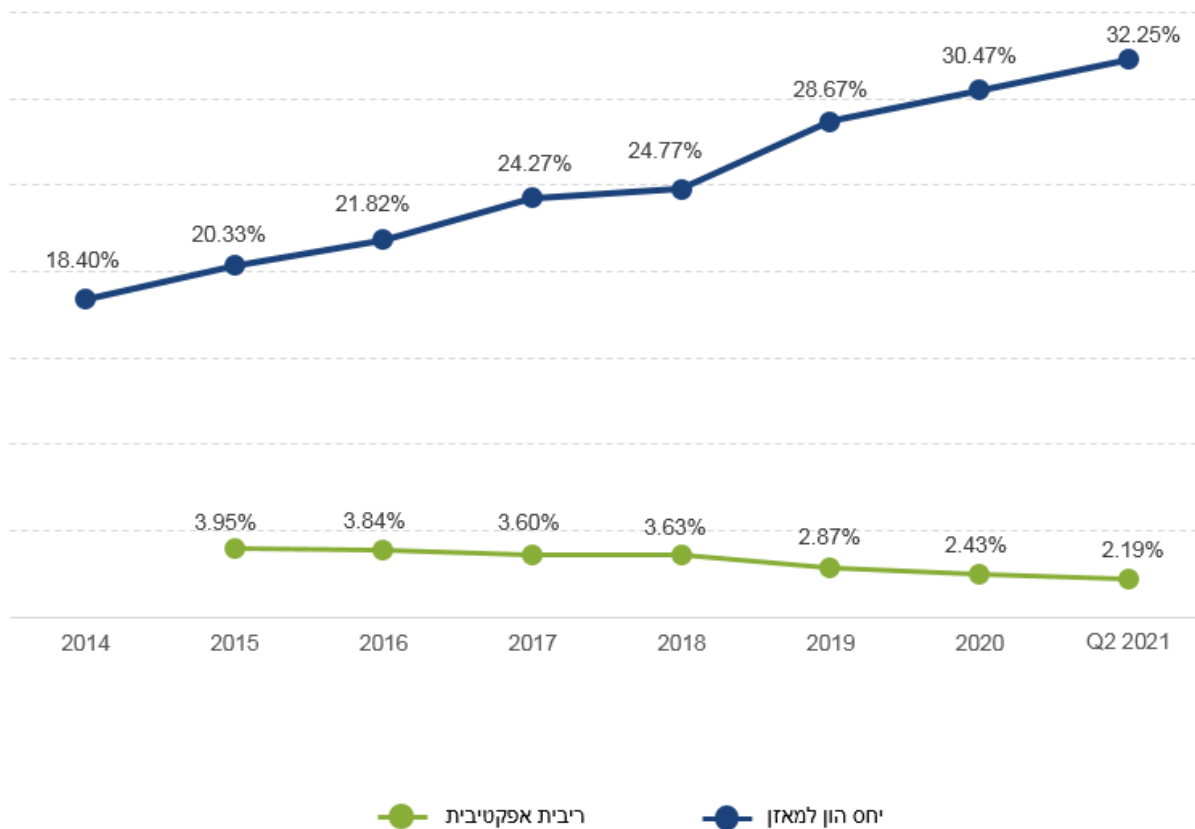
ליום 30 ביוני 2021, יתרת החוב נטו הינה כ- 1.9 מיליארד ש"ח.

דירוג אשראי

בחודש ינואר 2021 אושרר דירוג החברה במעלות ונשאר - ilA. השיקולים אשר בבסיסם זכתה החברה לדירוג זה כוללים בין היתר:

- (א) תיק נכסים מניבים המאופיין ביציבות תפעולית ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.
- (ב) פיזור גאוגרפי ופיזור מגזרי הולמים.
- (ג) בסיס שוכרים מגוון ללא תלות בשוכר מהותי.
- (ד) שמירה על היקף גדול של מזומנים לאורך זמן.

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה



סקירת מדדי הביצוע

NOI (Net Operating Income) מפעולות נדל"ן מניב ומלונאות ואנרגיה סולארית (פעילות מופסקת)

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 68 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר לא כללה הכנסות ממלונאות אך כללה הכנסות בגין הפעילות הסולארית.

עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד והשלמת מכירת הפעילות הסולארית בספטמבר 2020.

בשל מכירת הפעילות הסולארית בספטמבר 2020, ה- NOI לתקופת הדוח לא כלל בתוכו פעילות זו. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה המופסקת בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח.

ברבעון הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 35 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 44 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, אשר לא כלל הכנסות ממלונאות אך כלל הכנסות בגין הפעילות הסולארית.

עיקר הקיטון ב- NOI ברבעון, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נבע ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד והשלמת מכירת הפעילות הסולארית בספטמבר 2020 בקיזוז נכסים שנרכשו במהלך שנת 2020 והניבו בתקופת הדוח.

רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים והינו ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה בלבד (להלן: "FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך"). השימוש במדד זה מקובל בעולם לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה שלהלן.

החברה סבורה, שעל מנת לשקף נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות, יש לנטרל ממדד זה הוצאות נוספות שאינן תזרימיות, כגון הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער, ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ופחת (להלן: "FFO לפי גישת ההנהלה").

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 15 מיליוני ש"ח לעומת כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת 48 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד				
	(בלתי מבוקר)				
52,043	(2,669)	38,208	10,510	48,192	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
45,750	40,994	(42,301)	33,547	(38,473)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
14,180	(18,784)	4,441	(16,794)	5,265	מיסים נדחים
116	19	113	45	141	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
113	2,031	5,294	(2,413)	(2,740)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(1,024)	797	(2,433)	5,500	(4,107)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
730	(309)	357	162	(435)	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(5,742)	(966)	3,987	(2,061)	7,958	אחרות
(1,850)	(2,060)	-	(423)	-	בניטרול רווח מפעילות סולארית
63,340	19,053	7,666	28,074	15,801	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
39,746	12,532	1,200	14,280	4,888	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
23,846	6,521	6,466	13,794	10,913	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
(7,251)	(638)	7,715	(7,000)	8,812	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
4,716	(2,622)	(441)	9,965	-	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,203	3,928	3,932	7,438	7,937	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (***)
404	126	-	294	23	תשלום מבוסס מניות
12,979	4,250	1,306	8,507	2,289	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
1,850	2,060	-	423	-	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
91,972	26,157	20,178	47,701	34,862	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*)
45,092	12,613	9,388	22,382	15,332	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה (**)
46,879	13,544	10,790	25,319	19,530	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה

(*) FFO לפי גישת הנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 8,628 אלפי ש"ח, כ- 6,337 אלפי ש"ח וכ- 14,358 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 כולל סך של כ- 3,868 אלפי ש"ח, כ- 2,946 אלפי ש"ח וכ- 6,527 אלפי ש"ח, בגין הפעילות הסולארית של החברה.

(***) הוצאות הריבית בגין הלוואות מחברת האם לחברות נכס המוחזקות יחד עם שותפים מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, ולכן החברה מנטרלת את הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והן נקפות בחישוב ה- FFO לפי גישת הנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הערות	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
97,062	90,220	1	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
20,072	22,170		עלות ההכנסות: עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
45	141		עלות מכירת המבנים והקרקעות
20,117	22,311		
76,945	67,909	2	רווח גולמי
(33,547)	38,473	3	(הפסד) רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(9,574)	(13,223)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
2,365	2,740		הכנסות אחרות, נטו
36,189	95,899		רווח מפעולות רגילות
(46,366)	(44,367)	4	הוצאות מימון
889	3,762		הכנסות מימון
(9,288)	55,294		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
874	435		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(8,414)	55,729		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
16,864	(7,537)	5	מסים על ההכנסה
8,450	48,192		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
2,060	-		רווח מפעילות מופסקת
10,510	48,192	6	רווח לשנה
1,160	27,277		רווח לשנה המיוחס ל:
9,350	20,915		בעלים של חברת האם
10,510	48,192		זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח והפסד: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הערות	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
50,024	46,176	1	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
11,031	10,773		עלות ההכנסות: עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
-	113		עלות מכירת המבנים והקרקעות
11,031	10,886		
38,993	35,290	2	רווח גולמי
(40,994)	42,301	3	(הפסד) רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(4,686)	(6,717)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(2,128)	(5,294)		הוצאות אחרות, נטו
(8,815)	65,580		רווח מפעולות רגילות
(17,261)	(23,720)		הוצאות מימון
792	2,299	4	הכנסות מימון
(25,284)	44,159		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
971	(357)		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(24,313)	43,802		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
19,213	(5,594)		מסים על ההכנסה
(5,100)	38,208		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
2,431	-		רווח מפעילות מופסקת
(2,669)	38,208	5	רווח לשנה
(2,107)	19,284		רווח לשנה המיוחס ל:
(562)	18,924		בעלים של חברת האם
(2,669)	38,208		זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 90 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נטו נובע ממכירת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד בקיזוז הכנסה מנכסים חדשים שהניבו בתקופת הדוח יותר מברבעון המקביל אשתקד ומהכנסות ממלונאות אשר לא היו קיימות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון לסך של כ- 46 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 68 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 35 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 38 מיליוני ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 34 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע משערוך בגין נכסים בהולנד וישראל בסך כולל של כ- 14 מיליון ש"ח וכ- 24 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד ולא היו קיימים בתקופת הדוח, מהכנסות מימון בגין עסקאות הגנה ומרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עלייה בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית המדד לעומת ירידת מדד בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח ומאיחוד חברת פאי סיאם והוצאות מימון בגינה בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 21 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 16 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מימון בגין חברת פאי סיאם בסך של כ- 4 מיליון ש"ח אשר לא היו ברבעון המקביל אשתקד ומעלייה בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית מדד.

(5) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהתאמת מחיר עסקת המכירה של שלושה תאגידים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המיסים ברבעון הסתכמו לסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מההסבר לעיל.

(6) רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 27 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		הערת	
2020	אלפי ש"ח	2020	אלפי ש"ח		
נכסים					
נכסים שוטפים					
345,852		152,152		318,926	
37,474		49,879		109,705	
-		71,278		-	
4,953		26,567		7,275	
18,827		21,073		39,674	
17,630		17,655		17,630	
-		576,820		18,235	
<u>424,736</u>		<u>915,424</u>		<u>511,445</u>	2
נכסים לא שוטפים					
8,011		12,880		43,854	
-		986		-	
53,614		16,484		32,828	
2,280,530		2,138,964		2,930,467	4
41,925		41,925		41,925	
1,045		106,572		453,867	
3,440		74,578		3,128	
-		20,161		-	
10,851		14,692		10,844	
<u>2,399,416</u>		<u>2,427,242</u>		<u>3,516,913</u>	3
<u>2,824,152</u>		<u>3,342,666</u>		<u>4,028,358</u>	
התחייבויות והון					
התחייבויות שוטפות					
66,350		244,795		354,900	
189,256		138,249		163,961	
103,547		103,547		104,783	
5,640		9,136		11,542	
40,324		56,555		50,392	
59,977		45,721		56,488	
6,202		4,638		2,114	
27,110		26,596		26,502	
-		44,000		-	
<u>498,406</u>		<u>673,237</u>		<u>770,682</u>	5
התחייבויות לא שוטפות					
737,175		787,971		797,952	
403,400		506,682		685,687	
16,165		17,046		25,481	
-		-		10,530	
196,342		220,964		186,692	
5,932		5,174		5,955	
64,320		69,192		202,964	
44,229		111,563		42,584	
293		458		546	
<u>1,467,856</u>		<u>1,719,050</u>		<u>1,958,391</u>	6
<u>1,966,262</u>		<u>2,392,287</u>		<u>2,729,073</u>	
סך הכל התחייבויות					
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים					
הון					
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:					
272,229		272,229		291,779	
452,016		426,430		470,793	
14,155		14,246		14,016	
3,989		4,421		4,012	
13,725		13,725		13,725	
(75,945)		(76,115)		(85,119)	
(14,831)		(14,831)		(16,325)	
665,338		640,105		692,881	
192,552		310,274		606,404	
857,890		950,379		1,299,285	7
<u>2,824,152</u>		<u>3,342,666</u>		<u>4,028,358</u>	

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. בהתאם לזאת ביום 30 ביוני 2021 מאוחדים הדוחות של פאי סיאם.

(2) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2021, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 511 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, אשר נובעים מגיוס אג"ח ומהשקעה בחברת פאי סיאם אשר אוחדה ע"י החברה, עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח הנובע מאיחוד נתוני חברת פאי סיאם ומעלייה ביתרת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח הנובע מחתימה על הסכם מכר של נכס בגרמניה. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.

(3) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2021, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,517 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,399 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 650 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 להלן), מעלייה בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 453 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעה בחברת פאי סיאם. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

(4) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2021, הסתכם לסך של כ- 2,930 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,281 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה של כ- 653 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעה בחברת פאי סיאם, גידול בהשקעות בנכסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל וחו"ל בסך של כ- 38 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בגין מיון נכס מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח והפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 30 ביוני 2021.

(5) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2021, הסתכמו לסך של כ- 771 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 498 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 289 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות איחוד חברת פאי סיאם ואחרים, מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ומגידול בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח. העלייה קוזזה בעיקר על ידי ירידה בחלויות השוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, מירידה בסעיף התחייבויות פיננסיות לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח ומירידה בהתחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.

(6) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2021, הסתכמו לסך של כ- 1,958 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,468 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 61 מיליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 282 מיליון ש"ח בסעיף איגרות חוב אשר נובע כתוצאה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ח') במהלך תקופת הדוח, עלייה בסעיף הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, עלייה בסעיף התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 139 מיליון ש"ח. העלייה נובעת מאיחוד חברת פאי סיאם. מנגד, חל קיטון בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח ובסעיף התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

(7) הון

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2021, הסתכם לסך של כ- 1,299 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 606 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 32.3% מסך המאזן, לעומת כ- 858 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. בדוח הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021, ההון העצמי מהווה כ- 38.8% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 48, ומתמורה מהנפקת איגרות חוב בסך של כ- 274 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 98 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך של 4 מיליון ש"ח ולרכישה של מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ו', ז' ו- ח') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגידי:

ליום 30 ביוני 2021, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 259 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

בישיבת הדירקטוריון מיום 15 באוגוסט 2021, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בחו"ל ומחזור הלוואות. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצרך דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") ובדוחות הכספיים והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 270 מיליון ש"ח.

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה, מכהן כאחראי לניהול סיכוני השוק בחברה. דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בסיכוני השוק.

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 30 ביוני 2021 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,319 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 978 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 626 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 649 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 24 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 42 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 ביוני 2021, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,891 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- 1,329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעלית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליות המדד.

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

ב. סיכוני מטבעות

ליום 30 ביוני 2021, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 963 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 הלו).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 600 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 1.1%.

הקבוצה חשופה (חשיפה שאינה מהותית) לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך ונושאות ריבית קבועה. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.

1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי לצמצם את חשיפתה לסיכוני שוק, הינם כדלקמן:

בכל מדינה, שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, המימון מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse לזמן ארוך).

למועד הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח וכ- 680 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

דוח בסיסי הצמדות ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
318,926	-	176,680	140,678	1,568	-	-	מזומנים ושוי מזומנים
109,704	-	69,152	10,856	-	3,768	25,928	נכסים פיננסיים לזמן קצר
7,275	-	-	1,851	71	-	5,353	לקוחות
39,674	14,409	7,524	14,337	668	0	2,736	חייבים ויתרות חובה
18,235	18,235	-	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
2,990,022	2,990,022	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
453,867	453,867	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
43,854	43,854	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
32,828	-	18,371	14,457	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,844	10,844	-	-	-	-	-	מסים נדחים
3,128	3,128	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>4,028,358</u>	<u>3,534,359</u>	<u>271,727</u>	<u>182,180</u>	<u>2,307</u>	<u>3,768</u>	<u>34,017</u>	
							התחייבויות:
354,900	-	354,900	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
790,470	-	225,097	-	-	-	565,373	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
927,286	-	71,478	743,154	67,020	-	45,634	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
25,481	-	10,000	-	-	-	15,481	הלוואה מאחרים
221,319	-	14,347	206,972	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
11,542	-	7,968	3,574	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
106,880	7,496	7,612	85,521	-	-	6,251	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
26,502	26,502	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
45,244	4,686	546	36,323	3,689	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
10,530	10,530	-	-	-	-	-	מסים נדחים
202,964	202,964	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
5,955	-	-	4,549	-	-	1,406	
<u>2,729,073</u>	<u>252,178</u>	<u>691,948</u>	<u>1,080,093</u>	<u>70,709</u>	<u>-</u>	<u>634,145</u>	
<u>1,299,285</u>	<u>3,282,181</u>	<u>(420,221)</u>	<u>(897,913)</u>	<u>(68,403)</u>	<u>3,768</u>	<u>(600,128)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 112 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,578 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 68,851 אלפי ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

2.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן למועד הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות בעיקר בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב, כאמור, כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים לשוכרים הקיימים (לרבות בתקופת האופציה) וכן לגבי שיעורי התפוסה בנכסים השונים.

2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאורים 4 ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאמה.

2.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (30 ביוני 2021) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 30.06.2021 עד 15.8.2021):

שיעור השינוי	מטבע
(1.2)%	דולר ארה"ב (\$)
(2.4)%	אירו אירופי (€)
(1.1)%	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה את תוכנית רכישה קודמת משנת 2019, ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "תוכנית רכישת המניות הקודמת"). לא נרכשו מניות בהתאם לתוכנית רכישת המניות הקודמת.

לפרטים נוספים בדבר תוכנית רכישת המניות הקודמת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079393).

ביום 25 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה את תוכנית רכישת המניות הקודמת, ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תוכנית רכישת המניות").

לפרטים נוספים בדבר תוכנית רכישת המניות הקודמת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-048216).

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של התוכנית הינו 9.35%.

4. הערכת שווי מהותית לפי תקנה 8(ב)(ט) לתקנות

להלן פרטים בדבר הערכת שווי מהותית לפי תקנה 8(ב)(ט) לתקנות:

זיהוי נושא ההערכה	מגרש בשטח 67 דונם ביעוד מלונאות ע"פ תוכנית מתאר ארצית, המוחזק על ידי חברת בי.טי כנרת
עיתוי ההערכה	30.06.2021
שווי נושא ההערכה ליום 30.06.2021	90,778 אלפי ש"ח*
זיהוי המערך ואפיונו	ההערכה בוצעה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין ומשפטן, מנכ"ל חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, בעל ניסיון של 18 שנים במתן שומות מקרקעין והערכות שווי. יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, בוגר משפטים בקריה האקדמית אונו, בוגר קורס עדים מומחים, קורס גישור ופישור, בוגר החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה מאונ' ת"א ובוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א. לא קיימים יחסי תלות בין המערך לבין מזמין ההערכה (חברת בי.טי. כנרת בע"מ).
מודל ההערכה שלפיו פעל המערך	גישת השוואה.
ההנחות העיקריות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	בחינת עסקאות השוואה של קרקעות למלונאות, של בתי מלון בנויים ובתי מלון בסביבה הקרובה.

* לאחר ניכוי אומדן היטל השבחה ועלויות אחרות.

לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת חברת בי.טי כנרת על ידי פאי סיאם ראו ביאור 4(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

5. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
$\frac{692,881}{1,787,745} = 38.76\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 18%				
$\frac{1,890,825}{136,100} = 13.89$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 16				
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"	287,576 ⁽⁸⁾	282,401	החברה	סדרה ו'
---	החברה התחייבה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי				

יצוין כי, ביום 5 באוגוסט 2021, לאחר תאריך הדוח, הסדרה נפרעה במלואה בפדיון מוקדם. לפרטים נוספים ראו ביאור 7' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
$\frac{692,881}{1,787,745} = 38.76\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20%				
$\frac{1,890,825}{136,100} = 13.89$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"	225,097 ⁽⁹⁾	228,477	החברה	סדרה ז'
---	החברה התחייבה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי				

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{692,881}{1,787,745} = 38.76\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{1,890,825}{136,100} = 13.89$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,299,285}{4,028,358} = 32.25\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 693 מיליון ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	277,797 ⁽¹⁰⁾	276,684	החברה	סדרה ח'
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

יצוין כי, בחודש יולי 2021, לאחר תאריך הדוח, בוצעה הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

(10) בניכוי הוצאות הנפקה

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

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 15 באוגוסט 2021



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-32	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ-33.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-3.9% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-35 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2021, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-503 וכ-353 (אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 15 באוגוסט, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
345,852	152,152	318,926
37,474	49,879	109,705
-	71,278	-
4,953	26,567	7,275
18,827	21,073	39,674
17,630	17,655	17,630
-	576,820	18,235
<u>424,736</u>	<u>915,424</u>	<u>511,445</u>
8,011	12,880	43,854
-	986	-
53,614	16,484	32,828
2,280,530	2,138,964	2,930,467
41,925	41,925	41,925
1,045	106,572	453,867
3,440	74,578	3,128
-	20,161	-
10,851	14,692	10,844
<u>2,399,416</u>	<u>2,427,242</u>	<u>3,516,913</u>
<u>2,824,152</u>	<u>3,342,666</u>	<u>4,028,358</u>

נכסים

נכסי שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות לשותפים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים פיננסיים לזמן ארוך
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מלאי קרקעות
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מסים נדחים

סך נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
66,350	244,795	354,900
189,256	138,249	163,961
103,547	103,547	104,783
5,640	9,136	11,542
40,324	56,555	50,392
59,977	45,721	56,488
6,202	4,638	2,114
27,110	26,596	26,502
-	44,000	-
<u>498,406</u>	<u>673,237</u>	<u>770,682</u>
737,175	787,971	797,952
403,400	506,682	685,687
16,165	17,046	25,481
-	-	10,530
196,342	220,964	186,692
5,932	5,174	5,955
64,320	69,192	202,964
44,229	111,563	42,584
293	458	546
<u>1,467,856</u>	<u>1,719,050</u>	<u>1,958,391</u>
<u>1,966,262</u>	<u>2,392,287</u>	<u>2,729,073</u>
272,229	272,229	291,779
452,016	426,430	470,793
14,155	14,246	14,016
3,989	4,421	4,012
13,725	13,725	13,725
(75,945)	(76,115)	(85,119)
(14,831)	(14,831)	(16,325)
<u>665,338</u>	<u>640,105</u>	<u>692,881</u>
<u>192,552</u>	<u>310,274</u>	<u>606,404</u>
<u>857,890</u>	<u>950,379</u>	<u>1,299,285</u>
<u>2,824,152</u>	<u>3,342,666</u>	<u>4,028,358</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
 חלויות שוטפות של איגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין מסים שוטפים
 התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
 הפרשות
 התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
 איגרות חוב
 הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
 התחייבות למתן שירותי בניה
 הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 פיקדונות משוכרים
 התחייבויות מסים נדחים
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות ופרמיה
 יתרת רווח
 קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן הון בגין הפרשי תרגום
 מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

15 באוגוסט 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
182,320	50,024	46,176	97,062	90,220
30	-	-	-	-
<u>182,350</u>	<u>50,024</u>	<u>46,176</u>	<u>97,062</u>	<u>90,220</u>
38,351	11,012	10,773	20,072	22,170
146	19	113	45	141
<u>38,497</u>	<u>11,031</u>	<u>10,886</u>	<u>20,117</u>	<u>22,311</u>
<u>143,853</u>	<u>38,993</u>	<u>35,290</u>	<u>76,945</u>	<u>67,909</u>
(45,750)	(40,994)	42,301	(33,547)	38,473
(21,021)	(4,686)	(6,717)	(9,574)	(13,223)
(159)	(2,128)	(5,294)	2,365	2,740
<u>76,923</u>	<u>(8,815)</u>	<u>65,580</u>	<u>36,189</u>	<u>95,899</u>
(66,737)	(17,261)	(23,720)	(46,366)	(44,367)
5,759	792	2,299	889	3,762
<u>15,945</u>	<u>(25,284)</u>	<u>44,159</u>	<u>(9,288)</u>	<u>55,294</u>
916	971	(357)	874	435
16,861	(24,313)	43,802	(8,414)	55,729
18,443	19,213	(5,594)	16,864	(7,537)
35,304	(5,100)	38,208	8,450	48,192
16,739	2,431	-	2,060	-
<u>52,043</u>	<u>(2,669)</u>	<u>38,208</u>	<u>10,510</u>	<u>48,192</u>
5,439	(4,337)	(7,072)	(2,140)	(12,622)
<u>57,482</u>	<u>(7,006)</u>	<u>31,136</u>	<u>8,370</u>	<u>35,570</u>
34,204	(2,107)	19,284	1,160	27,277
17,839	(562)	18,924	9,350	20,915
<u>52,043</u>	<u>(2,669)</u>	<u>38,208</u>	<u>10,510</u>	<u>48,192</u>
33,642	(5,060)	14,131	428	18,103
23,840	(1,946)	17,005	7,942	17,467
<u>57,482</u>	<u>(7,006)</u>	<u>31,136</u>	<u>8,370</u>	<u>35,570</u>
0.32	(0.06)	0.30	-	0.43
<u>0.32</u>	<u>(0.06)</u>	<u>0.30</u>	<u>-</u>	<u>0.43</u>
0.25	0.02	-	0.02	-
<u>0.25</u>	<u>0.02</u>	<u>-</u>	<u>0.02</u>	<u>-</u>
0.57	(0.04)	0.30	0.02	0.43
<u>0.57</u>	<u>(0.04)</u>	<u>0.30</u>	<u>0.02</u>	<u>0.43</u>
59,960	59,952	63,061	59,968	62,962
<u>59,960</u>	<u>59,952</u>	<u>63,630</u>	<u>60,091</u>	<u>63,402</u>

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

עלות ההכנסות:

עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי

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

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח כולל לתקופה

רווח לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):

שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות מול		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
				מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה				
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
בלתי מבוקר									
857,890	192,552	665,338	(14,831)	13,725	(75,945)	3,989	14,155	452,016	272,229
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020									
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:									
48,192	20,915	27,277	-	-	-	-	-	27,277	-
רווח לתקופה									
(12,622)	(3,448)	(9,174)	-	-	(9,174)	-	-	-	-
הפסד כולל אחר									
35,570	17,467	18,103	-	-	(9,174)	-	-	27,277	-
סך הכל רווח כולל לתקופה									
23	-	23	-	-	-	23	-	-	-
תשלום מבוסס מניות									
(8,500)	-	(8,500)	-	-	-	-	-	(8,500)	-
דיבידנד שהוכרז									
(1,494)	-	(1,494)	(1,494)	-	-	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר על ידי החברה									
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	19,550
צירוף עסקים (*)									
(139)	-	(139)	-	-	-	-	(139)	-	-
עסקאות עם בעל שליטה									
441,395	413,852	27,543	(1,494)	-	(9,174)	23	(139)	18,777	19,550
סך הכל שינויים בתקופה									
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	13,725	(85,119)	4,012	14,016	470,793	291,779
יתרה ליום 30 ביוני 2021									

(*) לפרטים ראה ביאור 4.א.

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 2020 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
										שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:
10,510	9,350	1,160	-	-	-	-	-	1,160	-	רווח לתקופה
(2,140)	(1,408)	(732)	-	-	(732)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
8,370	7,942	428	-	-	(732)	-	-	1,160	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
294	-	294	-	-	-	294	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(8,000)	-	(8,000)	-	-	-	-	-	(8,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה
(16,269)	(16,269)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(92)	-	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
59,906	67,729	(7,823)	(453)	-	(732)	294	(92)	(6,840)	-	סך הכל שינויים בתקופה
950,379	310,274	640,105	(14,831)	13,725	(76,115)	4,421	14,246	426,430	272,229	יתרה ליום 30 ביוני 2020

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 2021 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
1,274,235	589,399	684,836	(14,831)	13,725	(79,966)	4,012	14,108	456,009	291,779	יתרה ליום 31 במרץ 2021
38,208	18,924	19,284	-	-	-	-	-	19,284	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:
(7,072)	(1,919)	(5,153)	-	-	(5,153)	-	-	-	-	רווח לתקופה
31,136	17,005	14,131	-	-	(5,153)	-	-	19,284	-	הפסד כולל אחר
(4,500)	-	(4,500)	-	-	-	-	-	(4,500)	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(1,494)	-	(1,494)	(1,494)	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(92)	-	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	דיבידנד שהוכרז
25,050	17,005	8,045	(1,494)	-	(5,153)	-	(92)	14,784	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
										עסקאות עם בעל שליטה
										סך הכל שינויים בתקופה
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	13,725	(85,119)	4,012	14,016	470,793	291,779	יתרה ליום 30 ביוני 2021

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 2020 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה הממוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר										
963,670	314,585	649,085	(14,831)	13,725	(73,162)	4,295	14,292	432,537	272,229	יתרה ליום 31 במרץ 2020
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:										
(2,669)	(562)	(2,107)	-	-	-	-	-	(2,107)	-	הפסד לתקופה
(4,337)	(1,384)	(2,953)	-	-	(2,953)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(7,006)	(1,946)	(5,060)	-	-	(2,953)	-	-	(2,107)	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
126	-	126	-	-	-	126	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(2,365)	(2,365)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(46)	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(13,291)	(4,311)	(8,980)	-	-	(2,953)	126	(46)	(6,107)	-	סך הכל שינויים בתקופה
<u>950,379</u>	<u>310,274</u>	<u>640,105</u>	<u>(14,831)</u>	<u>13,725</u>	<u>(76,115)</u>	<u>4,421</u>	<u>14,246</u>	<u>426,430</u>	<u>272,229</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
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
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229
52,043	17,839	34,204	-	-	-	-	-	34,204	-
5,439	6,001	(562)	-	-	(562)	-	-	-	-
57,482	23,840	33,642	-	-	(562)	-	-	34,204	-
404	-	404	-	-	-	404	-	-	-
(16,000)	-	(16,000)	-	-	-	-	-	(16,000)	-
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(542)	-	542	-
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-
(65,575)	(65,575)	-	-	-	-	-	-	-	-
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-
10,248	10,248	-	-	-	-	-	-	-	-
(17,789)	(17,789)	-	-	-	-	-	-	-	-
(183)	-	(183)	-	-	-	-	(183)	-	-
(32,583)	(49,993)	17,410	(453)	-	(562)	(138)	(183)	18,746	-
857,890	192,552	665,338	(14,831)	13,725	(75,945)	3,989	14,155	452,016	272,229

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2019

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

רווח לשנה -

רווח כולל אחר -

סך הכל רווח כולל לשנה -

תשלום מבוסס מניות -

דיבידנד שהוכרז ושולם -

רכישת מניות באוצר על ידי החברה -

פקיעת כתבי אופציה -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה -

מכירת מניות בחברה מאוחדת, נטו ממס -

הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל -

הסבת הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה להון חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה -

עסקאות עם בעל שליטה -

סך הכל שינויים בשנה -

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
52,043	(2,669)	38,208	10,510	48,192
404	126	-	294	23
45,750	40,994	(42,301)	33,547	(38,473)
12,979	4,249	1,306	8,506	2,289
(12,614)	-	-	-	-
(14,180)	(18,784)	4,441	(16,794)	5,265
(1,024)	797	1,717	5,500	43
(14,006)	(2,520)	5,602	(2,649)	15,111
(2,076) (*)	(1,481)	357	(1,551)	(435)
1,446	(6)	-	1,418	-
<u>68,722</u>	<u>20,706</u>	<u>9,330</u>	<u>38,781</u>	<u>32,015</u>
6,310	(14,325)	570	(12,559)	(9,765)
25	-	-	-	-
(32,868)	11,168	1,795	(2,411)	954
(132)	(134)	(9)	33	14
(26,665)	(3,291)	2,356	(14,937)	(8,797)
<u>42,057</u>	<u>17,415</u>	<u>11,686</u>	<u>23,844</u>	<u>23,218</u>
(87,325)	-	-	(42,952)	(132,762)
(90,885)	(3,166)	(72,616)	(65,421)	(81,338)
(141)	-	(9,692)	(128)	(16,556)
40,240	44,502	-	44,502	-
(2,757)	(7,792)	5,392	(6,678)	(46,304)
(70,919)	-	-	(70,919)	-
34,665	-	-	-	-
264,823	-	-	-	-
1,495	1,471	-	1,471	-
13,708	9,131	(2,331)	9,131	(5,582)
<u>102,904</u>	<u>44,146</u>	<u>(79,247)</u>	<u>(130,994)</u>	<u>(282,542)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
מסים נדחים, נטו
ירידת (עליית) ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
שערור התחייבויות לזמן ארוך, נטו
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחיבויים וביטורות חובה
שינוי במלאי קרקעות ומבנים למכירה
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת חברה מאוחדת - נספח א'
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
הלוואה לשותפים
מכירת פעילות מופסקת - נספח ב'
מכירת חברות שיצאו מאיחוד - נספח ג'
פקדונות שהתקבלו משוכרים
משיכות, פרעון הלוואות (השקעות, מתן הלוואות) שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה

(*) לרבות חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכלולות בתוך הרווח מפעילות מופסקת. לפרטים ראה ביאור 4.n.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
248,475	-	45,000	-	45,000	תזרימי מזומנים לפעילות מימון קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו תמורה מהנפקת איגרות חוב פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישה של מניות באוצר תשלום דיבידנד מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות מימון
(38,068)	(7,738)	(49,733)	(15,062)	(68,788)	
(24,004)	(326)	(868)	154,441	3,169	
-	-	-	-	273,565	
(103,547)	-	-	-	-	
(24,715)	(4,688)	(392)	(22,991)	(12,757)	
(17,789)	(2,366)	-	(16,270)	-	
(453)	-	(1,494)	(453)	(1,494)	
(16,000)	(8,000)	(4,000)	(8,000)	(4,000)	
<u>23,899</u>	<u>(23,118)</u>	<u>(11,487)</u>	<u>91,665</u>	<u>234,695</u>	
168,860	38,443	(79,048)	(15,485)	(24,629)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
159,370	104,530	399,197	159,370	345,852	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
15,290	9,618	-	8,106	-	שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
2,332	(439)	(1,223)	161	(2,297)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>345,852</u>	<u>152,152</u>	<u>318,926</u>	<u>152,152</u>	<u>318,926</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	5,634	
-	-	-	-	29,942	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	-	-	-	588,497	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	-	-	438,250	נדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע
-	-	-	-	(353,233)	אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
-	-	-	-	(1,038)	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	(13,944)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(10,530)	התחייבות למתן שירותי בניה
-	-	-	-	(134,641)	מסים נדחים
-	-	-	-	(239)	התחייבות בגין הטבות לעובדים
-	-	-	-	(19,550)	הנפקת מניות
-	-	-	-	(396,386)	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	132,762	
נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)					
2,028	-	-	2,028	-	חייבים ויתרות חובה
184,462	-	-	184,462	-	נדל"ן להשקעה
(3,307)	-	-	(3,307)	-	זכאים ויתרות זכות
(64,175)	-	-	(64,175)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(76,056)	-	-	(76,056)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,952	-	-	42,952	-	
נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)					
5,724	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
104,432	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(2,651)	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
(61,014)	-	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(2,118)	-	-	-	-	מסים נדחים
44,373	-	-	-	-	
נספח א'3 - רכישת חברה מאוחדת (3)					

- (1) לפרטים בדבר השקעה ב- 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 4.א.
 (2) לפרטים בדבר רכישת שני בנייני משרדים בערים Utrecht ו- Leeuwarden, הולנד, ראה ביאור 14.ה. (8) לדוחות הכספיים השנתיים.
 (3) לפרטים בדבר רכישת בנין משרדים בעיר Utrecht, הולנד, ראה ביאור 14.ה. (11) לדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (4)

(10,111)					
(6,268)	-	-	-	-	הון חוזר
(103,419)	-	-	-	-	נכסים פיננסיים
(938)	-	-	-	-	רכוש קבוע
(69,228)	-	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
(19,728)	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
78,754	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
24,338	-	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
4,894	-	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
71,570	-	-	-	-	התחייבויות בניכוי נכסי מסים נדחים
8,085	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה
(12,614)	-	-	-	-	זכויות מיעוט
(34,665)	-	-	-	-	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת

נספח ג' - מכירת חברות שיצאו מאיחוד (5) (6)

(2,673)					
25,600	-	-	-	-	הון חוזר
(571,228)	-	-	-	-	נכסים פיננסיים
225,987	-	-	-	-	דד"ל להשקעה
57,490	-	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
(264,824)	-	-	-	-	זכויות מיעוט

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

62,062	22,548	26,509	31,380	40,084	
2,031	16	123	29	185	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
					סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ה' - פעילות שאינה במזומן

70,919					
5,854	-	-	-	-	פירעון הלוואה שניתנה לשותפים
	-	-	-	-	הלוואה שנתקבלה משותפים אגב מיזוג

נספח ו' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

-		4,500		4,500	דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן
---	--	-------	--	-------	----------------------------------------------

- (4) לפרטים בדבר מכירת אספן סולאר בע"מ, ראה ביאור 15.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (5) לפרטים בדבר מכירת שלושה תאגידים גרמניים בשנת הדוח, ראה ביאור 14.ה. (9) לדוחות הכספיים השנתיים.
- (6) לפרטים בדבר מכירת ריזורת חדרה ניהול בע"מ בשנת 2019, ראה ביאור 20.א. (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעיקר בישראל ובהולנד.

ביום 22 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם"), העוסקת בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות. ראה ביאור 4.א.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלו, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט המתאור להלן:

(1) רכוש קבוע:

(א) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

- **במודל העלות** - פריטי רכוש קבוע (בעיקר מלונות) מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(ב) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט.

נכסים החכורים במסגרת הסדרי חכירה מימונית מופחתים על פני הקצר מבין אורך החיים השימושיים הצפוי להם על פי אותם בסיס של נכסים בבעלות, או על פני תקופת החכירה.

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(1) רכוש קבוע: (המשך)

(ב) הפחתת רכוש קבוע: (המשך)

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
15%-20%	5-7 שנים	ריהוט וציוד משרדי
1.5%	67 שנים	בניינים (מלון למעט רכיב הקרקע)

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

(ג) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד התהוותן.

(2) הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון בסביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה 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 שלה ביחס לשווי 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 2021 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) ושמאיות מלאות שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני.

ביחס לקביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בעקבות מגיפת הקורונה (COVID-19), ראה ביאור 3.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של			
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
					תאריך הדוחות הכספיים:
109.01	108.90	3.2600	3.5320	3.8748	ליום 30 ביוני 2021
107.18	107.29	3.466	3.6429	3.8828	ליום 30 ביוני 2020
107.29	107.39	3.2150	3.6498	3.9441	ליום 31 בדצמבר 2020
					שיעורי השינוי:
					לתקופה של שישה חודשים
					שהסתיימה:
					ליום 30 ביוני 2021
					ליום 30 ביוני 2020
					לתקופה של שלושה חודשים
					שהסתיימה:
					ליום 30 ביוני 2021
					ליום 30 ביוני 2020
					לשנה שהסתיימה:
					ביום 31 בדצמבר 2020
1.6	1.4	1.4	(3.23)	(1.76)	
(0.80)	(0.70)	0.29	1.90	0.12	
0.8	1.3	(2.2)	(0.19)	(0.97)	
(0.70)	(0.20)	(2.78)	(1.15)	(0.45)	
(0.69)	(0.6)	(6.97)	2.09	1.70	

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

השפעת התפשטות של נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "משבר הקורונה" או "המשבר") ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת הקבוצה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובפרט, החל מאמצע חודש מרץ 2020. כחלק מהנסיון להתמודד עם השלכותיו הנרחבות של הנגיף ברחבי העולם, אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, תוקנו ע"י הממשלות השונות, ביניהן ממשלת ישראל, תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר נקטו בצעדי התגוננות ובכלל זה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות חינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית. כמו כן, נסגרו הלכה למעשה הגבולות בין המדינות ובדרך כלל התירו המדינות את כניסתם של אזרחיהן בלבד. החל מאמצע חודש מרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת לאחורונה, עם התרבות מקרי ההידבקות ישנן הגבלות חדשות אשר נכנסות לתוקף.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 12 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות. לאחורונה, בשל העלייה בתחלואה והתפשטות זן "דלתא" במדינה, עודכנו ההנחיות, החל מסוף חודש יולי 2021, לפיהן זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק", המונפק על ידי משרד הבריאות. החברה עוקבת אחר הנחיות הממשלה ומקפידה על קיומן.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה (המשך)

מרבית מתחמי המשרדים, לרבות המשרדים הממוקמים בתוך המרכזים המסחריים, נותרו פתוחים, לצד מגבלות שונות שהוטלו על ידי הממשלה, והתעדכנו מעת לעת, ביחס לכמות מירבית של עובדים הרשאים לשהות, בו-זמנית, במקום העבודה. בשלושה מרכזים מסחריים, בבעלות החברה, הופסקה הפעילות המסחרית אולם אלו נותרו פתוחים על מנת לאפשר לעובדי המשרדים ולעסקים שהוגדרו כחיוניים להוסיף לפעול כדוגמת: סופרמרקטים, רשתות פארמה, מרפאות ובנקים. כיום עם החזרה חברות רבות מחזירות את עובדיהם למשרדים וישנה התעוררות בביקוש לשטחים.

במסגרת הצעדים למניעת התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם למגבלות שהוטלו על ידי המדינה, ביום 15 במרץ 2020 הפסיקה פאי סיאם את פעילות בתי המלון איביס סטיילס וביום 20 במרץ 2020 את מלון איביס סיטי סנטר ובהתאם נקטה השותפות בצעדים לצמצום הוצאותיה השוטפות, לרבות הוצאת מרבית עובדי בית המלון לחל"ת, ביטול ריטיינרים מנותני שירותים שאינם חיוניים, ביטול של תשלומי ארנונה על ידי הרשות המקומית לתקופה של שלושה חודשים ועוד.

בחודש מרץ 2021, חזרו בתי המלון איביס סיטי ו- רמדה חדרה לעבודה, ונפתחו מחדש. בחודש יולי 2021 נפתח מלון איביס סטייל מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי יתייצבו ויעמדו על שיעור תפוסה סביר.

הפסקת הפעילות האמורה השפיעה על תוצאות הפעילות העסקית של החברה בתחום המלונאות ביחס לתקופות קודמות. זאת בשל העובדה שכאמור לעיל, בתי המלון לא פעלו במשך תקופה ארוכה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.

על רקע משבר הקורונה בחנה החברה את המשך תהליך הייזום של הפרויקטים בהם החלה, והוחלט להמשיך בתכניות הפיתוח כמתוכנן. החלטה זו התקבלה, בין היתר, מכיוון שהחברה מעריכה כי בטווח הארוך לאחר סיומו של משבר הקורונה, תחום התיירות והמלונאות ישוב לפעול בהיקפים דומים להיקפים שהיו לפני משבר הקורונה. יצוין כי להערכת החברה, לאור זאת שיתר בתי המלון של הקבוצה הינם בתהליכי בניה, כאשר השלמתם של מרביתם אינה צפויה בשנה הקרובה, לא צפויה על הנכסים שבבניה כאמור השפעה מהותית כתוצאה ממשבר הקורונה ולפיכך לא נרשמה הפחתה בשווי הנכסים האמורים כתוצאה ממשבר הקורונה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, מתבססת החברה על הערכות שווי או בחינה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020 על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנכס המוערך. בנוסף, למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור היוון (כגון: שיעור הריבית על איגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב האי וודאות והסיכון שבקבלת דמי השכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית, אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי שביצעה החברה ובכלל זה אין שינוי בשיעור ההיוון.

נכון למועד פרסום דוח זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר בקשר עם המשך התפשטות הנגיף והצעדים שיינקטו על ידי הממשלות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. החברה עוקבת אחר העלייה בתחלואה והתפשטות זן "דלתא" במדינה ומקפידה על קיום הנחיות הממשלה. בסוף חודש יולי 2021, עודכנו הנחיות הממשלה, לפיהן זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק", המונפק על ידי משרד הבריאות. בנוסף, החברה ערוכה גם למקרה שבו יוחלט על הגבלות נוספות לפעילות המסחר ותוכל להתאים את פעילותה ביעילות ובאופן מהיר. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל שהחזרה לשגרה תארך זמן רב, הרי שעלויות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה, וכפועל עקיף, גם על החברה.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך וההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לעמוד בכל התחייבויותיה.

יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות הכרוך בנגיף ובהתפשטותו וכפועל יוצא, השלכותיו הכלכליות בישראל ובעולם, לא ברורה במלואה, בשלב זה, ההשפעה של המשבר על הכלכלה העולמית והמקומית וכלל ויתפתח מיתון משמעותי בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם אשר ישפיע על מגזרים רחבים, אזי עלולה להיות לכך השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ:

ביום 22 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם עם חברת KFS Nominees Ltd (להלן: "KFS"), חברה פרטית הרשומה באיי הבתולה הבריטיים (BVI) ואשר החזיקה כ- 100% במלוא הון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם בע"מ (לרבות בדילול מלא), העוסקת בתחום הנדל"ן המניב והמלוונאות בישראל (להלן: "פאי סיאם"), עבור נאמנות Somro trust המהווה Discretionary Trust, בשרשור סופי, עבור גב' שמחה דהוקי כנהנית (אישתו של מר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם (להלן: "דהוקי")), ועם פאי סיאם, אשר עיקרו השקעה בפאי סיאם, באופן שלאחר ההשקעה כאמור מחזיקה החברה במחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של פאי סיאם, בתמורה להשקעה בסך כולל של כ- 405 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). כמו כן, ההתקשרות כוללת הקצאת מניות של החברה לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ, חברה בבעלותו של דהוקי ובני משפחתו (להלן: "קנדרה"), אשר מהוות, לאחר הקצאתן, 5% מההון המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי חברה בת של החברה) ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום במזומן.

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

- (1) החברה השקיעה בהון המניות של פאי סיאם סך של 405 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), לפי שווי חברה של פאי סיאם בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני הכסף), במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של פאי סיאם לחברה, אשר תהווה במועד הקצאתן 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם (לרבות בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות").
- (2) השקעת התמורה הינה ב- 4 תשלומים כדלקמן:
 - (א) מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח הועברה ביום 27 בדצמבר 2020;
 - (ב) סך של 200 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון") הועברו במועד השלמת העסקה, אשר חל ביום 7 בינואר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה");
 - (ג) סך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית בסך של כ- 157 אלף ש"ח (ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום), הועברו ביום 1 בפברואר 2021.
 - (ד) סך של כ- 42 מיליון ש"ח יועברו על ידי החברה במועד שיבחר על ידה, בתיאום עם פאי סיאם, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022 בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם (להלן: "התשלום האחרון"). יצויין כי לחברה קיימת אופציית PUT למכירת קרקע בבעלות חברה בשליטת החברה לפאי סיאם במקביל להעברת התשלום האחרון אשר ישמש לרכישת הקרקע על ידי פאי סיאם כאמור ככל והחברה תממש את אופציית ה- PUT והכל בהתאם למפורט בהסכם.
- (3) להבטחת התשלום האחרון שיעבדה החברה לטובת פאי סיאם בשעבוד קבוע ראשון בדרגה חלק יחסי מהמניות המוקצות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, אשר תשוחררנה במועד התשלום האחרון.
- (4) התמורה שימשה ותשמש את פאי סיאם בעיקר לצורך המטרות הבאות:
 - (א) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת גינות המלכים בע"מ (להלן: "חברת גינות"), על ידי חברת מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "חברת מלונות"), בתמורה לסך של כ- 52 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן ביחד: "ההחזקות בחברת גינות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת גינות על ידי קנדרה.
 - (ב) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת מלונות (לאחר השלמת הרכישה של חברת גינות כאמור לעיל) על ידי פאי סיאם, בתמורה לסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן: "ההחזקות בחברת מלונות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת מלונות על ידי פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (חברה בבעלות דהוקי).
 - (ג) השלמת הקמת הנכסים הקיימים/או השלמת רכישה ופיתוח הקרקעות הקיימות של פאי סיאם, והכל כמפורט בהסכם.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם: (המשך)

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

על פי ההסכם הצדדים התחייבו לעשות את מירב המאמצים לכך שלא יאוחר מ-5 שנים ממועד ההשלמה, ובמכפיל על ההון העצמי של פאי סיאם כפי שהוסכם בין הצדדים, תפעל פאי סיאם להשלמת הנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") או בכל בורסה אחרת.

(6) מר שלמה דהוקי ישמש כיו"ר דירקטוריון פעיל של פאי סיאם, בהיקף משרה של 75%, והחברה תעניק לפאי סיאם שירותי ניהול, שניהם בתמורה לדמי ניהול חודשיים כמפורט בהסכם.

(7) ההסכם ותקנון פאי סיאם (אשר עודכן במסגרת העסקה) כוללים הוראות בדבר הרכב הדירקטוריון, אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות כלליות של בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות הכרעה להן תהיה זכאית החברה, אשר עיקריהן כדלקמן:

(א) הרכב הדירקטוריון:

דירקטוריון פאי סיאם יהיה מורכב מ-4 דירקטורים לכל היותר (כולם תושבי ואזרחי מדינת ישראל), כאשר כל אחת מבין KFS מחד והחברה מאידך, תהינה רשאיות למנות 2 דירקטורים לפאי סיאם כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד בישיבות הדירקטוריון (או אם מינו KFS ו/או החברה רק דירקטור אחד – יהיו לאותו דירקטור שני (2) קולות בישיבות הדירקטוריון). ככל ושיעור ההחזקות של KFS והחברה יחדל להיות שווה הרי שכל מי שמחזיק ב-25% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם יהיה רשאי למנות דירקטור אחד. כל בעל מניות שמינה דירקטור יהיה רשאי לפטרו, לפי שיקול דעתו ולמנות דירקטור אחר תחתיו. יובהר כי, ליו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם, מר שלמה דהוקי, לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון:

(1) כל החלטות בדירקטוריון החברה, למעט החלטות שבסעיף 2 להלן, יתקבלו ברוב קולות של הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון.

על אף האמור לעיל, בנושאים המפורטים בסעיף זה להלן, במקרה של קולות שקולים בישיבת הדירקטוריון, יהיה לדירקטור מטעם החברה קול נוסף ומכריע:

(א) אישור תקציב שנתי לפעילות פאי סיאם ובתחום פעילותה;

(ב) מינוי ופיטורי מנכ"ל, בכפוף לקיום הליך מינוי המנכ"ל המפורט בהסכם ובתקנון;

(ג) אישור קבלת ו/או פרעון אשראי ממוסד בנקאי ו/או גוף מוסדי;

(ד) השקעות - התקשרות בעסקה העונה על כל התנאים המפורטים להלן: העסקה שהינה בהיקף של עד 20% מהיקף המאזן של פאי סיאם במועד קבלת החלטה, בתחום פעילותה של פאי סיאם, בישראל, ברמת מינוף מקובלת במועד ביצועה וברמת רווחיות שתהיה לפחות כמקובל בענף, בהתאם לאזור הגאוגרפי הספציפי של הנכס ובהתאם למחירים ולשוויים באותה סביבה.

(ה) החלטות בקשר עם הקרקע האמורה בביאור 4(א)(2)(ד) לעיל בכל הקשור להסדרת היחסים עם קבוצת שגב.

כתוצאה מזכויות ההכרעה של החברה בהחלטות על הפעולות הרלוונטיות, החברה בדעה כי יש לה את הכוח והשליטה בחברת פאי סיאם וכתוצאה מכך דוחותיה הכספיים של פאי סיאם מאוחדים בדוחות החברה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) לצורך קבלת ההחלטות הבאות על ידי דירקטוריון פאי סיאם יהיה צורך בהחלטה ברוב של לפחות 75% מקולות הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון:

(א) הקצאת מניות ו/או ניירות ערך ו/או הנפקת כתבי אופציה המקנים זכות לרכישת ניירות ערך בפאי סיאם ו/או כל מסמך ו/או התחייבות אחרים המקנים למקבלם זכות לקבלת ו/או רכישת ניירות ערך בפאי סיאם, שאיננה מצדדים שלישיים והכל למעט בנסיבות ספציפיות האמורות בהסכם.

(ב) אישור התקשרות עם בעלי ענין בפאי סיאם ו/או תאגידים קשורים לבעלי ענין בפאי סיאם ו/או שלבעלי עניין בפאי סיאם עניין אישי בהן (מובהר כי התקשרויות אלו כוללות כל התקשרות עם בעל ענין או נושא משרה בפאי סיאם, וזאת גם אם מדובר במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם או בעסקה שאינה חריגה).

(ג) אישור התקשרות עם בעלי ענין בפאי סיאם ו/או תאגידים קשורים לבעלי ענין בפאי סיאם ו/או שלבעלי עניין בפאי סיאם עניין אישי בהן (מובהר כי התקשרויות אלו כוללות כל התקשרות עם בעל ענין או נושא משרה בפאי סיאם, וזאת גם אם מדובר במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם או בעסקה שאינה חריגה).

(ד) אישור הוצאה החורגת ו/או הגורמת לחריגה בת 20% לפחות מהתקציב השנתי של פאי סיאם.

(ה) שינוי מהותי בתחומי פעילותה של פאי סיאם וכניסה לתחומי פעילות אשר שונים באופן מהותי מתחומי הפעילות של פאי סיאם במועד חתימת ההסכם.

(ו) אישור כל עסקה או נושא אחר שאינם במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם. למען הסר ספק מובהר כי התקשרות חדשה בתחום הפעילות של פאי סיאם לא תהיה בבחינת פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם.

(ז) קבלת החלטה על פנייה לבעלי המניות לצורך העמדת מקורות כספיים לפאי סיאם.

(ח) קביעת או שינוי זכויות החתימה בפאי סיאם (למעט החלפת מורשי חתימה שמונו על ידי החברה במורשי חתימה אחרים שמונו מטעם החברה, לפי שיקול דעתה של החברה).

(ט) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על שינוי מסמכי היסוד של פאי סיאם.

(י) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על מיזוג, פיצול, ארגון מחדש או פירוק של פאי סיאם.

(יא) קביעה של מדיניות חלוקת דיבידנד והחלטה החורגת ממדיניות זו.

(יב) התקשרות בעסקה שאינה עומדת בכל התנאים המפורטים בסעיף קטן ב1(ד) לעיל ו/או החלטה על שינוי אחד או יותר מהתנאים כאמור.

ההחלטות המצריכות רוב של 75% מקולות הדירקטוריון כאמור לעיל, הינם זכויות מגנות על בעלי הזכויות שאינם מקנות שליטה.

(8) שיפוי:

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון שיפוי לתקופה של שלוש שנים, לפיו KFS ו/או פאי סיאם, תשפה את החברה בגין כל נזק שיגרם (כהגדרתו בהסכם) או חסרון כיס שיגרם, במישרין או בעקיפין, עקב או כתוצאה של התקיימות אירועים המפורטים בהסכם.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

הצעה פרטית מהותית:

כאמור לעיל, במקביל לחתימת ההסכם, נחתם בין החברה לבין קנדרה הסכם הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "**הסכם ההקצאה**"), לפיו תקצה החברה לקנדרה 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג., כל אחת, בתמורה של כ- 11.68 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת בסך של כ- 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "**מניות החברה המוקצות**"). החברה זקפה בדוחותיה הכספיים סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווי ההוגן של מניות החברה המוקצות במועד הקצעתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוקצות וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות המוקצות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה.

רכישה במחיר הזדמנותי:

הסכום נטו שהוכר במועד צירוף העסקים בגין הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל התחייבויות שנתלו במסגרת צירוף העסקים עלה על השווי ההוגן של התמורה שהועברה בעדם.

סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח הוכר בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פאי סיאם בע"מ, כמוצג בדוחות הכספים מאוחדים אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של פאי סיאם בע"מ. ערכים אלו מבוססים על שוויים הוגן מיום רכישת החברה בחודש ינואר 2021. למידע בדבר הנכסים והתחייבויות שנכסו לאיחוד, ראה נספח א'1 בדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים.

ב. **הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'):**

ביום 20 בינואר 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה (להלן: "**המכרז המוסדי**") על פי דוח הצעת מדף.

אגרות החוב (סדרה ח') הוצעו למשקיעים מסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 500,933 יחידות סה"כ, מתוכן נענתה החברה להזמנות לרכישת 276,527 יחידות (אשר מהוות כ-83.80% מכמות היחידות שהוצאה בהמשך במסגרת ההצעה לציבור) בשווי כספי של כ- 276 מיליון ש"ח (יצוין כי החברה קיבלה ממעלות S&P (להלן: "**חברת הדירוג**") דירוג ilA להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. החברה פנתה וקיבלה את אישורה של חברת הדירוג להגדלת היקף הגיוס לסך של עד 280 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית של 1.5% (צמודה למדד), אשר היווה את שיעור הריבית המרבי שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') במכרז לציבור. שיעור הריבית הסופי נקבע במסגרת המכרז לציבור.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'): (המשך)

(1) התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ח') הינה 276,684 אלפי ש"ח.

(2) שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.75% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.6411% (שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 1.6926%).

הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029.

קרן איגרות החוב תפרע בשבעה (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.

לפרטים בדבר הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה ח') לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 7' להלן.

ג. עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

ביום 2 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), להעלות את דמי הניהול (כולל הוצאות רכב) המשולמים ליו"ר הדירקטוריון של החברה, מר גיא פרג (להלן: "פרג") ב- 10%, כך שחלף דמי ניהול בסך של כ- 131 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), יהיה פרג זכאי לדמי ניהול בסך של כ- 144 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ד. תוכנית לרכישה עצמית של מניות:

ביום 25 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התוכנית משנת 2020 (ראה ביאור 21.א.1) לדוחות הכספיים השנתיים, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תוכנית רכישת המניות").

נכון ליום 30 ביוני 2021, שיעור הביצוע המצטבר של תוכנית רכישת המניות הינו כ- 8.42%. נכון למועד פרסום הדוח שיעור הביצוע המצטבר הינו כ- 9.35%.

ה. דיבידנד:

(1) ביום 25 במרץ 2021, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.06338 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2021.

(2) בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 25 במרץ 2021 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2021 דיבידנד בסך מינימלי של 18 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.28523 ש"ח (מחושב לפי 65,936,961 מניות של החברה, בנטרול 1,656,103 מניות המוחזקות על ידי החברה ובנטרול 1,173,141 מניות המוחזקות על ידי מריו לזניק נופך בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, בהנחה שחברת בת זו תוותר על הדיבידנד שיגיע לה).

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.07131 ש"ח למניה במוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2021 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2021), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן תתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. דיבידנד: (המשך)

(2) (המשך)

עוד יודגש כי, אין לראות בהחלטה הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כאמור, וזו תישקל בכל פעם, בנפרד, על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן יצוין כי, החלטה זו ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות בדבר ביצוע חלוקות שונות מהאמור לעיל (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בד"ן (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

(3) ביום 31 במאי 2021, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.07131 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 1 ביולי 2021.

ו. רכישת חברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ:

ביום 4 במאי 2021 התקשרה קבוצת פאי סיאם עם צדדי ג' (בעלת המניות בחברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ (להלן: "בי.טי. כנרת")) וצד קשור אליה שהעמידה הלוואות בעלים לחברת בי.טי. כנרת) שאינם קשורים לחברה או לפאי סיאם ו/או לבעלי המניות בה בהסכם לרכישת מניות בי.טי. כנרת (להלן: "הסכם הרכישה", "המוכרות" ו-"החברה הנרכשת").

חברת בי.טי. כנרת הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 60 דונם בכנרת.

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

(1) פאי סיאם תרכוש את מלוא הון המניות החברה הנרכשת בתמורה ל- 1.00 ש"ח וכן, תעמיד הלוואות בעלים לחברה הנרכשת בסך של 60 מיליון ש"ח אשר ישמשו לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת. פאי סיאם שילמה את התמורה במלואה וזו הועברה לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת, למעט סך של 5 מיליון ש"ח אשר הופקדו בנאמנות להבטחת התחייבויות המוכרות על-פי ההסכם. פאי סיאם מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמאיים.

יובהר, כי מעבר לאמור לעיל, תיוותר יתרת חוב לצד קשור למוכרות שתפרע בעתיד בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הרכישה.

כמו כן, פאי סיאם התחייבה להעמיד סך נוסף של 4 מיליוני ש"ח לחברה הנרכשת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים נוספים כפי שנקבע בהסכם וזאת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים כאמור עד לתום 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

(2) בין הצדדים הוסכם, כי בקשר לעבודות פיתוח במקרקעין, כל סכום שהחברה הנרכשת תהא זכאית לקבל מרמ"י בקשר להחזר הוצאות פיתוח ו/או תכנון יועבר על ידי פאי סיאם למוכרת.

(3) בין הצדדים הוסכם, בקשר לבקשות שהוגשו על ידי פאי סיאם לרמ"י, שהן יטופלו על ידי המוכרות וכי התשלומים שידרשו להשתלם בקשר עם קבלת האישורים יחולו על המוכרות, ואילו ביחס להיטלי השבחה נקבע מנגנון חלוקת התשלום בין הצדדים כמפורט בהסכם הרכישה.

(4) בהסכם נקבע מנגנון להתאמת התמורה באמצעות שמאות ככל שלא יוקצו לחברה הנמכרת הזכויות בחלקות המשלימות וזאת בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.

(5) העסקה הושלמה במועד חתימתה.

נכון ליום 30 ביוני 2021 ביצעה החברה הערכת שווי על ידי שמאי בלתי תלוי למקרקעין שבבעלות חברת בי.טי. כנרת. לפי הערכת השווי שוויו של המקרקעין לאחר ניכוי אומדן היטל השבחה ועלויות אחרות הינו כ- 91 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ז. עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה:

במהלך חודש מאי 2021 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה, בתמורה לשוויי בספרי חברת הבת בסך של 4.7 מיליוני ש"ח (כ- 18.2 מיליון ש"ח).

כתוצאה מהסכם המכירה סיווגה החברה את הנכס נשוא העסקה במאזנה ליום 30 ביוני 2021 לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ח. מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור 15.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת – אספן סולאר בע"מ:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	
9,249	15,241	הכנסות
(4,708)	(9,416)	עלות ההכנסות
4,541	5,825	רווח גולמי
(69)	(96)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(49)	הוצאות אחרות
-	97	הכנסות אחרות
4,472	5,777	רווח מפעולות רגילות
(1,998)	(3,894)	הוצאות מימון
23	58	הכנסות מימון
2,497	1,941	הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון
509	676	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,006	2,617	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(671)	(557)	מסים על ההכנסה
2,335	2,060	הפסד לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
-	-	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
2,335	2,060	הפסד מפעילות מופסקת
2,696	4,953	תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
3,001	4,329	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(4,901)	(11,411)	מזומנים נטו דשנבעו מפעילות השקעה
796	(2,129)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מופסקת

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 5 - 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 שוויים ההוגן.

<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>	
<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 ביוני</u>
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
10,350	69,602	10,350	69,602
112,087	341,131	112,087	341,131
1,002,812	1,103,454	1,026,851	1,062,253
535,488	837,636	506,947	790,470
56,000	56,000	56,000	56,000
<u>1,716,737</u>	<u>2,407,823</u>	<u>1,712,235</u>	<u>2,319,456</u>

התחייבויות פיננסיות (1):

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

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן.
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו בממוצע 3.4% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 3.8%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 0.32% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 1.64%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 2021, הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

- (1) ישראל - בתחום הנדל"ן המניב.
- (2) ישראל - בתחום המלונאות.
- (3) הולנד - בתחום הנדל"ן המניב.
- (4) גרמניה - בתחום הנדל"ן המניב.

אחרים – לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ.

בשל אופייה העסקי של החברה, נתוני המגזרים כוללים בנוסף לנתוני החברה והחברות המאוחדות שלה, גם את חלק החברה בנתוני חברות כלולות ועסקאות משותפות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, למעט בתחום המלונאות בישראל. כלומר הכנסות, הוצאות ונכסי כל מגזר דיווח כוללים גם את חלק החברה בחברות הכלולות ובעסקאות המשותפות.

עד לתום שנת 2020 פעילות הקבוצה בישראל כללה מגזר פעילות בר דיווח אחד (למידע דבר מימוש פעילות הסולאר ראה ביאור 4.ח.). החל מהרבעון השני לשנת 2021, בעקבות השלמת עסקת פאי סיאם (כמפורט בביאור 4.א.) הקבוצה מציגה מגזר חדש בישראל הכולל את פעילות פאי סיאם בתחום המלונאות על כן, החל מרבעון זה, פעילות הקבוצה בישראל מתבצעת באמצעות שני מגזרי פעילות "ברי דיווח" – נדל"ן ומלונאות.

ב. ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סה"כ	התאמות	אחרים	גרמניה		ישראל		
			נדל"ן	הולנד	נדל"ן	מלונאות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
90,220	-	2,811	3,840	60,760	3,519	19,290	הכנסות
67,909	-	1,950	2,768	47,844	902	14,445	רווח גולמי
38,473	-	-	-	14,265	30,778	(6,570)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(13,223)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
2,740							הכנסות אחרות, נטו
95,899							רווח מפעולות רגילות
(40,605)							הוצאות מימון, נטו
55,294							רווח לאחר מימון
							חלק החברה ברווח של השקעות
							המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
435							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
55,729							
4,028,358	(14,880)	114,631	117,694	1,714,971	1,301,869	794,073	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר	נדל"ן אלפי ש"ח	
97,062	(19,345)	2,613	23,694	50,960	17,293	21,847	הכנסות
76,945	(7,025)	1,749	19,187	40,575	6,445	16,014	רווח גולמי
(33,547)	-	-	(56,114)	20,165	-	2,402	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(9,574)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
2,365							הכנסות אחרות, נטו
36,189							רווח מפעולות רגילות
(45,477)							הוצאות מימון, נטו
(9,288)							הפסד לאחר מימון
874							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
(8,414)							הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,342,666	(41,258)	118,474	738,982	1,528,601	250,235	747,632	נכסי המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות	נדל"ן אלפי ש"ח	
46,176	-	1,423	1,596	30,690	2,468	9,999	הכנסות
35,290	-	957	931	24,707	1,197	7,498	רווח גולמי
42,301	-	-	-	15,984	30,778	(4,461)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(6,717)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(5,294)							הוצאות אחרות, נטו
65,580							רווח מפעולות רגילות
(21,421)							הוצאות מימון, נטו
44,159							רווח לאחר מימון
(357)							חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,802							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר	נדל"ן אלפי ש"ח	
50,024	(12,592)	1,312	11,652	27,961	10,520	11,171	הכנסות
38,993	(5,322)	853	9,326	21,569	4,722	7,845	רווח גולמי
(40,994)	-	-	(56,114)	14,368	-	752	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4,686)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(2,128)							הוצאות אחרות, נטו
(8,815)							הפסד מפעולות רגילות
(16,469)							הוצאות מימון, נטו
(25,284)							הפסד לאחר מימון
971							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
(24,313)							הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר	נדל"ן אלפי ש"ח	
182,350	-	5,415	34,220	104,116	-	38,599	הכנסות
143,853	-	3,432	28,041	83,349	-	29,031	רווח גולמי
(45,750)	-	(4,363)	(62,742)	18,201	-	3,154	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(21,021)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(159)							הוצאות אחרות, נטו
76,923							רווח מפעולות רגילות
(60,978)							הוצאות מימון, נטו
15,945							רווח לאחר מימון
916							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,861							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
2,824,152	(13,916)	118,374	154,817	1,687,154	-	877,723	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. תשקיף מדף:

ביום 8 ביולי 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 9 ביולי 2021.

ב. הרחבת איגרות חוב (סדרה ח'):

ביום 12 ביולי 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי") על פי דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת סדרה. אגרות החוב (סדרה ח') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על מחיר יחידה, כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), במחיר מזערי של 1,010 ש"ח ליחידה. במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 386,363 יחידות סה"כ, במחיר ליחידה של 1,027 ש"ח ליחידה, אשר היווה את מחיר היחידה המינימאלי במכרז לציבור.

ביום 13 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת המדף לפיו הוצעו לציבור עד 356,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ב-356,000 יחידות, כאשר החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). יצוין כי, החברה קיבלה מחברת הדירוג דירוג ilA להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של עד 300 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה.

ביום 14 ביולי 2021 התקיים מכרז ציבורי, בו התקבלו בסך הכל הזמנות לרכישת 323,025 יחידות, מתוכן החברה בחרה להנפיק סך של 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה למחיר ליחידה בסך של 1,027 ש"ח. התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ח') הינה 308,100 אלפי ש"ח.

תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפירעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט בביאור 7ג. להלן, והיתרה תשמש לפעילותה השוטפת של החברה.

ג. פדיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ו'):

ביום 19 ביולי 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת איגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור (להלן: "איגרות החוב"), אשר בוצע ביום 5 באוגוסט 2021 (להלן: "מועד הפדיון המוקדם"), כמפורט להלן:

(1) נכון למועד הפדיון המוקדם, יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור עמדה על סך של 282,400,513 ש"ח ע.ג..

(2) בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בנובמבר 2014 (להלן: "שטר הנאמנות"), רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב.

(3) להלן מוצגת תמורת הפדיון המוקדם המלא ששולמה, בחלוקה למרכיבי התשלום:

סה"כ לתשלום (ש"ח)	303,272,716
יתרת קרן איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור, שעמדה לפדיון מוקדם (כולל הצמדה)	286,053,033
שיעור הריבית השוטפת לתקופה שמיום תשלום הריבית הקודם (30.6.2021) ועד למועד הפדיון המוקדם	0.38152%
סכום הריבית שישולם במועד הפדיון המוקדם מתוך סכום זה (כולל הצמדה)	1,091,355
תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון (כולל הצמדה) ("סכום תוספת התשלום")	16,128,329
סך לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.ג. איגרת חוב (סדרה ו') שנפדתה	1.0739
שיעור הריבית (כולל סכום תוספת התשלום) ששולמה במועד הפדיון המוקדם	6.01975%

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ג. פדיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ו'): (המשך)

- (4) בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות, הסכום ששולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') של החברה חושב לפי חלופת שווי השוק של יתרת איגרות החוב שבמחזור לפי מחיר הנעילה הממוצע של איגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון, שהינו הגבוה בין שלושת החלופות המתוארות בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות כאמור.
- (5) הזכאים לפדיון המוקדם היו מי שהחזיקו באיגרות החוב (סדרה ו') של החברה במועד הפדיון המוקדם. מסכום הפדיון כאמור נוכה מס במקור כדין על ידי חברי הבורסה.
- (6) עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') של החברה ואיגרות החוב (סדרה ו') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

ד. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Utrecht, בהולנד:

ביום 5 באוגוסט 2021 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת"), יחד עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (להלן: "אלטשולר"), ששלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "שלמה ביטוח") וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש הנוסף"; חברת הבת, אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף יקראו להלן יחד: "הרוכשות"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים הנמצא בעיר אמרספורט, בהולנד (להלן: "חברת הנכס" ו-"הנכס", בהתאמה), באופן שכל אחת מבין חברת הבת, אלטשולר ושלמה ביטוח תחזיק ב- 32.99% מחברת הנכס והרוכש הנוסף יחזיק ב-1.03% מחברת הנכס (להלן: "ההסכם").

להלן תנאי העסקה המהותיים:

- (1) התמורה בגין חברת הנכס, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של כ-76 מיליון אירו (כ-290 מיליון ש"ח) (חלק החברה הינו בסך של כ-25 מיליון אירו (כ-96 מיליון ש"ח)) (להלן: "התמורה").
- (2) בתוך 5 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם יפקידו הרוכשות בחשבון נאמנות מקדמה השווה ל-5% מהתמורה (בתוספת ההתאמה שתבוצע בגין ההון החוזר) (להלן: "המקדמה"). ביום 10 באוגוסט 2021 הופקדה המקדמה בחשבון הנאמנות.
- (3) מועד השלמת העסקה נקבע ליום 15 בספטמבר 2021 וניתן להארכה אוטומטית עד ליום 29 בספטמבר 2021. ככל והעסקה לא תושלם עד ליום 29 בספטמבר 2021 כאמור, יפקידו הרוכשות מקדמה נוספת באותו שיעור (להלן: "המקדמה הנוספת"). יתרת התמורה תשולם על ידי הרוכשות במועד ההשלמה.
- (4) השלמת העסקה מותנית בקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר בתנאים שנקבעו בהסכם, בפירעון המימון הבנקאי הקיים בחברת הנכס על ידי המוכר ושחרור הבטוחות הרשומות לטובת הבנק, ובכך שלא יחול שינוי מהותי לרעה בנכס (כהגדרת המונח בהסכם), עד ליום 29 בספטמבר 2021, או עד ליום 18 באוקטובר 2021 בכפוף להפקדת המקדמה הנוספת כמפורט בהסכם (להלן יחד: "התנאים המתלים").
- (5) ככל שהרוכשות לא ישלימו את העסקה שלא עקב אי התקיימות מי מהתנאים המתלים, המוכר רשאי לדרוש את אכיפת ההסכם, או להודיע על ביטולו ובמקרה כאמור לא תוחזר המקדמה (והמקדמה הנוספת, ככל שהופקדה) והיא תועבר למוכר כפיצוי מוסכם.
- (6) חברת הבת מימנה בשלב זה את חלקה בתמורה ממקורותיה העצמיים וכן התקשרה בהסכם עקרונות אינדיקטיבי (שאינו מחייב) עם תאגיד בנקאי זר אשר יעמיד את המימון לרכישת חברת הנכס, אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן: הלוואה לטובת חברת הנכס, לתקופה של כ-5 שנים, בסכום הנמוך מבין: (א) 46.7 מיליון אירו; (ב) 57.5% משווי השוק של הנכס לפי הערכת שווי של המלווה; ו-(ג) 57.5% מסכום הרכישה (בנטרול הוצאות עסקה); בריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.8%; ובשיעור אמורטיזציה של 1%. כמו כן, הסכם העקרונות כולל התייחסות לתנאים נוספים אשר יפורטו במסגרת הסכם מימון מחייב, ככל שייחתם, בין היתר, ביחס להתחייבויות פיננסיות, שעבודים ובטחונות כמקובל.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי טרם נחתם הסכם מימון מחייב, אשר להערכת החברה ייחתם, אם וככל שייחתם, במהלך השבועות הקרובים.

ה. דיבידנד:

ביום 15 באוגוסט 2021, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ-0.07154 ש"ח).

אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2021

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 2021**

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. צופית הראל, מנהלת כללית;
2. גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים;
3. קרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת החברה;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה 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 שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2021 (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.

15 באוגוסט 2021

צופית הראל
מנהלת כללית

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין 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 2021 (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.

15 באוגוסט 2021

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2021

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 2021

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

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-411,733 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-15,348 וכ-11,228 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 15 באוגוסט, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648, ת.ד.
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
208,842	9,991	72,045
25,705	45,290	93,203
-	71,278	-
4,234	41,308	4,447
2,084	3,205	3,042
2,841	2,149	2,514
-	8,300	-
<u>243,706</u>	<u>181,521</u>	<u>175,251</u>
758,217	1,062,975	1,179,679
417,558	410,662	418,899
1,021	1,087	1,020
3,055	3,360	2,749
28,226	8,093	10,147
<u>1,208,077</u>	<u>1,486,177</u>	<u>1,612,494</u>
<u>1,451,783</u>	<u>1,667,698</u>	<u>1,787,745</u>
66,350	244,795	66,350
50,546	17,247	6,719
103,547	103,547	104,783
6,202	4,638	2,114
457	700	1,352
6,057	8,425	10,165
20,730	21,216	18,247
<u>253,889</u>	<u>400,568</u>	<u>209,730</u>
21,250	57,138	51,665
87,452	41,424	128,333
403,400	506,682	685,687
16,165	17,046	15,481
2,590	2,886	2,289
1,699	1,849	1,679
<u>532,556</u>	<u>627,025</u>	<u>885,134</u>
<u>786,445</u>	<u>1,027,593</u>	<u>1,094,864</u>
272,229	272,229	291,779
(44,076)	(43,723)	(53,366)
452,016	426,430	470,793
(14,831)	(14,831)	(16,325)
<u>665,338</u>	<u>640,105</u>	<u>692,881</u>
<u>1,451,783</u>	<u>1,667,698</u>	<u>1,787,745</u>

נכסים
נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות לשותפים
חליות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים:
יתרות בגין חברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
יתרות חובה לזמן ארוך

סך הכל נכסים

התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות:
אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חליות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חליות שוטפות של איגרות חוב
התחייבויות פיננסיות דרך רווח והפסד לזמן קצר
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הלוואות מחברות מוחזקות
איגרות חוב
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
הון מניות ופרמיה
קרנות הון
יתרת רווח
מניות באוצר
ס"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

15 באוגוסט 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
26,183	6,488	7,101	13,824	13,542	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,740	631	268	1,100	813	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
120	18	27	46	54	
2,860	649	295	1,146	867	
23,323	5,839	6,806	12,678	12,675	רווח גולמי
8,249	767	(1,950)	2,744	(2,251)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,508)	(3,139)	(3,940)	(6,739)	(8,183)	
(792)	(188)	(428)	350	(591)	
16,272	3,279	488	9,033	1,650	רווח מפעולות רגילות
(32,267)	(8,373)	(11,909)	(29,523)	(20,120)	הוצאות מימון הכנסות מימון רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
6,530	788	2,201	885	3,586	
43,669	2,199	28,504	20,765	42,161	
34,204	(2,107)	19,284	1,160	27,277	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
34,204	(2,107)	19,284	1,160	27,277	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(562)	(2,953)	(5,153)	(732)	(9,174)	הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
33,642	(5,060)	14,131	428	18,103	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
34,204	(2,107)	19,284	1,160	27,277
(43,669)	(2,199)	(28,504)	(20,765)	(42,161)
404	126	-	294	23
770	192	346	385	386
(8,249)	(767)	1,950	(2,744)	2,251
(17,019)	2,165	7,704	(3,453)	11,859
805	646	1,813	5,196	518
(32,754)	(1,944)	2,593	(19,927)	153
676	(333)	(14)	(445)	(958)
(1,526)	565	361	(834)	327
(950)	(501)	435	(707)	895
3,000	(9,465)	(8,759)	1,652	(774)
(49)	(112)	(25)	107	(31)
1,151	(9,846)	(8,002)	(227)	(541)
(31,603)	(11,790)	(5,409)	(20,154)	(388)
28,821	680	899	11,654	1,009
(2,782)	(11,110)	(4,510)	(8,500)	621

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

התאמות בגין:
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
שחיקת נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר
וארוך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

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

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
(4,599)	(675)	(2,516)	(3,208)	(3,592)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
16,700	9,450	-	9,450	-	השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
(17)	-	-	(3)	(78)	תמורה ומקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(3,012)	(7,863)	(518)	(6,930)	(50,226)	רכישת רכוש קבוע
(70,919)	-	-	(70,919)	-	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
(61,847)	912	(3,034)	(71,610)	(53,896)	הלוואה לשותפים
					מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
416,177	271	(3,868)	(60,665)	(330,757)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות
					עם חברות מוחזקות
354,330	1,183	(6,902)	(132,275)	(384,653)	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה
12,000	-	45,000	-	45,000	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(18,473)	(1,941)	(45,687)	(3,882)	(58,750)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(24,004)	(326)	-	154,441	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	273,565	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(103,547)	-	-	-	-	תמורה מהנפקת איגרות חוב
(1,842)	(451)	(437)	(953)	(7,086)	פירעון איגרות חוב
(16,000)	(8,000)	(4,000)	(8,000)	(4,000)	פירעון התחייבויות לאחרים
(453)	-	(1,494)	(453)	(1,494)	תשלום דיבידנד
(152,319)	(10,718)	(6,618)	141,153	247,235	רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
					מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
199,229	(20,645)	(18,030)	378	(136,797)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,613	30,636	90,075	9,613	208,842	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
208,842	9,991	72,045	9,991	72,045	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
29,881	13,894	12,236	14,760	13,356
31,031	1,625	1,114	12,877	2,189

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל.

ב. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות:

(1) הצעה פרטית מהותית:

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה של החברה בפאי סיאם בע"מ (כמתואר בביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה), נחתם בין החברה לבין קנדרה (ישראל) בע"מ (להלן: "קנדרה") הסכם הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "הסכם ההקצאה"), לפי תקצה החברה לקנדרה 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ., כל אחת, בתמורה של כ- 11.68 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת בסך של כ- 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "מניות החברה המוקצות"). החברה זקפה בדוחותיה הכספיים סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווין ההוגן של מניות החברה המוקצות במועד הקצעתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוצעות וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה.

(2) לפרטים נוספים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2020 ועודם קיימים גם ליום 30 ביוני 2021, ראה סעיף 7 לדוח הסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.



דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה

ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים פרופורמה
3-7	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-12	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של אספן גרופ בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - "החברה") הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד והרווח הכולל, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ו-2021, בהתאמה. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ-3.9% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 15 באוגוסט 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרכז אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
90,220	-	90,220	הכנסות הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
22,170	-	22,170	עלות ההכנסות עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
141	-	141	עלות מכירת המבנים והקרקעות
22,311	-	22,311	
67,909	-	67,909	רווח גולמי רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
38,473	-	38,473	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(13,223)	-	(13,223)	הוצאות אחרות, נטו
(5,959)	(8,699)	2,740	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון
87,200	(8,699)	95,899	הכנסות מימון
(44,367)	-	(44,367)	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,762	-	3,762	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
46,595	(8,699)	55,294	רווח לתקופה
435	-	435	
47,030	(8,699)	55,729	
(7,537)	-	(7,537)	
39,493	(8,699)	48,192	
(12,622)	-	(12,622)	רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
26,871	(8,699)	35,570	סך הכל רווח כולל לשנה
18,578	(8,699)	27,277	רווח לשנה המיוחס ל: בעלים של חברת האם
20,915	-	20,915	זכויות שאינן מקנות שליטה
39,493	(8,699)	48,192	
9,404	(8,699)	18,103	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל: בעלים של חברת האם
17,467	-	17,467	זכויות שאינן מקנות שליטה
26,871	(8,699)	35,570	
0.29	(0.14)	0.43	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח): רווח בסיסי
0.29	(0.14)	0.43	רווח בדילול מלא
62,962	-	62,962	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
63,402	-	63,402	ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

15 באוגוסט 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	נתוני הפרופורמה בגין התאמות אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
104,013	6,951	97,062	הכנסות הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
26,101	6,029	20,072	עלות ההכנסות עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
45	-	45	עלות מכירת המבנים והקרקעות
26,146	6,029	20,117	
77,867	922	76,945	רווח גולמי רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
9,063	42,610	(33,547)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(13,397)	(3,823)	(9,574)	הוצאות אחרות, נטו
3,353	988	2,365	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון
76,886	40,697	36,189	הכנסות מימון
(58,540)	(12,174)	(46,366)	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,554	665	889	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
19,900	29,188	(9,288)	רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת רווח מפעילות מופסקת
(884)	(1,758)	874	רווח לתקופה
19,016	27,430	(8,414)	רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
8,566	(8,298)	16,864	סך הכל רווח כולל לשנה
27,582	19,132	8,450	רווח לשנה המיוחס ל: בעלים של חברת האם
2,060	-	2,060	זכויות שאינן מקנות שליטה
29,642	19,132	10,510	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל: בעלים של חברת האם
8,955	7,795	1,160	זכויות שאינן מקנות שליטה
20,687	11,337	9,350	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל: בעלים של חברת האם
29,642	19,132	10,510	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,223	7,795	428	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:
19,279	11,337	7,942	רווח בסיסי
27,502	19,132	8,370	רווח בדילול מלא
0.13	0.13	0.00	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:
0.12	0.13	0.00	רווח בסיסי
0.02	-	0.02	רווח בדילול מלא
0.02	-	0.02	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
0.15	0.13	0.02	רווח בסיסי
0.15	0.13	0.02	רווח בדילול מלא
59,968	-	59,968	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
60,091	-	60,091	ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021		
נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרפורמה בחברה אלפי ש"ח
46,176	-	46,176
10,773	-	10,773
113	-	113
10,886	-	10,886
35,290	-	35,290
42,301	-	42,301
(6,717)	-	(6,717)
(5,294)	-	(5,294)
65,580	-	65,580
(23,720)	-	(23,720)
2,299	-	2,299
44,159	-	44,159
(357)	-	(357)
43,802	-	43,802
(5,594)	-	(5,594)
38,208	-	38,208
(7,072)	-	(7,072)
31,136	-	31,136
19,284	-	19,284
18,924	-	18,924
38,208	-	38,208
14,131	-	14,131
17,005	-	17,005
31,136	-	31,136
0.30	-	0.30
0.30	-	0.30
63,061	-	63,061
63,630	-	63,630

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

עלות ההכנסות
עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח לתקופה

רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין:
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח כולל לשנה

רווח לשנה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020		
נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח
50,557	533	50,024
12,324	1,312	11,012
19	-	19
12,343	1,312	11,031
38,214	(779)	38,993
2,857	43,851	(40,994)
(6,101)	(1,415)	(4,686)
(2,128)	-	(2,128)
32,842	41,657	(8,815)
(23,523)	(6,262)	(17,261)
1,121	329	792
10,440	35,724	(25,284)
(813)	(1,784)	971
9,627	33,940	(24,313)
10,345	(8,868)	19,213
19,972	25,072	(5,100)
2,431	-	2,431
22,403	25,072	(2,669)
9,543	11,650	(2,107)
12,860	13,422	(562)
22,403	25,072	(2,669)
(4,337)	-	(4,337)
18,066	25,072	(7,006)
6,590	11,650	(5,060)
11,476	13,422	(1,946)
18,066	25,072	(7,006)
-	0.23	(0.23)
-	0.23	(0.23)
0.03	-	0.03
0.03	-	0.03
0.16	0.19	(0.04)
0.16	0.19	(0.04)
59,952	-	59,952
59,952	-	59,952

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות, שירותי ניהול ומלונאות

עלות ההכנסות
עלות השכירות, שירותי ניהול ומלונאות ממכירת מבנים וקרקעות

רווח גולמי
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הכנסות מימון, נטו רווח מפעולות רגילות לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת רווח מפעילות מופסקת רווח לתקופה בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:
רווח בסיסי רווח בדילול מלא

רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:
רווח בסיסי רווח בדילול מלא

סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
רווח בסיסי רווח בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	נתוני הפרופורמה בגין התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
191,430	9,110	182,320	הכנסות
30	-	30	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
191,460	9,110	182,350	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
47,487	9,136	38,351	עלות ההכנסות
146	-	146	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
47,633	9,136	38,497	עלות מכירת המבנים והקרקעות
143,827	(26)	143,853	רווח גולמי
24,570	70,320	(45,750)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(28,559)	(7,538)	(21,021)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
10,906	11,065	(159)	הוצאות אחרות, נטו
150,744	73,821	76,923	רווח מפעולות רגילות
(92,203)	(25,466)	(66,737)	הוצאות מימון
7,465	1,706	5,759	הכנסות מימון
66,006	50,061	15,945	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(1,152)	(2,068)	916	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
64,854	47,993	16,861	רווח לפני מסים על ההכנסה
6,136	(12,307)	18,443	מסים על ההכנסה
70,990	35,686	35,304	רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
16,739	-	16,739	רווח מפעילות מופסקת
87,729	35,686	52,043	רווח לתקופה
5,439	-	5,439	רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין:
93,168	35,686	57,482	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
48,505	14,301	34,204	סך הכל רווח כולל לשנה
39,224	21,385	17,839	רווח לשנה המיוחס ל:
87,729	35,686	52,043	בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
47,943	14,301	33,642	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל:
45,225	21,385	23,840	בעלים של חברת האם
93,168	35,686	57,482	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.56	0.24	0.32	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:
0.56	0.24	0.32	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.25	-	0.25	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:
0.25	-	0.25	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.81	0.24	0.57	סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
0.81	0.24	0.57	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
59,960	-	59,960	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
59,960	-	59,960	שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
			שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2 להלן. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), למעט האמור בביאור 2 ב' להלן.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו בהתאם לתקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ומתייחסים לרכישת השליטה בחברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם") ביום 7 בינואר 2021.

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

א. אירוע הפרופורמה:

ביום 22 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם עם חברת KFS Nominees Ltd (להלן: "KFS"), חברה פרטית הרשומה בא"י הבתולה הבריטיים (BVI) ואשר החזיקה כ- nominee company במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם בע"מ (לרבות בדילול מלא), העוסקת בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות (להלן: "פאי סיאם"), עבור נאמנות Somro trust המהווה Discretionary Trust, בשרשרת סופי, עבור גב' שמחה דהוקי כנהנית (אישתו של מר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם (להלן: "דהוקי")), ועם פאי סיאם, אשר עיקרו השקעה בפאי סיאם, באופן שלאחר ההשקעה כאמור מחזיקה החברה במחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של פאי סיאם, בתמורה להשקעה בסך כולל של כ- 405 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). כמו כן, ההתקשרות כוללת הקצאת מניות של החברה לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ, חברה בבעלותו של דהוקי ובני משפחתו (להלן: "קנדרה"), אשר מהוות, לאחר הקצאתן, 5% מההון המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי חברה בת של החברה) ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום במזומן.

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

- (1) החברה השקיעה בהון המניות של פאי סיאם סך של 405 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), לפי שווי חברה של פאי סיאם בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני הכסף), במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של פאי סיאם לחברה, אשר תהוינה במועד הקצאתן 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם (לרבות בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות").
- (2) השקעת התמורה הינה ב- 4 תשלומים כדלקמן:
 - (א) מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח הועברה ביום 27 בדצמבר 2020;
 - (ב) סך של 200 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון") הועברו במועד השלמת העסקה, אשר חל ביום 7 בינואר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה");
 - (ג) סך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית בסך של כ- 157 אלף ש"ח (ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום), הועברו ביום 1 בפברואר 2021.
 - (ד) סך של כ- 42 מיליון ש"ח יועברו על ידי החברה במועד שיבחר על ידה, בתיאום עם פאי סיאם, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022 בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם (להלן: "התשלום האחרון"). יצויין כי לחברה קיימת אופציית PUT למכירת קרקע בבעלות חברה בשליטת החברה לפאי סיאם במקביל להעברת התשלום האחרון אשר ישמש לרכישת הקרקע על ידי פאי סיאם כאמור ככל והחברה תממש את אופציית ה- PUT והכל בהתאם למפורט בהסכם.
- (3) להבטחת התשלום האחרון שיעבדה החברה לטובת פאי סיאם בשעבוד קבוע ראשון בדרגה חלק יחסי מהמניות המוקצות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, אשר תשוחררנה במועד התשלום האחרון.

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

(4) התמורה שימשה ותשמש את פאי סיאם בעיקר לצורך המטרות הבאות:

- (א) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת גינות המלכים בע"מ (להלן: "חברת גינות"), על ידי חברת מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "חברת מלונות"), בתמורה לסך של כ- 52 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן ביחד: "ההחזקות בחברת גינות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת גינות על ידי קנדרה.
- (ב) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת מלונות (לאחר השלמת הרכישה של חברת גינות כאמור בס"ק (4)(א) לעיל) על ידי פאי סיאם, בתמורה לסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן: "ההחזקות בחברת מלונות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת מלונות על ידי פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (חברה בבעלות דהוקי).
- (ג) השלמת הקמת הנכסים הקיימים ו/או השלמת רכישה ופיתוח הקרקעות הקיימות של פאי סיאם, והכל כמפורט בהסכם.

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

- על פי ההסכם הצדדים התחייבו לעשות את מירב המאמצים לכך שלא יאחר מ- 5 שנים ממועד ההשלמה, ובמכפיל על ההון העצמי של פאי סיאם כפי שהוסכם בין הצדדים, תפעל פאי סיאם להשלמת הנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") או בכל בורסה אחרת. ביום 28 בפברואר 2021, הגישה פאי סיאם לרשות ניירות ערך הודעה על כוונה להגיש בקשה להקבלת היתר הרשות לפרסום תשקיף הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של איגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.
- (6) מר שלמה דהוקי ישמש כיו"ר דירקטוריון פעיל של פאי סיאם, בהיקף משרה של 75%, והחברה תעניק לפאי סיאם שירותי ניהול, שניהם בתמורה לדמי ניהול חודשיים כמפורט בהסכם.
- (7) ההסכם ותקנון פאי סיאם (אשר עודכן במסגרת העסקה) כוללים הוראות בדבר הרכב הדירקטוריון, אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות כלליות של בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות הכרעה להן תהיה זכאית החברה, אשר עיקריהן כדלקמן:

(א) הרכב הדירקטוריון:

דירקטוריון פאי סיאם יהיה מורכב מ- 4 דירקטורים לכל היותר (כולם תושבי ואזרחי מדינת ישראל), כאשר כל אחת מבין KFS מחד והחברה מאידך, תהיינה רשאיות למנות 2 דירקטורים לפאי סיאם כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד בישיבות הדירקטוריון (או אם מינו KFS ו/או החברה רק דירקטור אחד – יהיו לאותו דירקטור שני (2) קולות בישיבות הדירקטוריון). ככל ושיעור ההחזקות של KFS והחברה יחדל להיות שווה הרי שכל מי שמחזיק ב- 25% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם יהיה רשאי למנות דירקטור אחד. כל בעל מניות שמינה דירקטור יהיה רשאי לפטר, לפי שיקול דעתו ולמנות דירקטור אחר תחתיו. יובהר כי, ליו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם, מר שלמה דהוקי, לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון:

- (1) כל החלטות בדירקטוריון החברה, למעט החלטות שבסעיף 2 להלן, יתקבלו ברוב קולות של הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון.
- על אף האמור לעיל, בנושאים המפורטים בסעיף זה להלן, במקרה של קולות שקולים בישיבת הדירקטוריון, יהיה לדירקטור מטעם החברה קול נוסף ומכריע:
- (א) אישור תקציב שנתי לפעילות פאי סיאם ובתחום פעילותה;
- (ב) מינוי ופיטורי מנכ"ל, בכפוף לקיום הליך מינוי המנכ"ל המפורט בהסכם ובתקנון;
- (ג) אישור קבלת ו/או פרעון אשראי ממוסד בנקאי ו/או גוף מוסדי;

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(1) (המשך)

(ד) השקעות - התקשרות בעסקה העונה על כל התנאים המפורטים להלן: העסקה שהינה בהיקף של עד 20% מהיקף המאזן של פאי סיאם במועד קבלת החלטה, בתחום פעילותה של פאי סיאם, בישראל, ברמת מינוף מקובלת במועד ביצועה וברמת רווחיות שתהיה לפחות כמקובל בענף, בהתאם לאזור הגאוגרפי הספציפי של הנכס ובהתאם למחירים ולשוויים באותה סביבה.

(ה) החלטות בקשר עם הקרקע האמורה בביאור 4א(2)(ד) לעיל בכל הקשור להסדרת היחסים עם קבוצת שגב.

כתוצאה מזכויות ההכרעה של החברה בהחלטות על הפעולות הרלוונטיות, החברה בדעה כי יש לה את הכוח והשליטה בחברת פאי סיאם וכתוצאה מכך דוחותיה הכספיים של פאי סיאם מאוחדים בדוחות החברה.

(2) לצורך קבלת ההחלטות הבאות על ידי דירקטוריון פאי סיאם יהיה צורך בהחלטה ברוב של לפחות 75% מקולות הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון:

(א) הקצאת מניות ו/או ניירות ערך ו/או הנפקת כתבי אופציה המקנים זכות לרכישת ניירות ערך בפאי סיאם ו/או כל מסמך ו/או התחייבות אחרים המקנים למקבלם זכות לקבלת ו/או רכישת ניירות ערך בפאי סיאם, שאיננה מצדדים שלישיים והכל למעט בנסיבות ספציפיות האמורות בהסכם.

(ב) אישור התקשרות עם בעלי ענין בפאי סיאם ו/או תאגידים קשורים לבעלי ענין בפאי סיאם ו/או שלבעלי ענין בפאי סיאם ענין אישי בהן (מובהר כי התקשרויות אלו כוללות כל התקשרות עם בעל ענין או נושא משרה בפאי סיאם, וזאת גם אם מדובר במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם או בעסקה שאינה חריגה).

(ג) אישור התקשרות עם בעלי ענין בפאי סיאם ו/או תאגידים קשורים לבעלי ענין בפאי סיאם ו/או שלבעלי ענין בפאי סיאם ענין אישי בהן (מובהר כי התקשרויות אלו כוללות כל התקשרות עם בעל ענין או נושא משרה בפאי סיאם, וזאת גם אם מדובר במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם או בעסקה שאינה חריגה).

(ד) אישור הוצאה החורגת ו/או הגורמת לחריגה בת 20% לפחות מהתקציב השנתי של פאי סיאם.

(ה) שינוי מהותי בתחומי פעילותה של פאי סיאם וכניסה לתחומי פעילות אשר שונים באופן מהותי מתחומי הפעילות של פאי סיאם במועד חתימת ההסכם.

(ו) אישור כל עסקה או נושא אחר שאינם במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם. למען הסר ספק מובהר כי התקשרות חדשה בתחום הפעילות של פאי סיאם לא תהיה בבחינת פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם.

(ז) קבלת החלטה על פנייה לבעלי המניות לצורך העמדת מקורות כספיים לפאי סיאם.

(ח) קביעת או שינוי זכויות החתימה בפאי סיאם (למעט החלפת מורשי חתימה שמונו על ידי החברה במורשי חתימה אחרים שמונו מטעם החברה, לפי שיקול דעתה של החברה).

(ט) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על שינוי מסמכי היסוד של פאי סיאם.

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

(י) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על מיזוג, פיצול, ארגון מחדש או פירוק של פאי סיאם.

(יא) קביעה של מדיניות חלוקת דיבידנד והחלטה החורגת ממדיניות זו.

(יב) התקשרות בעסקה שאינה עומדת בכל התנאים המפורטים בסעיף קטן ב(ד) לעיל ו/או החלטה על שינוי אחד או יותר מהתנאים כאמור.

ההחלטות המצריכות רוב של 75% מקולות הדירקטוריון כאמור לעיל, הינן זכויות מגנות על בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(8) שיפוי:

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון שיפוי לתקופה של שלוש שנים, לפיו KFS ו/או פאי סיאם, תשפה את החברה בגין כל נזק שיגרם (כהגדרתו בהסכם) או חסרון כיס שיגרם, במישרין או בעקיפין, עקב או כתוצאה של התקיימות אירועים המפורטים בהסכם.

הצעה פרטית מהותית:

כאמור לעיל, במקביל לחתימת ההסכם, נחתם בין החברה לבין קנדרה הסכם הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "הסכם ההקצאה"), לפיו תקצה החברה לקנדרה 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ., כל אחת, בתמורה של כ- 11.68 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת בסך של כ- 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "מניות החברה המוקצות"). החברה זקפה בדוחותיה הכספיים סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווין ההוגן של מניות החברה המוקצות במועד הקצעתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוקצות וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות המוקצות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה.

רכישה במחיר הזדמנותי:

הסכום נטו שהוכר במועד צירוף העסקים בגין הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל התחייבויות שנתלו במסגרת צירוף העסקים עלה על השווי ההוגן של התמורה שהועברה בעדם.

סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח אשר הוכר בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח במחיר הזדמנותי, נוטרל בדוח פרופורמה זה על מנת לשקף את הנחות הפרופורמה.

קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פאי סיאם בע"מ, כמוצג בדוחות הכספיים מאוחדים אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של פאי סיאם בע"מ. ערכים אלו מבוססים על שווים ההוגן מיום רכישת החברה בחודש ינואר 2021. למידע בדבר הנכסים והתחייבויות שנכסו לאיחוד, ראה נספח א'1 בדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים.

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה והנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

ב. הנחות הפרופורמה:

דוחות פרופורמה מעצם טבעם מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה המוצגים בדוחות פרופורמה אלו כי הם בהכרח משקפים את תוצאות פעילותה העתידית של הקבוצה. בהתאם לכך התאמות והתייעלויות הצפויות לנבוע מצירוף העסקים וכן השפעת השלמת ההקמה של מלונות אשר נמצאים בבניה, לא קיבלו ביטוי בדוחות כספיים פרופורמה אלו. דוחות כספיים פרופורמה אלו נועדו לשמש את משתמשי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כמספרי השוואה פרופורמה לתקופות עתידיות.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את תוצאות הפעולות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2021 ו- 30 ביוני 2020.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- (1) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של פאי סיאם בע"מ, מלונות החוף הצפוני בע"מ וגינות המלכים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2020 ולימים 30 ביוני 2021 ו- 30 ביוני 2020, בהתאמה, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נערכו תחת ההנחה כי צירוף העסקים בוצע ליום 1 בינואר 2018, ומבוססים איחוד של הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה עם הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של פאי סיאם בע"מ, עם מלונות החוף הצפוני בע"מ ועם גינות המלכים בע"מ.
- (3) דוחות הפרופורמה נערכו תחת ההנחה כי מימון התשלומים הראשון והשני בגין ההשקעה במניות פאי סיאם בע"מ בסך של 220 מיליון ש"ח (ראה ביאור 2.א.(2) לעיל) בוצע באמצעות הרחבה נוספת של איגרות חוב (סדרה ז') של החברה באותם תנאים של ההרחבה שבוצעה בפועל בחודש אפריל 2018 (איגרות חוב לא צמודות נושאות ריבית קופון בשיעור של 3.4%; ריבית אפקטיבית בשיעור של כ- 4.1%). הוצאות המימון התוספתיות שנזקפו לסעיף הוצאות המימון בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה הסתכמו לסך של כ- 7,085 אלפי ש"ח, כ- 3,542 אלפי ש"ח וכ- 1,771 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, בהתאמה. ההנחה לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה היא כי התשלום השלישי בוצע במועדו כפי שהיה בפועל והתשלום הרביעי טרם בוצע.