



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021

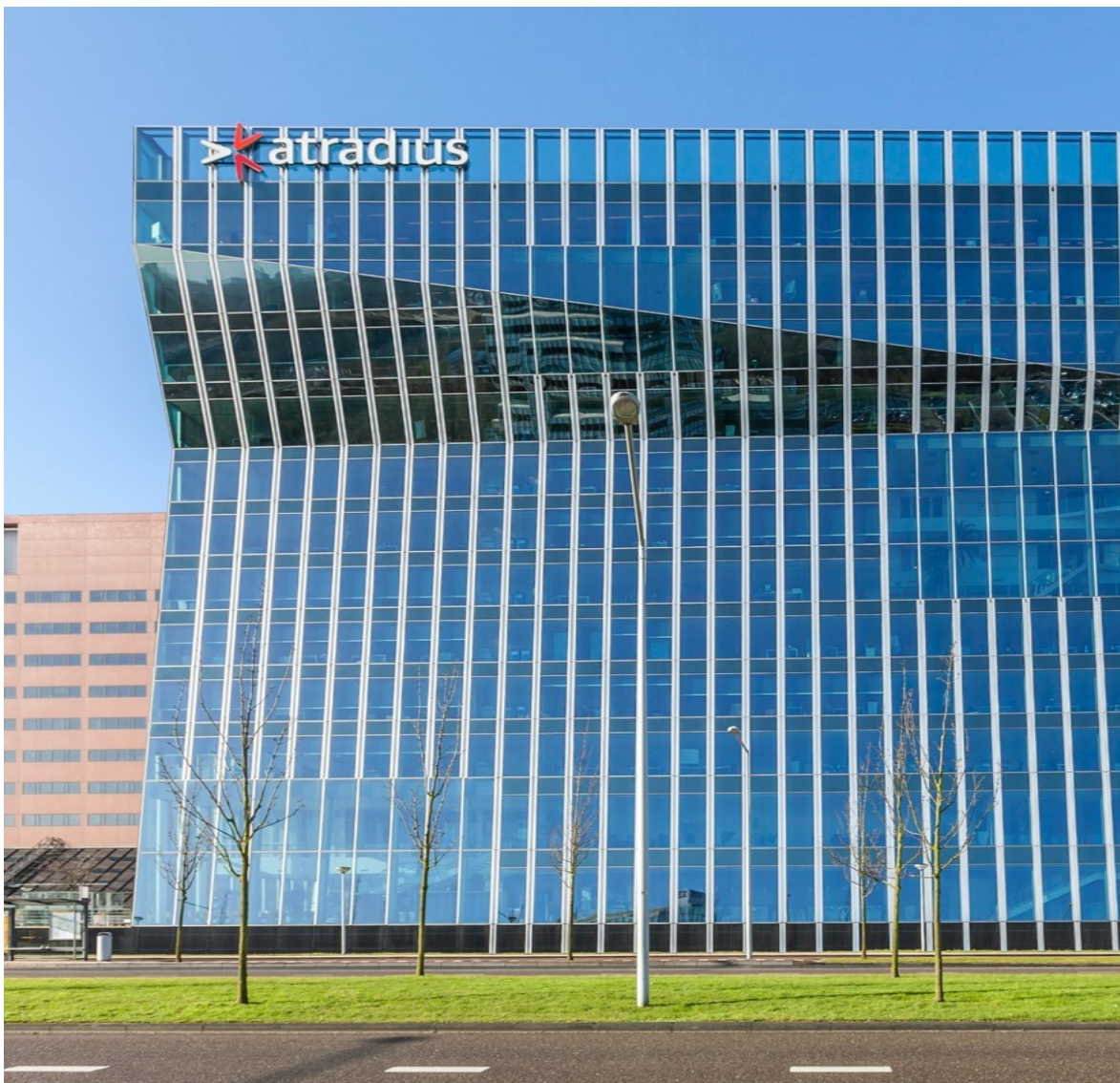
תוכן העניינים

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



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021



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

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

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

פרופיל החברה

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

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

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

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלוואית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלוואות בישראל

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

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של 3,155,386 מניות של החברה אשר תוקצינה לקנדרה וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית על ידי החברה לפאי סיאם.

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (חברה בשליטת שלמה ושמחה דהוקי) (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021. לעדכון לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 (תיאור עסקי התאגיד של החברה) ראו נספח א' לדוח הרבעוני לרבעון הראשון לשנת 2021 אשר פרסמה החברה ביום 31 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 093939-01-2021).

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

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

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

- 2 מלונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית.
- 3 מלונות בביצוע בת"א ובירושלים.
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי פאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2021, כ- 1,257 מיליון ש"ח³.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2021, כ- 345 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2021, כ- 816 מיליון ש"ח.

2. מד"ן מניב בהולנד:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 213 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 136 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 107 שוכרים בתפוסה של כ- 96%⁽²⁾. 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:

- 18 נכסים מניבים.
- יעוד: משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה.
- שיעור תפוסה ממוצע: 96%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.5 שנים
- Cap rate ממוצע: 6.2%
- LTV ממוצע: כ- 45%
- עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.84%
- NOI מייצג (100%): ל- 9 חודשים 71 מיליון ש"ח (חלק החברה: ל- 9 חודשים 36 מיליון ש"ח)
- שווי בספרים (100%): 1,481 מיליון ש"ח (חלק החברה: 742 מיליון ש"ח)
- שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים בין 15-18 מיליון ש"ח.

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

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

3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 82 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 183 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 15 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים, תעשייה ומרכזים מסחריים.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 93%
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים
 - Cap rate ממוצע: 7%*
 - LTV ממוצע: כ- 15%
 - שכר דירה מייצג: כ- 32.5 מיליון ש"ח
 - שווי בספרים: 496 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).

דבר המנכ"לית

בתקופת הדו"ח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בהקשר זה ביצענו פעולות רבות, ובהן כניסה לתחום המלונאות בישראל באמצעות שותפות עם פאי סיאם, רכישת נכס משרדים נוסף בהולנד בחודש אוקטובר 2021 וביצוע גיוסי חוב מוצלחים שצפויים להוזיל את עלויות המימון של החברה בצורה משמעותית. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ-400 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו מתמקדים ופועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבה פעילותה העסקית של החברה.

הסביבה העסקית

משבר הקורונה והשפעתו על עסקי הקבוצה

בישראל:

מדל"ן מניב:

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה. עם זאת ביולי 2021 החל להתפשט זן הדלתא של הנגיף אשר הביא להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנהל שלישית נוספת, מנת בוסטר אשר בהדרגה הותרה לשימוש לכלל האוכלוסייה בישראל מגיל 12 ומעלה. כמו כן, חל חיוב מחודש בהצגת "תו יחוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאד בהיקפי התחלואה המלמדת על יציאה מהגל הרביעי. כמו כן ניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במשק.

מלונאות:

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

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

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

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד):

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

בתחילת חודש נובמבר 2021 בעקבות עלייה בתחלואה באירופה ובהולנד בפרט הוחלטו על הגבלות נוספות בהולנד שיהיו בתוקף עד ליום 3 בדצמבר 2021.

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

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

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם אירועי משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, שינויים בהנחיות רשויות השלטון המקומיות והמגבלות על השווקים בהם פועלת החברה, הקלות על מגבלות ואופן אחיפתן, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל ושינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

(*) 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	5,133	ראש העין	6,982	מגדל העמק
8,958	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,836	כפר סבא	9,436	מעלות
		<u>3,760</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>15,037</u>		<u>54,357</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
בש"ח	מיליוני ש"ח			
60	177	94%	18	משרדים
26	107	100%	29	לוגיסטיקה ותעשייה
60	115	75%	17	מתחמי מסחר
-	97	100%	18	מלונאות, רפואה ונופש
<u>49</u>	<u>496</u>	<u>93%</u>	<u>82</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	27,717	Zwolle	7,741	Bruhl
		18,068	Hoofddorp	942	Schmollen
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam	4,357	Königsbrunn
		4,455	Delft	3,750	Sasbachwalden
		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		
		6,886	Zoetemeer		
		7,353	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
		14,496	Flow		
		<u>6,839</u>	Naarden		
<u>12,645</u>		<u>183,064</u>		<u>16,790</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	
58.5	1,430	95%	158	משרדים
23	161	100%	46	לוגיסטיקה ותעשייה
35	83	100%	5	מתחמי מסחר
-	2	0%	4	מלונאות ונופש
<u>39</u>	<u>1,676</u>	<u>96%</u>	<u>213</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 70 מיליון ש"ח.

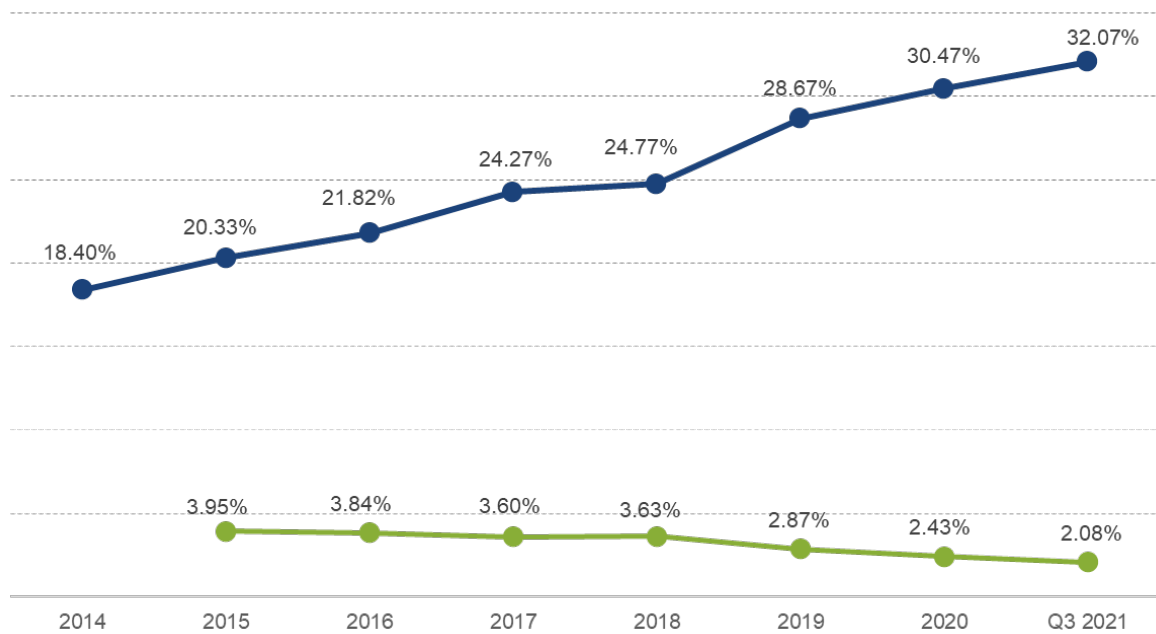
ליום 30 בספטמבר 2021, יתרת החוב נטו הינה כ- 1.9 מיליארד ש"ח.

דירוג אשראי

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

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה



סקירת מדדי הביצוע

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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 102 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר לא כללה הכנסות ממלונאות אך כללה הכנסות בגין הפעילות הסולארית.

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

בשל מכירת הפעילות הסולארית בספטמבר 2020, ה- NOI לתקופת הדוח לא כלל בתוכו פעילות זו. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות המופסקת בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ברבעון הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 34 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, אשר לא כלל הכנסות ממלונאות אך כלל הכנסות בגין הפעילות הסולארית.

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

רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבוונאות 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 לביחינת 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- 24 מיליון ש"ח לעומת כ- 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 53 מיליון ש"ח לעומת 73 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 בספטמבר		FFO לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)				
52,043	29,514	2,544	40,024	50,736	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
45,750	6,385	(7,701)	39,932	(46,174)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
(14,180)	2,806	1,474	(13,988)	6,739	מיסים נדחים
116	21	(4,281)	66	(4,140)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
113	3,615	1,162	1,202	(1,578)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(1,024)	(338)	(3,989)	5,162	(3,946)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
730	470	601	632	166	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(12,614)	(12,614)	-	(12,614)	-	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
-	-	16,128	-	16,128	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו')
(5,743)	(3,713)	6,977	(5,773)	10,785	אחרות
(1,850)	(1,427)	-	(1,850)	-	בניטרול רווח מפעילות סולארית
63,341	24,719	12,915	52,793	28,716	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
39,477	18,537	7,548	32,817	12,435	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
23,864	6,182	5,367	19,976	16,281	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
(7,521)	(5,729)	5,526	(12,729)	14,338	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
4,716	(3,667)	(5,338)	6,298	(5,338)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,203	4,153	3,597	11,591	11,534	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (***)
404	89	-	383	23	תשלום מבוסס מניות
12,979	4,227	1,119	12,733	3,408	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
1,850	1,427	-	1,850	-	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
91,972	25,219	17,819	72,919	52,681	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*)
45,093	12,160	8,380	34,541	23,712	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה (**)
46,879	13,059	9,439	38,378	28,969	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה

(*) FFO לפי גישת ההנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 14,358 אלפי ש"ח, כ- 5,730 אלפי ש"ח וכ- 14,358 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 כולל סך של כ- 6,527 אלפי ש"ח, כ- 2,659 אלפי ש"ח וכ- 6,527 אלפי ש"ח, בגין הפעילות הסולארית של החברה.

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

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,254	138,301	
30	4,362	
<u>143,284</u>	<u>142,663</u>	1
29,436	35,970	
96	222	
<u>29,532</u>	<u>36,192</u>	
113,752	106,471	2
(39,932)	46,174	3
(14,954)	(19,978)	
(1,248)	1,578	
57,618	134,245	
(50,599)	(62,980)	
-	(16,128)	4
3,168	5,297	
10,187	60,434	
791	(166)	
10,978	60,268	
12,307	(9,532)	5
23,285	50,736	
16,739	-	
<u>40,024</u>	<u>50,736</u>	
21,509	(38,818)	
<u>61,533</u>	<u>12,418</u>	6
27,261	27,650	
12,763	23,086	
<u>40,024</u>	<u>50,736</u>	

הכנסות:

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

עלות ההכנסות:

עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה, הנהלה וכליות
הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב סדרה ו'
הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

רווח לשנה

רווח לשנה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח והפסד: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,192	48,081	
30	4,362	
<u>46,222</u>	<u>52,443</u>	1
הכנסות:		
הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות		
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי		
עלות ההכנסות:		
עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות		
עלות מכירת המבנים והקרקעות		
9,364	13,800	
51	81	
<u>9,415</u>	<u>13,881</u>	
36,807	38,562	2
(6,385)	7,701	3
(5,380)	(6,755)	
(3,613)	(1,162)	
<u>21,429</u>	<u>38,346</u>	
(4,233)	(18,613)	4
-	(16,128)	
<u>2,279</u>	<u>1,535</u>	
19,475	5,140	
(83)	(601)	
19,392	4,539	
(4,557)	(1,995)	5
14,835	2,544	
14,679	-	
<u>29,514</u>	<u>2,544</u>	
רווח גולמי		
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו		
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות		
הכנסות אחרות, נטו		
רווח מפעולות רגילות		
הוצאות מימון		
תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב סדרה ו'		
הכנסות מימון		
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון		
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס		
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה		
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת		
רווח מפעילות מופסקת		
רווח לתקופה		
רווח (הפסד) כולל אחר:		
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:		
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		
23,649	(25,695)	
<u>53,163</u>	<u>(23,151)</u>	6
רווח לשנה		
רווח לשנה המיוחס ל:		
בעלים של חברת האם		
זכויות שאינן מקנות שליטה		
26,101	373	
3,413	2,171	
<u>29,514</u>	<u>2,544</u>	

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- 138 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 143 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נטו נובע ממכירת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז הכנסה מנכסים חדשים אשר הניבו הכנסות גבוהות יותר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומהכנסות ממלונאות אשר לא היו קיימות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון לסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 46 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 106 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 39 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 37 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע משערוך בגין נכסים בהולנד וישראל בסך כולל של כ- 12 מיליון ש"ח וכ- 34 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ברבעון רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן ברבעון נבע מרווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בישראל.

(4) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 74 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מהוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה), מגידול בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית המדד לעומת ירידת מדד בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומאיחוד חברת פאי סיאם והוצאות מימון בגינה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. העלייה קוזזה מרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של אגרות החוב מסדרה ו' בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, מעלייה בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית מדד ומהוצאות מימון בגין חברת פאי סיאם בסך של כ- 3 מיליון ש"ח אשר לא היו ברבעון המקביל אשתקד.

(5) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 10 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המיסים בתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהתאמת מחיר עסקת המכירה של שלושה תאגידים גרמניים, שהחזיקו בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה.

הוצאות המיסים ברבעון הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(6) רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 51 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 28 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לעיל.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		הערות	
	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
בנכים				
בנכים שוטפים				
345,852	576,717	257,865		מזומנים ושיווי מזומנים
37,474	51,564	122,023		בנכים פיננסיים לזמן קצר
4,953	7,191	10,970		לקוחות
18,827	20,496	45,518		חייבים ויתרות חובה
17,630	17,630	17,630		מלאי
424,736	673,598	454,006	2	
בנכים לא שוטפים				
8,011	7,982	45,352		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53,614	32,663	56,104		פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,280,530	2,201,690	2,881,922	4	נדל"ן להשקעה
41,925	41,925	46,300		מלאי קרקעות
1,045	1,079	463,949		רכוש קבוע, נטו
3,440	3,653	4,438		בכס זכות שימוש
10,851	10,854	10,835		בכסי מסים נדחים
2,399,416	2,299,846	3,508,900	3	
2,824,152	2,973,444	3,962,906		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
66,350	119,466	356,143		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
189,256	124,154	150,974		חלויית שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
103,547	103,547	-		חלויית שוטפות של איגרות חוב
5,640	5,439	14,019		התחייבויות לספקים ולטותני שירותים
40,324	35,985	45,116		זכאים ויתרות זכות
59,977	73,271	58,353		התחייבות בגין מסים שוטפים
6,202	3,689	-		התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
27,110	25,849	26,068		הפרשות
498,406	491,400	650,673	5	
התחייבויות לא שוטפות				
737,175	772,786	766,552		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
403,400	508,337	812,504		איגרות חוב
16,165	16,613	25,141		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
-	-	10,530		התחייבות לתתן שירותי בניה
196,342	211,897	179,500		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,932	5,330	4,010		פקדונות משוכרים
64,320	65,782	200,087		התחייבויות מסים נדחים
44,229	45,236	42,276		התחייבות בגין חכירה
293	315	540		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,467,856	1,626,296	2,041,140	6	
1,966,262	2,117,696	2,691,813		
סך הכל התחייבויות				
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים				
הון				
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:				
272,229	272,229	291,779		הון מניות ופרמיה
452,016	448,531	466,666		יתרת רווח
14,155	14,200	14,015		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
3,989	4,510	4,012		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
13,725	13,725	13,725		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(75,945)	(63,362)	(103,824)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
(14,831)	(14,831)	(16,865)		מניות באוצר
665,338	675,002	669,508		
192,552	180,746	601,585		
857,890	855,748	1,271,093	7	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,824,152	2,973,444	3,962,906		סך הכל הון

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. בהתאם לזאת ביום 30 בספטמבר 2021 מאוחדים הדוחות של פאי סיאם. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית.

(2) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 454 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 85 מיליון ש"ח, אשר נובעים מגיוס אג"ח ומהשקעה בחברת פאי סיאם אשר אוחדה ע"י החברה, עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח הנובע מאיחוד נתוני חברת פאי סיאם. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.

(3) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,509 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,399 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 600 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 להלן), מעלייה בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 463 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעה בחברת פאי סיאם.

(4) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכם לסך של כ- 2,882 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,281 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה של כ- 662 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעה בחברת פאי סיאם, גידול בהשקעות בנכסים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל וחו"ל בסך של כ- 46 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בגין מיון נכס מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ומכירתו בסך של כ- 18 מיליון ש"ח והפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 30 בספטמבר 2021.

(5) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכמו לסך של כ- 651 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 498 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 290 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות איחוד חברת פאי סיאם ואחרים, מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ומגידול בהתחייבויות לספקים ולנתני שירותים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח. העלייה קוזזה בעיקר על ידי ירידה בחלויות השוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, מירידה בסעיף התחייבויות פיננסיות לזמן קצר בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ומירידה בסעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם מלוא איגרות החוב (סדרה ו') (לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ב.ד לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה). יצוין כי, לאחר תאריך הדוח, חברת פאי סיאם חתמה על הסכם ליווי לפרויקט בבניה, וכן מנהלת משא ומתן לחתימה על הסכם ליווי של פרויקט נוסף בבניה, כאשר בעקבות חתימה על הסכמים אלו ימוינו חלק מן ההלוואות מן הזמן הקצר לזמן הארוך. ביחס למשא ומתן המתנהל, יובהר כי לא ניתן להעריך, בשלב זה, אם ומתי ייחתם ההסכם ובאילו תנאים.

(6) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכמו לסך של כ- 2,041 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,468 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 410 מיליון ש"ח בסעיף איגרות חוב אשר נובע כתוצאה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ח') במהלך תקופת הדוח, עלייה בסעיף הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, עלייה בסעיף התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח. העלייה נובעת מאיחוד חברת פאי סיאם. מנגד, חל קיטון בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

(7) הון

ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, הסתכם לסך של כ- 1,271 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 602 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 32.11% מסך המאזן, לעומת כ- 858 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. בדוח הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, ההון העצמי מהווה כ- 38.2% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 27 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 49 מיליון ש"ח, ומתמורה מהנפקת איגרות חוב, נטו, בסך של כ- 277 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 96 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 156 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך כולל של 13 מיליון ש"ח ולרכישה של מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ז', ו- ח') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים. יצוין כי, אג"ח (סדרה ז') נפרעה במלואה בפדיון מוקדם לאחר תאריך הדוח.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגידי:

ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 197 מיליון ש"ח ועודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

בישיבת הדירקטוריון מיום 24 בנובמבר 2021, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בחו"ל, מימון מחדש של אגרות חוב ומחזור הלוואות. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרך דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") ובדוחות הכספיים והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 260 מיליון ש"ח.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

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 בספטמבר 2021 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 2,291 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 929 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 648 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 424 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 249 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 41 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,911 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן 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.

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 בספטמבר 2021, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 873 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 ה(ל)).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 620 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.6%.

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.

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- 43 מיליון ש"ח וכ- 692 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 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	לא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
נכסים:							
257,865	-	126,720	129,614	1,531	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
122,023	-	69,156	24,402	-	3,768	24,696	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10,970	-	-	3,510	69	-	7,391	לקוחות
45,518	14,443	8,397	18,795	652	-	3,231	חייבים ויתרות חובה
2,945,852	2,945,852	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
463,949	463,949	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
45,352	45,352	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
56,104	-	18,823	37,281	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,835	10,835	-	-	-	-	-	מסים נדחים
4,438	4,438	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>3,962,906</u>	<u>3,484,869</u>	<u>223,096</u>	<u>213,603</u>	<u>2,251</u>	<u>3,768</u>	<u>35,318</u>	
התחייבויות:							
356,143	-	356,143	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
812,504	-	225,269	-	-	-	587,235	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
883,128	-	68,250	704,658	65,066	-	45,154	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
25,141	-	10,000	-	-	-	15,141	הלוואה מאחרים
213,898	-	14,489	199,409	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,019	-	9,475	4,544	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
103,469	8,657	11,151	77,728	-	-	5,933	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
26,068	26,068	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
42,816	3,610	540	35,020	3,646	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
10,530	10,530	-	-	-	-	-	מסים נדחים
200,087	200,087	-	-	-	-	-	פיקדונות שוכרים
4,010	-	-	2,574	-	-	1,436	
<u>2,691,813</u>	<u>248,952</u>	<u>695,317</u>	<u>1,023,933</u>	<u>68,712</u>	<u>-</u>	<u>654,899</u>	
<u>1,271,093</u>	<u>3,235,917</u>	<u>(472,221)</u>	<u>(810,330)</u>	<u>(66,461)</u>	<u>3,768</u>	<u>(619,581)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 109,603 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,570,442 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 68,801 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 הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי הוגן 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 בספטמבר 2021) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 30.09.2021 עד 23.11.2021):

שיעור השינוי	מטבע
(3.69%)	דולר ארה"ב (\$)
(6.36%)	אירו אירופי (€)
(3.28%)	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

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

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

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תוכנית רכישת המניות הינו 11.23%.

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

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

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

* לאחר הפרשה שביצעה החברה להתחייבויות תלויות.

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

5. 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 בספטמבר 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 670 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח				
$\frac{699,508}{1,749,730} = 39.97\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20%				
$\frac{1,923,202}{136,441} = 14.10$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 670 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"	(9)225,269	228,477	החברה	סדרה ז'
---	החברה התחייבה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי				

יצוין כי, ביום 4 בנובמבר 2021, לאחר תאריך הדוח, הסדרה נפרעה במלואה בפדיון מוקדם. לפרטים נוספים ראו ביאור לג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלוחה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 670 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{699,508}{1,749,730} = 39.97\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{1,923,202}{136,441} = 14.10$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,271,093}{3,962,906} = 32.07\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 670 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 ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	⁽¹⁰⁾ 587,235	576,684	החברה	סדרה 'ח'
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

יצוין כי, בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך הדוח, בוצעה הנפקת אג"ח (סדרה ט'). לפרטים נוספים ראו ביאור לא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.

(10) בניכוי הוצאות הנפקה

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

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 24 בנובמבר 2021



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-35	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 32.75% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.5% וכ- 10% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 36.8 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, וחלקה של הקבוצה בהפסדיהם הינו כ- 98 וכ- 601 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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 ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 24 בנובמבר, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
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-ellat@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 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
345,852	576,717	257,865
37,474	51,564	122,023
4,953	7,191	10,970
18,827	20,496	45,518
17,630	17,630	17,630
<u>424,736</u>	<u>673,598</u>	<u>454,006</u>
8,011	7,982	45,352
53,614	32,663	56,104
2,280,530	2,201,690	2,881,922
41,925	41,925	46,300
1,045	1,079	463,949
3,440	3,653	4,438
10,851	10,854	10,835
<u>2,399,416</u>	<u>2,299,846</u>	<u>3,508,900</u>
<u>2,824,152</u>	<u>2,973,444</u>	<u>3,962,906</u>

נכסים

נכסי שוטפים

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

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סך נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (מבוקר)
66,350	119,466	356,143
189,256	124,154	150,974
103,547	103,547	-
5,640	5,439	14,019
40,324	35,985	45,116
59,977	73,271	58,353
6,202	3,689	-
27,110	25,849	26,068
<u>498,406</u>	<u>491,400</u>	<u>650,673</u>
737,175	772,786	766,552
403,400	508,337	812,504
16,165	16,613	25,141
-	-	10,530
196,342	211,897	179,500
5,932	5,330	4,010
64,320	65,782	200,087
44,229	45,236	42,276
293	315	540
<u>1,467,856</u>	<u>1,626,296</u>	<u>2,041,140</u>
<u>1,966,262</u>	<u>2,117,696</u>	<u>2,691,813</u>
272,229	272,229	291,779
452,016	448,531	466,666
14,155	14,200	14,015
3,989	4,510	4,012
13,725	13,725	13,725
(75,945)	(63,362)	(103,824)
(14,831)	(14,831)	(16,865)
<u>665,338</u>	<u>675,002</u>	<u>669,508</u>
<u>192,552</u>	<u>180,746</u>	<u>601,585</u>
<u>857,890</u>	<u>855,748</u>	<u>1,271,093</u>
<u>2,824,152</u>	<u>2,973,444</u>	<u>3,962,906</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 ופרמיה
 יתרת רווח
 קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן הון בגין הפרשי תרגום
 מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

24 בנובמבר 2021

גיא בורנשטיין
 סמנכ"ל כספים

צופית הראל
 מנהלת כללית

גיא פרג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
182,320	46,192	48,081	143,254	138,301
30	30	4,362	30	4,362
<u>182,350</u>	<u>46,222</u>	<u>52,443</u>	<u>143,284</u>	<u>142,663</u>
38,351	9,364	13,800	29,436	35,970
146	51	81	96	222
<u>38,497</u>	<u>9,415</u>	<u>13,881</u>	<u>29,532</u>	<u>36,192</u>
143,853	36,807	38,562	113,752	106,471
(45,750)	(6,385)	7,701	(39,932)	46,174
(21,021)	(5,380)	(6,755)	(14,954)	(19,978)
(159)	(3,613)	(1,162)	(1,248)	1,578
76,923	21,429	38,346	57,618	134,245
(66,737)	(4,233)	(18,613)	(50,599)	(62,980)
-	-	(16,128)	-	(16,128)
5,759	2,279	1,535	3,168	5,297
15,945	19,475	5,140	10,187	60,434
916	(83)	(601)	791	(166)
16,861	19,392	4,539	10,978	60,268
18,443	(4,557)	(1,995)	12,307	(9,532)
35,304	14,835	2,544	23,285	50,736
16,739	14,679	-	16,739	-
<u>52,043</u>	<u>29,514</u>	<u>2,544</u>	<u>40,024</u>	<u>50,736</u>
5,439	23,649	(25,695)	21,509	(38,318)
<u>57,482</u>	<u>53,163</u>	<u>(23,151)</u>	<u>61,533</u>	<u>12,418</u>
34,204	26,101	373	27,261	27,650
17,839	3,413	2,171	12,763	23,086
<u>52,043</u>	<u>29,514</u>	<u>2,544</u>	<u>40,024</u>	<u>50,736</u>
33,642	38,854	(18,332)	39,282	(229)
23,840	14,309	(4,819)	22,251	12,647
<u>57,482</u>	<u>53,163</u>	<u>(23,151)</u>	<u>61,533</u>	<u>12,418</u>
0.32	0.20	0.01	0.20	0.44
0.32	0.20	0.01	0.20	0.44
0.25	0.23	-	0.25	-
0.25	0.23	-	0.25	-
0.57	0.43	0.01	0.45	0.44
0.57	0.43	0.01	0.45	0.44
59,960	59,952	62,890	59,963	62,903
<u>59,960</u>	<u>59,952</u>	<u>63,397</u>	<u>59,963</u>	<u>63,382</u>

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

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

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

רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו')
הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת
רווח לתקופה

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

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

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

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

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

רווח בסיסי
רווח בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):

שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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				קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח
				קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר										
857,890	192,552	665,338	(14,831)	13,725	(75,945)	3,989	14,155	452,016	272,229	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
50,736	23,086	27,650	-	-	-	-	-	27,650	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
(38,318)	(10,439)	(27,879)	-	-	(27,879)	-	-	-	-	רווח לתקופה
12,418	12,647	(229)	-	-	(27,879)	-	-	27,650	-	הפסד כולל אחר
23	-	23	-	-	-	23	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(13,000)	-	(13,000)	-	-	-	-	-	(13,000)	-	תשלום מבוסס מניות
(2,034)	-	(2,034)	(2,034)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	19,550	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(140)	-	(140)	-	-	-	-	(140)	-	-	צירוף עסקים (*)
413,203	409,033	4,170	(2,034)	-	(27,879)	23	(140)	14,650	19,550	עסקאות עם בעל שליטה
1,271,093	601,585	669,508	(16,865)	13,725	(103,824)	4,012	14,015	466,666	291,779	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

(*) לפרטים ראה ביאור 4.א.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה				יתרת רווח	הון מניות ופרמיה	
				קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר										
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
40,024	12,763	27,261	-	-	-	-	-	27,261	-	רווח לתקופה
21,509	9,488	12,021	-	-	12,021	-	-	-	-	רווח כולל אחר
61,533	22,251	39,282	-	-	12,021	-	-	27,261	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
383	-	383	-	-	-	383	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,000)	-	(12,000)	-	-	-	-	-	(12,000)	-	דיבידנד שהוכרז
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה
(65,616)	(65,616)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות בחברות מאוחדות, נטו ממס
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל
(17,717)	(17,717)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(138)	-	(138)	-	-	-	-	(138)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(34,725)	(61,799)	27,074	(453)	-	12,021	383	(138)	15,261	-	סך הכל שינויים בתקופה
855,748	180,746	675,002	(14,831)	13,725	(63,362)	4,510	14,200	448,531	272,229	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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				קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח
				קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר										
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	13,725	(85,119)	4,012	14,016	470,793	291,779	יתרה ליום 30 ביוני 2021
2,544	2,171	373	-	-	-	-	-	373	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
(25,695)	(6,990)	(18,705)	-	-	(18,705)	-	-	-	-	רווח לתקופה
(23,151)	(4,819)	(18,332)	-	-	(18,705)	-	-	373	-	הפסד כולל אחר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(4,500)	-	(4,500)	-	-	-	-	-	(4,500)	-	תשלום מבוסס מניות
(540)	-	(540)	(540)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(28,192)	(4,819)	(23,373)	(540)	-	(18,705)	-	(1)	(4,127)	-	עסקאות עם בעל שליטה
1,271,093	601,585	669,508	(16,865)	13,725	(103,824)	4,012	14,015	466,666	291,779	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 (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 החברה המוחזקות על ידי החברה וחברת בנות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח				יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה 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	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר										
950,379	310,274	640,105	(14,831)	13,725	(76,115)	4,421	14,246	426,430	272,229	יתרה ליום 30 ביוני 2020
29,514	3,413	26,101	-	-	-	-	-	26,101	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
23,649	10,896	12,753	-	-	12,753	-	-	-	-	ביום 30 בספטמבר 2020:
53,163	14,309	38,854	-	-	12,753	-	-	26,101	-	רווח לתקופה
89	-	89	-	-	-	89	-	-	-	רווח כולל אחר
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(65,616)	(65,616)	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(1,448)	(1,448)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת, נטו ממס
(46)	-	(46)	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל
(94,631)	(129,528)	34,897	-	-	12,753	89	(46)	22,101	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
855,748	180,746	675,002	(14,831)	13,725	(63,362)	4,510	14,200	448,531	272,229	עסקאות עם בעל שליטה
										סך הכל שינויים בתקופה
										יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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 2020 (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 עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229
52,043	17,839	34,204	-	-	-	-	-	34,204	-
5,439	6,001	(562)	-	-	(562)	-	-	-	-
57,482	23,840	33,642	-	-	(562)	-	-	34,204	-
404	-	404	-	-	-	404	-	-	-
(16,000)	-	(16,000)	-	-	-	-	-	(16,000)	-
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(542)	-	542	-
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-
(65,575)	(65,575)	-	-	-	-	-	-	-	-
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-
10,248	10,248	-	-	-	-	-	-	-	-
(17,789)	(17,789)	-	-	-	-	-	-	-	-
(183)	-	(183)	-	-	-	-	(183)	-	-
(32,583)	(49,993)	17,410	(453)	-	(562)	(138)	(183)	18,746	-
857,890	192,552	665,338	(14,831)	13,725	(75,945)	3,989	14,155	452,016	272,229

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2019

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

רווח לשנה
רווח כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
פקיעת כתבי אופציה
רכישת חברות שאוחדו לראשונה
מכירת מניות בחברה מאוחדת, נטו ממס
הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל
הסבת הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה להון
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
52,043	29,514	2,544	40,024	50,736
404	89	-	383	23
45,750	6,385	(7,701)	39,932	(46,174)
12,979	4,228	1,119	12,734	3,408
(12,614)	(12,614)	-	(12,614)	-
(14,180)	2,806	1,474	(13,988)	6,739
(1,024)	(338)	(3,989)	5,162	(3,946)
(14,006)	(12,575)	11,386	(15,224)	26,497
(2,076) (*)	(400) (*)	601	(1,951) (*)	166
1,446	29	-	1,447	-
<u>68,722</u>	<u>17,124</u>	<u>5,434</u>	<u>55,905</u>	<u>37,449</u>
6,310	7,481	(1,899)	(5,078)	(11,664)
25	25	(4,375)	25	(4,375)
(32,868)	(20,157)	4,682	(22,568)	5,636
(132)	(143)	(6)	(110)	8
<u>(26,665)</u>	<u>(12,794)</u>	<u>(1,598)</u>	<u>(27,731)</u>	<u>(10,395)</u>
<u>42,057</u>	<u>4,330</u>	<u>3,836</u>	<u>28,174</u>	<u>27,054</u>
(87,325)	-	-	(42,952)	(132,762)
-	-	(37,282)	-	(37,282)
(90,885)	(9,962)	(10,257)	(75,383)	(91,595)
(141)	(6)	(11,048)	(134)	(27,604)
40,240	(4,363)	18,337	40,139	18,337
(2,757)	7,370	4,765	692	(41,539)
(70,919)	-	-	(70,919)	-
34,665	34,665	-	34,665	-
264,823	264,784	-	264,784	-
1,495	16	-	1,487	-
<u>13,708</u>	<u>4,557</u>	<u>(4,892)</u>	<u>13,688</u>	<u>(10,474)</u>
<u>102,904</u>	<u>297,061</u>	<u>(40,377)</u>	<u>166,067</u>	<u>(322,919)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה

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

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
248,475	250,684	-	250,684	45,000
(38,068)	(10,760)	(13,638)	(25,822)	(82,426)
(24,004)	(125,329)	1,243	29,112	4,412
-	-	305,145	-	578,710
(103,547)	-	(302,181)	-	(302,181)
(24,715)	(639)	(1,236)	(23,631)	(13,993)
(17,789)	(1,448)	-	(17,717)	-
(453)	-	(540)	(453)	(2,034)
(16,000)	(4,000)	(9,000)	(12,000)	(13,000)
<u>23,899</u>	<u>108,508</u>	<u>(20,207)</u>	<u>200,173</u>	<u>214,488</u>
168,860	409,899	(56,748)	394,414	(81,377)
159,370	152,152	318,926	159,370	345,852
15,290	7,184	-	15,290	-
2,332	7,482	(4,313)	7,643	(6,610)
<u>345,852</u>	<u>576,717</u>	<u>257,865</u>	<u>576,717</u>	<u>257,865</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 אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישה של מניות באוצר
תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים
כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)

-	-	-	-	5,634		
-	-	-	-	29,942	נכסים פיננסיים לזמן קצר	
-	-	-	-	588,497	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	
-	-	-	-	438,250	נדל"ן להשקעה בהקמה	
					רכוש קבוע	
					אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים	
-	-	-	-	(353,233)	ולאחרים	
-	-	-	-	(1,038)	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	
-	-	-	-	(13,944)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
-	-	-	-	(10,530)	התחייבות למתן שירותי בניה	
-	-	-	-	(134,641)	מסים נדחים	
-	-	-	-	(239)	התחייבות בגין הטבות לעובדים	
-	-	-	-	(19,550)	הנפקת מניות	
-	-	-	-	(396,386)	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
-	-	-	-	132,762		

נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)

2,028	-	-	2,028	-		
184,462	-	-	184,462	-	חייבים ויתרות חובה	
(3,307)	-	-	(3,307)	-	נדל"ן להשקעה	
(64,175)	-	-	(64,175)	-	זכאים ויתרות זכות	
(76,056)	-	-	(76,056)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
					זכויות שאינן מקנות שליטה	
42,952	-	-	42,952	-		

נספח א'3 - רכישת חברה מאוחדת (3)

5,724	-	-	-	-		
104,432	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה	
(2,651)	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה	
(61,014)	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות	
(2,118)	-	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	
					מסים נדחים	
44,373	-	-	-	-		

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (4)

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

נספח ג' - מכירת חברות שיצאו מאיחוד (5)

(2,673)	(2,673)	-	(2,673)	-	הון חוזר
25,600	25,600	-	25,600	-	נכסים פיננסיים
(571,228)	(571,228)	-	(571,228)	-	נדל"ן להשקעה
225,987	225,987	-	225,987	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
57,490	57,530	-	57,530	-	זכויות מיעוט
(264,824)	(264,784)	-	(264,784)	-	

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

62,062	8,697	27,519	40,077	67,603	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
2,031	14	248	43	433	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ה' - פעילות שאינה במזומן

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

- (4) לפרטים בדבר מכירת אספן סולאר בע"מ, ראה ביאור 15.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (5) לפרטים בדבר מכירת שלושה תאגידים גרמניים בשנת הדוח, ראה ביאור 14.ה. (9) לדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 1 - כללי

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

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

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

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

ג. ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 197 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מסיווג לזמן קצר של הלוואת Non-Recourse לחברה מאוחדת של החברה בסך של 92 מיליון ש"ח, עקב מועד פרעונה החוזי של הלוואה בחודש נובמבר 2021. למועד פרסום הדוח החברה נמצאת במגעים מתקדים עם הבנק המממן להארכת הסכם הלוואה. בנוסף, הלוואות לבניית פרויקטים בחברת הבת פאי סיאם בע"מ מסווגות לזמן קצר עד למועד החתימה על הסכמי ליווי ולאחר מכן יסווג לזמן ארוך. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לאור ההסכמות שהושגו כמפורט לעיל ולאור הדיונים עם הבנקים המממנים והתוצאות השוטפות של החברה, תהיה בידיה של החברה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות השוטפות בהגיע מועד פירעון, וכי אין בגרעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

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").

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

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

(1) רכוש קבוע:

(א) כללי:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(1) רכוש קבוע: (המשך)

(ב) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

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

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

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
15%-20%	5-7 שנים	ריהוט וציוד משרדי
1.5%	6-7 שנים	בניינים (מלון למעט רכיב הקרקע)

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

(ג) עלויות עוקבות:

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

(2) הכרה בהכנסה:

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

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

הכנסות ממתן שירותים:

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

מענקים ממשלתיים:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה 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, בחזי 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 בספטמבר 2021 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) ושמאיות מלאות וחלקיות שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של			
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
109.98	109.76	3.2290	3.4472	3.7360	תאריך הדוחות הכספיים:
107.29	107.40	3.4410	3.7260	4.0248	ליום 30 בספטמבר 2021
					ליום 30 בספטמבר 2020
107.29	107.40	3.2150	3.6498	3.9441	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
					לתקופה של תשעה חודשים
					שהסתיימה:
2.51	2.19	0.44	(5.55)	(5.28)	ליום 30 בספטמבר 2021
(0.69)	(0.60)	(0.43)	4.22	3.81	ליום 30 בספטמבר 2020
					לתקופה של שלושה חודשים
					שהסתיימה:
0.89	0.79	(0.95)	(2.40)	(3.58)	ליום 30 בספטמבר 2021
0.10	0.10	(0.72)	2.28	3.68	ליום 30 בספטמבר 2020
					לשנה שהסתיימה:
(0.69)	(0.60)	(6.97)	2.09	1.70	ביום 31 בדצמבר 2020

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה. עם זאת ביולי 2021 החל להתפשט זן הדלתא של הנגיף אשר הביא להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר אשר בהדרגה הותרה לשימוש לכלל האוכלוסייה בישראל מגיל 12 ומעלה. כמו כן, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאד בהיקפי התחלואה המלמדת על יציאה מהגל הרביעי. כמו כן ניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במשק.

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

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

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

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

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם: (המשך)

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

(א) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת גינות המלכים בע"מ (להלן: "חברת גינות"), על ידי חברת מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "חברת מלונות"), בתמורה לסך של כ- 52 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן ביחד: "ההחזקות בחברת גינות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת גינות על ידי קנדרה.

(ב) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת מלונות (לאחר השלמת הרכישה של חברת גינות כאמור לעיל) על ידי פאי סיאם, בתמורה לסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן: "ההחזקות בחברת מלונות"). טרם הרכישה הוחזקה חברת מלונות על ידי פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ (חברה בבעלות דהוקי).

(ג) השלמת הקמת הנכסים הקיימים ו/או השלמת רכישה ופיתוח הקרקעות הקיימות של פאי סיאם, והכל כמפורט בהסכם.

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

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

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

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

(א) הרכב הדירקטוריון:

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

(ב) החלטות בשיבות דירקטוריון:

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(1) (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

- ט) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על שינוי מסמכי היסוד של פאי סיאם.
- י) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על מיזוג, פיצול, ארגון מחדש או פירוק של פאי סיאם.
- יא) קביעה של מדיניות חלוקת דיבידנד והחלטה החורגת ממדיניות זו.
- יב) התקשרות בעסקה שאינה עומדת בכל התנאים המפורטים בסעיף קטן ב(ד) לעיל ו/או החלטה על שינוי אחד או יותר מהתנאים כאמור.
- ההחלטות המצריכות רוב של 75% מקולות הדירקטוריון כאמור לעיל, הינם זכויות מגנות על בעלי הזכויות שאינם מקנות שליטה.

(8) שיפוי:

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

(9) הצעה פרטית מהותית:

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

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

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין.

(10) רכישה במחיר הזדמנותי:

הסכום נטו שהוכר במועד צירוף העסקים בגין הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל התחייבויות שנתלו במסגרת צירוף העסקים עלה על השווי ההוגן של התמורה שהועברה בעדם. סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח הוכר בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

(11) קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):

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

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

(1) התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת הנפקת איגרות החוב (סדרה ח') הינה 276,684 אלפי ש"ח.

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

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

קרן איגרות החוב תפרע בשבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024; 3 תשלומים שווים של 16% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו- 2 תשלומים שווים של 17% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.

ג. הרחבת איגרות חוב (סדרה ח'):

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

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

ביום 14 ביולי 2021 התקיים מכרז ציבורי, בו התקבלו בסך הכל הזמנות לרכישת 323,025 יחידות, מתוכן החברה בחרה להנפיק סך של 300 מיליון ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה למחיר ליחידה בסך של 1,027 ש"ח (להלן בסעיף קטן זה: "ההרחבה").

התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההרחבה הינה 308,100 אלפי ש"ח (שיעור הריבית האפקטיבית השנתית של ההרחבה הינו כ- 1.4878%).

תמורת ההרחבה שימשה את החברה לפירעון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בסעיף ד. להלן, והיתרה תשמש לפעילותה השוטפת של החברה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

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

- (1) נכון למועד הפדיון המוקדם, יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור עמדה על סך של 282,400,513 ש"ח ע.נ.
- (2) בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בנובמבר 2014 (להלן בסעיף קטן: "שטר הנאמנות"), רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב.
- (3) להלן מוצגת תמורת הפדיון המוקדם המלא ששולמה, בחלוקה למרכיבי התשלום:

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

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

ה. עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

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

ו. תוכנית לרכישה עצמית של מניות:

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 11.23%.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ז. דיבידנד:

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

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

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

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

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).

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

(4) ביום 15 באוגוסט 2021, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.07154 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 5 בספטמבר 2021.

ח. רכישת חברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ:

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

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

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. רכישת חברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ: (המשך)

(1) (המשך)

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

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

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

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

(5) העסקה הושלמה במועד חתימתה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ביצעה החברה הערכת שווי על ידי שמאי בלתי תלוי למקרקעין שבבעלות חברת בי.טי. כנרת. לפי הערכת השווי שוויו של המקרקעין לאחר הפרשה שביצעה החברה להתחייבויות תלויות הינו כ- 91 מיליון ש"ח.

ט. עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה:

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

ביום 16 באוגוסט 2021 התקבלה תמורת המכירה והושלמה העסקה.

י. תשקיף מדף:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יא. מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ:

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	
9,191	24,432	הכנסות
4,789	14,205	עלות ההכנסות
<u>4,402</u>	<u>10,227</u>	רווח גולמי
(131)	(226)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2)	(51)	הוצאות אחרות
-	96	הכנסות אחרות
<u>4,269</u>	<u>10,046</u>	רווח מפעולות רגילות
(2,169)	(6,064)	הוצאות מימון
<u>12</u>	<u>69</u>	הכנסות מימון
2,112	4,051	הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון
<u>484</u>	<u>1,160</u>	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
2,596	5,211	הפסד לפני מסים על ההכנסה
<u>(531)</u>	<u>(1,086)</u>	מסים על ההכנסה
2,065	4,125	הפסד לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
12,614	12,614	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
<u>14,679</u>	<u>16,739</u>	הפסד מפעילות מופסקת

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	
6,413	11,366	תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
34,664	38,993	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(3,232)	(14,643)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
<u>37,845</u>	<u>35,716</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מופסקת

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יב. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Utrecht, בהולנד:

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

להלן תנאי העסקה המהותיים:

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

ביום 6 באוקטובר 2021 שולמה יתרת התמורה, התקיימו התנאים המתלים ובכך הושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יב. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Utrecht, בהולנד: (המשך)

כמו כן, באותו מועד התקשרה חברת הנכס בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי זר, אשר תנאיו המהותיים הינם כמפורט להלן:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (במיליוני אירו)	מספר תשלומים (קן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד בנקאי זר	6/10/2021	46.7 (כ- 174.8 מיליון ש"ח)	הקן והריבית תיפרענה בתשלומים רבעוניים החל מיום 31.1.2022; הקן תיפרע ב- 19 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 117 אלפי אירו כל אחד ויתרת הקן, בסך של כ- 44,477 אלפי אירו, תיפרע במועד הפירעון האחרון.	5 שנים ממועד העמדת ההלוואה (5/10/2026)	משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס בסך של כ- 46.7 מיליון אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות);	ריבית קבועה בשיעור של 1.8%	---	Debt Yield ⁽¹⁾ לא יפחת מ- 7.5%
					שעבוד על התקבולים של חברת הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכד'); שעבוד על מניות חברת הנכס; שעבוד על הלוואות בעלים אשר תועמדה לחברת הנכס.			LTVR ⁽²⁾ לא יעלה על 65%.

(1) "Debt Yield" – פירושו, תשואת חוב – היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.

(2) "LTVR" – פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value (Real Estate) Ratio).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה, בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן.

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

<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>	
<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
10,350	66,298	10,350	66,298
112,087	341,469	112,087	341,469
1,002,812	1,042,660	1,026,851	1,014,543
535,488	862,723	506,947	812,504
56,000	56,000	56,000	56,000
1,716,737	2,369,150	1,712,235	2,290,814

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 3.14% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 3.8%).

(4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 0.49% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 1.64%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

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

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

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

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

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

ב. ההרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
142,663	-	4,282	5,927	89,849	9,240	33,365	הכנסות
106,471	-	2,536	4,645	70,828	2,562	25,900	רווח גולמי
46,174 (19,978) 1,578	-	(288)	-	11,990	30,778	3,694	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
(166)							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
60,434							
(166)							
60,268							
3,962,906	(14,648)	111,758	98,871	1,695,378	1,298,633	772,915	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020							
ישראל		הולנד		גרמניה		סה"כ	
נדל"ן	סולאר (*)	נדל"ן	נדל"ן	נדל"ן	אחרים	התאמות	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
29,693	-	77,706	31,927	3,958	-	143,284	הכנסות
22,604	-	62,236	26,201	2,711	-	113,752	רווח גולמי
4,059	-	20,350	(64,341)	-	-	(39,932)	רווח מהתאמת שווי
						(14,954)	הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
						(1,248)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
						57,618	הוצאות אחרות, נטו
						(47,431)	רווח מפעולות רגילות
						10,187	הוצאות מימון, נטו
						791	רווח לאחר מימון
						10,978	חלק החברה ברווח של השקעות
							המטופלות לי שיטת השווי
							המאזני
							רווח לפני ניכוי מסים על
							ההכנסה
971,900	-	1,762,764	131,358	121,438	(14,016)	2,973,444	נכסי המגזר

(*) למידע דבר מכירת המניות של אספן סולאר בע"מ והפעילות המופסקת ראה ביאור 4.יג.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021							
ישראל		הולנד		גרמניה		סה"כ	
נדל"ן	מלונאות	נדל"ן	נדל"ן	נדל"ן	אחרים	התאמות	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
14,075	5,721	29,090	2,087	1,470	-	52,443	הכנסות
11,455	1,660	22,984	1,876	586	-	38,562	רווח גולמי
10,264	-	(2,274)	-	(288)	-	7,701	רווח (הפסד) מהתאמת שווי
						(6,755)	הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
						(1,162)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
						38,346	הוצאות אחרות, נטו
						(33,206)	רווח מפעולות רגילות
						5,140	הוצאות מימון, נטו
						(601)	רווח לאחר מימון
						4,539	חלק החברה בהפסד של
							השקעות המטופלות לפי שיטת
							השווי המאזני
							רווח לפני ניכוי מסים על
							ההכנסה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה		הולנד		ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
46,222	-	1,345	8,233	26,746	-	9,898	הכנסות	
36,807	-	963	7,013	21,661	-	7,170	רווח גולמי	

(6,385)
(5,380)
(3,613)
21,429
(1,954)
19,475
(83)
19,392

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 ברווח של השקעות
 המטופלות לי שיטת השווי
 המאזני
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה		הולנד		ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
182,350	-	5,415	34,220	104,116	-	38,599	הכנסות	
143,853	-	3,432	28,041	83,349	-	29,031	רווח גולמי	

(45,750)
(21,021)
(159)
76,923
(60,978)
15,945
916
16,861

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 ברווח של השקעות
 המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

2,824,152	(13,916)	118,374	154,817	1,687,154	-	877,723	נכסי המגזר
-----------	----------	---------	---------	-----------	---	---------	-------------------

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. הנפקת איגרות חוב (סדרה ט')

ביום 14 באוקטובר 2021 התקיים מכרז למשקיעים מסווגים לקראת הצעה לציבור של איגרות חוב (סדרה ט') של החברה (להלן: "המכרז המוסדי") על פי דוח הצעת מדף.

איגרות החוב (סדרה ט') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה איגרות החוב (סדרה ט'), כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט'). במכרז המוסדי התקבלו הזמנות, הכוללות התחייבויות מוקדמות, לרכישת 734,428 יחידות סה"כ, מתוכן נענתה החברה להזמנות לרכישת 300,000 יחידות (אשר מהוות כ-83.33% מכמות היחידות שהוצאה בהמשך במסגרת ההצעה לציבור) בשווי כספי של כ-300 מיליון ש"ח (יצוין כי החברה קיבלה ממעלות S&P (להלן: "חברת הדירוג") דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. החברה פנתה וקיבלה את אישורה של חברת הדירוג להגדלת היקף הגיוס לסך של עד 300 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית של 0.74% (צמודה למדד), אשר היווה את שיעור הריבית המרבי שתשאנה איגרות החוב (סדרה ט') במכרז לציבור. שיעור הריבית הסופי נקבע במסגרת המכרז לציבור.

ביום 17 באוקטובר פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הוצעו לציבור עד 360,000,000 איגרות חוב (סדרה ט') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (כאשר בהתאם להוראות סעיף 1(2) לדוח הצעת המדף, החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט')), בדרך של הצעה אחידה, ב-360,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "היחידות"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 0.74%.

ביום 18 באוקטובר 2021 התקיים מכרז, בו התקבלו בסך הכל 62 הזמנות לרכישת 303,204 יחידות של איגרות החוב (סדרה ט') של החברה, מתוכן החברה בחרה להנפיק סך של 300 מיליון ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ט').

התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה בגין הקצאות איגרות החוב (סדרה ט') הינה 300,000 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפידיון מוקדם מלא של איגרות חוב (סדרה ז'), כמפורט בביאור 7' להלן, וההיתרה תשמש לפעילותה השוטפת של החברה.

שיעור הריבית החצי שנתית שנקבע הינו 0.37% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.51496%.

קרן איגרות החוב תפרע בשמונה (8) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025, תשלום של 10% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2026; תשלום של 15% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2027; ו- 3 תשלומים שווים של 20% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2030.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ב. פדיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ז')

ביום 17 באוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה (בהשלמת הנפקת איגרות החוב (סדרה ט') של החברה), ביזמת החברה, של יתרת איגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור (להלן בס"ק זה: "איגרות החוב"), אשר בוצע (לאחר התקיימות התנאי לביצועו כאמור בביאור 7'ג' לעיל) ביום 4 בנובמבר 2021 (להלן בס"ק זה: "מועד הפדיון המוקדם"), כמפורט להלן:

(1) נכון למועד הפדיון המוקדם, יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור עמדה על סך של 228,477,480 ש"ח ע.נ.

(2) בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 25 באוקטובר 2017 (להלן בס"ק זה: "שטר הנאמנות"), רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב.

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

סה"כ לתשלום (ש"ח)	
243,884,478	יתרת קרן איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור, שעמדה לפדיון מוקדם
228,477,480	שיעור הריבית השוטפת לתקופה שמיום תשלום הריבית הקודם (30.6.2021) ועד למועד הפדיון המוקדם
1.18301%	סכום הריבית שישולם במועד הפדיון המוקדם מתוך סכום זה
2,702,920	תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון ("סכום תוספת התשלום")
12,704,078	סך לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ. איגרת חוב (סדרה ז') שנפדתה
1.0674	שיעור הריבית (כולל סכום תוספת התשלום) ששולמה במועד הפדיון המוקדם
6.74333%	

(4) בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, הסכום ששולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה חושב לפי חלופת שווי השוק של יתרת איגרות החוב שבמחזור לפי מחיר הנעילה הממוצע של איגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון, שהינו הגבוה בין שלושת החלופות המתוארות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות כאמור.

(5) הזכאים לפדיון המוקדם היו מי שהחזיקו ב איגרות החוב (סדרה ז') של החברה במועד הפדיון המוקדם. מסכום הפדיון כאמור נוכה מס במקור כדין על ידי חברי הבורסה.

(6) עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של איגרות החוב (סדרה ז') של החברה, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה ו איגרות החוב (סדרה ז') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

ג. קבלת היתר בניה בפרויקט פארק המדע בנס ציונה:

במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמו כל התנאים לקבלת היתר בניה בפרויקט באזור התעשייה "פארק המדע" בנס ציונה (לבניית שני מבנים בני 6 קומות) והתקבל ההיתר.

ד. דיבידנד:

ביום 24 בנובמבר 2021, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.07160 ש"ח).



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 30 בספטמבר 2021**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 בנובמבר 2021

צופית הראל
מנהלת כללית

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 בנובמבר 2021

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2021

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2021

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

תוכן העיניים

ע מ ו ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.ג.ג.,

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 407,320 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 10,935 אלפי ש"ח וכ- (1,414) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 24 בנובמבר, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
208,842	310,227	33,635
25,705	39,561	91,971
4,234	36,529	4,288
2,084	3,329	3,404
2,841	1,845	2,322
243,706	391,491	135,620
758,217	764,362	1,173,743
417,558	414,931	426,568
1,021	1,054	984
3,055	3,207	2,597
28,226	8,156	10,218
1,208,077	1,191,710	1,614,110
1,451,783	1,583,201	1,749,730
66,350	119,466	66,350
50,546	9,559	6,771
103,547	103,547	-
6,202	3,689	-
457	851	508
6,057	12,581	9,609
20,730	21,216	18,247
253,889	270,909	101,485
21,250	66,447	50,758
87,452	41,424	96,538
403,400	508,336	812,504
16,165	16,615	15,141
2,590	2,739	2,129
1,699	1,729	1,667
532,556	637,290	978,737
786,445	908,199	1,080,222
272,229	272,229	291,779
(44,076)	(30,927)	(72,072)
452,016	448,531	466,666
(14,831)	(14,831)	(16,865)
665,338	675,002	669,508
1,451,783	1,583,201	1,749,730

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

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

סך הכל נכסים

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

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

סך הכל התחייבויות

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

24 בנובמבר 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
26,183	6,703	6,397	20,527	19,939	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,740	707	520	1,807	1,333	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
120	26	60	72	114	
2,860	733	580	1,879	1,447	
23,323	5,970	5,817	18,648	18,492	רווח גולמי
8,249	3,639	6,368	6,383	4,117	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,508)	(4,057)	(3,522)	(10,796)	(11,705)	
(792)	(1,205)	17	(855)	(574)	
16,272	4,347	8,680	13,380	10,330	רווח מפעולות רגילות
(32,267)	3,489	(7,687)	(26,034)	(27,807)	הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו') הכנסות מימון רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
-	-	(16,128)	-	(16,128)	
6,530	2,283	1,497	3,168	5,083	
43,669	15,982	14,011	36,747	56,172	
34,204	26,101	373	27,261	27,650	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
34,204	26,101	373	27,261	27,650	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(562)	12,753	(18,705)	12,021	(27,879)	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
33,642	38,854	(18,332)	39,282	(229)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
34,204	26,101	373	27,261	27,650	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(43,669)	(15,982)	(14,011)	(36,747)	(56,172)	התאמות בגין: רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
404	89	-	383	23	תשלום מבוסס מניות
770	193	194	578	580	פחת והפחתות
(8,249)	(3,638)	(6,368)	(6,382)	(4,117)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(17,019)	(12,027)	17,299	(15,480)	29,158	שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
805	(1,484)	(5,096)	3,712	(4,578)	שחיקת נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר
(32,754)	(6,748)	(7,609)	(26,675)	(7,456)	וארוך
676	(124)	(362)	(569)	(1,320)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי בלקוחות
(1,526)	304	192	(530)	519	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(950)	151	(844)	(556)	51	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,000	5,851	1,830	7,503	1,057	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(49)	(138)	(4)	(31)	(35)	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,151	6,044	812	5,817	272	
(31,603)	(704)	(6,797)	(20,858)	(7,184)	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
28,821	16,159	917	27,813	1,926	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
(2,782)	15,455	(5,880)	6,955	(5,258)	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
(4,599)	(631)	(1,303)	(3,839)	(4,895)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו תמורה ומקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה רכישת רכוש קבוע תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו הלוואה לשותפים
16,700	7,250	-	16,700	-	
(17)	(7)	(4)	(10)	(82)	
(3,012)	7,368	6,547	438	(43,679)	
(70,919)	-	-	(70,919)	-	
<u>(61,847)</u>	<u>13,980</u>	<u>5,240</u>	<u>(57,630)</u>	<u>(48,656)</u>	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
416,177	398,941	(29,518)	338,276	(360,276)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
354,330	412,921	(24,278)	280,646	(408,932)	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
12,000	12,000	-	12,000	45,000	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו תמורה מהנפקת איגרות חוב פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות לאחרים תשלום דיבידנד רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
(18,473)	(10,381)	(1,219)	(14,263)	(59,969)	
(24,004)	(125,329)	-	29,112	-	
-	-	305,145	-	578,710	
(103,547)	-	(302,181)	-	(302,181)	
(1,842)	(430)	(456)	(1,383)	(7,542)	
(16,000)	(4,000)	(9,000)	(12,000)	(13,000)	
(453)	-	(540)	(453)	(2,034)	
<u>(152,319)</u>	<u>(128,140)</u>	<u>(8,251)</u>	<u>13,013</u>	<u>238,984</u>	
199,229	300,236	(38,409)	300,614	(175,206)	
9,613	9,991	72,045	9,613	208,842	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
208,842	310,227	33,636	310,227	33,636	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
29,881	1,254	17,753	16,014	31,109
31,031	15,113	1,166	27,990	3,355
-	70,919	-	70,919	-

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות שאינה במזומן:

פירעון הלוואה שניתנה לשותפים

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

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

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

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

(1) הצעה פרטית מהותית:

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

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

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין.

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



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 30 בספטמבר 2021

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ- 17.14% מכלל ההכנסות המאוחזרות פרופורמה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 24 בנובמבר, 2021

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
138,301	-	138,301	הכנסות:
4,362	-	4,362	הכנסות מדמי שכירות, שירותי ניהול וממלונאות
142,663	-	142,663	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
35,970	-	35,970	עלות ההכנסות:
222	-	222	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
36,192	-	36,192	עלות מכירת המבנים והקרקעות
106,471	-	106,471	רווח גולמי
46,174	-	46,174	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(19,978)	-	(19,978)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(7,121)	(8,699)	1,578	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
125,546	-	134,245	רווח מפעולות רגילות
(62,980)	-	(62,980)	הוצאות מימון
(16,128)	-	(16,128)	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו')
5,297	-	5,297	הכנסות מימון
51,735	(8,699)	60,434	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(166)	-	(166)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
51,569	(8,699)	60,268	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,532)	-	(9,532)	מסים על ההכנסה
42,037	(8,699)	50,736	רווח לתקופה
(38,318)	-	(38,318)	רווח (הפסד) כולל אחר:
3,719	(8,699)	12,418	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
18,951	(8,699)	27,650	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
23,086	-	23,086	רווח לתקופה המיוחס ל:
42,037	(8,699)	50,736	בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
(8,928)	(8,699)	(229)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
12,647	-	12,647	בעלים של חברת האם
3,719	(8,699)	12,418	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.30	(0.14)	0.44	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
0.30	(0.14)	0.44	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
62,903	-	62,903	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
63,382	-	63,382	ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
			ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

24 בנובמבר 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
152,019	8,765	143,254	הכנסות:
30	-	30	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
152,049	8,765	143,284	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
37,620	8,184	29,436	עלות ההכנסות:
96	-	96	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
37,716	8,184	29,532	עלות מכירת המבנים והקרקעות
114,333	581	113,752	רווח גולמי
31,952	71,884	(39,932)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(20,398)	(5,444)	(14,954)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
1,626	2,874	(1,248)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
127,513	69,895	57,618	רווח מפעולות רגילות
(69,079)	(18,480)	(50,599)	הוצאות מימון
4,204	1,036	3,168	הכנסות מימון
62,638	52,451	10,187	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(957)	(1,748)	791	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
61,681	50,703	10,978	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,876)	(14,183)	12,307	מסים על ההכנסה
59,805	36,520	23,285	רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
16,739	-	16,739	רווח מפעילות מופסקת
76,544	36,520	40,024	רווח לתקופה
21,509	-	21,509	רווח (הפסד) כולל אחר:
98,053	36,520	61,533	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
42,864	15,603	27,261	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
33,680	20,917	12,763	רווח לתקופה המיוחס ל:
76,544	36,520	40,024	בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
54,885	15,603	39,282	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
43,168	20,917	22,251	בעלים של חברת האם
98,053	36,520	61,533	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.46	0.26	0.20	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:
0.46	0.26	0.20	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.25	-	0.25	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:
0.25	-	0.25	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.71	0.26	0.45	סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
0.71	0.26	0.45	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
59,963	-	59,963	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
59,963	-	59,963	ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
			ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
48,081	-	48,081	הכנסות:
4,362	-	4,362	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
52,443	-	52,443	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
13,800	-	13,800	עלות ההכנסות:
81	-	81	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
13,881	-	13,881	עלות מכירת המבנים והקרקעות
38,562	-	38,562	רווח גולמי
7,701	-	7,701	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(6,755)	-	(6,755)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,162)	-	(1,162)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
38,346	-	38,346	רווח מפעולות רגילות
(18,613)	-	(18,613)	הוצאות מימון
(16,128)	-	(16,128)	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו')
1,535	-	1,535	הכנסות מימון
5,140	-	5,140	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(601)	-	(601)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,539	-	4,539	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,995)	-	(1,995)	מסים על ההכנסה
2,544	-	2,544	רווח לתקופה
(25,695)	-	(25,695)	רווח (הפסד) כולל אחר:
(23,151)	-	(23,151)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
373	-	373	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
2,171	-	2,171	רווח לתקופה המיוחס ל:
2,544	-	2,544	בעלים של חברת האם
(18,332)	-	(18,332)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,819)	-	(4,819)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
(23,151)	-	(23,151)	בעלים של חברת האם
0.01	-	0.01	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.01	-	0.01	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
62,890	-	62,890	רווח בסיסי
63,397	-	63,397	רווח בדילול מלא
	-		הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
	-		שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
	-		שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח	
48,006	1,814	46,192	הכנסות:
30	-	30	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
48,036	1,814	46,222	הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
11,519	2,155	9,364	עלות ההכנסות:
51	-	51	עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
11,570	2,155	9,415	עלות מכירת המבנים והקרקעות
36,466	(341)	36,807	רווח גולמי
22,889	29,274	(6,385)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(7,001)	(1,621)	(5,380)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,727)	1,886	(3,613)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
50,627	29,198	21,429	רווח מפעולות רגילות
(10,538)	(6,305)	(4,233)	הוצאות מימון
2,650	371	2,279	הכנסות מימון
42,739	23,264	19,475	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
(73)	10	(83)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
42,666	23,274	19,392	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,442)	(5,885)	(4,557)	מסים על ההכנסה
32,224	17,389	14,835	רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
14,679	-	14,679	רווח מפעילות מופסקת
46,903	17,389	29,514	רווח לתקופה
23,649	-	23,649	רווח (הפסד) כולל אחר:
70,552	17,389	53,163	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
33,910	7,809	26,101	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
12,993	9,580	3,413	רווח לתקופה המיוחס ל:
46,903	17,389	29,514	בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
46,663	7,809	38,854	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:
23,889	9,580	14,309	בעלים של חברת האם
70,552	17,389	53,163	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.33	0.13	0.20	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:
0.33	0.13	0.20	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.23	-	0.23	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:
0.23	-	0.23	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
0.56	0.13	0.43	סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
0.56	0.13	0.43	רווח בסיסי
			רווח בדילול מלא
59,952	-	59,952	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
59,952	-	59,952	ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
			ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח
191,430	9,110	182,320
30	-	30
191,460	9,110	182,350
47,487	9,136	38,351
146	-	146
47,633	9,136	38,497
143,827	(26)	143,853
24,570	70,320	(45,750)
(28,559)	(7,538)	(21,021)
10,906	11,065	(159)
150,744	73,821	76,923
(92,203)	(25,466)	(66,737)
7,465	1,706	5,759
66,006	50,061	15,945
(1,152)	(2,068)	916
64,854	47,993	16,861
6,136	(12,307)	18,443
70,990	35,686	35,304
16,739	-	16,739
87,729	35,686	52,043
5,439	-	5,439
93,168	35,686	57,482
48,505	14,301	34,204
39,224	21,385	17,839
87,729	35,686	52,043
47,943	14,301	33,642
45,225	21,385	23,840
93,168	35,686	57,482
0.56	0.24	0.32
0.56	0.24	0.32
0.25	-	0.25
0.25	-	0.25
0.81	0.24	0.57
0.81	0.24	0.57
59,960	-	59,960
59,960	-	59,960

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

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

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

רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת

רווח לתקופה

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

סך הכל רווח כולל לשנה

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

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

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

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

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

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

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

א. אירוע הפרופורמה:

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

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

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

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

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

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

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

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

(א) הרכב הדירקטוריון:

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

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון:

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

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

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

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

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

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

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(1) (המשך)

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

(ה) החלטות בקשר עם הקרקע האמורה בביאור 4(2)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים בכל הקשור להסדרת היחסים עם קבוצת שגב.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

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

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

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

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

(8) שיפוי:

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

הצעה פרטית מהותית:

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

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

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין.

רכישה במחיר הזדמנות:

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

סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח אשר הוכר בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח במחיר הזדמנות, נטרל בדוח פרופורמה זה על מנת לשקף את הנחות הפרופורמה.

קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

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

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

ב. הנחות הפרופורמה:

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- (1) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של פאי סיאם בע"מ, מלונות החוף הצפוני בע"מ וגינות המלכים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2020 ולימים 30 בספטמבר 2021 ו- 30 בספטמבר 2020, בהתאמה, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נערכו תחת ההנחה כי צירוף העסקים בוצע ליום 1 בינואר 2018, ומבוססים איחוד של הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה עם הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של פאי סיאם בע"מ, עם מלונות החוף הצפוני בע"מ ועם גינות המלכים בע"מ.
- (3) דוחות הפרופורמה נערכו תחת ההנחה כי מימון התשלומים הראשון והשני בגין ההשקעה במניות פאי סיאם בע"מ בסך של 220 מיליון ש"ח (ראה ביאור 2.א.2) (לעיל) בוצע באמצעות הרחבה נוספת של איגרות חוב (סדרה ז') של החברה באותם תנאים של ההרחבה שבוצעה בפועל בחודש אפריל 2018 (איגרות חוב לא צמודות נושאות ריבית קופון בשיעור של 3.4%; ריבית אפקטיבית בשיעור של כ- 4.1%). הוצאות המימון התוספתיות שנזקפו לסעיף הוצאות המימון בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה הסתכמו לסך של כ- 7,085 אלפי ש"ח, כ- 5,314 אלפי ש"ח וכ- 1,771 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, בהתאמה. ההנחה לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה היא כי התשלום הרביעי בוצע במועדו כפי שהיה בפועל.