



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

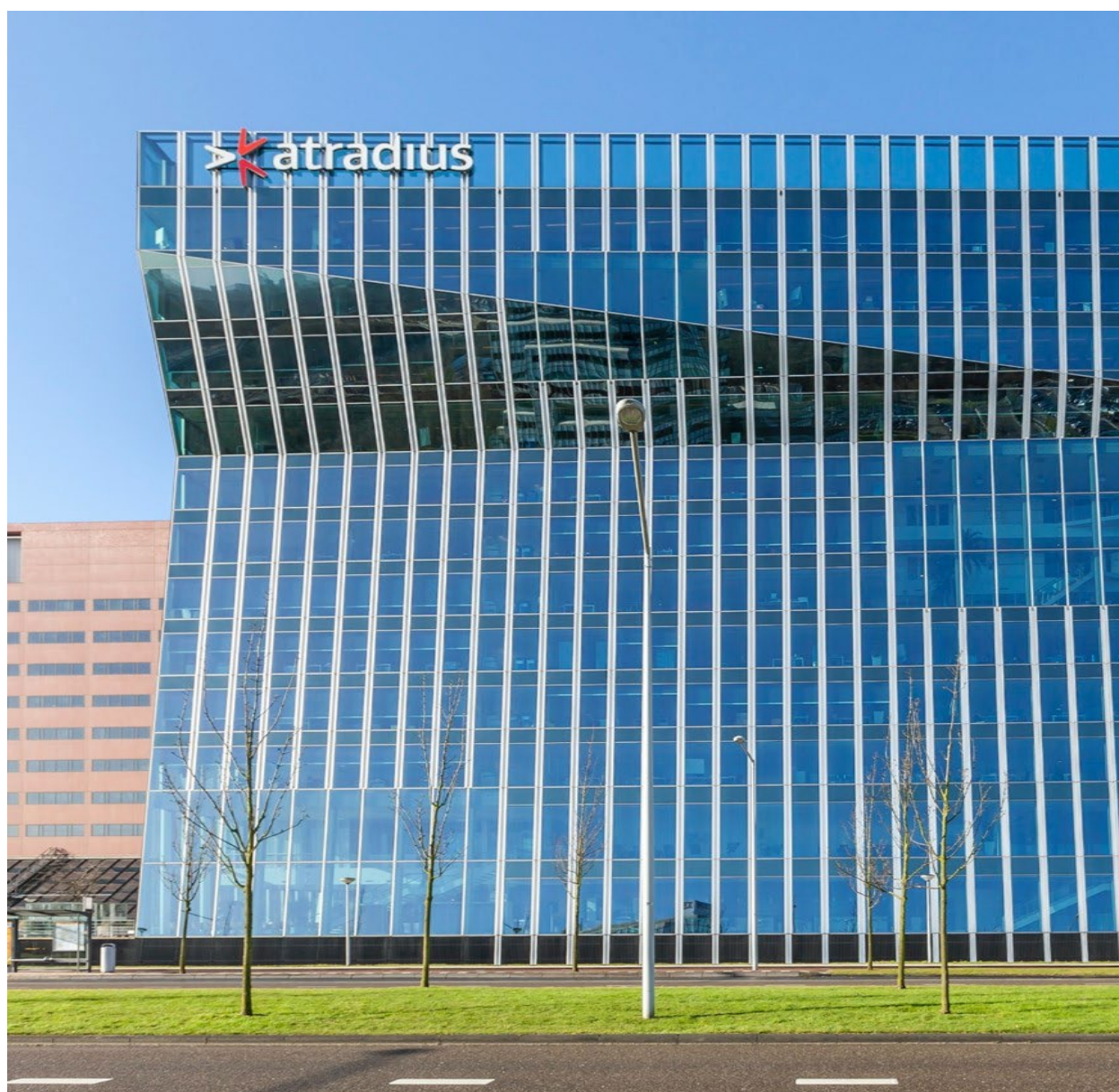
תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2022.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022, לפי תקנה 38ד'.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2022 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופות של שישה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

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.

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

1. פעילות מלונאית בישראל.
2. נדל"ן מניב בישראל.
3. נדל"ן מניב בהולנד.

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלונאית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החל מיום 7 בינואר 2021, מועד השלמת העסקה עם פאי סיאם בע"מ⁽²⁾, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), עוסקת החברה, בעיקר באמצעות פאי סיאם, בתחום המלונאות בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים.

א. פעילות הנדל"ן המניב – ייזום, תכנון, רכישה והקמה של נדל"ן מניב בישראל בעיקר בתחום המלונאות (להלן: "תת תחום הנדל"ן המניב").

ב. פעילות המלונאות – ייזום, רכישה והפעלה של מלונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול (להלן: "תת תחום המלונאות").

ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון, בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, על ידי החברה לפאי סיאם. לפרטים נוספים ראה ביאור א.20(2)(ד) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

למועד הדוח, לחברת פאי סיאם קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 105 אלף מ"ר. נתונים עיקריים על נכסי פאי סיאם:

- 3 מלונות פעילים, 2 מלונות בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית ומלון בת"א המושכר לישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי פאי סיאם ליום 30 ביוני 2022, כ- 1,580 מיליון ש"ח⁽³⁾.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 30 ביוני 2022, כ- 493 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30 ביוני 2022, כ- 957 מיליון ש"ח.

(2) לפרטים בדבר השקעת החברה ב- 50% ממניות פאי סיאם בע"מ, ראה סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וכן ביאור א.20. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

(3) כולל נכס שמוחק ב- 50% בחברת פאי סיאם.

2. נדל"ן מניב בהולנד:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 242 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 145 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 120 שוכרים בתפוסה של כ- 95%. החברה רוכשת נכסים בבעלותה המלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 98%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 6.2%.
 - LTV ממוצע: כ- 49%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
 - NOI מייצג * (100%): ל- 6 חודשים 55 מיליון ש"ח (חלק החברה: ל- 6 חודשים 28 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים * (100%): 2,079 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,124 מיליון ש"ח)
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים בין 15-20 מיליון ש"ח.
- * כלל הנכסים באירופה.

3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 84 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 163 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 15 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה ומרכזים מסחריים.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 93%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים.
 - Cap rate ממוצע: *6.9%.
 - LTV ממוצע: כ- 25%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 38 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 622 מיליון ש"ח.
- * מחושב ע"פ שכ"ד בפועל

מדדים שבהם נסחרת החברה

החברה 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.

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 בשלושת פעילויות הליבה: מלונאות בישראל, נדל"ן מניב בהולנד ונדל"ן מניב בישראל.
- 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.

תחזיות הנהלת החברה לשנת 2022:

צפי NOI* לשנת 2022 בין 150-155 מיליון ש"ח.

צפי FFO* לשנת 2022 בין 90-100 מיליון ש"ח (חלק הבעלים ב- FFO בין 46-50 מיליון ש"ח).

* התחזית חושבה לפי שער אירו ממוצע של 3.54 ש"ח

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. החברה מכרה שני נכסים בישראל – במגדל העמק ובחדרה אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם ובנוסף רכשה החברה נכסים מניבים בישראל ובהולנד אשר התחילו להניב ברבעון השני של שנת 2022. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 431 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 והשפעתה על עסקי הקבוצה

לקראת סוף שנת 2021, התפשט ברחבי העולם גל נוסף של נגיף הקורונה עם התפרצות של וריאנט ה"אומיקרון", עקב קצב ההדבקה הגבוה, המדינות החזירו באופן חלקי את ההגבלות על מנת לבלום את ההתפרצות, אם כי, באופן מתון ביחס לגלים קודמים. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, עם הירידה בתחלואה, המדינות החלו בחזרה לשגרה ורוב המגבלות הוסרו. נכון לתאריך הדוח הוסרו כל המגבלות במדינות בהן פועלת החברה והמשקים חזרו לפעילות כלכלית מלאה.

במקביל, בתקופה זו חלה עלייה בכמות האירועים הביטחוניים בישראל, וכן התערעורת מסוימת ביציבות. מנגד, מגמות השיפור בשוק העבודה והירידה בשיעור האבטלה נמשכו, ועם סיום גל התחלואה החמישי, חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצב ששרר טרם משבר הקורונה. גיוסי ההון בענף ההיי טק נמשכו ברבעון הראשון של שנת 2022, אם כי בסכומים נמוכים מאלו שברבעונים הקודמים. הלחימה העזה אשר החלה בחודש פברואר 2022 בין רוסיה לאוקראינה ונמשכת למועד פרסום דוח זה, הובילה בין היתר למשבר הומניטרי.

ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילתה מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. עליית תשואות נרשמה באג"ח הממשלתי בישראל וברחבי העולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה.

האירועים כאמור הובילו להאטה בצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, בשנים האחרונות. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, ולצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם על העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 משיעור בטווח של 0% עד 0.25% ל-0.25% עד 0.5%. מאז, הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 4 במאי 2022, ביום 15 ביוני 2022 וגם לאחר תאריך הדוח - ביום 27 ביולי 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 2.25% ל-2.5% - ההעלאה החדה ביותר מזה 28 שנים.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם - בישראל, ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 23 במאי 2022 וגם לאחר תאריך הדוח - ביום 4 ביולי 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית על 1.25% - העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות.

בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל¹, שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בשנת 2022 ב-4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לרדת ל-2.4%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, ועומדת בשנים-עשר החודשים האחרונים על 4.1% - אולם יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות, ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק. לגובה הריבית המשק ומדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה, כמפורט להלן בסעיף סיכוני השוק אליהם חשופה החברה. לפרטים בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה, ראו הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים בדוח זה להלן, בעיקר על התחייבויות לא שוטפות והוצאות מימון, נטו.

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיין החציון הראשון של שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה.

למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות בכלל תחומי פעילות החברה הינו גבוה.

¹ ראו אתר בנק ישראל, החלטת הוועדה המוניתרית מיום 4 ביולי 2022 - "הוועדה המוניתרית בבנק ישראל החליטה ב-04/07/2022 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 1.25%":

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-7-2022.aspx>

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל ובחו"ל ועל פעילותה של החברה בפרט. 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 למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד 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 ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם 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, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, וכן שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

משרדים		מלונאות	מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מלונאות ונופש בישראל ובחו"ל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Bruhl Amsterdam Delft Hoofddorp Leeuwarden Utrecht Amstelveen Den Haag Zoetermeer Rotterdam Naarden Ittigen Amersfoort	כפר סבא ראש העין נהריה פתח תקווה	Sasbachwalden מלון חדרה ריזורט ירושלים (*) ת"א (*) צפת (*) כנרת (*)	אשקלון מעלות כפר יונה	Hoofddorp Zwolle	אופקים כדורי מגדל העמק קריית שמונה נצרת (הר יונה) מעלות פתח תקווה

(*) 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	5,130	ראש העין	2,760	מגדל העמק
8,958	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,831	כפר סבא	9,475	מעלות
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,458	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>12,609</u>		<u>20,844</u>		<u>50,174</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
60	183	89%	17	משרדים
35	242	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
60	101	85%	14	מתחמי מסחר
-	96	100%	18	מלונאות ונופש
<u>52</u>	<u>622</u>	<u>93%</u>	<u>84</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
<u>12,645</u>	Ittigen	29,667	Amersfoort	7,741	Bruhl
		26,636	Zwolle	3,750	Sasbachwalden
		18,068	Hoofddorp		
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam		
		4,455	Delft		
		3,816	Hoofddorp		
		13,955	Amstelveen – KPMG		
		9,874	Amstelveen-Park torn		
		7,418	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,989	Zoetemeer		
		7,458	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
		15,041	Flow		
6,862	Naarden				
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag				
<u>12,645</u>		<u>217,859</u>		<u>11,491</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
59	1,895	96%	192	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
23	184	100%	46	
-	2	0%	4	
<u>39</u>	<u>2,081</u>	<u>98%</u>	<u>242</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 יתרונות 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, להזיל 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- 64 מיליון ש"ח.

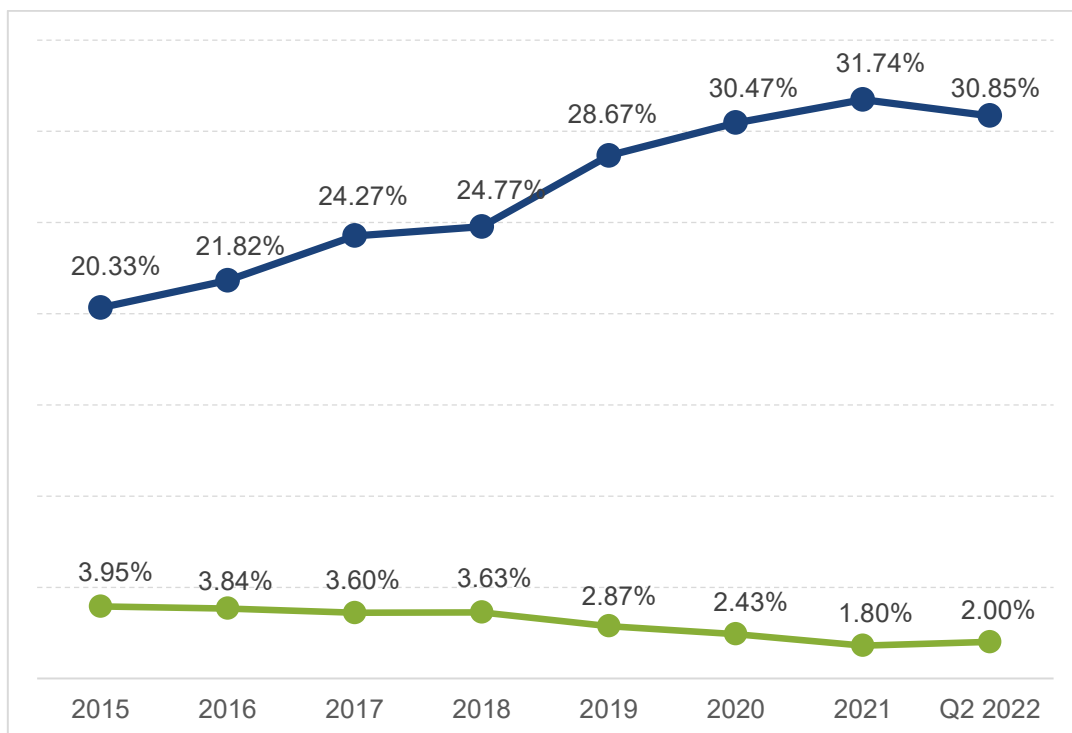
ליום 30 ביוני 2022, יתרת החוב נטו בדוחות המאוחדים של החברה הינה כ- 2.4 מיליארד ש"ח. ההון המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 מהווה כ- 30.85% מסך המאזן.

דירוג אשראי

בחודש ינואר 2022 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:



NOI (Net Operating Income) מפעולות נדל"ן מניב ומלונאות

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 75 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מרכישת נכסים בחו"ל ובישראל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופת הדוח מנגד השחיקה בשער האירו הקטינה את הגידול ב- NOI.

ברבעון השני הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 41 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לעומת 35 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		
	2021	2022	2021	2022	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
174,490	38,208	45,675	48,192	55,701	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
(205,584)	(42,301)	(76,209)	(38,473)	(73,893)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
38,083	4,441	20,574	5,265	20,598	מיסים נדחים
(3,948)	113	320	141	(11,181)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
10,587	5,294	185	(2,740)	1,358	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
567	(2,433)	3,481	(4,107)	4,495	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(12,959)	357	(152)	(435)	(184)	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו' ו-ז')
28,832	-	-	-	-	אחרות
10,841	3,987	5,857	7,958	8,521	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
40,909	7,666	(269)	15,801	5,415	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
19,819	1,200	(8,526)	4,888	(6,906)	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,090	6,466	8,257	10,913	12,321	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
15,306	7,715	18,993	8,812	30,101	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
(3,235)	(441)	(2,162)	-	(7,034)	תשלום מבוסס מניות
16,321	3,932	2,613	7,937	7,256	פחת
23	-	2,556	23	2,556	FFO לפי גישת הנהלה (כולל)
4,645	1,306	1,321	2,289	2,675	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
73,969	20,178	23,052	34,862	40,969	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
34,964	9,388	11,652	15,332	20,327	ה- FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.
39,005	10,790	11,400	19,530	20,642	

(*) 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 נזקפות בחישוב ה- FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הערות	
2021	2022	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(*) 44,106	(*) 51,707	(*) 87,613	94,865	1	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול הכנסות משירותי מלונאות הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
(*) 2,070	(*) 7,897	(*) 2,607	12,409		
-	-	-	59,000		
46,176	59,604	90,220	166,274		
(*) 9,543	(*) 13,505	(*) 19,785	(*) 22,476	2	עלות ההכנסות: עלות השכירות ושירותי הניהול עלות משירותי מלונאות עלות מכירת המבנים והקרקעות
(*) 1,230	(*) 5,581	(*) 2,385	(*) 10,297		
113	320	141	47,819		
10,886	19,406	22,311	80,592		
35,290	40,198	67,909	85,682	2	רווח גולמי
42,301	76,209	38,473	73,893	3	
(360)	(2,260)	(470)	(3,071)	4	הוצאות מכירה
(6,357)	(9,895)	(12,753)	(17,401)	4	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,294)	(185)	2,740	(1,358)	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
65,580	104,067	95,899	137,745	6	רווח מפעולות רגילות
(23,720)	(36,040)	(44,367)	(63,305)		הוצאות מימון
2,299	1,158	3,762	6,207		הכנסות מימון
44,159	69,185	55,294	80,647		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(357)	152	435	184	7	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
43,802	69,337	55,729	80,831		רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,594)	(23,662)	(7,537)	(25,130)		מסים על ההכנסה
38,208	45,675	48,192	55,701		רווח לתקופה
(7,072)	23,476	(12,622)	24,023	8	רווח כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
31,136	69,151	35,570	79,724		סך הכל רווח כולל לתקופה

(*) מוין מחדש.

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- 107 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדוח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד, ומהכנסות ממלונאות אשר היו לא מהותיות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון לסך של כ- 60 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 46 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מהסיבות שפורטו לעיל.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 86 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהשלמת מכירת הקרקע בחזרה והכרה ברווח ממכירתה ומגידול מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדיווח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(3) רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 74 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן נדלן להשקעה בתקופת הדוח נבע משערוך נכסים בהולנד בסך כולל של כ- 83 מיליון ש"ח, וקוזז מהפחתה של תשלומי מס רכישה בגין רכישה נכסים חדשים בישראל ובהולנד.

(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 20 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מתוספת בגין פעילות פאי סיאם.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 9 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

(5) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות האחרות בתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהכרה ברווח חד פעמי מרכישת חברת פאי סיאם.

(6) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 57 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות מימון אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים בשל עליית המדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 35 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 21 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מגידול בהוצאות מימון אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים בשל עליית מדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.

(7) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 25 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המיסים ברבעון הסתכמו לסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(8) רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 56 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 46 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		הערות	
	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים				
276,360	318,926	416,551	1	
113,875	109,705	136,120		
6,930	7,275	10,574		
41,147	39,674	68,835		
63,918	17,630	-		
32,176	18,235	350		
534,406	511,445	632,430		
נכסים לא שוטפים				
58,301	43,854	58,791		2
16,917	32,828	40,940		
(*) 2,360,090	(*) 2,223,519	2,701,895		
(*) 853,303	(*) 706,948	925,383		
-	41,925	-		
533,607	453,867	560,036		
3,843	3,128	3,386		
10,816	10,844	10,689		
3,836,877	3,516,913	4,301,120		
4,371,283	4,028,358	4,933,550		
סך הכל נכסים				
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
154,757	354,900	247,713	4	
80,487	163,961	64,097		
-	104,783	-		
12,618	11,542	12,210		
55,685	50,392	49,308		
43,591	56,488	49,547		
-	2,114	-		
28,469	26,502	10,966		
375,607	770,682	433,841		
התחייבויות לא שוטפות				
1,164,134	797,952	1,431,827	5	
885,726	685,687	1,010,533		
24,709	25,481	24,050		
10,500	10,530	24,006		
240,732	186,692	181,399		
3,924	5,955	4,666		
238,234	202,964	260,409		
39,751	42,584	40,023		
456	546	575		
2,608,166	1,958,391	2,977,488		
2,983,773	2,729,073	3,411,329		
סך הכל התחייבויות				
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים				
הון				
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:				
659	659	663	6	
291,120	291,120	293,504		
531,520	470,793	533,381		
13,968	14,016	13,863		
4,012	4,012	5,210		
13,725	13,725	18,392		
(134,877)	(85,119)	(119,173)		
19,308	-	19,308		
(16,865)	(16,325)	(14,242)		
722,570	692,881	750,906		
664,940	606,404	771,315		
1,387,510	1,299,285	1,522,221		
4,371,283	4,028,358	4,933,550		
סך הכל הון				

(*) מוין מחדש.

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 632 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 534 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 163 מיליון ש"ח ומסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בעקבות השלמת מכירת נכסים בגרמניה ובישראל וכן על ידי גריעת הקרקע בחדרה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,301 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,837 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 414 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 27 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעות שביצעה חברת פאי סיאם ומעלייה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

(3) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של כ- 3,627 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מהשקעות בנכסים בסך של כ- 263 מיליון ש"ח, מהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בישראל וחו"ל בסך של כ- 74 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בעקבות עלייה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 30 ביוני 2022.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו לסך של כ- 434 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 376 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 77 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידי בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידי בנקאיים ולאחרים בעקבות גיוס נע"מ (סדרה 2) ומשיכת מסגרת בגין ליווי בנקאי לפרויקט בחברת פאי סיאם. מנגד ירידה בסעיף ההפרשות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. יצוין כי, חברת פאי סיאם חתמה בדצמבר 2021 על שני הסכמי ליווי לפרויקטים בבניה, כאשר בעקבות חתימה על הסכמים אלו מוינו חלק מן ההלוואות מן הזמן הקצר לזמן הארוך.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו לסך של כ- 2,977 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,608 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נבע מהנפקת אג"ח בחברת פאי סיאם בסך של כ- 96 מיליון ש"ח, הלוואות חדשות בסך של כ- 146 מיליון ש"ח ומהפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. מנגד, ירידה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח בעקבות המרת חלק מהלוואות הבעלים להון.

(6) הון

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של כ- 1,522 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 771 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 30.85% מסך המאזן, לעומת כ- 1,388 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. בדוח הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי מהווה כ- 37.27% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 347 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח וממכירת מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 311 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

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

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 30 ביוני 2022, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 199 מיליון ש"ח ועודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 350 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 2022 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 2,960 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,131 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,059 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 622 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 108 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 41 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 ביוני 2022, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,407 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית 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 עליית המדד. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 400 אלפי ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

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 2022, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,056 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- 1,026 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 4%.

הקבוצה חשופה 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. לעליית המדד הייתה השפעה של כ- 30 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

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- 50 מיליון ש"ח וכ- 807 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 2022 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
416,551	-	243,873	171,035	1,643	-	-	מזומנים ושויי מזומנים
136,120	-	80,329	24,265	-	3,765	27,761	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10,574	-	-	2,807	-	-	7,767	לקוחות
68,835	20,059	21,833	22,924	584	-	3,435	חייבים ויתרות חובה
350	350	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,701,895	2,701,895	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
925,383	925,383	-	-	-	-	-	נדל"ן בהקמה
-	-	-	-	-	-	-	תשלומים על חשבון נדל"ן
-	-	-	-	-	-	-	השקעה
560,036	560,036	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
58,791	58,791	-	-	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
40,940	-	40,940	-	-	-	-	מסים נדחים
10,689	10,689	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
3,386	3,386	-	-	-	-	-	
<u>4,933,550</u>	<u>4,280,589</u>	<u>386,975</u>	<u>221,031</u>	<u>2,227</u>	<u>3,765</u>	<u>38,963</u>	
							התחייבויות:
247,713	-	247,713	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,010,533	-	96,616	-	-	-	913,917	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,469,701	-	374,040	896,650	67,812	-	131,199	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
24,050	-	10,000	-	-	-	14,050	הלוואה מאחרים
207,622	-	1,324	206,298	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,210	-	9,186	3,024	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
98,855	13,347	12,863	68,941	-	-	3,704	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
10,966	10,966	-	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
24,006	24,006	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
40,598	2,597	575	34,088	3,338	-	-	מסים נדחים
260,409	260,409	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
4,666	-	-	3,029	-	-	1,637	
<u>3,411,329</u>	<u>311,325</u>	<u>752,317</u>	<u>1,212,030</u>	<u>71,150</u>	<u>-</u>	<u>1,064,507</u>	
<u>1,522,221</u>	<u>3,969,264</u>	<u>(365,342)</u>	<u>(990,999)</u>	<u>(68,923)</u>	<u>3,765</u>	<u>(1,025,544)</u>	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 118,794 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,798,480 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 168,103 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 מעריכי 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 2022) 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- 30.06.2022 עד 11.8.2022):

שיעור השינוי	מטבע
(6.9%)	דולר ארה"ב (\$)
(7.4%)	אירו אירופי (€)
(5.1%)	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 25 במרץ 2022, 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 תוכנית רכישת מניות קודמת משנת 2020, ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תוכנית רכישת המניות").

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

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תוכנית רכישת המניות הינו 21.02%.

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 751 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{750,906}{2,014,556} = 37.27\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,406,948}{151,059} = 15.93\% < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,522,221}{4,933,550} = 30.85\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 751 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	607,144 ⁽⁹⁾	576,684	החברה	סדרה ח'
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 751 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח				
$\frac{750,906}{2,014,556} = 37.27\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,406,948}{151,059} = 15.93\% < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,522,221}{4,933,550} = 30.85\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 751 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	306,773 ⁽¹⁰⁾	300,000	החברה	סדרה ט'
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה ובכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(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: 11 באוגוסט 2022



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-28	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המוצג של אספן גרופ בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 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 לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-35.38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-8.09% וכ-14.1% מכלל ההכנסות המאוחדות, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-50,524 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ-288 וכ-173 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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, 11 באוגוסט, 2022

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
מנדל 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	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
276,360	318,926	416,551
113,875	109,705	136,120
6,930	7,275	10,574
41,147	39,674	68,835
63,918	17,630	-
32,176	18,235	350
<u>534,406</u>	<u>511,445</u>	<u>632,430</u>
58,301	43,854	58,791
16,917	32,828	40,940
(*) 2,360,090	(*) 2,223,519	2,701,895
(*) 853,303	(*) 706,948	925,383
-	41,925	-
533,607	453,867	560,036
3,843	3,128	3,386
10,816	10,844	10,689
<u>3,836,877</u>	<u>3,516,913</u>	<u>4,301,120</u>
<u>4,371,283</u>	<u>4,028,358</u>	<u>4,933,550</u>

נכסים

נכסי שוטפים

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

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סך נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

(*) מויין מחדש.

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	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
154,757	354,900	247,713
80,487	163,961	64,097
-	104,783	-
12,618	11,542	12,210
55,685	50,392	49,308
43,591	56,488	49,547
-	2,114	-
28,469	26,502	10,966
<u>375,607</u>	<u>770,682</u>	<u>433,841</u>
1,164,134	797,952	1,431,827
885,726	685,687	1,010,533
24,709	25,481	24,050
10,500	10,530	24,006
240,732	186,692	181,399
3,924	5,955	4,666
238,234	202,964	260,409
39,751	42,584	40,023
456	546	575
<u>2,608,166</u>	<u>1,958,391</u>	<u>2,977,488</u>
<u>2,983,773</u>	<u>2,729,073</u>	<u>3,411,329</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 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 פרמיה
 יתרת רווח
 קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן הון בגין הפרשי תרגום
 קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
 מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

11 באוגוסט 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

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		ביאור
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(*) 179,095	(*) 44,106	51,707	(*) 87,613	94,865	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול הכנסות משירותי מלונאות הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
(*) 12,766	(*) 2,070	7,897	(*) 2,607	12,409	
4,351	-	-	-	59,000	
196,212	46,176	59,604	90,220	166,274	
(*) 40,556	(*) 9,543	13,505	(*) 19,785	22,476	עלות ההכנסות: עלות השכירות ושירותי הניהול עלות משירותי המלונאות עלות מכירת הקרקעות
(*) 10,794	(*) 1,230	5,581	(*) 2,385	10,297	
403	113	320	141	47,819	
51,753	10,886	19,406	22,311	80,592	
144,459	35,290	40,198	67,909	85,682	
205,584	42,301	76,209	38,473	73,893	רווח גולמי רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') 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: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס סה"כ רווח כולל אחר סך הכל רווח כולל לתקופה רווח לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה סך הכל רווח 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): רווח בסיסי רווח בדילול מלא הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה שימש בחישוב הרווח המדולל למניה
(2,406)	(*) (360)	(2,260)	(*) (470)	(3,071)	
(26,736)	(*) (6,357)	(9,895)	(*) (12,753)	(17,401)	
(10,587)	(5,294)	(185)	2,740	(1,358)	
310,314	65,580	104,067	95,899	137,745	
(88,813)	(23,720)	(36,040)	(44,367)	(63,305)	
(28,832)	-	-	-	-	
11,078	2,299	1,158	3,762	6,207	
203,747	44,159	69,185	55,294	80,647	
12,959	(357)	152	435	184	
216,706	43,802	69,337	55,729	80,831	
(42,216)	(5,594)	(23,662)	(7,537)	(25,130)	
174,490	38,208	45,675	48,192	55,701	
(79,724)	(7,072)	23,476	(12,622)	24,023	
38,616	-	-	-	-	
(41,108)	(7,072)	23,476	(12,622)	24,023	
133,382	31,136	69,151	35,570	79,724	
91,958	19,284	6,126	27,277	12,611	
82,532	18,924	39,549	20,915	43,090	
174,490	38,208	45,675	48,192	55,701	
52,681	14,131	21,386	18,103	28,315	
80,701	17,005	47,765	17,467	51,409	
133,382	31,136	69,151	35,570	79,724	
1.46	0.30	0.10	0.43	0.20	
1.45	0.30	0.10	0.43	0.20	
62,890	63,061	63,723	62,962	63,511	
63,518	63,630	64,471	63,402	64,420	

(*) מו"ן מחדש.

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 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2021
55,701	43,090	12,611	-	-	-	-	-	-	12,611	-	-	שינויים בהסתה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
24,023	8,319	15,704	-	-	15,704	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
79,724	51,409	28,315	-	-	15,704	-	-	-	12,611	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,556	-	2,556	-	-	-	-	2,556	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(10,750)	-	(10,750)	-	-	-	-	-	-	(10,750)	-	-	תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז
3,649	-	3,649	2,623	-	-	-	-	-	-	1,026	-	מכירת מניות באוצר על ידי החברה
4	-	4	-	-	-	-	(1,358)	-	-	1,358	4	מימוש כתבי אופציה למניות עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)
61,454	61,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (2)
(1,821)	(1,821)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(105)	-	(105)	-	-	-	-	-	(105)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
134,711	106,375	28,336	2,623	-	15,704	4,667	1,198	(105)	1,861	2,384	4	סך הכל שינויים בתקופה
1,522,221	771,315	750,906	(14,242)	19,308	(119,173)	18,392	5,210	13,863	533,381	293,504	663	יתרה ליום 30 ביוני 2022

(1) לפרטים בדבר השלמת מימוש הסכם פשרה, ראה ביאור 4.ח.2.

(2) לפרטים בדבר המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ביאור 4.טו.

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 2021 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות באוצר 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	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
857,890	192,552	665,338	(14,831)	13,725	(75,945)	3,989	14,155	452,016	271,602	627	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	
												שינויים בתקופה של שישה 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	-	-	-	-	-	-	19,518	32	צירוף עסקים	
(139)	-	(139)	-	-	-	-	(139)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה	
441,395	413,852	27,543	(1,494)	-	(9,174)	23	(139)	18,777	19,518	32	סך הכל שינויים בתקופה	
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	13,725	(85,119)	4,012	14,016	470,793	291,120	659	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 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
1,398,282	668,584	729,698	(13,150)	19,308	(134,433)	13,725	2,654	13,922	533,505	293,504	663	יתרת פתיחה ליום 31 במרץ 2022
45,675	39,549	6,126	-	-	-	-	-	-	6,126	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
23,476	8,216	15,260	-	-	15,260	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
69,151	47,765	21,386	-	-	15,260	-	-	-	6,126	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,556	-	2,556	-	-	-	-	2,556	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-	תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז
(1,092)	-	(1,092)	(1,092)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות באוצר על ידי החברה
-	(4,667)	4,667	-	-	-	4,667	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)
61,454	61,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (2)
(1,821)	(1,821)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(59)	-	(59)	-	-	-	-	-	(59)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
123,939	102,731	21,208	(1,092)	-	15,260	4,667	2,556	(59)	(124)	-	-	סך הכל שינויים בתקופה
1,522,221	771,315	750,906	(14,242)	19,308	(119,173)	18,392	5,210	13,863	533,381	293,504	663	יתרה ליום 30 ביוני 2022

(1) לפרטים בדבר השלמת מימוש הסכם פשרה, ראה ביאור 4.ח.2.
(2) לפרטים בדבר המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ביאור 4.טו.

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 אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח		
				עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרוי הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרוי הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח					קרוי הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח
1,274,235	589,399	684,836	(14,831)	13,725	(79,966)	4,012	14,108	456,009	291,120	659	יתרה ליום 31 במרץ 2021
											שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:
38,208	18,924	19,284	-	-	-	-	-	19,284	-	-	רווח לתקופה
(7,072)	(1,919)	(5,153)	-	-	(5,153)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
31,136	17,005	14,131	-	-	(5,153)	-	-	19,284	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
											תשלום מבוסס מניות
(4,500)	-	(4,500)	-	-	-	-	-	(4,500)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(1,494)	-	(1,494)	(1,494)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(92)	-	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
25,050	17,005	8,045	(1,494)	-	(5,153)	-	(92)	14,784	-	-	סך הכל שינויים בתקופה
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	13,725	(85,119)	4,012	14,016	470,793	291,120	659	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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
857,890	187,853	670,037	(14,831)	-	(76,292)	13,725	3,989	14,155	457,062	271,602	627	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2020
174,490	82,532	91,958	-	-	-	-	-	-	91,958	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
(79,724)	(21,139)	(58,585)	-	-	(58,585)	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
38,616	19,308	19,308	-	19,308	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
133,382	80,701	52,681	-	19,308	(58,585)	-	-	-	91,958	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
23	-	23	-	-	-	-	23	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
(17,500)	-	(17,500)	-	-	-	-	-	-	(17,500)	-	-	תשלום מבוסס מניות
(2,034)	-	(2,034)	(2,034)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	-	19,518	32	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(187)	-	(187)	-	-	-	-	-	(187)	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באמצעות תמורה חלקית של הנפקת מניות
529,620	477,087	52,533	(2,034)	19,308	(58,585)	-	23	(187)	74,458	19,518	32	עסקאות עם בעל שליטה
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	סך הכל שינויים בשנה
												יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

	רווח לתקופה	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש	פחת והפחתות	מסים נדחים, נטו	ירידת ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו	שערך התחייבויות לזמן ארוך, נטו	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש	
174,490	38,208	45,675	48,192	55,701	23	2,556	23	2,556
(205,584)	(42,301)	(76,209)	(38,473)	(73,893)	4,645	1,306	2,289	2,675
38,083	4,441	20,574	5,265	20,598	567	1,717	43	3,995
40,055	5,602	14,127	15,111	25,152	(12,959)	357	(435)	(184)
<u>39,320</u>	<u>9,330</u>	<u>11,302</u>	<u>32,015</u>	<u>36,600</u>				

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

	שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה	שינוי במלאי קרקעות ומבנים למכירה	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(2,057)	570	(10,284)	(9,765)	(15,885)
(4,351)	-	48,130	-	41,318
7,478	1,795	(6,283)	954	(11,017)
(76)	(9)	73	14	119
<u>994</u>	<u>2,356</u>	<u>31,636</u>	<u>(8,797)</u>	<u>14,535</u>

סך הכל

	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
40,314	11,686	42,938	23,218	51,135	51,135
(28,832)	-	-	-	-	-
<u>11,482</u>	<u>11,686</u>	<u>42,938</u>	<u>23,218</u>	<u>51,135</u>	<u>51,135</u>

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

	רכישת חברה מאוחדת - נספח א'1	רכישת חברה מאוחדת - נספח א'2	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (1)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה	השקעה ברכוש קבוע	תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה (2)	השקעה בנכסים פיננסיים, נטו	משיכות, פרעון הלוואות (השקעות, מתן הלוואות)	שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(132,762)	-	-	(132,762)	-	-	-	-	-	-
(39,125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(110,676)	(72,616)	(221,511)	(81,338)	(263,612)	-	-	-	-	-
-	-	(18,360)	-	(18,360)	(48,069)	(9,692)	(10,174)	(16,556)	(28,646)
18,351	-	13,360	-	34,867	(39,196)	5,392	(2,126)	(46,304)	(39,860)
<u>(11,339)</u>	<u>(2,331)</u>	<u>(49)</u>	<u>(5,582)</u>	<u>(838)</u>					
<u>(362,816)</u>	<u>(79,247)</u>	<u>(238,860)</u>	<u>(282,542)</u>	<u>(316,449)</u>					

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

- (1) לפרטים בדבר השקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 4.4 ו-4.4.טז.
- (2) לפרטים בדבר תמורה שנתקבלה בתקופת הדוח ממימוש נדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 4.ה, 4.יב. ו-4.יג.

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
347,648	45,000	253,819	45,000	253,819
(187,426)	(49,733)	(8,473)	(68,788)	(22,008)
(196,974)	(868)	25,623	3,169	92,956
875,284	-	96,545	273,565	96,545
(514,531)	-	-	-	-
(6,806)	-	(15,892)	-	(19,652)
(1,795)	(392)	(377)	(12,757)	(411)
-	-	-	-	4
(2,034)	(1,494)	(1,092)	(1,494)	3,649
(17,500)	(4,000)	(4,500)	(4,000)	(4,500)
<u>295,868</u>	<u>(11,487)</u>	<u>345,653</u>	<u>234,695</u>	<u>400,402</u>
(55,468)	(79,048)	149,731	(24,629)	135,088
345,852	399,197	261,873	345,853	276,360
(14,024)	(1,223)	4,947	(2,297)	5,103
<u>276,360</u>	<u>318,926</u>	<u>416,551</u>	<u>318,926</u>	<u>416,551</u>

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 (לאחר ניכוי הוצאות
הנפקה)
פירעון איגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו
תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
					<u>נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)</u>
5,634	-	-	5,634	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
29,942	-	-	29,942	-	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
588,497	-	-	588,497	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
438,250	-	-	438,250	-	רכוש קבוע
(353,233)	-	-	(353,233)	-	אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
(1,038)	-	-	(1,038)	-	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(13,944)	-	-	(13,944)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(10,530)	-	-	(10,530)	-	התחייבות למתן שירותי בניה
(134,641)	-	-	(134,641)	-	מסים נדחים
(239)	-	-	(239)	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
(19,550)	-	-	(19,550)	-	הנפקת מניות
(396,386)	-	-	(396,386)	-	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>132,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>132,762</u>	<u>-</u>	
					<u>נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)</u>
4,831	-	-	-	-	הון חוזר
290,141	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(174,817)	-	-	-	-	התחייבות לתאגיד בנקאי
(81,030)	-	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>39,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
					<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
(95,691)*	26,509	18,747	40,084	28,737	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
<u>580</u>	<u>123</u>	<u>210</u>	<u>185</u>	<u>311</u>	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה
					<u>נספח ג' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים</u>
-	-	6,250	-	6,250	דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן
-	-	61,454	-	61,454	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (4)

(1) לפרטים בדבר השקעה ב- 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(2) לפרטים בדבר רכישת מבנה משרדים בעיר Amersfoort, הולנד ראה ביאור 15.ז. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(3) ריבית ששולמה במהלך שנת 2021 כוללת תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') בסך של כ- 28,832 אלפי ש"ח. לפרטים ראה ביאורים 19.ג. (3) ו- 19.ג. (5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

(4) לפרטים בדבר המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ביאור 4.טו.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

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.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

לצורך קביעת השווי 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 2022 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריך שווי חיצוני. עדכון השווי נובע בעיקר מעדכון הסכמי שכירות חדשים.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2022 ליום 30 ביוני 2021
בגין	ידוע	הדולר (ש"ח)	הפר"ש (ש"ח)	האירו (ש"ח)	
נקודות	נקודות	ל-1 דולר	ל-1 פר"ש	ל-1 אירו	
113.85	113.42	3.5000	3.6507	3.6364	ליום 31 בדצמבר 2021
109.01	108.90	3.2600	3.5320	3.8748	
110.30	109.98	3.1100	3.4045	3.5199	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה: ביום 30 ביוני 2022 ביום 30 ביוני 2021
3.22	3.13	12.54	7.23	3.31	
1.60	1.40	1.40	(3.23)	(1.76)	
1.73	1.93	10.20	6.30	3.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 30 ביוני 2022 ביום 30 ביוני 2021
0.80	1.29	(2.22)	(0.19)	(0.97)	
2.81	2.40	(3.27)	(6.72)	(10.76)	לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה

לקראת סוף שנת 2021, התפשט ברחבי העולם גל נוסף של נגיף הקורונה עם התפרצות וריאנט ה"אומקירון". עקב קצב ההדבקה הגבוה, המדינות החזירו באופן חלקי את ההגבלות על מנת לבלום את ההתפרצות, אם כי, באופן מתון ביחס לגלים קודמים.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, עם הירידה בתחלואה, המדינות החלו בחזרה לשגרה ורוב המגבלות הוסרו. נכון לתאריך הדוח הוסרו כל המגבלות במדינות בהן פועלת החברה והמשקים חזרו לפעילות כלכלית מלאה.

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. מכירת מניות שהוחזקו באוצר:

ביום 11 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה מכירת 500,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, אשר היו מניות רדומות אשר הוחזקו על ידי החברה (להלן: "המניות הנמכרות" או "המניות"), לרוכש אחד, בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר למניה בסך של 9.4829 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ- 4,741 אלפי ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. רכישת מניות שהוחזקו באוצר:

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 25 במרץ 2021, לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית משנת 2020 ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תכנית רכישת המניות"), בתקופת הדוח רכשה החברה 125,140 מניות שלה במהלך המסחר בבורסה תמורת סך של כ- 1,092 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח רכשה החברה 74,233 מניות נוספות שלה במהלך המסחר בבורסה תמורת סך של כ- 674 אלפי ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 21.02% ומתוך סך הון המניות המונפק והנפרע, נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה 1,610,654 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

ג. דיבידנד:

ביום 23 במרץ 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.07103 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 28 באפריל 2022.

ביום 23 במרץ 2022 הוחלט לאשר מחדש את החלטת דירקטוריון החברה מיום 3 בינואר 2022 לפיה מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווים כ- 50% מחלק הבעלים ב- FFO החזוי לשנת 2022 והמהווים דיבידנד למניה בסך של כ- 0.395 ש"ח, המשקף גידול של כ- 39% לעומת סך הדיבידנד המינימלי שהוחלט לחלק בגין שנת 2021.

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.099 ש"ח למניה במוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2021 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2022), 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, התשנ"ט-1999 (להלן: "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.

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 בדין (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

ביום 26 במאי 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09807 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 3 ביולי 2022.

ד. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:

ביום 24 בינואר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת מקרקעין באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה, בשטח כולל של כ- 15 דונם (להלן: "המקרקעין"), הכוללים מרכז לוגיסטי ומבנה משרדים הבנויים עליהם, זכויות מכוח הסכמי שכירות והסכמי שימוש בחניות מול צדדים שלישיים, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 35 אלף מ"ר (להלן: "ההסכם").

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן תנאי העסקה המהותיים:

- (1) התמורה בגין המקרקעין, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").
- (2) נקבע שהתמורה תשולם למוכר בשני תשלומים כדלקמן: (1) סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן" ו- "התשלום הראשון", בהתאמה) ותועבר למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ו- (2) יתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה") בהמחאות בנקאיות לפקודת המוכר או הנאמן או הבנק, לפי העניין, כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה.
- תשלום התמורה מומן תחילה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך פעלה החברה לקבלת מימון ממוסד בנקאי, כאמור בסעיף קטן (4) להלן.
- (3) נכון למועד פרסום הדוח, בין המוכר לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הצד השלישי"), מתנהל משא ומתן להסכם הקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיסטיקה לצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך עקרונות (להלן: "מסמך העקרונות"). ככל שייחתם הסכם עם הצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך העקרונות, בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, תשולם למוכר תמורה נוספת בסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה הנוספת"). לחברה שיקול דעת מלא באם להתקשר בהסכם עם הצד השלישי ובמידה ולא ייחתם הסכם כאמור, לא תשולם התמורה הנוספת, והחברה תהא מחויבת בתשלום דמי ייזום למוכר בסך של 2 מיליון ש"ח והכל בהתאם למפורט בהסכם.
- (4) ביום 1 במאי 2022, שולמה יתרת התמורה למוכר ונמסרה החזקה במקרקעין לחברה, ובכך הושלמה העסקה. יצוין כי, יתרת התמורה מומנה בחלקה על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

סוג המקרקעין	בנויים	פנויים
ייעוד המקרקעין	משרדים ומרכז לוגיסטי לאחסנה וקירור (כמפורט בטבלה להלן)	בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה
מיקום המקרקעין	באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה	
גוש וחלקה	חלקה 17 וחלק מחלקה 18, גוש 6365	
שטח המקרקעין (מ"ר)	כ- 11,000 מ"ר	כ- 4,000 מ"ר
שטח המבנה (מ"ר)	כ- 5,896 מ"ר (כמפורט בטבלה להלן)	זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-35 אלף מ"ר
השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו	השכרת מלוא הקומות בבניין המשרדים הקיים	כאמור בסעיף קטן 3 לעיל, בין המוכר לבין הצד השלישי מתנהל מו"מ להקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיסטיקה, בעלות משוערת של כ- 55 מיליון ש"ח, אשר תמומן על ידי החברה, אשר להערכת החברה, על פי תנאי מסמך העקרונות, יניב לה דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים:

סוג וייעוד הנכס	בניין משרדים בן 4 קומות	מרכז לוגיסטי המשמש לאחסנה וקירור
שטח מבנה (מ"ר)	כ- 1,700 מ"ר	כ- 4,196 מ"ר
מספר שוכרים	1	1
שיעור התפוסה של הנכס	50%	100%
דמי שכירות שנתיים לא כולל מע"מ	כחצי מיליון ש"ח	כ- 4.5 מיליון ש"ח
מספר חניות	6	6
תקופת שכירות ממוצעת שנותרה (שנים)	כ- 9	כ- 9

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. עסקה למכירת נכס ב- königsbrunn, גרמניה:

בהמשך לאמור בביאור 12.א. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר מכירת נכס ב- königsbrunn, גרמניה, בתמורה לסך של כ- 5 מיליוני אירו (כ- 17.5 מיליון ש"ח), ביום 18 בפברואר 2022 קיבלה המוכרת את התמורה והעסקה הושלמה.

ו. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021:

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך הבונוס לזכאי פרג בגין שנת 2021, מסתכם בסך של כ- 884 אלפי ש"ח (השווה לכ- 6 חודשי דמי ניהול).

ז. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2022 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "הבונוס לשנת 2022"), ככפוף להתקיימות תנאים המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2022 (בונוס ה- FFO ובונוס ה- NOI).

ח. עסקה למכירת קרקע בסמוך למלון כפר הים בחדרה:

(1) בהמשך לאמור בביאור 11.ג. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר התקשרות עונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "המוכרת"), ביום 30 בדצמבר 2021, בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת זכויות הבעלות של המוכרת בשטח של כ- 42 דונם בסמוך למלון כפר הים בחדרה, ביום 28 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה למוכרת (למעט סך של 5 מיליוני ש"ח אשר הושארו בנאמנות להבטחת אישור עירייה ורישום הבעלות על שם הקונה והתקבלו בחברה לאחר תאריך הדוח) ובכך הושלמה העסקה.

בעקבות השלמת העסקה נותר בידי המוכרת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני הוצאות נלוות, בסך של כ- 59 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הכירה החברה בגין העסקה ברווח, נטו בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

(2) בהמשך לאמור בביאור 20.ג.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הליכים והסכם פשרה שהתנהלו בין חברות בת בבעלות החברה, מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "מ.ל. פיתוח") ועונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות") ובין צד ג' (להלן: "השותף"), ביום 12 ביוני 2022, הושלם מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות בין הצדדים כדלקמן:

- א. נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא זכויות הבניה והקרקעות נשוא הסכם הפשרה לשותף;
- ב. נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא מניות עונות שהוחזקו על ידי השותף, על שם עונות;
- ג. נמחקה הלוואת בעלים של השותף לעונות כנגד עלות רכישת הקרקעות.

בעקבות השלמת מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות, נזקפו זכויות שאינן מקנות שליטה בעונות בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח ישירות לקרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ט. הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לעובדים ונושאי משרה בחברה:

ביום 10 במאי 2022 הקצתה החברה, ללא תמורה, 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) לא סחירות של החברה (להלן בסעיף זה: "האופציות"), הניתנות למימוש ל- 5,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ב. כ"א של החברה, מתוך 4,670,000 אופציות הוקצו כדלקמן (להלן בסעיף קטן זה: "האופציות המוקצות"):

גמול הוני לעובדים	גמול הוני לנושאי משרה	גמול הוני למנכ"לית החברה	גמול הוני ליו"ר הדירקטוריון	
620,000	950,000	1,100,000	2,000,000	כמות האופציות
8	3	1	1	מספר מקבלים
	10.37			מחיר מניה (בש"ח) (*)
	10.38			מחיר מימוש (בש"ח)
	2.91			שווי הוגן לכתב אופציה בהתאם למודל בינומי (*)
	29.2%			תנודתיות צפויה
	5			אורך חיי האופציה (בשנים)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון"). ▪ 60% מהאופציות תבשלנה ב- 24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025). ▪ 10% מהאופציות תבשלנה ב- 22 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 בנובמבר 2026 (וביחס ליו"ר הדירקטוריון - 10% מהאופציות תבשלנה ב- 27 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 באפריל 2027). 				תנאי הבשלה
	2027	9 במאי		מועד מימוש אחרון
	1.5%			שיעור ריבית חסרת סיכון
	יש			התאמה לדיבידנד

(*) נכון למועד אישור הדירקטוריון.

האופציות המוקצות הוקצו על פי תכנית האופציות הכללית של החברה ובהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה, תהיינה ניתנות למימוש למניות החברה, בכפוף לתנאי הבשלתן והיתרה בסך של 330,000 אופציות, הוקצו לנאמן כמאגר אשר ישמש להענקות עתידיות של אופציות, והכל כמפורט בדוח הקצאה מתקן שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2022.

ההקצאה בוצעה לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, לרבות אישור הבורסה ואישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להקצאת האופציות ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה אשר התקבל ביום 2 במאי 2022.

י. רכישת מגרש בירושלים על ידי פאי סיאם בע"מ:

ביום 15 במאי 2022 התקשרה פאי סיאם בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לפאי סיאם (להלן: "המוכרת"), לפיו, פאי סיאם תרכוש מהמוכרת מגרש הממוקם ברח' כורש 9, ירושלים (בסמוך לשער יפו), הידוע כחלקה 167 בגוש 30035 בשטח של 1,266 מ"ר (להלן: "הסכם המכר" ו- "המקרקעין"). בתמורה למקרקעין תשלם פאי סיאם למוכרת סך של כ- 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן (להלן: "התמורה").

במועד חתימת הסכם המכר, הפקידה פאי סיאם בידי המוכרת המחאה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ המהווים 10% מהתמורה אשר שוחררו למוכרת כנגד רישום הערת אזהרה לטובת פאי סיאם. סך של כ- 6 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם ישירות לרשויות המס כמקדמה ע"ח מס שבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "המקדמה"). המקדמה תשולם בתוך 3 ימי עסקים מיום המצאת שובר מקדמה לפאי סיאם או תוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר, לפי המאוחר.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י. רכישת מגרש בירושלים על ידי פאי סיאם בע"מ: (המשך)

יצוין כי, למוכרת עומדת הזכות לבקש הקטנת שיעור המקדמה, וככל שתתקבל בקשת המוכרת לרשויות המס להקטנת סכום המקדמה הנ"ל, כי אז יקטן סכום המקדמה בהתאם.

יתרת התמורה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, וכן כל סכום נוסף שתהיה זכאית המוכרת בשל הקטנת המקדמה כאמור לעיל, תשולם למוכרת, בתוך 180 יום מיום חתימת הסכם המכר, כנגד מסירת המקרקעין וכן ביצוע יתר הפעולות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בהתאם לתוכנית הקיימת למועד פרסום דוח זה ביחס למקרקעין ובהתאם לתוכניות ראשוניות של פאי סיאם, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות בית מלון בדרגה של ארבעה עד חמישה כוכבים (עירוני), בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה שכלול עד 200 חדרים.

נכון למועד זה על המקרקעין קיים חניון המושכר לצד ג' על פי הסכם שכירות שהשכירות על פיו תסתיים ביום 14 במאי 2024 (להלן: "הסכם שכירות החניון"). ההכנסות הצפויות מהסכם שכירות החניון הינן בהיקפים לא מהותיים לפאי סיאם ו/או לחברה.

בהתאם להוראות הסכם המכר, צד אשר יפר הוראה יסודית של הסכם המכר אשר לא תוקנה בתוך 30 יום ממועד קבלת התראה לתיקון ההפרה היסודית ו/או יחזור בו מהתחייבותיו על פי הסכם המכר, יהיה חייב לשלם לצד השני פיצויים קבועים מוערכים ומוסכמים מראש בסך של 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, וזאת בנוסף לכל זכות ו/או תרופה ו/או סעד העומדים לרשותו של הצד הנפגע לפי כל דין ו/או ע"פ הוראת הסכם זה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לו כתוצאה מן ההפרה.

בכוונת פאי סיאם לממן את רכישת המקרקעין ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות נטילת מימון בנקאי.

יא. פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם בע"מ והנפקת איגרות חוב (סדרה א'):

בהמשך לאמור בביאור 1.4. לעיל, בדבר פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם, ביום 28 באפריל 2022, פרסמה פאי סיאם תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של איגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביום 16 במאי 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי הודעה משלימה מיום 12 במאי 2022, סך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') (להלן בסעיף זה: "איגרות חוב (סדרה א')").

(1) התמורה ברוטו, מהנפקת איגרות חוב (סדרה א') לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) הסתכמה לסך של כ- 98,000 אלפי ש"ח.

(2) שיעור הריבית השנתי שתשאנה איגרות חוב (סדרה א') הינו 5.3%. שיעור הריבית לתקופת הריבית הראשונה אשר שולמה ביום 30 ביוני 2022, הינו 0.63890%. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית (לרבות הוצאות הנפקה) הינו כ- 6.265%.

הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027.

קרן איגרות חוב (סדרה א') תעמוד לפרעון בחמישה תשלומים לא שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 5% מקרן איגרות החוב (סדרה א'); ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 5% מקרן איגרות החוב (סדרה א'); ביום 31 בדצמבר 2025 תפרע החברה 15% מקרן איגרות החוב (סדרה א'); ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 35% מקרן איגרות החוב (סדרה א'); ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 40% מקרן איגרות החוב (סדרה א').

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה פאי סיאם לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות:

(1) הון עצמי מינימלי – לא יפחת מסך של 520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.

(2) יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של פאי סיאם – לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יא. פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם בע"מ והנפקת איגרות חוב (סדרה א'): (המשך)

(3) הגבלות על חלוקת דיבידנד:

- פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי הונה העצמי לאחר החלוקה האמורה יפחת מ- 675 מיליון ש"ח.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו שלה יעלה על 66%.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור מתקיימות מי מהעילות לפירעון מידי, כאמור בשטר הנאמנות.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה הכהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך, למעט ככל ובהתאם לתקנות ניירות ערך רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, ודירקטוריון פאי סיאם קבע כך.

ליום 30 ביוני 2022, עומדת פאי סיאם באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

יב. עסקה למכירת נכס ב-Schmölln, גרמניה:

ביום 29 במרץ 2022 חתמה חברה בת זרה, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), על הסכם למכירת נכס ב-Schmölln, גרמניה, בתמורה לסך של כ- 1 מיליון אירו. במהלך חודש אפריל 2022 קיבלה המוכרת את התמורה והעסקה הושלמה.

יג. עסקה למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק:

בהמשך לאמור בביאור 12.ב. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר מכירת מרכז מסחרי במגדל העמק בתמורה לסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח. עד ליום 14 באפריל 2022 הועברה מלוא התמורה לחברה ובכך הושלמה העסקה.

יד. תרומה לעמותת יוניסטרים:

בהמשך לאמור בביאור 31א(4) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 2 במאי 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה, בהסכם השכירות החדש, לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה.

טו. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Amersfoort, בהולנד:

בהמשך לאמור בביאור 15.ז. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים הנמצא בעיר Amersfoort, בהולנד, ביום 16 במאי 2022 המירה להון Aspen Real Estate Investments BV (להלן: "חברת הבת") חלק מהלוואות הבעלים שהעניקה לחברת Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IF S.à.r.l. (להלן: "חברת הנכס") בסך של כ- 8.6 מיליון אירו.

כל שאר בעלי המניות בחברת הנכס (אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף - כהגדרתם בביאור 15.ז. לדוחות הכספיים השנתיים) המירו להון, בהתאמה באותו מועד, את הלוואות הבעלים שהעניקו לחברת הנכס (באותה פרופורציה כמו חברת הבת).

הסכום הכולל של הלוואות הבעלים שהומר הסתכם כ- 26 מיליון אירו. לפיכך בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הומר הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 17.5 מיליון אירו (כ- 61.5 מיליון ש"ח) לסעיף הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

טז. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר האג, בהולנד:

ביום 27 במאי 2022 התקשרה Opportunityfonds APF I B.V., חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת בניין משרדים בעיר האג, בהולנד (להלן: "הנכס" ו-"ההסכם", בהתאמה).

התמורה בגין הנכס, בסך כ- 15.64 מיליון אירו (כ- 56 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"), הופקדה במלואה במועד החתימה בחשבון נאמנות המוחזק על ידי נוטריון והועברה לידי המוכר לאחר שהנוטריון הניח את דעתו כי העברת הזכויות בנכס לרוכשת בוצעה כשהוא נקי מכל שעבוד ו/או רישום כלשהו במרשם המקרקעין המונע את העברתו, ולאחר שהוצע לרשויות לרכוש את הנכס בהתאם להוראות החוק ההולנדי.

לתמורה כאמור התווספו עלויות עסקה בסך כולל של כ-1.7 מיליון אירו (כ- 6 מיליון ש"ח), מתוכן סך של כ-1.25 מיליון אירו בגין מס רכישה (כ- 4.5 מיליון ש"ח).

התמורה מומנה במלואה באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי זר (להלן: "ההלוואה"), אשר תנאיה הינם כמפורט להלן והעסקה הושלמה.

יצוין כי, במסגרת ההתקשרות בהסכם ההלוואה, עודכנו תנאי הלוואה נוספת שקיימת בין הרוכשת לבין המלווה בגין נכס נוסף בעיר אוטרקט בהולנד שמוחזק על ידי הרוכשת (להלן: "ההלוואה הנוספת" ו-"הנכס הנוסף", בהתאמה), באופן שעודכנו שעבודים וביטחונות והתחייבויות פיננסיות כמפורט להלן, ושני הנכסים משמשים יחד להבטחת שתי ההלוואות.

להלן פרטים נוספים אודות הנכס והסכמי השכירות:

סוג וייעוד הנכס	בניין משרדים
מיקום	Prinses Catharina-Amaliastraat 5 the Hague, the Netherlands
שטח הקרקע (מ"ר)	כ- 6,044
שטח מבנה (מ"ר)	כ- 5,433
מספר חניות	60
תקופת שכירות ממוצעת שנותרה (שנים)	כ- 5
מספר שוכרים	3
שיעור התפוסה של הנכס	100%
דמי שכירות שנתיים (במיליון אירו) לא כולל מע"מ	כ- 1.3 מיליון אירו

יח. מלון צפון הירקון תל אביב:

במהלך חודש יוני 2022, החל מלון של חברת צפון הירקון תל אביב בע"מ (חברה המוחזקת על ידי פאי סיאם בשיעור של 50% ומטופלת על ידה לפי שיטת השווי המאזני) לפעול הפעלה חלקית במסגרת תוכנית הרצת המלון.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

טז. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר האג, בהולנד: (המשך)

להלן תנאי ההלוואה וההלוואה הנוספת (לאחר עדכון תנאיה):

התחייבויות / פינגסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קצו + ריבית)	סכום/יתרת ההלוואה (באלפי אירו)	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	
יחס בטוחה לחוב LTV לא יעלה על 67.5%; יחס תשואת חוב Debt Yield יעמוד על 8% לפחות;	במקרה של שינוי שליטה הבנק רשאי לסיים את ההסכם.	2.25% קבועה	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס בסך של 17,690 אלפי אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות); שעבוד זכויות על פי חוזי ביטוח; 	31 במאי 2026	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקצו תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקצו תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-66.3 אלפי אירו ויתרת הקצו תשולם במועד הפירעון האחרון; הריבית תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים.	כ-17,690 (*)	25.5.2022	Deutsche Bank AG	ההלוואה
		1.9% קבועה	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס הנוסף, בסך של 7,700 אלפי אירו; משכנתא בדרגה שניה על הנכס הנוסף בסך של 12,300 אלפי אירו; שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס; 	30 בספטמבר 2025	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקצו תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקצו תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-58 אלפי אירו ויתרת הקצו תשולם במועד הפירעון האחרון; הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.	כ-14,350	12.2.2019		ההלוואה הנוספת

(*) בהתאם לאמור לעיל, סך של כ-9.54 מיליוני אירו מההלוואה יסווג אצל המלווה כהלוואה בגין הנכס.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

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.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106,016	147,141	106,016	147,141
304,652	426,026	304,652	426,026
1,090,000	1,170,813	1,198,151	1,285,919
948,193	955,403	885,726	1,010,533
56,000	90,000	56,000	90,000
2,514,257	2,789,383	2,550,545	2,959,619

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 3.95% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 3.55%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 2.27% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 0.12%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 ביוני 2022, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

1. ישראל – בתחום הנדל"ן המניב (כולל משרדים, מסחר ומלונאות).
2. ישראל – בתחום המלונאות – פאי סי.אם.
3. הולנד – בתחום הנדל"ן המניב.

אחרים – לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ ובגרמניה (משנת 2021).

ב. ההרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

		הולנד		ישראל		
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	מלונאות	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
166,274	-	5,959	67,102	13,448	20,765	הכנסות מדמי, שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
59,000	-	-	-	-	59,000	הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי (*)
166,274	-	5,959	67,102	13,448	79,765	סך הכל הכנסות
85,682	-	3,990	51,586	2,609	27,497	רווח גולמי
73,893	-	(486)	83,659	-	(9,280)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(20,472)						הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,358)						הוצאות אחרות, נטו
137,745						רווח מפעולות רגילות
(57,098)						הוצאות מימון, נטו
80,647						רווח לאחר מימון
184						חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
80,831						רווח לפני מסים על ההכנסה
4,933,550	2,112	189,738	2,092,286	1,745,704	903,710	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל			
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח		
59,604	-	2,845	37,484	8,407	10,867	הכנסות מדמי, שכירות, משירותי ניהול וממלונאות	
40,198	-	1,870	27,641	2,421	8,266	רווח גולמי	
76,209	-	270	84,312	-	(8,373)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
(12,155) (185)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
104,067 (34,882) 69,185							רווח לפני מסים על ההכנסה
152							
69,337							

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

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 אלפי ש"ח	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 (6,717) (5,294)	-	-	-	15,984	30,778	(4,461)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
44,159 (357)							רווח לפני מסים על ההכנסה
43,802							

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
191,861	-	13,651	124,992	14,597	38,621	הכנסות מדמי, שכירות, משירותי ניהול וממלונאות הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי (*) סך הכל הכנסות
4,351	-	-	-	-	4,351	
196,212	-	13,651	124,992	14,597	42,972	
144,459	-	9,803	98,754	3,035	32,867	רווח גולמי
205,584 (29,142) (10,587)	-	1,430	36,602	151,893	15,659	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
310,314 (106,567)						רווח לפני מסים על ההכנסה
203,747 12,959						
216,706						
4,371,283	(8,430)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. התקשרות בי.טי כנרת בע"מ ופאי סיאם עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ בהסכם שכירות:

ביום 7 ביולי 2022 התקשרה בי.טי. כנרת בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "המשכירה"), עם פאי סיאם ועם חברת ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה בבעלות מלאה של ישרוטל בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א בע"מ. בחוזה שכירות ותפעול בקשר עם בית המלון שיוקם על מקרקעי פרויקט מפרץ אמנון, כנרת.

בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול, השוכרת תשכור, תפעיל ותנהל את המלון.

מסירת החזקה במלון לידי השוכרת תבוצע לאחר השלמת בניית המלון, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) דמי שכירות מינימאליים כפי שנקבעו בהסכם השכירות והתפעול; או (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם השכירות והתפעול ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות.

במסגרת הסכם השכירות והתפעול ניתנה מטעם ישרוטל בע"מ ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת המשכירה לכלל התחייבויות השוכרת, בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. הסכם השכירות והתפעול כולל תנאים, לפיהם, לשוכרת תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 5 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול. יצוין כי נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, התקבל היתר חפירה.

על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תמסור לשוכרת את המושכר כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט ציוד תפעולי. לצורך הקמת המלון והתאמתו לרמה הנדרשת ולסטנדרטים המבוקשים, השוכרת תלווה את הפרויקט במשך תקופת ההקמה ותספק שירותי ייעוץ (תמורת דמי ייעוץ שנקבעו בהסכם) בגיבוש הפרוגרמה, המפרט הטכני, עיצוב, עבודה מול האדריכל, ספקים ועוד.

יצוין כי הסכם השכירות והתפעול יהיה כפוף לקבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, להשכרת המלון על פי תנאי הסכם השכירות והתפעול.

ב. כוונת פאי סיאם לפעול לגיוס הון בדרך של הנפקת מניות:

ביום 9 באוגוסט 2022, החליט דירקטוריון פאי סיאם להסמיך את הנהלתה לפעול לבחון אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף, על בסיס תשקיף המדף של החברה (הנושא תאריך 22 בפברואר 2022, כפי שתוקן ביום 28 באפריל 2022), על פיו יוצעו לציבור מניות רגילות של פאי סיאם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

יצוין כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע הנפקת המניות על פיו, אם וככל שיפורסם דוח הצעת המדף, כפופים לשיקול דעתה של פאי סיאם ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של החברה, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום הצעת המדף.

ג. דיבידנד:

ביום 11 באוגוסט 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09837 ש"ח).



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

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 2022**

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 2022 (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 2022 (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.

11 באוגוסט 2022

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 2022 (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.

11 באוגוסט 2022

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערב

(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2022, 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 לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 478,537 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-2,256 אלפי ש"ח וכ-846 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים, בהתאמה, 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 11 באוגוסט, 2022

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
מרני 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
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
70,684	72,045	48,855
92,838	93,203	100,721
4,224	4,447	-
2,650	3,042	3,544
82	2,514	17,802
14,700	-	350
<u>185,178</u>	<u>175,251</u>	<u>171,272</u>
1,246,746	1,179,679	1,256,397
(*) 397,552	(*) 396,366	526,652
(*) 32,482	(*) 22,533	49,058
882	1,020	904
2,444	2,749	2,138
7,964	10,147	8,135
<u>1,688,070</u>	<u>1,612,494</u>	<u>1,843,284</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,787,745</u>	<u>2,014,556</u>
66,350	66,350	118,710
6,787	6,719	9,977
-	104,783	-
-	2,114	-
787	1,352	1,533
6,305	10,165	12,047
20,934	18,247	3,334
<u>101,163</u>	<u>209,730</u>	<u>145,601</u>
49,602	51,665	130,973
95,820	128,333	42,155
885,726	685,687	913,917
14,709	15,481	14,050
-	-	13,506
1,968	2,289	1,603
1,690	1,679	1,845
<u>1,049,515</u>	<u>885,134</u>	<u>1,118,049</u>
<u>1,150,678</u>	<u>1,094,864</u>	<u>1,263,650</u>
659	659	663
291,120	291,120	293,504
(83,864)	(53,366)	(62,400)
531,520	470,793	533,381
(16,865)	(16,325)	(14,242)
<u>722,570</u>	<u>692,881</u>	<u>750,906</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,787,745</u>	<u>2,014,556</u>

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

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

סך הכל נכסים

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

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

סך הכל התחייבויות

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

(*) מויין מחדש.

11 באוגוסט 2022

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע 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		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
26,830	7,101	7,956	13,542	14,842	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
1,734	268	629	813	991	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
204	27	91	54	211	
1,938	295	720	867	1,202	
24,892	6,806	7,236	12,675	13,640	רווח גולמי
17,175	(1,950)	(8,492)	(2,251)	(8,836)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(15,588)	(3,940)	(6,788)	(8,183)	(11,141)	
(3,799)	(428)	(468)	(591)	(698)	
22,680	488	(8,512)	1,650	(7,035)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(43,180)	(11,909)	(25,618)	(20,120)	(41,705)	הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
(28,832)	-	-	-	-	
10,835	2,201	981	3,586	6,026	
130,455	28,504	39,275	42,161	55,325	
91,958	19,284	6,126	27,277	12,611	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
91,958	19,284	6,126	27,277	12,611	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(58,585)	(5,153)	15,260	(9,174)	15,704	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
19,308	-	-	-	-	
(39,277)	(5,153)	15,260	(9,174)	15,704	
52,681	14,131	21,386	18,103	28,315	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
91,958	19,284	6,126	27,277	12,611
(130,455)	(28,504)	(39,275)	(42,161)	(55,325)
23	-	2,556	23	2,556
840	193	193	386	386
(17,175)	1,950	8,492	2,251	8,836
43,585	7,932	14,239	11,859	24,537
(5,179)	1,813	3,406	518	4,352
(16,403)	2,668	(4,263)	153	(2,047)
(566)	(14)	(77)	(958)	(894)
2,759	361	2,323	327	640
330	435	(598)	895	746
(5,762)	(11,075)	(5,104)	(774)	(552)
(60)	(25)	-	(31)	16
(3,299)	(10,318)	(3,456)	(541)	(44)
(19,702)	(7,650)	(7,719)	(388)	(2,091)
(28,832)	-	-	-	-
3,608	899	775	1,009	1,596
(44,926)	(6,751)	(6,944)	621	(495)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח 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 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, ששימשו לפעילות שוטפת

תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')

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

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(10,001)	(2,516)	(113,202)	(3,592)	(141,355)
-	-	(18,360)	-	(18,360)
-	-	11,000	-	14,700
(89)	-	-	(78)	(101)
(41,692)	(518)	(6,004)	(50,226)	(12,406)
(51,782)	(3,034)	(126,566)	(53,896)	(157,522)
(364,741)	(1,627)	25,161	(330,757)	2,870
(416,523)	(4,661)	(101,405)	(384,653)	(154,652)
45,000	45,000	85,000	45,000	85,000
(61,188)	(45,687)	(1,219)	(58,750)	(2,438)
-	-	18,360	-	52,360
875,284	-	-	273,565	-
(514,531)	-	-	-	-
(1,740)	(437)	(407)	(7,086)	(757)
(17,500)	(4,000)	(4,500)	(4,000)	(4,500)
-	-	-	-	4
(2,034)	(1,494)	(1,092)	(1,494)	3,649
323,291	(6,618)	96,142	247,235	133,318
(138,158)	(18,030)	(12,207)	(136,797)	(21,829)
208,842	90,075	61,062	208,842	70,684
70,684	72,045	48,855	72,045	48,855

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים פיננסיים, נטו
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

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

**סך הכל מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות
השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
תמורה מהנפקת איגרות חוב
פירעון איגרות חוב
פירעון התחייבויות לאחרים
תשלום דיבידנד
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
מכירה (רכישה) של מניות שהוחזקו באוצר, נטו

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

52,120 (*)	12,236	7,332	13,356	7,781
4,375	1,114	1,043	2,189	2,012

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות שאינה במזומן:

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

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

(*) ריבית ששולמה במהלך שנת 2021 כוללת תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') בסך של כ- 28,832 אלפי ש"ח. לפרטים ראה ביאורים ג.19 (3) ו- ג.19 (5) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה.

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשכחה 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) השקעה בפאי סיאם בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור א.20 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר ההתקשרות בעסקה עם פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם"), ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון, בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, על ידי החברה לפאי סיאם.

(2) שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל:

ביום 30 במרץ 2022 הושלם הליך שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל, באופן שבו מכרה החברה את מלוא אחזקותיה (32.99%) בהון המניות המונפק והנפרע של שמונה חברות הולנדיות בהן החזיקה החברה עד למועד זה במישרין (להלן בסעיף קטן זה: "החברות ההולנדיות") לחברת הבת ההולנדית Aspen Real Estate Investments B.V., המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100% (להלן בסעיף קטן זה: "חברת האחזקות ההולנדית" ו-"הליך שינוי מבנה").

כמו כן במסגרת אותו הליך שינוי מבנה, המחטה החברה הלוואות בעלים שנתנה לחברות ההולנדיות לחברת האחזקות ההולנדית שהסתכמו ליום 30 במרץ 2022 לסך של כ- 10.5 מיליון אירו (להלן בסעיף קטן זה: "המחאת החוב").

בתמורה לרכישת מניות החברות ההולנדיות ולהמחאת החוב הנפיקה חברת האחזקות ההולנדית לחברה 12,001 מניות בנות 1 אירו ערך נקוב, כך שכעת מחזיקה החברה 30,001 מניות בנות 1 אירו ערך נקוב בחברת האחזקות ההולנדית.

מובהר כי החברה מחזיקה בחברת האחזקות ההולנדית בשיעור של 100% לפני ואחרי הליך שינוי המבנה.

עוד מובהר כי עקב כוחה של החברה בקבלת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות בחברות ההולנדיות אשר כוללות: מינוי והחלפת מנהל הנכס (אשר התקציב מנוהל על ידו), התקשרות בהסכמי שכירות ומימון מחדש של הנכסים, החברה מאחדת את החברות ההולנדיות בדוחותיה המאוחדים לפני ואחרי הליך שינוי המבנה. על כן לתוצאות הליך שינוי המבנה אין כל השפעה על דוחותיה המאוחדים של החברה.

(3) לפרטים נוספים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2021 ועודם קיימים גם ליום 30 ביוני 2022, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021 לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).