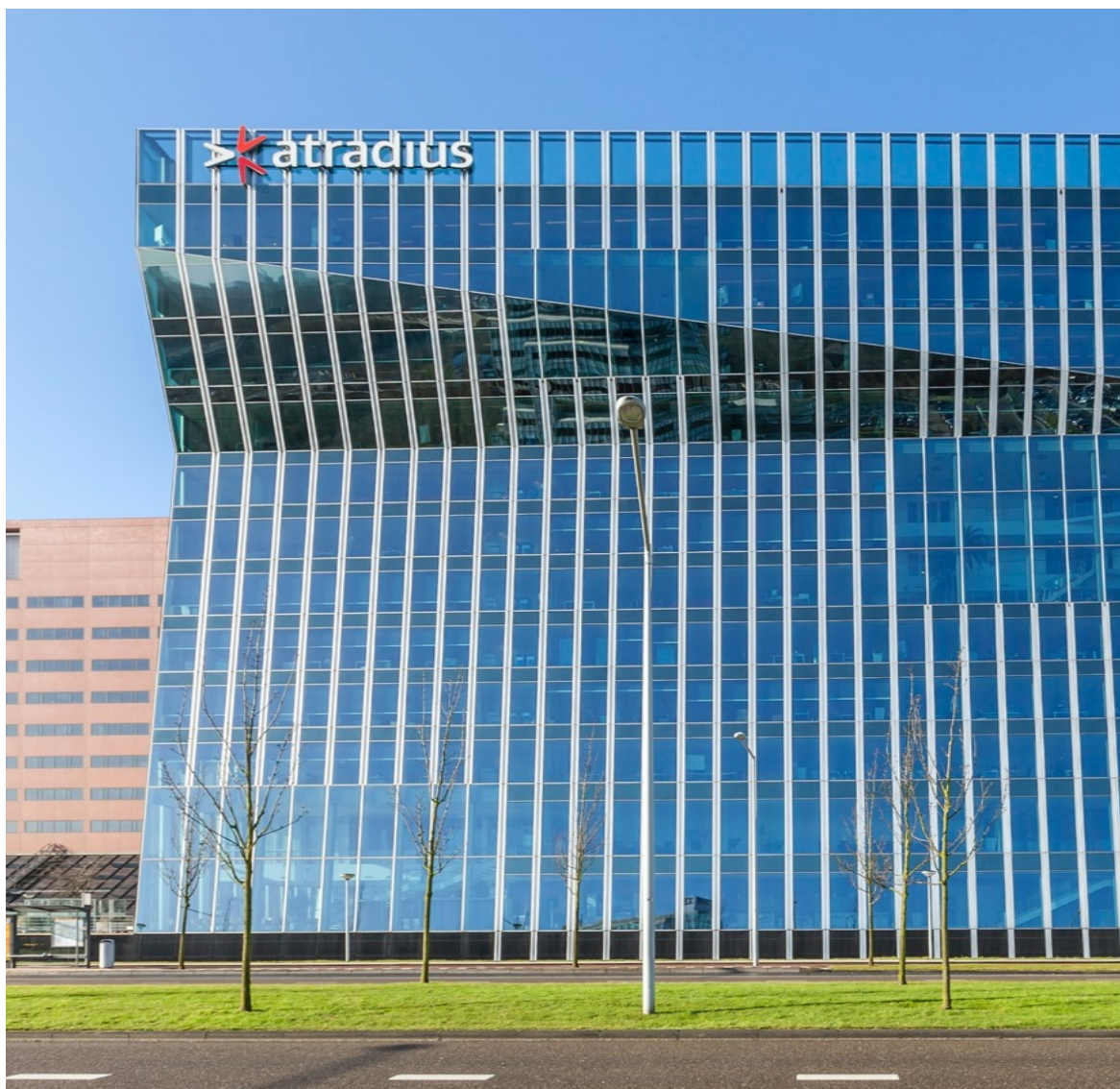


דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2021

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2021.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2021, לפי תקנה 38ד'.
- דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה.

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2021 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 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 - 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, בהולנד ובגרמניה.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

מבנים להשכרה

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 83 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 176 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 91%.

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 216 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 139 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 107 שוכרים בתפוסה של כ- 95%⁽²⁾.

פעילות מלונאית

למועד הדוח, לחברת הבת קרקעות ומבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 80 אלף מ"ר.

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

(2) שיעור התפוסה הכולל של החברה (ללא היער השחור) הוא כ- 97%.

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

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

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של 3,155,386 מניות של החברה אשר תוקצינה לקנדרה וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית² על ידי החברה לפאי סיאם. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021.

מצ"ב כנספח א' לדוח דירקטוריון זה, עדכון לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 (תיאור עסקי התאגיד של החברה).

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

שווי שוק

שווי השוק של החברה ליום 31 במרץ 2021 היא כ- 464 מיליון ש"ח והיא נסחרת במדד תל אביב-SME60 (מדד הכולל את 60 המניות בעלות שווי החזקות הציבור הגבוה ביותר מבין המניות שאינן נכללות במדד ת"א 125 ואשר עומדות בתנאי הסף של המדד). כמו כן, נכללת במדד ת"א – מניב חו"ל ותל אביב-נדל"ן.

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

מטרות ויעדי החברה

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

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

דבר המנכ"לית

בחודש ינואר 2021, ביצעה החברה הנפקה של סדרת איגרות חוב צמודות מדד בהיקף של כ- 276 מיליון ש"ח ובריבית בשיעור 1.5% שנועדו בעיקר למחזור חובות, הארכת מח"מ החוב וחסכון משמעותי בריבית. בחודש ינואר 2021 השלימה החברה עסקה במסגרתה הנפיקה חברת המלונאות פאי סיאם לחברה מניות, באופן שלאחר ההשקעה מחזיקה החברה במחצית (50%) מהון המניות של פאי סיאם, ובכך הגדילה החברה בצורה משמעותית את מצבת הנכסים בישראל באזורים ובמיקומים אטרקטיביים. החברה ממשיכה לבחון רכישת נכסים חדשים מניבים בהולנד ובישראל.

הסביבה העסקית

משבר הקורונה והשפעתו על עסקי הקבוצה

השפעת התפשטותו של נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת הקבוצה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובפרט, החל מאמצע חודש מרץ 2020. כחלק מהנסיון להתמודד עם השלכותיו הנרחבות של הנגיף ברחבי העולם, אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, תוקנו ע"י הממשלות השונות, ביניהן ממשלת ישראל, תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר נקטו בצעדי התגוננות ובכלל זה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות חינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית. כמו כן, נסגרו הלכה למעשה הגבולות בין המדינות ובדרך כלל התירו המדינות את כניסתם של אזרחיהן בלבד. יתרה מכך, החל מאמצע חודש מרץ 2021 ועד לסוף חודש אפריל 2021 מדינות רבות ברחבי העולם הטילו סגר ביתי על אזרחיהן.

בישראל:

פל"ן מניב:

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

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

מלונאות:

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

בחודש מרץ 2021, חזר בית המלון איביס סיטי לעבודה, ונפתח מחדש. בכוונת החברה לפתוח את מלון איביס סטיילס מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי יתייצבו ויעמדו על שיעור תפוסה סביר.

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

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

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד וגרמניה):

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

בשלב זה, לא ניתן להעריך את עומקו ומשכו של המשבר הכלכלי באירופה כמו גם את האפשרות להתפרצויות נוספות של הנגיף וההשלכות הכלכליות שיתלוו לכך, תיתכן פגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים, ירידה בשיעורי התפוסה, ירידת מחירי דמי השכירות, פגיעה בשווי נכסי 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.

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה לאור המשבר. יחד עם זאת, חוסר הודאות הכרוך בנגיף ובהתפשטותו וכפועל יוצא, ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה בישראל ובעולם, לא ברורות במלואן בשלב זה, ולמשבר עשויה להיות השפעה על הכלכלה המקומית והעולמית ככל ויתפתח מיתון משמעותי בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם אשר ישפיע על מגזרים רחבים, כך שלמשבר עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

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

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה

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

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

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

| אזור הדרום | | אזור המרכז | | אזור הצפון | |
|---------------|--------|---------------|-----------|---------------|------------------|
| שטח (מ"ר) | מיקום | שטח (מ"ר) | מיקום | שטח (מ"ר) | מיקום |
| 3,651 | אופקים | 5,182 | ראש העין | 6,982 | מגדל העמק |
| 9,856 | אשקלון | 308 | כפר יונה | 6,420 | קריית שמונה |
| | | 5,836 | כפר סבא | 9,429 | מעלות |
| | | <u>3,760</u> | פתח תקווה | 8,200 | נצרת עלית |
| | | | | 2,504 | כדורי |
| | | | | 2,415 | נהריה |
| | | | | <u>18,357</u> | מלון חדרה ריזורט |
| <u>13,507</u> | | <u>15,086</u> | | <u>54,307</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 | |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | | |
| 61 | 117 | 89% | 11 | משרדים |
| 23 | 135 | 100% | 34 | לוגיסטיקה ותעשייה |
| 59 | 144 | 72% | 19 | מתחמי מסחר |
| - | 94 | 100% | 18 | מלונאות, רפואה ונופש |
| - | <u>490</u> | <u>91%</u> | <u>83</u> | |

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בחו"ל:

| שוויץ | | הולנד | | גרמניה | |
|---------------|---------|----------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| שטח (מ"ר) | מיקום | שטח (מ"ר) | מיקום | שטח (מ"ר) | מיקום |
| <u>12,721</u> | Ittigen | 27,717 | Zwolle | 3,036 | Ludwigshafen |
| | | 18,068 | Hoofddorp | 942 | Schmollen |
| | | 13,543 | David Ricardostraat Amsterdam | 4,357 | Königsbrunn |
| | | 4,455 | Delft | 3,750 | Sasbachwalden |
| | | 3,816 | Hoofddorp | 7,741 | Bruhl |
| | | 13,955 | Amstelveen | | |
| | | 9,874 | Amstelveen-park torn | | |
| | | 7,418 | Laarderhoogtweg | | |
| | | 10,658 | Zekeringstraat Amsterdam | | |
| | | 10,611 | Den Haag | | |
| | | 5,497 | Utrecht | | |
| | | 6,886 | Zoetemeer | | |
| | | 7,354 | Rotterdam | | |
| | | 7,027 | Leeuwarden - Ziggo | | |
| | | 14,851 | Utrecht - Life | | |
| | | 14,770 | Flow | | |
| | | <u>6,835</u> | Naarden | | |
| <u>12,721</u> | | <u>183,335</u> | | <u>19,826</u> | |

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

| שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר באירו | שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח | שיעור תפוסה | שטח אלף מ"ר | |
|-----------------------------|------------------------------|-------------|-------------|----------------------|
| 16 | 1,430 | 98% | 145 | משרדים |
| 6 | 170 | 100% | 46 | לוגיסטיקה ותעשייה |
| 11 | 153 | 80% | 21 | מתחמי מסחר |
| - | 2 | 0% | 4 | מלונאות, רפואה ונופש |
| <u>13</u> | <u>1,755</u> | <u>95%</u> | <u>216</u> | |

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

במהלך השנתיים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב 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- 90 מיליון ש"ח.

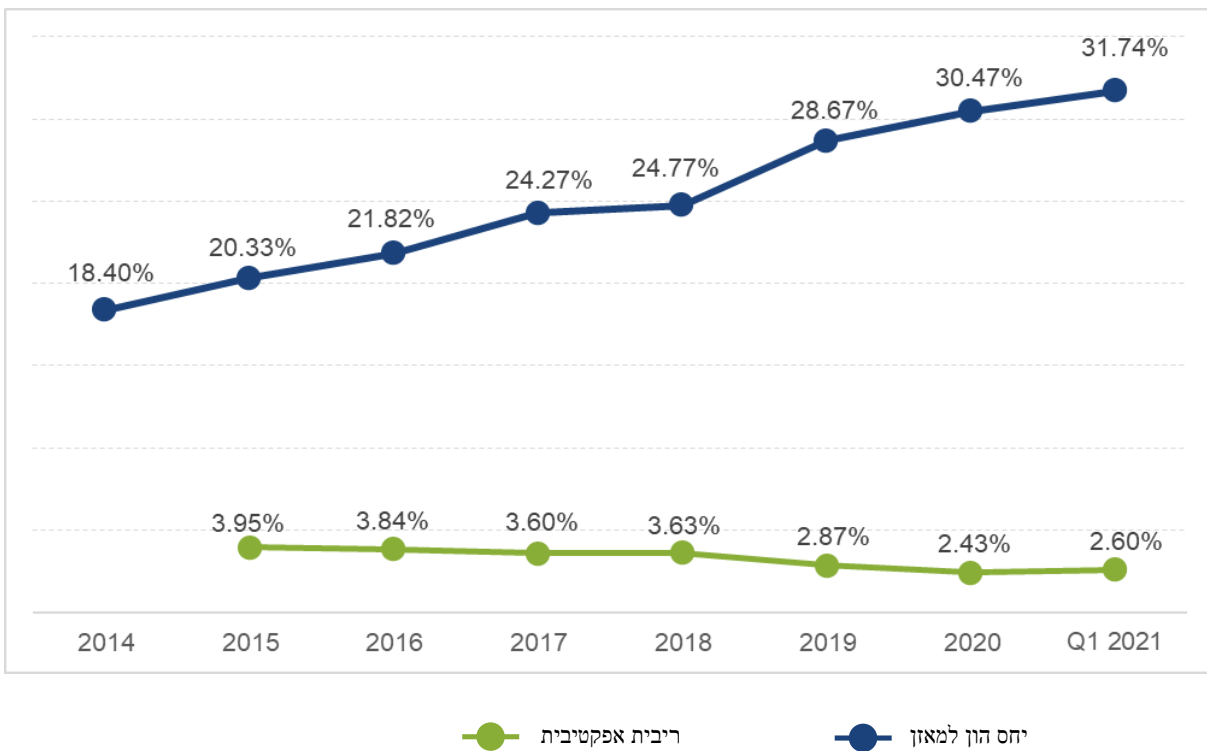
ליום 31 במרץ 2021, יתרת החוב נטו הינה כ- 1.8 מיליארד ש"ח.

דירוג אשראי

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

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה



סקירת מדדי הביצוע

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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 40 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 את פעילות זו. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה המופסקת בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

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 לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה שלהלן.

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת 22 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 | FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------|---|
| | ביום 31 בדצמבר | ביום 31 במרץ | |
| 2020 | 2020 | 2021 | |
| באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר) | | | |
| 190,840 | 13,179 | 9,984 | רווח לתקופה (מאוחד) |
| התאמות: | | | |
| (262,503) | (7,447) | 3,828 | שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה |
| 52,403 | 1,990 | 824 | מיסים נדחים |
| 84 | 26 | 28 | רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות |
| 29,874 | (4,444) | (8,034) | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| 2,325 | 4,703 | (1,674) | שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו |
| 1,083 | 471 | (792) | התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| 13,869 | (1,094) | 3,971 | אחרות |
| 260 | 1,637 | - | בניטרול רווח מפעילות סולארית |
| 28,235 | 9,021 | 8,135 | FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך |
| 6,937 | 1,748 | 3,688 | חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך |
| 21,298 | 7,273 | 4,447 | חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך |
| 34,113 | (6,362) | 1,097 | הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער |
| (3,782) | 12,587 | 441 | נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו |
| 14,863 | 3,510 | 4,005 | נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (***) |
| 693 | 168 | 23 | תשלום מבוסס מניות |
| 18,083 | 4,257 | 983 | פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית) |
| (260) | (1,637) | - | פעילות סולארית ללא ניטרול פחת |
| 91,945 | 21,544 | 14,684 | FFO לפי גישת הנהלה (כולל) (*) |
| 47,754 | 9,769 | 5,944 | חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה (**) |
| 44,191 | 11,775 | 8,740 | חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה |

(*) FFO לפי גישת ההנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 2,291 אלפי ש"ח וכ- 14,358 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 כולל סך של כ- 922 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 נזקפות בחישוב ה- FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | הערות | |
|---|----------|-------|---|
| 2020 | 2021 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 47,038 | 44,044 | 1 | הכנסות הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות |
| 9,060 | 11,397 | | עלות ההכנסות עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות |
| 26 | 28 | | עלות מכירת המבנים והקרקעות |
| 9,086 | 11,425 | | |
| 37,956 | 32,619 | 2 | רווח גולמי |
| 7,447 | (3,828) | 3 | הפסד (רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו) |
| (4,888) | (6,506) | | הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות |
| 4,493 | 8,034 | | הכנסות אחרות, נטו |
| 45,004 | 30,319 | | רווח מפעולות רגילות |
| (29,105) | (20,647) | 4 | הוצאות מימון |
| 97 | 1,463 | | הכנסות מימון |
| 15,996 | 11,135 | | רווח מפעולות רגילות לאחר מימון |
| (97) | 792 | | חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| 15,899 | 11,927 | | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| (2,349) | (1,943) | | מסים על ההכנסה |
| 13,550 | 9,984 | | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת |
| (371) | - | | רווח מפעילות מופסקת |
| 13,179 | 9,984 | 5 | רווח לשנה |
| 3,267 | 7,993 | | רווח לשנה המיוחס ל: |
| 9,912 | 1,991 | | בעלים של חברת האם |
| 13,179 | 9,984 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נטו נובע ממכירת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד בקיזוז הכנסה מנכסים חדשים שהניבו ברבעון הנוכחי ולא הניבו ברבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי
הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע מהשקעות בנכסים המניבים בהולנד ובישראל בסך כולל של כ- 4 מיליוני ש"ח.

(4) הוצאות מימון, נטו
הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד ולא היו קיימים בתקופת הדוח.

כמו כן, לחברה נבעו הכנסות, נטו בגין הפרשי שער בתקופת הדוח בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח לעומת הוצאות הפרשי שער בסך של כ- 11 מיליון ש"ח שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד החברה איחדה לראשונה ברבעון את הוצאות המימון בגין חברת פאי סיאם בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח.

(5) רווח לתקופה
הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 10 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 8 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

המצב הכספי:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | הערות | |
|------------------|------------------|------------------|-------|--|
| | 2020 | 2021 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | | נכסים |
| | | | | נכסים שוטפים |
| 345,852 | 104,530 | 399,197 | | מזומנים ושויי מזומנים |
| 37,474 | 43,310 | 117,371 | | נכסים פיננסיים לזמן קצר |
| - | 70,919 | - | | הלוואות לשותפים |
| 4,953 | 20,574 | 7,735 | | לקוחות |
| 18,827 | 18,059 | 39,975 | | חייבים ויתרות חובה |
| 17,630 | 17,655 | 17,630 | | מלאי |
| - | 671,806 | 18,413 | | נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש |
| <u>424,736</u> | <u>946,853</u> | <u>600,321</u> | 2 | |
| | | | | נכסים לא שוטפים |
| 8,011 | 20,604 | 41,943 | | השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| - | 991 | - | | נכסים פיננסיים לזמן ארוך |
| 53,614 | 16,435 | 32,505 | | פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 2,280,530 | 2,129,144 | 2,838,221 | 4 | נדל"ן להשקעה |
| 41,925 | 41,925 | 41,925 | | מלאי קרקעות |
| 1,045 | 108,653 | 445,176 | | רכוש קבוע, נטו |
| 3,440 | 76,319 | 3,437 | | נכס זכות שימוש |
| - | 20,592 | - | | נכסים בלתי מוחשיים |
| 10,851 | 14,097 | 10,849 | | נכסי מסים נדחים |
| <u>2,399,416</u> | <u>2,428,760</u> | <u>3,414,056</u> | 3 | |
| <u>2,824,152</u> | <u>3,375,613</u> | <u>4,014,377</u> | | |
| | | | | התחייבויות והון |
| | | | | התחייבויות שוטפות |
| 66,350 | 245,121 | 355,768 | | אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים |
| 189,256 | 168,258 | 193,738 | | חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים |
| 103,547 | 103,547 | 103,547 | | חלויות שוטפות של איגרות חוב |
| 5,640 | 4,964 | 9,961 | | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 40,324 | 42,466 | 55,791 | | זכאים ויתרות זכות |
| 59,977 | 45,360 | 59,722 | | התחייבות בגין מסים שוטפים |
| 6,202 | 9,596 | 5,628 | | התחייבויות פיננסיות לזמן קצר |
| 27,110 | 27,119 | 24,740 | | הפרשות |
| - | 66,465 | - | | התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש |
| <u>498,406</u> | <u>712,896</u> | <u>808,896</u> | 5 | |
| | | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 737,175 | 763,087 | 764,534 | | התחייבויות לתאגידים בנקאיים |
| 403,400 | 505,193 | 678,749 | | איגרות חוב |
| 16,165 | 17,530 | 25,732 | | הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים |
| - | - | 10,530 | | התחייבות למתן שירותי בניה |
| 196,342 | 230,901 | 202,756 | | הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 5,932 | 4,850 | 5,930 | | פקדונות משוכרים |
| 64,320 | 63,696 | 199,256 | | התחייבויות מסים נדחים |
| 44,229 | 113,198 | 43,201 | | התחייבות בגין חבירה |
| 293 | 592 | 555 | | התחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| <u>1,467,856</u> | <u>1,699,047</u> | <u>1,931,246</u> | 6 | |
| <u>1,966,262</u> | <u>2,411,943</u> | <u>2,740,142</u> | | |
| | | | | סך הכל התחייבויות |
| | | | | התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים |
| | | | | הון |
| 272,229 | 272,229 | 291,779 | | הון המיוחס לבעלים של חברת האם: |
| 452,016 | 432,537 | 456,009 | | הון מניות ופרמיה |
| 14,155 | 14,292 | 14,108 | | יתרת רווח |
| 3,989 | 4,295 | 4,012 | | קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה |
| 13,725 | 13,725 | 13,725 | | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות |
| (75,945) | (73,162) | (79,966) | | קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (14,831) | (14,831) | (14,831) | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 665,338 | 649,085 | 684,836 | | מניות באוצר |
| 192,552 | 314,585 | 589,399 | | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>857,890</u> | <u>963,670</u> | <u>1,274,235</u> | 7 | |
| <u>2,824,152</u> | <u>3,375,613</u> | <u>4,014,377</u> | | 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.

(2) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2021, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 600 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח ובסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, אשר נובעים מגיוס אג"ח ומהשקעה בחברת פאי סיאם אשר אוחדה ע"י החברה, עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח הנובע מאיחוד נתוני חברת הבת פאי סיאם ומעלייה ביתרת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח הנובע מחתימה צפויה על הסכם המכר.

(3) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2021, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,414 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- 557 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 להלן), מעלייה בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 34 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 445 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעה בחברת פאי סיאם. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

(4) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2021, הסתכם לסך של כ- 2,838 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,281 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה של כ- 588 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעה בחברת פאי סיאם, גידול בהשקעות בנכסים בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. מנגד חל קיטון של כ- 4 מיליוני ש"ח כתוצאה מהתאמת שווי הוגן של נכסים בישראל ובחו"ל, קיטון בגין מיון נכס מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח והפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 31 במרץ 2021.

(5) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2021, הסתכמו לסך של כ- 809 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ-290 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים בעקבות איחוד חברת פאי סיאם ואחרים ומגידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

(6) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2021, הסתכמו לסך של כ- 1,931 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- 35 מיליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 276 מיליון ש"ח בסעיף איגרות חוב אשר נובע כתוצאה מהנפקת איגרות חוב במהלך תקופת הדוח (סדרה ח'), מעלייה בסעיף הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, מעלייה בסעיף התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח העליה נובעת מאיחוד חברת פאי סיאם. מנגד, חל קיטון בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

(7) הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2021, הסתכם לסך של כ- 1,274 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 589 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 31.7% מסך המאזן לעומת כ- 858 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. בדוח הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי מהווה כ- 38.4% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, תוספת מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ומתמורה מהנפקת איגרות חוב בסך של כ- 274 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ולהשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.

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

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 במרץ 2021, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 209 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 במאי 2021 ובישיבת ההמשך שהתקיימה ביום 31 במאי 2021, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בחו"ל, על ידי גיוס איגרות 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 תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") ובדוחות הכספיים והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 271 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 31 במרץ 2021 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,325 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 992 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 575 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 477 מיליון ש"ח בריבית משתנה וכ- 239 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 42 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 במרץ 2021, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,808 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 31 במרץ 2021, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 930 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- 583 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 0.9%.

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

1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

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

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

למועד הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 41 מיליון ש"ח וכ- 716 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

דוח בסיסי הצמדות ליום 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח)

| סך-הכל | נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים | ללא הצמדה | בהצמדה לאירו | בהצמדה לפרנק השוויצרי | בהצמדה לדולר | בהצמדה למדד המחירים לצרכן | |
|--------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------|---------------------------|--|
| נכסים: | | | | | | | |
| 399,197 | - | 266,875 | 130,970 | 1,352 | - | - | מזומנים ושווי מזומנים |
| 117,371 | - | 71,006 | 10,962 | - | 4,096 | 31,307 | נכסים פיננסיים לזמן קצר |
| 7,735 | - | - | 2,532 | - | - | 5,203 | לקוחות |
| 39,975 | 14,786 | 6,711 | 15,344 | - | - | 3,134 | חייבים ויתרות חובה |
| 18,413 | 18,413 | - | - | - | - | - | נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה |
| 2,897,776 | 2,897,776 | - | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה ומלאי |
| 445,176 | 445,176 | - | - | - | - | - | רכוש קבוע |
| 41,943 | 41,943 | - | - | - | - | - | השקעה בחברות כלולות - מתאחדות |
| - | - | - | - | - | - | - | נכסים פיננסיים לזמן ארוך |
| 32,505 | - | 17,908 | 14,597 | - | - | - | פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 10,849 | 10,849 | - | - | - | - | - | מסים נדחים |
| - | - | - | - | - | - | - | רכוש אחר |
| 3,437 | 3,437 | - | - | - | - | - | נכס זכות שימוש |
| <u>4,014,377</u> | <u>3,432,380</u> | <u>362,500</u> | <u>174,405</u> | <u>1,352</u> | <u>4,096</u> | <u>39,644</u> | |
| התחייבויות: | | | | | | | |
| 355,768 | - | 355,768 | - | - | - | - | אשראי לזמן קצר |
| 782,296 | - | 224,909 | - | - | - | 557,387 | איגרות חוב כולל חלויות שוטפות |
| 936,365 | - | 114,303 | 754,561 | 67,501 | - | - | התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות |
| 27,530 | - | 10,000 | - | - | - | 17,530 | הלוואה מאחרים |
| 222,865 | - | 14,208 | 208,657 | - | - | - | הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 9,961 | - | 6,286 | 3,675 | - | - | - | ספקים ונותני שירותים |
| 115,513 | 69,160 | 11,548 | 27,678 | - | - | 7,127 | זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות |
| 24,471 | 22,001 | - | 2,740 | - | - | - | התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה |
| 199,136 | 199,136 | - | - | - | - | - | התחייבויות פיננסיות דרך רווח והפסד |
| - | - | - | - | - | - | - | רווח והפסד |
| 5,930 | - | - | 4,535 | - | - | 1,395 | פקדונות שוכרים |
| 59,914 | 19,303 | - | 36,679 | 3,932 | - | - | התחייבויות אחרות |
| <u>2,740,142</u> | <u>309,723</u> | <u>737,022</u> | <u>1,038,525</u> | <u>71,433</u> | <u>-</u> | <u>583,439</u> | |
| <u>1,274,235</u> | <u>3,122,657</u> | <u>(374,522)</u> | <u>(864,120)</u> | <u>(70,081)</u> | <u>4,096</u> | <u>(543,794)</u> | סה"כ יתרה מאזנית, נטו |

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 112,412 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,579,013 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 67,001 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 (31 במרץ 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- 31.03.2021 עד 27.5.2021):

| שיעור השינוי | מטבע |
|--------------|--------------------|
| (2.58%) | דולר ארה"ב (\$) |
| 1.29% | אירו אירופי (€) |
| 2.22% | 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 מידי 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 התוכנית רכישת המניות ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-048216).

נכון למועד פרסום הדוח לא בוצעו רכישות עצמיות התאם לתוכנית רכישת המניות.

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

| התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות | ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | ערך נקוב ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | התאגיד הלוח | |
|--|---|-------------------------------------|-------------|---------|
| ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח | | | | |
| $\frac{684,836}{1,782,742} = 38\%$ | | | | |
| ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח | | | | |
| $\frac{1,808,256}{138,520} = 13.05$ | | | | |
| ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי" | 283,296 ⁽⁸⁾ | 282,401 | החברה | סדרה ו' |
| --- | | | | |

(8) בניכוי הוצאות הנפקה

| אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2021 | התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות | ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | ערך נקוב ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | התאגיד הלוחה | |
|--|---|---|-------------------------------------|--------------|---------|
| ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח | | | | |
| $\frac{684,836}{1,782,742} = 38\%$ | שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20% | | | | |
| $\frac{1,808,256}{138,520} = 13.05$ | 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- 685 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) 224,908 | 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 | | | | |

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

| התאגיד הלווה | ערך נקוב ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2021 |
|-----------------|---|---|--|---|
| | | | ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח |
| | | | שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22% | $\frac{684,836}{1,782,742} = 38\%$ |
| | | | היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18 | $\frac{1,808,256}{138,520} = 13.05$ |
| | | | שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16% | $\frac{1,274,235}{4,014,377} = 31.7\%$ |
| סדרה ח' | 276,684 | 274,092 ⁽¹⁰⁾ | 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%. | ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 685 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי" |
| | | | 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. | ---- |

(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: 31 במאי 2021

נספח א' לדוח הדירקטוריון – עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד

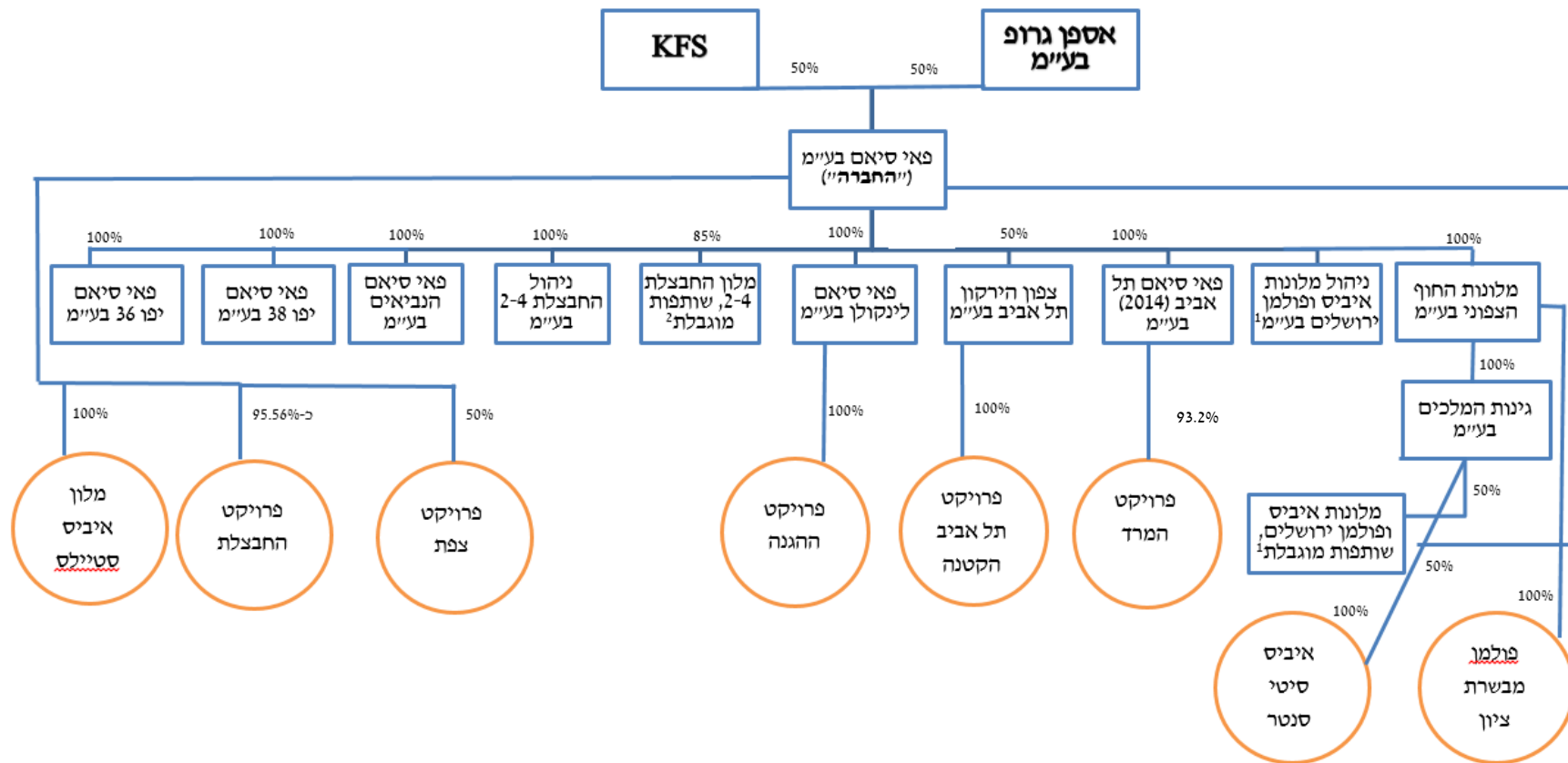
בכל מקום בנספח א' זה בו נכתב החברה ו/או הקבוצה, הכוונה לחברת פאי סיאם בע"מ

תוכן העניינים

| מס' סעיף | שם הסעיף | עמוד |
|----------|---|------|
| | <u>חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u> | |
| 1.1 | תרשים מבנה החזקות של התאגידים הפעילים המהותיים של הקבוצה למועד הדוח | 2-ו |
| 1.2 | תיאור עסקי התאגיד לפי תת תחומי הפעילות | 3-ו |
| | <u>חלק ב' – מידע אחר</u> | |
| 1.3 | מידע כספי לגבי תת תחומי פעילותה של החברה | 5-ו |
| 1.4 | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה | 5-ו |
| | <u>חלק ג' – תיאור עסקי החברה לפי תתי תחומי פעילות</u> | |
| 1.5 | תת תחום הנדל"ן המניב | 11-ו |
| 1.6 | טבלאות גילוי – נדל"ן להשקעה | 13-ו |
| 1.7 | נכס מניב בהקמה מהותי | 14-ו |
| 1.8 | קרקע להשקעה מהותית | 19-ו |
| 1.9 | תת תחום המלוונאות | 24-ו |
| | <u>חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה</u> | |
| 1.10 | הון אנושי | 32-ו |
| 1.11 | חומרי גלם וספקים | 32-ו |
| 1.12 | הון חוזר | 32-ו |
| 1.13 | מימון | 33-ו |
| 1.14 | מיסוי | 35-ו |
| 1.15 | מגבלות ופיקוח על פעילות החברה | 36-ו |
| 1.16 | הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה | 37-ו |
| 1.17 | הליכים משפטיים | 40-ו |
| 1.18 | יעדים ואסטרטגיה עסקית של הקבוצה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה | 40-ו |
| 1.19 | דיון בגורמי סיכון | 41-ו |

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 תרשים מבנה החזקות של התאגידים הפעילים המהותיים של הקבוצה למועד הדוח



(1) ניהול מלונות איביס ופולמן ירושלים בע"מ הינו השותף הכללי. בעלי הזכויות בשותפות המוגבלת ובניהול מלונות איביס ופולמן ירושלים בע"מ (בחלקים שווים) הינם: החברה 50% וגינות המלכים בע"מ 50%.
 (2) החברה הינה השותף הכללי.

1.2. תיאור עסקי התאגיד לפי תתי תחומי פעילות

החל מיום 7 בינואר 2021 (מועד השלמת העסקה בין אספן גרופ לחברה ו-KFS) ונכון למועד הדוח, אספן גרופ פועלת בתחום המלונאות בעיקר באמצעות החברה, בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים:

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

במסגרת פעילות זו נכללים התאגידים והנכסים המהותיים שלהלן:

(א) למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי רכישה ביחס לכ-95.56% מהזכויות במקרקעין ברחוב החבצלת בירושלים, עליהם מתוכנן להיבנות מלון כמפורט בסעיף 1.7.1 להלן ("פרויקט חבצלת"). החברה התקשרה בחוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ ("ישרוטל יזמות") בקשר עם פרויקט חבצלת, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.1 להלן.

(ב) זכויות במקרקעין ברחוב המרד בתל אביב ("פרויקט המרד"), המוחכר בחכירה לדורות לפאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("פאי ת"א"). בהתאם לתוכנית הקיימת למועד זה, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות, בהתאם לתוכנית החברה, בית דיור מוגן, בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו, שיכלול כ-200 יחידות דיור בשטח מינימאלי כולל של כ-10,600 מ"ר לדיור מוגן בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימושים של מחלקה תומכת, חניה ושירותים משלימים לדיור מוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.1 להלן.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל ולהלן בקשר עם הפרויקטים, לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקטים, כמות החדרים בפרויקטים, ייעוד הפרויקטים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו השפעות כתוצאה מהתפתחות משבר הקורונה ואו יתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 1.19 להלן.

1.2.2. פעילות המלונאות – החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטה לייזום, רכישה והפעלה של מלונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול ("תת תחום המלונאות").

במסגרת פעילות זו נכללים התאגידים והנכסים העיקריים שלהלן:

(א) לחברה זכויות בקרקע ברחוב בן יהודה בירושלים עליה הוקם מלון הידוע בשם Ibis Styles Jerusalem City Center Hotel הכולל 104 חדרי אירוח ("מלון איביס סטיילס"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.10 להלן.

(ב) גינות המלכים בע"מ ("גינות המלכים") הינה בעלת הזכויות בבית מלון איביס סיטי סנטר הממוקם ברחוב יצחק אלישר 4, במרכז ירושלים על המקרקעין הידועים כחלקה מספר 164 בגוש 30052 בירושלים בשטח רשום של 680 מ"ר. מלון איביס סיטי סנטר הינו מבנה בן 8 קומות מעל מפלס כניסה הכולל סה"כ 124 חדרי אירוח, מפלס מרתף 1- לשירותי המלון הכולל חדר אוכל אורחים בו מקום ל-128 סועדים, מטבח בית המלון, חדרי שירותים ושטחי מחסנים ו-6 קומות תת קרקעיות עבור חניה מכנית לכלי רכב והכולל 68 מקומות חניה וכן אולם כנסים ואירועים המיועד לכ-150 מקומות ישיבה. יצוין כי בהתאם לתוכניות גינות המלכים, חניון בית המלון יופעל

כחניון בתשלום לאורחי המלון ולמלונות נוספים בבעלות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.11 להלן.

(ג) מלונות החוף הצפוני בע"מ ("מלונות החוף הצפוני") הינה בעלת זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה מיום 17 במרץ 2019 במקרקעין בשטח של כ-14 אלפי מ"ר בגוש 30318 חלק מחלקה 1 במבשרת ציון, עליהם יוקם בית מלון המורכב מ-4 אגפים עד 7 קומות הכולל מתחם ספא, אולם כנסים ומלון ובו כ-260 "מודולים" (חדרי אירוח) ("בית המלון במבשרת"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.12 להלן.

(ד) ביום 24 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לפיה החברה זכתה במכרז מס' צפ/58/2020 שפורסם על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה ל-2 מגרשים בייעוד לתיירות ונופש בגוש 13695 חלקות 2 ו-5 בצפת ("הפרויקט בצפת"). בהתאם לתוכניות החברה, בית המלון שיוקם בפרויקט בצפת יופעל על ידי מלונות איביס ופולמן ירושלים שותפות מוגבלת, שותפות מוגבלת רשומה בבעלות מלאה של הקבוצה ("שותפות מלונות איביס ופולמן"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.16.5 להלן.

(ה) ביום 4 במאי 2021, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי המניות בחברה בהסכם לרכישת מניות חברה שהינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין המצויים באזור הכנרת מכוח חוזה חכירה מול רמ"י. העסקה הושלמה במועד חתימתה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.16.6 להלן.

חלק ב' – מידע אחר

1.3 מידע כספי לגבי פעילותה של החברה

להלן פילוח נתונים כספיים בגין התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, על בסיס הדוחות הכספיים של אספן גרופ (באלפי ש"ח):

| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 | |
|---|-----------------------|
| 1,051 | הכנסות |
| (295) | הפסד מפעילות |
| (3,521) | הוצאות מימון נטו |
| 1,381 | מיסים על ההכנסה |
| (3,029) | הפסד השנה |
| 1,319,069 | סך הנכסים |
| 526,918 | סך ההתחייבויות |

1.4 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תתי תחומי הפעילות של החברה מושפעים מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט אודות הגורמים החיצוניים העיקריים אשר, נכון למועד הדוח, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או על ההתפתחויות בתת תחומי הפעילות של החברה והשלכותיהם:

1.4.1 תת תחום הנדל"ן המניב

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל¹ – כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן, מושפעת פעילות החברה ממצב המשק בישראל בכלל וממצב ענף הנדל"ן בישראל בפרט.

1.4.1.1 הפעילות הריאלית המקומית

הנתונים והאינדיקטורים שהוצגו בפני הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במחצית השנייה של 2020 ובתחילת המחצית הראשונה של 2021 ("התקופה הנסקרת") תיארו את התאוששות שחוה המשק הישראלי במהלך חודשי הקיץ ואת הפגיעה החדה בפעילות בעטו של הסגר השני שהוטל עקב עלייה בתחלואה מנגיף הקורונה במהלך חודשים ספטמבר – אוקטובר בשנת 2020. בתקופת הסגר השני ניכרה ירידה חדה בפעילות, אך בעוצמה מתונה מזו שהייתה בסגר הראשון. התאוששות לאחר הסגר הראשון, שהייתה מהירה מהצפוי, מעידה על כושר הסתגלות גבוה של הכלכלה למגבלות התקופה. מנגד, עלה חשש כי התאוששות בתהליך היציאה מהסגר השני תהיה איטית יותר, משום שהמצב הפיננסי של בעלי העסקים הקטנים הורע ביחס למצבם ביציאה מהסגר הראשון. מחמת אופיו של המשבר השפעותיו אינן אחידות: פגיעתו עיקרה בענפים המושפעים באופן ישיר מהמגבלות על הפעילות ומדרישות הריחוק החברתי. לכן נפגעים במיוחד משקי בית שפרנסתם תלויה בענפים אלה, ופערי הסיכון בין המגזרים השונים עלולים להוסיף ולגדול ככל שהמשבר יתמשך. נתוני שוק העבודה מלמדים כי טרם הטלת הסגר השני התייצב שיעור האבטלה הרחב סביב 11%-12%, אך הוא נסק לכ-18% עם תחילת הקלות הסגר השני. אחוז בלתי המועסקים עלה מ-11% בתחילת ספטמבר 2020 לכ-23% במחצית הראשונה של אוקטובר 2020. עליית מספר המובטלים שיקפה בעיקר גידול של מספר המועסקים שנעדרו זמנית

¹ פי נתוני בנק ישראל ונתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מעבודתם מסיבות הקשורות לקורונה ("נעדרי קורונה"), בעוד שבשאר רכיבי האבטלה לפי ההגדרה הרחבה נשמרה יציבות. העלייה של מספר נעדרי הקורונה הייתה מתונה ביחס לעלייתו בעת הסגר הראשון. ייתכן שתרמה לכך הגדלת המענקים הממשלתיים הניתנים למעסיקים לשם שימור עובדיהם.

1.4.1.2 המדיניות המוניטארית

לשינויים בשיעורי הריבית עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור זאת שהקבוצה התקשרה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים שחלק מהחזר המימון כאמור הינו בריבית משתנה. בהתאם, שינוי בריבית עלול לגרום להשפעה בהחזרי הריבית בגין המימון כאמור שהועמד ויועמד לקבוצה. במחצית השנייה של שנת 2019 הותירה הוועדה המוניטרית את הריבית ללא שינוי, ברמה של 0.25%. ביום 6 באפריל 2020 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להפחית את הריבית המוניטרית מרמה של 0.25% ל-0.1%. על רקע הרעה משמעותית בתנאים הכלכליים במשק בעקבות התפשטות נגיף קורונה והצעדים שננקטו לבלימתה, הפעיל בנק ישראל מגוון כלים במטרה לסייע למשק הישראלי בהתמודדות עם המשבר. הצעדים העיקריים שננקטו נועדו להבטחת המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים, להגברת התמסורת מריבית בנק ישראל לריביות השוק, ולהקלה בתנאי האשראי. בהחלטת הוועדה המוניטארית מחודש אוקטובר הוחלט, בין היתר, על נדבך חדש בתוכנית להקלת תנאי האשראי לעסקים קטנים וזעירים, כאשר בהתאם לתוכנית בנק ישראל יספק למערכת הבנקאית הלוואות בריבית שלילית של (0.1%-) (לראשונה בישראל).

1.4.1.3 שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל

לעליית שיעורי האינפלציה בישראל עשויה להיות השפעה, בין היתר, על הלוואות שניתנו או יינתנו לחברה או לקבוצה, הצמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים במדד המחירים לצרכן, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה. שיעור האינפלציה השנתי נותר בתקופה הנסקרת שלילי ומתחת לגבול התחתון של היעד. האינפלציה בשנת 2020 עמדה על (-0.69%). שיעור האינפלציה היה במגמת התמתנות עוד בחודשים שלפני פרוץ המגיפה, אך בעקבותיה, באפריל ומאי 2020, הוא ירד בחדות עד שהתייצב ברמה נמוכה כאמור. ההתמתנות מקיפה את רוב סעיפי המדד. התורמים המשמעותיים להתמתנות הם סעיפי האנרגיה, הדיור, החינוך, המזון וההלבשה וההנעלה. הירידה, שהחלה עוד לפני פרוץ משבר הקורונה, התעצמה עם פרוץ המשבר, ובמהלך המחצית הנסקרת התייצב שיעור האינפלציה ברמה נמוכה.

לפרטים אודות הערכות החברה ביחס להשפעות נגיף הקורונה, ראו סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.1.4 מגמות ושינויים בתת תחום הנדל"ן

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

1.4.2. תת תחום המלונאות

שוק המלונאות בישראל

פעילות הקבוצה נשענת, בין היתר, על תיירות פנים של אורחי מלונות הקבוצה, שהינם תושבי ישראל, וכן על תיירות נכנסת של אורחים מחו"ל השהים בישראל בדרך כלל למטרות נופש או פעילות עסקית. התפרצות נגיף הקורונה השפיעה על התיירות בכל העולם. הגבולות הבין-לאומיים של ישראל היו סגורים כמעט לחלוטין והפעילות התיירותית במלונות הייתה בעיקר של אורחים מישראל. פעילות המלונות בארץ דעכה והופסקה כמעט לחלוטין בין אמצע חודש מרץ עד לימים האחרונים של חודש מאי. בסביבות ערב חג השבועות של 2020 נפתחו מלונות בהדרגה. באמצע חודש ספטמבר, לפני תחילתם של חגי תשרי, הוכרז על סגר שני בארץ. המלונות נשארו סגורים כמעט לחלוטין עד אמצע חודש נובמבר, אז התקבל החוק של "איי תיירות ירוקים" באילת ובאזור המלונות של ים המלח. הכניסה לאזורים האלה התאפשרה רק עם הצגת בדיקת קורונה (PCR) שלילית, והמלונות קיבלו אישור לפעול במתכונת הרגילה תחת המגבלות של ה"תו הסגולי". בשאר הארץ המלונות נשארו סגורים או פעלו רק במתכונת מצומצמת של השכרת חדרים ללא שירותים נוספים כמו מסעדות, מכוני כושר ובריכות. בסוף 2020 הוכרז על סגר שלישי ובוטלו ה"איים הירוקים". בין ה-8 בינואר 2021 לשבוע השני של פברואר נוספו מגבלות להידוק הסגר, ורק חלק קטן מהמלונות המשיך לפעול במתכונת מצומצמת של השכרת חדרים. מאמצע חודש פברואר אושרו הקלות רבות: מלונות בים המלח חזרו לפעול במתכונת של "אי ירוק", ובשאר הארץ אושרה בהדרגה הפעילות של הבריכות, אירועים ללא מזון ועוד.

לפרטים אודות הערכות החברה ביחס להשפעות נגיף הקורונה, ראו סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.2.1. מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון

שוק המלונאות בישראל מושפע ממגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון ונתון להשפעותיהם של לחצים ביטחוניים, מלחמות ופעולות טרור באזור, כך שבתקופות בהן חלה התערערות במצב הביטחוני, ענף התיירות בישראל בכלל, ותחום המלונאות של הקבוצה בפרט, עלול להיפגע, נוכח הקיטון בביקוש בתיירות בישראל.

1.4.2.2. המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

הקבוצה, כמו יתר המשק, מושפעת מהמצב הכלכלי בעולם ובארץ, המשפיע על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי בישראל או למיתון או האטה כלכלית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית כאמור גורמים, בדרך כלל, לירידה בתצרוכת הכללית, ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם. כאמור לעיל ובסעיף 1.4.3 להלן, הקבוצה עשויה להיות מושפעת גם כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה, אשר הביאה לירידה משמעותית בתיירות העולמית ובכלל זה לירידה משמעותית בכניסת התיירים לישראל ובתיירות פנים.

מובהר כי החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על הקבוצה.

1.4.3. השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) שהחל בסין בשלהי שנת 2019 והתפשטותו ברחבי העולם בתחילת שנת 2020, חלה ירידה משמעותית בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל, כאשר בענפי התעופה והתיירות הירידה משמעותית אף יותר ("נגיף הקורונה" ו-"משבר

הקורונה). בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה וההתמודדות עמו, הוטלו על ידי המדינה ומדינות רבות בעולם מגבלות שונות המתייחסות להגבלת תנועה והתקהלות של אנשים, הכוללות, בין היתר, הגבלה משמעותית של הגעת העובדים למקומות התעסוקה וכן סגירת בתי עסק, סגירת מרכזים מסחריים, סגירת בתי מלון ומקומות בילוי (בסעיף זה: **"המגבלות"**).

התפרצות נגיף הקורונה והמגבלות אשר הוטלו כאמור הביאו לפגיעה בפעילות השוטפת של המשק ובתוך כך לפגיעה בפעילות השוטפת של הקבוצה בפרט בתחום התיירות והמלונאות.

החל מחודש אפריל 2020 הוסרו המגבלות באופן הדרגתי, כך שמרבית בתי עסק, החנויות והמרכזים המסחריים חזרו לפעילות וכן הותר לחזור לפעילות מלאה במקומות התעסוקה. בשל התפרצות גל נוסף של נגיף הקורונה, במהלך חודש ספטמבר 2020 נכנסה לתוקף "תכנית הרמזור", לפיה נקבע, בין היתר, כי רשויות מקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל הרשויות מקומיות תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. בחודש ספטמבר 2020, לאחר עליה נוספת בתחלואה במדינת ישראל, הוטלו פעם נוספת המגבלות באופן שהביא לפגיעה נוספת בפעילות השוטפת של המשק ובתוך כך לפגיעה בפעילות השוטפת של הקבוצה בפרט בתחום המלונאות.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פיזר" ונכון למועד הדוח מבצע החיסונים כנגד המגפה נמצא בעיצומו. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

מעבר להשלכות המידיות, מדובר ב"אירוע מתגלגל" שתוצאותיו טרם נתבררו במלואן וצפויות לו השפעות ארוכות טווח, הן עקב הפגיעה בצמיחה הגלובאלית והן עקב שינויים אפשריים בהרגלי הנסיעות והנופש של משקי הבית והסקטור העסקי.

השפעת משבר הקורונה על תת תחום הנדל"ן המניב

משבר הקורונה וההנחיות הנגזרות ממנו השפיעו, בין היתר, על שוק הנדל"ן המניב ובפרט על שוק הנדל"ן בתחום המסחר והמשרדים וזאת ללא השפעות מהותיות על הקבוצה בתחום פעילות זה, לאור העובדה שנכסיה העיקריים של הקבוצה הינם קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה או נכסים בהקמה אשר החשיפה שלהם להשפעות משבר הקורונה הינן פחותות בשלב זה.

השפעת משבר הקורונה על תת תחום המלונאות

בתחילת שנת 2020, הייתה ציפייה לשנה רביעית ברציפות של שיאים בתיירות הנכנסת ובליונות בשירותי האירוח בישראל. התפשטות נגיף הקורונה, כאמור, שיבשה את רציפות פעילות ענף התיירות בכל העולם. לאחר תקופה ארוכה בה תחום המלונאות בישראל נהנה מצמיחה, החל מחודש מרץ 2020 פעילות המלונאות דעכה והופסקה כמעט לחלוטין, בין אמצע חודש מרץ 2020 ועד סוף חודש מאי 2020.

כאמור לעיל, בניסיון למנוע התפשטות של נגיף הקורונה בישראל, ממשלת ישראל הטילה מגבלות, בין היתר, על תחום המלונאות, שכתוצאה מהם חלה ירידה דרמטית בנתוני הליונות בחודשים מרץ עד אפריל 2020. בחודש יוני עד הסגר שהוטל בחודש ספטמבר 2020 טרם חגי חודש תשרי, נרשמה התאוששות זהירה בתחום המלונאות בישראל שנבעה בעיקר כתוצאה מתיירות פנים.

במסגרת הצעדים למניעת התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם למגבלות שהוטלו על ידי המדינה, ביום 15 במרץ 2020 הפסיקה הקבוצה את פעילות מלון איביס סטילס ומלון איביס סיטי סנטר שבבעלותה (בסעיף זה יחדיו: **"בתי המלון"**) ובהתאם נקטה החברה בצעדים לצמצום הוצאותיה השוטפות, לרבות הוצאת מרבית עובדי בתי המלון לחל"ת, ביטול ריטיינרים מנותני שירותים שאינם חיוניים, ביטול על ידי הרשות המקומית של תשלומי ארנונה לתקופה של שלושה חודשים ועוד.

הפעילות המלוואית בישראל התחדשה, תחת הנחיות היגיינה קפדניות והגבלות ריחוק רלוונטיות, במהלך חודש יוני 2020 ונסגרה פעם נוספת במהלך חודש ספטמבר 2020, כאשר לסירוגין בחלק מהערים במדינת ישראל, נפתחה פעילות בתי המלון בהתאם למתווה שנקבע על ידי ממשלת ישראל. ביום 18 בספטמבר 2020, נכנסו לתוקפן מגבלות חדשות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל, כאשר החל ממועד זה, נסגרו בתי המלון פעם נוספת וזאת לאחר שהיו פתוחים תקופה קצרה במהלך חודש אוגוסט 2020. יצוין כי ביום 13 במרץ 2021, נפתח מלון איביס סיטי סנטר, בהתאם להנחיות ממשלת ישראל. כיוון שברבעון הראשון של שנת 2021 רק מלון איביס סיטי סנטר פעל וזאת החל מיום 13 במרץ 2021 כאמור לעיל, ההכנסות ברבעון הראשון מהפעלת המלון הסתכמו לסך של כ-537 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של 2021 לעומת הכנסות מהפעלת המלון בסך של כ-2,301 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

יצוין כי בהתאם לתוכניות החברה המבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידיה למועד זה ועל הערכותיה בקשר עם התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על ענף התיירות, בכוונת הנהלת החברה לפתוח את מלון איביס סטיילס החל מיום 1 ביולי 2021.

הפסקת הפעילות האמורה צפויה להשפיע על תוצאות הפעילות העסקית של החברה בתחום המלוואות ביחס לתקופות קודמות וזאת בשל העובדה שכאמור לעיל, החברה הפסיקה את פעילות בתי המלון.

בהתאם, לצורך קביעת השווי במסגרת הערכת השווי שנערכה לבתי המלון ליום 31 בדצמבר 2020, נערכה דחייה של הרווח התפעולי לתקופות נוספות של חצי שנה ביחס למלון איביס סטיילס ושנה ביחס למלון איביס סיטי סנטר. כתוצאה מדחיית הרווח התפעולי כאמור, נרשמה הפחתה של כ-5.1 וכ-6.1 מיליון ש"ח לשווי ההוגן של המלון (מלון איביס סטיילס ואיביס סיטי סנטר, בהתאמה), בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 לעומת שווי בית המלון בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019. יצוין כי הפחתה כאמור הינה טרם הגידול שחל בהערכת השווי בשל הוספת מרכיב קומת הגג במלון איביס סנטר.

על רקע משבר הקורונה בחנה החברה את המשך תהליך הייזום של הפרויקטים בהם החלה, והוחלט להמשיך בתכניות הפיתוח כמתוכנן. החלטה זו התקבלה, בין היתר, מכיוון שהחברה מעריכה כי בטווח הארוך לאחר סיומו של משבר הקורונה, תחום התיירות והמלוואות ישוב לפעול בהיקפים דומים להיקפים שהיו לפני משבר הקורונה.

יצוין כי להערכת החברה, לאור זאת שיתר בתי המלון של הקבוצה הינם בתהליכי בנייה, כאשר השלמתם של מרביתם אינה צפויה בשנה הקרובה, לא צפויה על הנכסים שבבניה כאמור השפעה מהותית כתוצאה ממשבר הקורונה ולפיכך לא נרשמה הפחתה בשווי הנכסים האמורים כתוצאה ממשבר הקורונה.

לאור זאת שבתי המלון נסגרו בשל הטלת מגבלות כאמור לעיל, בשנת 2020 בכללותה, שיעור התפוסה הממוצע השנתי של בתי המלון היה נמוך באופן משמעותי משיעור התפוסה הממוצע השנתי שהיה בשנת 2019 עובר למשבר הקורונה. על אף האמור, יצוין כי בהתאם להערכות החברה, תוך תקופה של מספר חודשים לאחר שבתי המלון יחזרו לפעילות ובכפוף ל"פתיחת השמיים" לתיירות נכנסת, שיעור התפוסה יהיה דומה בקירוב לשיעור התפוסה שהיה בבתי המלון עובר למועד משבר הקורונה. החברה מעריכה כי שיעור התפוסה אף צפוי לעלות וזאת בשל גידול בתיירות הפנים שהתבססה במהלך תקופת משבר הקורונה עת בתי המלון היו פתוחים. יצוין כי הערכות החברה ביחס לשיעור התפוסה בתקופה שלאחר משבר הקורונה צפויה להשתנות, כאשר תיתכן פגיעה נוספת בתוצאותיה במשך השנה, כתלות במשך האירוע, בשינוי בביקושים וכן במגבלות הרגולטוריות הנוגעות, בין היתר, לכניסת תיירים, אשר אין ביכולתה לאמוד בשלב זה.

עוד יצוין כי, שיעורי ההיוון שנלקחו בחשבון במסגרת הערכות השווי ליום 31.12.2020, היו ללא שינוי ביחס לשיעורי ההיוון שנלקחו בחשבון במסגרת הערכות השווי ליום 31.12.2019 וזאת לאור היעדר

שינויים מהותיים בריבית בנק ישראל ובתשואות אגרות החוב ממשלתיות ארוכות טווח לתקופה האמורה.

נזילות בקבוצה והערכת החברה

החברה מעריכה כי האיתנות הפיננסית של הקבוצה, מצב הנזילות, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, מח"מ החובות, רמת המינוף, קבלת אישור התאגיד הבנקאי המעמיד מימון לקבוצה לדחיית מועדי תשלומי ריבית שהיו קבועים במהלך שנת 2020 ופריסתם על פני תקופה, מאפשרים לה להתמודד עם השלכות משבר הקורונה. בנוסף, הקבוצה זכאית להלוואות בערבות מדינה, כאשר למועד פרסום הדוח הועמדו לקבוצה הלוואות בערבות מדינה בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח והלוואות כאמור תאפשרנה לקבוצה גמישות פיננסית נוספת להתמודדות עם משבר הקורונה וזאת בשילוב עם, צמצום ככל הניתן, של הוצאות שוטפות. כמו כן בשנת 2020 קיבלה הקבוצה מענקים מהמדינה לצורך התמודדות עם השלכות משבר הקורונה בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח ומענקים כאמור בסך של כ-722 אלפי ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2021. בנוסף, קיבלה הקבוצה מענק "שימור עובדים", בהתאם לחוק התכנית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה), התש"ף-2020, בסך של כ-67.5 אלפי ש"ח. כמו כן קיבלה שותפות איביס פולמן פטור מתשלום ארנונה בחודשים נובמבר ודצמבר 2020 והנחה בשיעור של 95% מהוצאות הארנונה בגין חודשים יוני עד אוקטובר 2020. בנוסף לאמור לעיל, החברה התקשרה בהסכם השקעה לפיו, בין היתר, אספן גרופ תבצע השקעה בחברה סך של 405 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות של החברה, כאשר השקעה כאמור מחזקת באופן משמעותי את איתנותה הפיננסית של הקבוצה. העסקה כאמור הושלמה ביום 7 בינואר 2021.

מטבע הדברים, מדובר באירוע מתגלגל שאינו בשליטת החברה וגורמים שונים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בארץ ובעולם בדבר הטלת מגבלות על טיסות ליעדים שונים, הגבלת כניסת תיירים ממדינות מסוימות, הגבלת תנועה שינויים בביקוש וכו', יש בהם כדי להשפיע על החברה ותוצאותיה.

הגילוי בדבר השלכות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה, ומתבססות על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות.

הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן שלהתפתחויות בעניין התפרצות מחודשת ו/או נוספת של מגפת הקורונה והתפשטותה תהיינה השפעות מהותיות מאוד על פעילות החברה ומצבה העסקי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה ו/או אינם בשליטתה, ובכלל זה הרחבת משבר הקורונה על הכלכלה העולמית ובישראל, לרבות תוך התרחבות לתחומי פעילות נוספים והרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם וכו' וכו'.

חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תתי תחומי פעילות

1.5. תת תחום הנדל"ן המניב

1.5.1. כללי

נכון למועד הדוח, אספן גרופ, באמצעות הקבוצה, פועלת, בין היתר, בתת תחום הנדל"ן המניב כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

נכסי הנדל"ן המניב העיקריים של החברה הינם כמפורט בסעיף 1.2.1 לעיל.

1.5.2. מבנה תת תחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מלונאות, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

ענף המלונאות כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות לעסקים, צימרים ובתי הארחה, ומלונות נופש ברמות שונות, העוסקים בנושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד כגון מלונות ספא ומלונות בוטיק. כמו כן, בשנים האחרונות התפתח מאוד בישראל תחום השכרת דירות לתקופות קצרות, בעיקר בערים מרכזיות (Airbnb).

ענף המלונאות מתאפיין בתנדוטיות גבוהה של הביקוש, בגמישות תפעולית נמוכה ובתחרות גבוהה בין בתי המלון השונים (בארץ ובח"ל).

כמו כן, ענף המלונאות מתאפיין בצורך בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת ברמה גבוהה של בתי המלון בכדי לשמור על רמת המלון ולעמוד בתחרות הגוברת בענף.

1.5.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

1.5.3.1. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן בישראל תוך יכולת תגובה מהירה וזאת, בין היתר, באמצעות איתור מקורות מימון מתאימים.

1.5.3.2. איתנות פיננסית המאפשרת השקעה של ההון העצמי הנדרש בעסקאות.

1.5.3.3. ביצוע ויזום שיתופי פעולה עם גורמים שונים לשם איתור נכסים ועסקאות אטרקטיביות.

1.5.3.4. ידע וניסיון ברכישה, ניהול, תפעול ואחזקת נכסים מניבים.

1.5.3.5. התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן ובתקופות שכירות ארוכות וכן, התקשרות עם גופים גדולים בעלי ניסיון בתחום תפעול וניהול בתי מלון.

1.5.3.6. ניסיון, ידע ובקיאיות ספציפית בתחום המלונאות, ניהול מקצועי של בתי המלון וגיוס כוח אדם מתאים ואיכותי. הענקת חווית אירוח ייחודית.

1.5.3.7. פעילות שיווקית אינטנסיבית.

1.5.3.8. מיקום אטרקטיבי של הנכסים.

1.5.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתת תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת הקבוצה חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתת תחום הפעילות הינם:

1.5.4.1. קושי באיתור ורכישה של נכסים או שטחי קרקע מתאימים לצורכי הקבוצה.

1.5.4.2. יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים.

1.5.4.3. נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.

1.5.4.4. קושי בגיוס מימון לפרויקטים.

1.5.4.5. היעדר יציבות ענפית ברווחיות התפעולית.

1.5.4.6. חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים אלה ובתנאי המימון שנלקחו בעת רכישתם.

1.5.5. תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות

מקור ההכנסה העיקרי בתת תחום הפעילות מהשכרה של נכסי הנדל"ן המניב השונים. התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המצויים בסמוך לנכסים האמורים. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים") למשל, באמצעות אתר האינטרנט Airbnb, באופן המהווה גורם תחרותי עבור בתי מלון, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי הקבוצה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחויית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסנויות ("Hostels") בעיקר בת"א וירושלים, שהינם כאמור האזורים העיקרים בהם פעולת הקבוצה, כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

1.5.6. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

הקבוצה פועלת לאיתור קרקעות עליהן תוכל הקבוצה להקים פרויקטים חדשים ו/או רכישת נכסים מניבים שיוסבו ו/או ישודרגו לצורכי הקבוצה ובכלל זאת קרקעות או נכסים בעלי פוטנציאל להקמת בתי מלון או נכסים מניבים שהינם בתחום פעילותה, כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

1.5.6.1. מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וביחס לתחרות הפוטנציאלית וכן, מיקום הנכס ביחס לצירי תנועה וביחס לאזורי ביקוש מצד תיירים.

1.5.6.2. גודל האוכלוסייה והמאפיינים הסוציו-דמוגרפים של האוכלוסייה בקרבת הנכס הרלוונטי.

1.5.6.3. שיעור התשואה הקיים או הצפוי מהנכס הרלוונטי ובכלל זה בחינת האפשרויות להשבחת הנכס ו/או שיפורו בהתאם לתוכניות החלות על הנכס.

1.5.6.4. שטח הנכס והשטח המיועד להשכרה.

1.5.6.5. עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

החברה בוחנת מעת לעת את שווי נכסי הקבוצה מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים.

יובהר כי אופן שקלול הפרמטרים, לשם קבלת החלטה ביחס לכדאיות העסקה כאמור, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטה בהתאם לנסיבות והתנאים הקיימים. נכון למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות מימוש נכסים. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימוש או רכישת נכס וכל מקרה, נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים), השלכות מס וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידיה.

1.5.7. תמהיל השוכרים

כמפורט לעיל, נכון למועד הדוח, נכסי הקבוצה כוללים נכסים בשלבי הפעלה, תכנון והקמה שונים. המושכרים בחלקם ממפעילים שונים.

1.5.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לפרטים אודות נכסי החברה ועסקאות מהותיות של החברה ראו סעיפים 1.7, 1.8 ו-1.16 להלן.

1.6. טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת הנחיית נדל"ן להשקעה").

יצוין כי הצעת הנחיית נדל"ן להשקעה אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם הוחלט לאמצה, בחלקה, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתת תחום הפעילות.

למועד הדוח, מרבית הנכסים המניבים של הקבוצה אינם מהותיים ברמת אספן גרופ.

להלן פירוט ברמת תת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף

1.6.1. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים:

| ישראל | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|---|
| ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים | | | |
| 2018 | 2019 | 2020 | |
| | | | פרמטרים מאקרו כלכליים: |
| 1,330,618 | 1,419,032 | 1,386,047 | תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)* |
| 149,828 | 155,691 | 150,400 | תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)* |
| 3.4% | 3.5% | (2.5%) | שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)* |
| 2.63% | 3.91% | (4.1%) | שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)* |
| 1.2% | 0.3% | (0.69%) | שעור אינפלציה** |
| 2.35% | 0.89% | 0.65% | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך** |
| A1 | A1 | A1 | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*** |
| 3.748 ש"ח | 3.456 ש"ח | 3.215 ש"ח | שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה** |

מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>

מקור: אתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's -

<http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx>

*
**

1.6.2. נכסים בהקמה

| ליום 31 במרץ 2021 | פרמטרים |
|---|--|
| 2 | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה |
| 7,401 | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (במ"ר) |
| 4,414 | סה"כ עלויות שהושקעו במהלך הרבעון (במאוחד) (באלפי ש"ח) |
| 340,200 | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) |
| 30,000 | תקציב הקמה בשנה העוקבת (עד לתום שנת 2021) (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) |
| 30,000 | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות הקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) |
| 100% | שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%) |
| 9,600 (סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות) | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת (שנת 2022) ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) |

1.6.3. טבלת קרקעות

| פרמטרים | בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 |
|---|--|
| הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | 345,878 |
| סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר) | 5,579 |
| סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) | לפרטים בדבר זכויות בניה בקרקע מהותית בפרויקט המרד ראו סעיף 1.8.1 להלן. |

1.6.4. רכישה ומכירת נכסים

לא בוצעו רכישות או מכירות נכסים בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021.

1.7. נכס מניב בהקמה מהותי

להלן יוצגו בסעיף זה נתונים כלליים בקשר עם נכס מניב בהקמה מהותי של החברה, בהתאם להצעת הנחיית נדל"ן להשקעה.

1.7.1. פרויקט חבצלת (ייעוד מלונאי)

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי רכישה ביחס לכ-95.56% מהזכויות בפרויקט אך בפועל הינה בעלים של כ-92.78% מהפרויקט. הפער של כ-2.78% מהזכויות בפרויקט נובע מרכישה שבוצעה בחודש פברואר 2020 וטרם הושלמה למועד הדוח. החברה התקשרה בהסכם מותנה והכפוף לאישור בית משפט לענייני משפחה, עם עזבונו של בעל זכויות במקרקעין ביחס לרכישת ה-2.78% הנוספים מהמקרקעין, כאשר תנאי הרכישה דומים להתקשרויות קודמות שביצעה החברה.

יצוין כי ביחס לכ-5.56% מהמקרקעין שהינם בבעלות החברה (כ-92.78%) החברה נמצאת בהליך רישום בלשכת רישום המקרקעין.

נכון למועד הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכמים ביחס לכ-4.44% מהפרויקט. יחד עם זאת, בהתאם להערכות החברה, שיעור החזקות החברה בפרויקט כאמור לעיל מאפשרים לה להוציא אל הפועל את תכניתיה ביחס לפרויקט ולהתחיל את הקמת הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה החל על המקרקעין.

להלן יובאו נתונים אודות פרויקט חבצלת, בהתאם להצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

| נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה | | | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%) | שיעור השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%) | נתונים כספיים (באלפי ש"ח) | | | תקופת הדיווח | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו | | |
|---|--------------|--------------------------|--|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------|--|---|--|
| | | | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | מזטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) |
| שם מעריך השווי וניסיון | מודל הערכה | הנחות נוספות בבסיס הערכה | שכירות מחייבים לסוף תקופה (%) | טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות | רווחי שערך בתקופה (מאוחד) | ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) | שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (100%) | תקופת הדיווח | ציון שם הנכס | ציון מיקום הנכס | |
| שיעור היוון: 7.2% לדמי שכירות מובטחים ו- 8.0% לתוספת דמי שכירות | הכנסות היוון | ארז כהן | 100% | טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות | 0 | 246,630 | 265,822 | 53,874 | רבעון 1 לשנת 2021 (חלק התאגיד בפועל 92.78%) | החבצלת | ציון שם הנכס |
| | | | | | 40,996 | 242,734 | 261,623 | 49,978 | שנת 2020 (חלק התאגיד בפועל 92.78%) | החבצלת 2 (פינת יפו 40) והחבצלת 4, ירושלים | ציון מיקום הנכס |
| | | | | | 62,064 | 190,141 | 218,002 | 37,973 | שנת 2019 (חלק התאגיד בנכס 87.22%) | ש"ח | ציון מטבע פעילות |
| | | | | | 1,680 | 115,007 | 140,819 | 36,818 | שנת 2018 (חלק התאגיד בנכס 81.67%) | 2013-2014 ⁵ | מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס |
| | | | | | | | | | | 95.56% ⁶ | חלק התאגיד בפועל (%) |
| | | | | | | | | ש"ח | שיטת הצגה בדוח המאוחד | נדל"ן להשקעה | |
| | | | | | | | | | טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות ולפיכך לא ניתן להעריך את מועד השלמה הצפוי | מועד סיום בניה משוער | |
| | | | | | | | | | שטח עיקרי למלונאות- 11,711 מ"ר | שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) | |
| | | | | | | | | | שטח עיקרי למסחר- 736 מ"ר | סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע המסחרי) | |
| | | | | | | | | | 140 מיליון ש"ח לא כולל רכיב הקרקע (בניכוי מענק). | | |

2 הגידול בערך בספרים ביום 31 במרץ 2021 לעומת יום 31 בדצמבר 2020 נובע מהשקעות שבוצעו בנכס.
 3 ליום 31 בדצמבר 2020 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2019 הנובעת בעיקר מהגדלת שיעור החזקות החברה בנכס כתוצאה מרכישה נוספת של כ-5.56% מהזכויות בנכס מאישור תוכנית 101-0753616 לפיה ניתנה תוספת 2 קומות בכל אחד משני הבניינים בפרויקט ובסה"כ שני בניינים בני 10 קומות, כאשר התוכנית שאושרה כאמור מאפשרת תוספת של כ-70 חדרים למלון.
 4 נכון ליום 31 בדצמבר 2019 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2018 וזאת לאור עליית אחוז תפוסה במלונאות בירושלים, ירידת שיעור ההיוון בהיוון ההכנסות הצפויות למרכיב המלונאי, עלייה במחיר שווי למייר בנוי מסחרי ותשלום בפועל של היטל ההשבחה וכתוצאה מכך צמצום ההפחות.
 5 מרבית זכויות החברה במקרקעין נרכשו במהלך השנים 2013 ו-2014 בהתאם להסכמי מכר שנחתמו בין החברה לבין בעלי זכויות שונים במקרקעין.
 6 נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי רכישה ביחס למעל לכ-95.56% מהזכויות בפרויקט אך בפועל הינה בעלים של כ-92.78% מהזכויות בפרויקט. יתרת המחזיקים הינם בעלי זכויות נוספים במקרקעין שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

(א) המקרקעין והיתרי הבנייה

המקרקעין ממוקמים על שתי חלקות (חלקות מספר 5 ו-6) בגוש 30052, עליהן בנויים שני בניינים, המסומנים לשימור, בגובה של 3 ו-4 קומות כל בניין מעל לקומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-1,570 מ"ר. בנכס מצויים מספר דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ("חוק הגנת הדייר").

על החלקות אושרה תכנית 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על הבניינים הקיימים – תוספת קומות לשני הבניינים וגשר בקומה הרביעית שיחבר בין שני הבניינים. לפרויקט קיים היתר בנייה מיום 30 ביולי 2019 למלון בן כ-247 חדרים המשלב בניינים לשימור עם תוספת בניה חדשה ברמה C עירוני פלוס מסחר בקומת קרקע (מקביל לדרגה של בין 3 ל-4 כוכבים). ביום 13 בספטמבר 2020, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים את תוכנית 101-0753616 הקובעת בנוסף לתוכנית 101-0234237 כאמור לעיל, תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה. כמו כן, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת של 70 חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-317 חדרים.

(ב) בניית המלון

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכם עם קבלנים מתאימים לביצוע העבודות מסוג זה וזאת לצורך ביצוע עבודות הריסה חלקית של המבנה וחזוק הבניין המיועד לשימור.

(ג) ניהול הנכס

ביום 21 בנובמבר 2018 התקשרה החברה יחד עם בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, בהסכם ניהול עם ניהול החבצלת 2-4 בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("ניהול החבצלת"), לפיו ניהול החבצלת תנהל את הנכס במלואו, לרבות הטיפול בנושאי גבייה, תחזוקה שוטפת, תפעול הנכס, וכן, ניהול החבצלת תהיה מוסמכת להתקשר בהסכמי שכירות עם שוכרים חדשים או קיימים בנכס (בסעיף זה: "שירותי הניהול"). במסגרת הסכם הניהול הוסכם כי שירותי הניהול יינתנו החל מיום 1 בינואר 2019 לתקופה בלתי מוגבלת. יצוין כי שירותי הניהול כאמור יהיו בתוקף עד למועד השלמת בניית בית המלון שאז יכנס לתוקפו הסכם שכירות ותפעול חבצלת כמפורט בסעיף קטן (ה) להלן.

(ד) הסכם שכירות ותפעול המלון

ביום 11 בינואר 2017 התקשרה החברה בהסכם שכירות ותפעול עם חברת ישרוטל יזמות, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון שיוקם⁷. מסירת החזקה במלון לידי ישרוטל יזמות תבוצע לאחר השלמת בניית המלון. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ("הסכם שכירות ותפעול חבצלת"). במסגרת ההסכם האמור ניתנה מטעם ישרוטל ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת החברה לכלל התחייבויות ישרוטל יזמות, בהתאם להוראות הסכם שכירות ותפעול חבצלת.

על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, החברה תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) סך של 13.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "דמי השכירות המינימליים") כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיו במלון בין 245 ל-255 מודולים, לא תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים וככל שיהיו פחות מ-245 מודולים או יותר מ-255 מודולים, תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים לפי הוספה או הפחתה של 54 אלפי ש"ח

⁷ יודגש כי שטחי המסחר הממוקמים בקומת הקרקע של הבניין הממוקם בחלקה מספר 5 אינם כלולים במושכר על פי הסכם השכירות ותפעול חבצלת (כהגדרתו לעיל), כאשר שטחי המסחר האמורים יושכרו על ידי החברה.

למודול לשנה. יצוין כי כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת של 70 חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-318 חדרים ולפיכך, דמי השכירות המינימליים יעמדו על כ-17.2 מיליון ש"ח; **או** (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם שכירות ותפעול החבצלת ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות, דמי השכירות השנתיים יעודכנו בהתאם למספר החדרים שיהיו בפועל וזאת בהתאם לאמור בחוזה.

הסכם השכירות והתפעול כולל תנאים, לפיהם, לישרוטל יזמות תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 27 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 6.5 שנים ממועד חתימת ההסכם.

על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, החברה תמסור לישרוטל יזמות את המושכר כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט ציוד תפעולי.

(ה) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח, קיימים על הקרקע שני מבנים: (1) בחלקה מספר 5 קיים מבנה בן 3 קומות מעל לקומת קרקע המשמש למסחר, משרדים, מגורים ומלונאות בשטח בנוי של כ-1,800 מ"ר; (2) בחלקה מספר 6 קיים מבנה בן 4 קומות מעל לקומת קרקע המשמש למסחר, משרדים, מגורים, מחסנים ומלונאות בשטח בנוי של כ-2,160 מ"ר. המבנים הני"ל הינם בבעלות משותפת, כאשר חלק מהיחידות במבנים מושכרות וחלקן אינן מושכרות, וכאשר חלק מהיחידות מושכרות בהתאם לחוזי שכירות מוגנים על פי חוק הגנת הדייר. למועד הדוח, הכנסות הביניים מהשכרת שטחים בנכס מסתכמות לכ-86 אלפי ש"ח בחודש (ברוטו לפני הוצאות) (לפי 100% מהמושכר).

כאמור לעיל, החברה החלה בעבודות הקמת הפרויקט על פי היתר הבניה כאמור לעיל, כאשר במקביל לעבודות הקמת הפרויקט, החברה מטפלת בפינוי הדיירים המוגנים במושכר. להערכת החברה, עלויות פינוי הדיירים המוגנים הנותרים בנכס כאמור צפויות להסתכם לכ-14.2 מיליון ש"ח.

1.7.1.1 מימון ספציפי (*)

| מימון ספציפי – נתונים לפי 92.78%; חלק החברה בנכס 92.78% (נכון ליום 31.3.2021) | | | |
|--|--|-------------------------|--------------------------------|
| 77,900 | מוצג כהלוואה לזמן קצר: | 31.3.2021 | יתרה בדוח המאוחד על המצב הכספי |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך: | (באלפי ש"ח) | |
| 75,006 | מוצג כהלוואה לזמן קצר: | 31.12.2020 | |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך: | (באלפי ש"ח) | |
| 60,200 | מוצג כהלוואה לזמן קצר: | 31.12.2019 | |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך: | (באלפי ש"ח) | |
| אוגוסט 2014 | תאריך נטילת הלוואה מקורית | | |
| 7,325 | גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח) | | |
| 4.2% | שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.3.2021 (%) | | |
| קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בסוף התקופה ביום 31/12/21; הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים. | | מועדי פירעון קרן וריבית | |
| אין | תניות פיננסיות מרכזיות | | |
| אין | תניות מרכזיות אחרות [לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד'] | | |
| לא | ציון האם הופרו התניות המרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח | | |

| | |
|--|------------------------|
| מימון ספציפי – נתונים לפי 92.78%; חלק החברה בנכס 92.78% (נכון ליום 31.3.2021) | |
| לא | האם מסוג Non-Recourse? |

(*) צד קשור ערב לחברה, ללא הגבלה בסכום, לטובת אשראי בקשר עם הפרויקט.
 (**) בהתאם לתוכניות החברה, לאחר השלמת הקמת בית המלון, תפעל החברה לקבלת מימון מחדש על בסיס הנכס באופן שהלוואות לזמן קצר יוחלפו בהלוואות לזמן ארוך וזאת כמקובל בנכסים מסוג זה. כמו כן, החברה מעריכה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר בהתנהלות מול תאגידים מממנים, כי עד למועד השלמת הקמת הפרויקט, תאגידים מממנים יאריכו מעת לעת ובהתאם לצורך את מועד פירעונן של ההלוואות לזמן קצר.

מענק מפעל מאושר (א)

ביום 18 באוקטובר 2017 החברה וכן בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, ייסדו את מלון החבצלת-2-4 (שותפות מוגבלת) ("שותפות החבצלת"). החברה הינה השותף הכללי בשותפות החבצלת וחלקה בשותפות החבצלת הינו 85%, השותף המוגבל בשותפות (15%) הינו מיופה כוחם של בעלי הזכויות האחרים במקרקעין.

ביום 22 ביולי 2018 קיבלה שותפות החבצלת אישור מותנה למפעל מאושר ממשרד התיירות בהתאם לתוכנית במסלול מענקים. בהתאם לתוכנית במסלול מענקים, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בסך של כ-106 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 21.3 מיליון ש"ח. כמו כן, שותפות חבצלת עשויה להיות זכאית לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית, בגובה של עד 8% כמפורט בכתב האישור ב-2 פעימות. להערכת החברה, סך המענק שיתקבל, אם וככל שיתקבל, צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור, כפי שהוארך, הינו 28 בדצמבר 2020, כאשר בהתאם לבקשת החברה, אושרה ארכה לשנה נוספת (עד ליום 28 בדצמבר 2021).

נכון ליום 31 במרץ 2021 טרם התקבלו מענקים על בסיס התוכנית האמורה.

1.7.1.2. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:

| סוג | פירוט | הנושה | הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.3.2021 (באלפי ש"ח) |
|-------------|--|------------|--|
| דרגה ראשונה | שעבוד קבוע על מלוא זכויות החברה בקשר עם הסכם מכר מיום 18.2.2014 ביחס לחלק ממקרקעי הפרויקט. | תאגיד מממן | ללא הגבלת סכום |
| דרגה ראשונה | משכנתא על זכויות החברה בפרויקט. | תאגיד מממן | ללא הגבלת סכום |

1.8. קרקע להשקעה מהותית

להלן יוצגו בסעיף זה נתונים כלליים בקשר עם קרקע להשקעה מהותית של הקבוצה, בהתאם להצעת הנחיית נדל"ן להשקעה.

1.8.1. פרויקט המרד (דיור מוגן)

מקרקעין ברחוב המרד 34 בתל אביב, הידועים כחלקה 23 גוש 7003 ("חלקה 23"), עליהם קיים מבנה בן 2 קומות, בבעלות מדינת ישראל המוחכר בחכירה לדורות לפאי ת"א. בהתאם לתוכניות החברה, על המקרקעין מתוכנן להיבנות פרויקט בייעוד לדיור מוגן שיכלול, על פי פרוגרמה ראשונית, כ-200 יחידות בשטח עילי של כ-10,600 מ"ר לדיור מוגן ומסחר (עיקרי ושירות) בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימוש שטחי שירותים למחלקה תומכת, חניות וכו'. בהתאם להסכם שנחתם בין פאי ת"א לבין עיריית תל אביב, הפרויקט האמור יבנה על חלקה 23 וחלק מחלקה 24 בגוש 7003 ("חלקה 24") הצמודה לחלקה 23 ושהינה בבעלות עיריית תל אביב כמפורט להלן.

להלן יובאו נתונים אודות פרויקט המרד, בהתאם להצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

| נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח | | | נתונים כספיים (באלפי ש"ח) | | | | | | | שם עתודת הקרקע ומאפייניה | | | | | | | |
|--|--|---|---|------------------------------|--|-------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|------|---------------------|-----------------------|----------------|------------------|-------------------------|
| תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור | | | תיאור מצב תכנוני נוכחי | | נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | | | |
| תיאור התקדמות הליך האישורים | זכויות בניה מתוכננות | ייעוד מתוכנן | זכויות בניה נוכחיות | ייעוד נוכחי | הנחות נוספות בבסיס ההערכה | מודל הערכה | שם מעריך השווי וניסיון | רווחי שערך בתקופה (מאוחד) | ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) | שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) | תקופת הדיווח | | | | | | |
| ראו ס"ק (ג) להלן | בהתאם לתוכנית צ' ו-4', כ-10,600 מ"ר עילי עיקרי ושירות ובהתאם לתוכנית ע', בניית קומות תת קרקעיות בשטח משוער של בין 3,000 מ"ר ל-4,000 מ"ר בייעוד לחניות ושטחי שירות. | על המקרקעין חלות תכניות עיקריות ל'4 ו-צ' על פי תיקי מידע משנת 2015 לתוכנית צ'4 ועל פי תיק מידע לתוכנית צ'4 משנת 2017, על פיה ניתן להקים מבנה ביעוד למטרות ציבוריות ובכלל זה דיור מוגן. יצוין כי למועד הדוח הוגשה על ידי החברה עתירה לוועדת ערר ולבית המשפט להתיר לחברה את הזכויות מכוח תמ"א 38, וכן להתיר לחברה תוספת זכויות בנייה בגין ממי"דים מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית צ'4. למועד זה טרם ניתנה החלטה בבקשת החברה כאמור. | כ-10,600 מ"ר לדיור מוגן ומסחר (עיקרי ושירות) וכן, זכויות נוספות הכוללות שטחי שירותים למחלקה תומכת, חניות וכו' בשטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר. הזכויות בקרקע הינן על פי תכניות עיקריות ל'4 ו-צ'. | ייעוד לבנייה למטרות ציבוריות | בוצעה השוואה לשתי קרקעות (למגורים ולדיור מוגן) | גישת ההשוואה לשווי קרקע | ארז כהן | 0 | 230,556 | 220,000 | רבעון 1 לשנת 2021 | המרד | ציון שם עתודת הקרקע | | | | |
| | | | | | | | | 24,724 | 230,530 ⁸ | 220,000 | שנת 2020 | | | המרד 34, תל אביב-יפו | נתונים על הנכס | ציון מיקום הקרקע | |
| | | | | | | | | 0 | 205,738 | 195,208 | שנת 2019 | | | ש"ח | | | מועד רכישת הקרקע |
| | | | | | | | | 66,975 | 205,530 | 195,000 | שנת 2018 | | | 02.03.2015 | | | חלק התאגיד בפועל (%) |
| | | | | | | | | | | | | | | 93.2% ⁹ | | | שיטת הצגה בדוח המאוחד |
| | | | | | | | | | | | | | | 102,443 ¹⁰ | | | שטח הקרקע במ"ר |
| | | | | | | | | | | | | | | 44,000 | | | עלות מקורית (באלפי ש"ח) |

⁸ נכון ליום 31 בדצמבר 2020 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2019 וזאת בעיקר בשל הוצאת חיוב היטל השבחה על ידי עיריית תל אביב שכתוצאה ממנה ניתן ללמוד על הזכויות המוערכות והשימושים בפרויקט.

⁹ החברה מחזיקה באמצעות פאי ת"א בכ-93.2% מהפרויקט. לפרטים אודות הסכם קומבינציה שנחתם בין פאי ת"א לבין עיריית תל אביב ראו ס"ק (ב) להלן. למועד הדוח, פאי ת"א רשומה בפנקס הזכויות כבעלת זכויות חכירה ב-100% מהמקרקעין עד ליום 21 במרץ 2042 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 22 בפברואר 2017. רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי על זכויותיה של פאי ת"א במקרקעין. יצוין כי ביום 3 במאי 2018 נחתם חוזה חכירה מהוון בין רמ"י לבין פאי ת"א המחליף ומבטל את חוזה החכירה שנחתם ביום 22 בפברואר 2017, במסגרתו, בין היתר, עודכנה תקופת החכירה הראשונה עד ליום 4 בפברואר 2067 וכן, הוקנו ונרכשו זכויות על פי תוכנית צ' שאושרה בשנת 2016 ושולמו דמי חכירה מהוונים. נכון למועד הדוח, טרם הושלם הליך רישום זכויות פאי ת"א בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה החכירה מיום 3 במאי 2018, כאשר להערכת הנהלת החברה לאחר תשלום היטל השבחה ניתן לפעול לרישום הזכויות כאמור בלשכת רישום המקרקעין.

¹⁰ שטח המגרש התכנוני המינימאלי הינו כ-2,443 מ"ר על פי תשריט מדידה (כולל חלק מחלקה 23 בשטח רשום של כ-1,975 מ"ר וחלקים מחלקה 24).

(א) הסכמי מכר וחכירה

• הסכמי מכר

ביום 2 במרץ 2015 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ("בזק"), להעברת זכויות החכירה המהוונות של בזק בנכס לפאי ת"א ("הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, בזק הייתה זכאית לקבלת חוזה חכירה מהוון בקשר לנכס. בהתאם, הזכויות המועברות על פי הסכם המכר, הן זכויות חכירה בשטח של כ-1,975 מ"ר בגוש 7003 חלקה 23 ברחוב המרד 34 בת"א, מכוח הסכם חכירה מהוון שנחתם בשנת 2017, שתקופת החכירה הראשונה על פיו הינה עד ליום 21 במרץ 2042 עם אופציה להארכת החכירה ב-49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונית ("הסכם המכר" ו-"הסכם החכירה משנת 2017", בהתאמה). התמורה על פי הסכם המכר הסתכמה לסך של כ-42.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד הדוח, הקרקע המוחכרת מסווגת ליעוד ציבורי, עליה בזק הקימה מרכזייה וכן, הותקנו אנטנות סלולריות, המושכרות לחברות תקשורת שונות.

• הסכם חכירה משנת 2018 – ביום 3 במאי 2018 התקשרה פאי ת"א בהסכם חכירה עם מדינת ישראל באמצעות רמ"י, במסגרתו הצדדים הצהירו על בטלות הסכם החכירה משנת 2017 ("הסכם החכירה משנת 2018"). בהתאם להסכם החכירה משנת 2018, פאי ת"א תחכור את המקרקעין בחכירה לדורות עד ליום 4 בפברואר 2067 עם אופציה לחכירה נוספת בת 49 שנים. בהתאם להסכם החכירה משנת 2018, עודכן, בין היתר, שטח ניצול זכויות הבנייה על המקרקעין ביחס להסכם החכירה משנת 2017 באופן שיאפשר את הקמת הפרויקט. דמי החכירה השנתיים לכל תקופת החכירה ששולמו למחכירה מראש, כשהם מהוונים, הסתכמו לסך של כ-6.64 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הושלם הליך רישום זכויות פאי ת"א במנהל מקרקעי ישראל על פי הסכם החכירה משנת 2018.

פאי ת"א זכאית לקבל מרמ"י מחצית מהיטל ההשבחה ששילמה או מחצית מהתשלום בשל עליית ערך ששילמה פאי ת"א, לפי הנמוך, וזאת לאחר ששולם לרמ"י תשלום בשיעור של 51% מעליית ערך הנכס בעקבות פעולות ההשבחה.

(ב) הסכם קומבינציה

ביום 5 ביולי 2018 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם עיריית תל אביב-יפו ("העירייה"), לפיו העירייה תיעד שטח של כ-650 מ"ר מתוך חלקה 24 שבבעלותה, לצורך שטח השלמה לחלקה 23, על מנת להוות יחדיו מגרש תכנוני אחד ("המגרש"), אשר בו יעמוד שיעור חלקה של העירייה על כ-24% במקרקעין ושיעור חלקה של פאי ת"א על כ-76% במקרקעין ("הסכם הקומבינציה"). על פי הסכם הקומבינציה, פאי ת"א תקים על המבנה בניין ביעוד ציבורי למטרת הקמת בית דיור מוגן. בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, העירייה זכאית לקבל מספר יחידות דיור (דיור מוגן) שלא יפחת מ-6.8% מכלל יחידות הדיור שייבנו במסגרת הפרויקט ובשטח יחידה שלא יפחת מ-40 מ"ר ובנוסף, העירייה תהיה זכאית לקבל בקומת הקרקע של הבניין שיוקם שטח ציבורי בשטח כולל של כ-200 מ"ר וזכות שימוש בחניות. במסגרת הסכם הקומבינציה התחייבה פאי ת"א להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח ("ערבות ביצוע"). ערבות הביצוע תועמד לטובת העירייה סמוך לאחר קבלת היתר הבניה. הסכם הקומבינציה כולל הוראות בדבר מנגנון הקצאת יחידות נוספות או הפחתת יחידות לעירייה במקרה בו מספר יחידות הדיור יהיה שונה מהקבוע בהסכם הקומבינציה וזאת על פי היתרי הבניה וזכויות הבניה הסופיים כפי שיהיו.

ג) המקרקעין והיתרי הבנייה

המקרקעין ממוקמים על חלקה 23 בגוש 7003, ברחוב המרד 34 בתל אביב בשטח כולל של כ-1,975 מ"ר ועל חלק מחלקה 24 בגוש 7003 שבבעלות העירייה בשטח של כ-650 מ"ר והכול כמפורט לעיל. על פי תכניות החברה, הפרויקט המתוכנן יכלול קומת כניסה, 9 קומות מעל קומת קרקע אשר בכל קומה יהיו בין כ-20 עד כ-25 יחידות, וכן שני מרתפים.

על החלקות הנ"ל חלות תכניות עיקריות ל'4 ו-צ' על פיהן ניתן לבנות על החלקה, ביחד עם החלקה הצמודה, המהווים מגרש תכנוני אחד, בין היתר, פרויקט למבני ציבור ובכללם פרויקט לדיור מוגן בהיקף של 400% בניה וכן 40% תוספת לשטחים מסחריים, מעל פני הקרקע וכן, תוספת של כ-3,500 מ"ר בשני מפלסים תת קרקעיים לשימוש מחלקה תומכת לשירותים נלווים לדיור המוגן, וכן חניות. נכון למועד הדוח טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט. יצוין כי על אף שהחברה רשאית להגיש בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט על פי התוכנית שחלה על המקרקעין, טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה לאור זאת שהחברה הגישה השגות בעניין תוספת זכויות על פי תמ"א 38 והחרגת שטחי הממ"דים משטחי הבנייה המותרים. מובהר כי החברה אינה יכולה להעריך אם ההשגות, כולן או חלקן, תתקבלנה ואת ההשפעה על שווי הנכס כתוצאה מהאמור, אם וככל שיחול שינוי בשווי הנכס.

ד) בניית המבנה

נכון למועד הדוח, פאי ת"א טרם התקשרה בהסכם בניה עם קבלן לביצוע הפרויקט.

ה) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון למועד הדוח, על חלקים מהגג של מרכזיית בזק הממוקמת על המקרקעין עליהם מוקמים אנטנות ומתקנים סולאריים המושכרים לחברות סלולר שונות בדמי שכירות חודשים בסך של כ-23 אלפי ש"ח.

1.8.2 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

לא בוצעו השבחות במקרקעין בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח. ביום 29 באוקטובר 2020 התקבלה שומת היטל השבחה מעיריית ת"א לתשלום בסך של 13,780,558 ש"ח, ההיטל טרם שולם נכון למועד זה. יצוין כי היטל השבחה בגין תוכנית ל'4 שאושרה בשנת 2013 יחול על בזק והיטל השבחה בגין תוכנית צ' שאושרה בשנת 2016 יחול על החברה. כמו כן, כאמור לעיל, על פי הסכם החכירה משנת 2018, זכאית פאי ת"א לקבל מרמ"י מחצית מהיטל השבחה ששילמה פאי ת"א או מחצית מהתשלום בשל עליית ערך ששילמה פאי ת"א לרמ"י, לפי הנמוך מבין השניים וזאת לאחר ששולם לרמ"י תשלום בשיעור של 51% מעליית הערך של הנכס בעקבות פעולות השבחה.

1.8.3. מימון ספציפי (*)

| מימון ספציפי – נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט כ-93.2% | | | |
|--|--|---------------------------|--------------------------------|
| 67,790 | מוצג כהלוואה לזמן קצר : | 31.3.2021 (באלפי ש"ח) | יתרה בדוח המאוחד על המצב הכספי |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך : | | |
| 68,051 | מוצג כהלוואה לזמן קצר : | 31.12.2020 (באלפי ש"ח) | |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך : | | |
| 68,051 | מוצג כהלוואה לזמן קצר : | 31.12.2019 (באלפי ש"ח) | |
| - | מוצג כהלוואה לזמן ארוך : | | |
| 6/2017 | תאריך נטילת הלוואה מקורית | | |
| 41,000 | גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח) | | |
| 4.2% | שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.3.2021 (%) | | |
| קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בסוף התקופה ביום 31/12/21; הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים. | | מועדי פירעון קרן וריבית | |
| אין | תניות פיננסיות מרכזיות | | |
| אין | תניות מרכזיות אחרות [לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד'] | | |
| לא | ציון האם הופרו התניות המרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח | | |
| לא | האם מסוג Non-Recourse? | | |

(*) בהתאם לתוכניות החברה, לאחר השלמת הקמת הנכס, תפעל החברה לקבלת מימון מחדש על בסיס הנכס באופן שהלוואות לזמן קצר יוחלפו בהלוואות לזמן ארוך וזאת כמקובל בנכסים מסוג זה. כמו כן, החברה מעריכה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר בהתנהלות מול תאגידיים מממנים, כי עד למועד השלמת הקמת הפרויקט, תאגידיים מממנים יאריכו מעת לעת ובהתאם לצורך את מועד פירעון של ההלוואות לזמן קצר.

1.8.4. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:

| סוג | פירוט | הנושה | הסכום המובטח הע"י השעבוד ליום 31.3.2021 |
|-------------|--|------------|---|
| דרגה ראשונה | משכנתא על כל זכויות פאי ת"א בחלקה 23 בגוש 7003. שעבוד על כל זכויות פאי ת"א בכל הפיקדונות הכספיים בחשבון פאי ת"א המתנהל בבנק הפועלים בסניף בירושלים. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים על כל זכויות פאי ת"א מכוח הסכמי שכירות בקשר לנכס. שעבוד צף והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ של כל זכויות פאי ת"א על פי הסכמי שכירות נוספים קיימים ועתידיים לגבי הנכס. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ על כל זכויות פאי ת"א על פי הסכם המכר כהגדרתו בס"ק [א] לעיל. שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ על כל זכויותיה של פאי ת"א בחשבון בנק המתנהל בסניף ירושלים של בנק הפועלים בע"מ. | תאגיד מממן | ללא הגבלה בסכום |

1.9. תת תחום המלונאות

1.9.1. כללי

נכון למועד הדוח, אספן גרופ, באמצעות הקבוצה, פועלת, בין היתר, בתת תחום המלונאות כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, כאשר תת תחום זה כולל ליום 31 במרץ 2021 בעיקר את ההחזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס ושל מלון איביס סיטי סנטר וכן בהקמה, ייזום ובניה של בית המלון במבשרת כמפורט להלן. לפרטים אודות פרויקט צפת אשר נכלל בתת תחום הפעילות המלונאית ראו סעיף 1.16.5 להלן.

1.9.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

נכון למועד הדוח, פעילות החברה בעצמה ובאמצעות גינות המלכים מתמקדת בהחזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס הממוקם בלב ירושלים (ברחוב בן יהודה 4) ("מלון איביס סטיילס"), בהחזקה, תפעול וניהול של מלון Ibis Jerusalem City Center Hotel הממוקם בלב ירושלים ברחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים ("מלון איביס סיטי סנטר"), אשר במסגרתם מוענקים בעיקר שירותי אירוח ומכירת מזון ומשקאות לבאי בתי המלון. הכנסות תחום הפעילות נובעות מתיירות פנים (קרי, מאירוח של אורחים ישראלים) וכן מתיירות נכנסת (קרי, תיירים מחו"ל). בתי המלון למגוון קהלים וסגנונות אירוח, ובכלל כך אירוח תיירותי, נופש, פנאי ותיירות עסקית. לפרטים נוספים אודות מלון איביס סטיילס, מלון איביס סיטי סנטר ופרויקט להקמה וייזום של בית מלון במבשרת, ראו סעיפים 01.9.10 עד 1.9.12 להלן.

1.9.3. לפרטים אודות גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות של הקבוצה, מדיניות רכישת ומימוש נכסים, תמהיל השוברים וכן שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש (3) השנים האחרונות ראו סעיפים 1.9.2 עד 1.9.7 לעיל.

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 1.4.3 לעיל.

1.9.4. מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח, המוצרים והשירותים הניתנים על ידי החברה הינם פועל יוצא של הפעלת בתי המלון בירושלים. במסגרת הפעלת בתי המלון האמורים מציעה החברה שירותים המתאימים למגוון סוגי תיירות - תיירות נופש ותיירות עסקים. במסגרת פעילותה האמורה מציעה החברה חבילות אירוח במגוון מחירים הנקבעים בהתאם לקהלי היעד השונים, תוך התחשבות במיצוב המלון ורמתו, במחירי מלונות מתחרים ובהיצע והביקוש בכל תקופה - לפי חלוקה לתיירות פנים (של בודדים וקבוצות) ותיירות נכנסת (של בודדים ושל קבוצות). חבילות האירוח המשוקות כוללות, במסגרת או בנוסף למרכיב הלינה והארוחה (או הארוחות), שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר.

1.9.5. לקוחות

בהתאם לתוכניות החברה, לקוחות בתי המלון נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות המלון מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק ישירים ובכלל זאת אתר האינטרנט של המלון, מערכת השיווק של ACCOR שהינה קבוצת מלונאות בינלאומית בעלת הזכויות במותג IBIS, או דרך ערוצי שיווק עקיפים (סוכני נסיעות, חברות, ארגונים ועוד).

יצוין כי מלון איביס סטיילס החל לפעול במהלך חודש פברואר 2019 ולפיכך המידע האמור לעיל הינו בהתאם לתוכניות החברה ולהערכותיה.

על פי המידע הקיים בידי החברה, ACCOR SA הינה חברת ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסת פריז. על פי המידע שנמסר לחברה, ACCOR SA עוסקת באמצעותה ובאמצעות תאגידים בהן היא מחזיקה, בהפעלת רשת מלונות אירוח ב-110 מדינות בעולם, הממותגים תחת 51 מותגים שונים של הרשת. על פי פרסומים שונים שהועברו לחברה, נכון לתחילת שנת 2020 ועובר להתפשטות נגיף הקורונה, לרשת מעל ל-5,000 בתי מלון, בהם כ-740,000 חדרים והרשת מעסיקה כ-300,000 עובדים. למען הסר ספק, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את מידת השפעת משבר הקורונה על פעילות ACCOR.

1.9.6. שיווק והפצה

פעילות השיווק והמכירות בקשר עם בתי המלון מתבצעת באמצעות ערוצי שיווק מגוונים ובפריסה רחבה לשם פניה לקהל יעד בישראל ובחו"ל. ערוצי השיווק והמכירות מקיפים אמצעים שונים ומגוונים, לרבות במדיה הדיגיטלית, כמפורט בסעיף 1.9.5 לעיל.

1.9.7. צבר הזמנות

אופי פעילות החברה בקשר עם הפעלת בתי המלון מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לחברה צבר הזמנות מחייב.

1.9.8. תחרות

ענף המלונאות הינו ענף תחרותי. קיימת תחרות מול רשתות מקומיות וזרות בישראל וכן מול מלונות הממוקמים בסמיכות לבתי המלון של הקבוצה ובאותה עיר (ירושלים). המתחרים העיקריים של החברה בקשר עם בתי המלון הפעילים של הקבוצה הינם מלונות עירוניים במרכז ירושלים.

דרכי התמודדות מול התחרות:

- החברה פיתחה מערכת שיווק ישירה, הן לשוק הבודדים והן לשוק הקבוצות.
- רמת השירות – בתחום זה מתבצעות פעולות מתמשכות ועקביות.
- שמירה על רמת מחירים אופטימלית.

1.9.9. עונתיות

אחוזי התפוסה בבתי המלון צפויים להיות מושפעים מעונתיות, בהתאם למיקומו.

כללי

נכון למועד הדוח, קיים לחברה בניין אחד בן 9 קומות (שאינו כולל את קומת המסחר (קומת קרקע)) המסווג כרכוש קבוע בדוחות הכספיים. בית המלון כאמור ממוקם בלב מרכז העיר ירושלים, ברחוב בן יהודה 4, פינת רחוב לונץ (חלקה 90 גוש 30049), המשתרע על שטח של כ-426 מ"ר הכולל 104 חדרי אירוח.

מקרקעי המלון נרכשו ע"י החברה ביום 5 ביוני 2007 מצד ג' שאינו קשור לחברה, במסגרת הסכם לרכישת בניין משרדים וחנויות. בחודש פברואר 2019, הושלמה בניית המלון והמלון החל את פעילותו. לפרטים אודות הסכם שכירות ותפעול המלון ראו ס"ק זה להלן.

ביום 4 באוקטובר 2011 התקשרה החברה בהסכם זיכיון עם חברת ACCOR SA, לרכישת זכויות לשימוש במוגת IBIS Styles אשר בבעלותה, לצורך הפעלת מלון איביס סטיילס בזכיינות האמורה, בתמורה לתשלום דמי זיכיון המחושבים לפי תמהיל של מספר החדרים במלון ושיעור מההכנסות השנתיות של החברה¹¹ (בסעיף זה: "הסכם הזכיינות"). תוקפו של הסכם הזכיינות הינו לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה (כל אחת בת 10 שנים). הסכם הזכיינות כולל עילות לביטול ההסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה כגון אי תיקון הפרה של ההסכם לאחר תקופת הריפוי, פגיעה במוניטין של הרשת עקב תלונות חוזרות מלקוחות בית המלון, אי ביצוע תשלומים במועד וכו'.

אישור למעמד מפעל מאושר

ביום 22 במרץ 2015 קיבלה החברה אישור ממנהלת השקעות בתיירות בהתאם לתוכנית השקעות להקמת מלון בן 100 חדרים במבנה לשימור בירושלים ובהיקף השקעה לפרויקט בסך של כ-48.7 מיליון ש"ח. בהתאם לאישור הנ"ל, ביצוע השקעות בסך של 24,939,100 ש"ח שאושרו בשנת 2012 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה בסך של עד 4,987,820 ש"ח. בנוסף, הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי לירושלים בגין השקעות אלו בשיעור של 8% נוספים, אשר יינתן רק עם השלמת הבנייה, פתיחת המלון ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים בנוהל. לגבי ביצוע השקעות בסך של 23,847,153 ש"ח שאושרו בשנת 2014 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% בלבד ללא תוספת מענק מנהלי לירושלים. תוספת מענק מנהלי לירושלים התקבלה בהתאם לאישור וסך הכל התקבלו מענקים בגין מפעל מאושר ותוספת מנהלי לירושלים מענקים בסך של כ-10.35 מיליון ש"ח וקיימת יתרה לקבל בסך של כ-1.72 מיליון ש"ח.

¹¹ מובהר כי הואיל ומלון איביס סטיילס החל בפעילותו בחודש פברואר 2019, לא ניתן להאריך את דמי הזכיינות השנתיים.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סטיילס :

| שם המלון | מיקום | שטח המקרקעין (ב מ"ר) | מס' חדרים | מועד הפעלת המלון | מצב רישום זכויות משפטיות | דרגת המלון | יתרת עלות מופחתת ליום וליום 31.12.2020 וליום 31.3.2021 |
|-------------------|-------------------------|----------------------|-----------|------------------|---|--|--|
| מלון איביס סטיילס | רחוב בן יהודה 4 ירושלים | 426 | 104 | פברואר 2019 | החברה מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות | רמה C עירוני (מקביל לדרגה של בין 3 ל-4 כוכבים) | 121,400 אלפי ש"ח |

יצוין כי בתקופת הרצת בית המלון שהחלה החל ממועד פתיחתו בחודש פברואר 2019 ועד לסגירת בית מלון איביס סטיילס בפעם הראשונה בעקבות מגבלות שהוטלו עקב משבר הקורונה בחודש מרץ 2020, שיעור התפוסה הממוצע של בית המלון עמד על כ-76.6% במהלך שנת 2019 וכ-68.7% בחודשים ינואר ופברואר 2020.

עוד יצוין, כי לאור מגבלות שהוטלו בעקבות משבר הקורונה והשלכותיו, נכון למועד זה, בית מלון איביס סטיילס נסגר וטרם שב לפעילות מלאה. בהתאם לתוכניות החברה המבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידה למועד זה ועל הערכותיה בקשר עם התפתחות משבר הקורונה והשלכותיו על ענף התיירות, בכוונת הנהלת החברה לפתוח את מלון איביס סטיילס החל מיום 1 ביולי 2021.

חווה שכירות ותפעול

ביום 25 בפברואר 2019 התקשרה החברה עם שותפות מלונות איביס (בסעיף זה: "השותפות") בהסכם שכירות ותפעול לפיו החברה השכירה לשותפות את המלון והעניקה לה את זכויות הניהול במלון (בסעיף זה: "השכירות והתפעול"). תקופת השכירות והתפעול הינה למשך 17 שנים החל מיום 25.2.2019 (בסעיף זה: "תקופת השכירות"). דמי השכירות והתפעול – בשנתיים הראשונות דמי השכירות והתפעול השנתיים עמדו על סך של 2,750 אלפי ש"ח, ובשנות השכירות והתפעול הנותרות דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך של 6 מיליון ש"ח.

1.9.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים - מלון איביס סיטי סנטר

כללי

גינות המלכים הינה בעלת הזכויות בבית המלון הממוקם ברחוב יצחק אלישר 4, במרכז ירושלים על המקרקעין הידועים כחלקה מספר 164 בגוש 30052 בירושלים בשטח רשום של 680 מ"ר. בית המלון הינו מבנה בן 8 קומות מעל מפלס כניסה הכולל סה"כ 124 חדרי אירוח, מפלס מרתף 1- לשירותי המלון הכולל חדר אוכל אורחים בו מקום ל-128 סועדים, מטבח בית המלון, חדרי שירותים ושטחי מחסנים ו-6 קומות תת קרקעיות עבור חניה מכנית לכלי רכב והכולל 68 מקומות חניה. יצוין כי בהתאם לתוכניות גינות המלכים, חניון בית המלון יופעל כחניון בתשלום לאורחי המלון ולמלונות נוספים בבעלות הקבוצה.

כמו כן בימים אלו הושלמה הקמת אולם כנסים בקומה 9 על הגג, אשר משביחה ומשפיעה לחיוב על שוויו של הכנס.

בית המלון החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. בחודש פברואר 2020 התקבל טופס 4 לחניון. חניון בית המלון טרם החל לפעול וזאת, בין היתר, בשל משבר הקורונה, כאשר נכון למועד זה הנהלת החברה מעריכה כי החניון יפתח עד תום החציון הראשון לשנת 2021.

ביום 5 בפברואר 2020 התקבלה תעודת גמר לבניין מהועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

הסכם זיכיון

ביום 17 ביוני 2011 התקשרה גינות המלכים במערכת הסכמים עם ACOOR SA מקבוצת המלונאות הבינלאומית ACCOR ("אקור"), לפיהם, אקור תעמיד לגינות המלכים שירותי ייעוץ מלונאי לבית המלון וזכיינות לשימוש במוטג IBIS לצורך הפעלת בית המלון ("מערכת ההסכמים"). על פי מערכת ההסכמים, אקור תעמיד שירותי ייעוץ, בין היתר, בקשר לאסטרטגית עיצוב המלון ואבזורו, נהלים לפתיחת המלון, הכשרת עובדים וכדומה, וכן יתאפשר לגינות המלכים לעשות שימוש במוטג IBIS של אקור ובכלל זה בכל מערך השיווק של רשת אקור בקשר עם מותג המלונות IBIS. בתמורה להעמדת שירותיה והשימוש במוטג כאמור לעיל, אקור תהיה זכאית לקבל תשלומים כדלקמן: דמי כניסה בסך של 1,000 אירו עבור כל מיטה בבית המלון, דמי זיכיון בשיעור של 3.5% מההכנסות השנתיות, כאשר דמי הזיכיון יופחתו ב-0.5% בשנה ככל שהחברה תפתח מלון נוסף תחת מותג IBIS, עמלת שיווק ומכירות בשיעור של 1% מהכנסות השנתיות עמלת הזמנות בשיעור של 1.5% מהמחזור השנתי מסעיף חדרים בלבד ו-3% מהזמנות שבוצעו בבית המלון באמצעות חברי מועדון של רשת אקור. על פי מערכת ההסכמים, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות בנות 10 שנים כל אחת להארכת תקופת הזיכיון האמורה.

חוזה שכירות ותפעול

ביום 1 בינואר 2018, התקשרו גינות המלכים ושותפות מלונות איביס בחוזה שכירות ותפעול לפיו, השותפות תשכור, תפעיל ותנהל את בית המלון החל ממועד חתימת ההסכם ולתקופה של 17 שנים (בסעיף זה: "הסכם השכירות והתפעול"). על פי הסכם השכירות והתפעול, השותפות לוקחת על עצמה את כל התחייבויות החברה כלפי אקור על פי מערכת ההסכמים כהגדרתם לעיל, לרבות אך לא רק בנוגע לתשלומים המגיעים לאקור על פי מערכת ההסכמים כאמור.

על פי הסכם השכירות והתפעול, גינות המלכים היתה זכאית בשנות השכירות הראשונה והשנייה של תקופת השכירות לדמי שכירות שנתיים בסך של 2.75 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדון, ובשנות השכירות הנותרות של תקופת השכירות (השלישית ועד תום תקופת השכירות) לדמי שכירות שנתיים בסך של 6 מיליון ש"ח צמודים למדד ובתוספת מע"מ כדון. דמי השכירות כאמור לעיל ישולמו בתום כל רבעון באמצעות שיק דחוי ל-30 ימים.

על פי הסכם השכירות והתפעול, השותפות התחייבה לבצע תחזוקה מלאה ולתקן ולהחליף על חשבונה את כל הליקויים והקלקולים הנובעים משימוש בבית המלון. השותפות תפריש מדי שנה במהלך כל תקופת השכירות סך השווה ל-2% ממחזור ההכנסות מחדרים נטו לשנה בעבור קרן לשיפוץ וחידוש.

מענק מפעל מאושר

ביום 11 בדצמבר 2011 אישר משרד התיירות תכנית השקעות להקמת בית מלון בן 90 חדרים בירושלים. בהתאם לתכנית, גינות המלכים זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף ההשקעה המאושרת בפרויקט, בסך של עד 7,067 אלפי ש"ח. בנוסף, גינות המלכים זכאית לתוספת מענק מיוחד של ירושלים בשיעור של 8% שיינתן בסיום ביצוע ההשקעות.

כמו כן, ביום 22 במאי 2015 קיבלה גינות המלכים אישור לקבלת מענק בשווי 20% משווי ההשקעה הכרוכה בהגדלת בית המלון למלון בן 124 חדרים. נכון למועד זה התקבלו כל המענקים האמורים בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סיטי סנטר :

| שם המלון | מיקום | שטח המקרקעין (ב מ"ר) | מס' חדרים | מועד הפעלת המלון | מצב רישום זכויות משפטיות | דרגת המלון | יתרת עלות מופחתת ליום וליום 31.12.2020 וליום 31.3.2021 |
|---|---|----------------------|-----------|------------------|--|---------------------------------|--|
| מלון סיטי סנטר Ibis Jerusalem City Center Hotel | רחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים | 680 | 124 | אוגוסט 2017 | גינות המלכים מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות | רמה B (מקביל לדרגה 4 של כוכבים) | 133,415 אלפי ש"ח |

1.9.12. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים – בית המלון במבשרת ציון

כללי

מלוונות החוף הצפוני הינה בעלת זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה מיום 17 במרץ 2019 במקרקעין בשטח של כ-14 אלפי מ"ר בגוש 30318 חלק מחלקה 1 במבשרת ציון (בסעיף זה: **"מקרקעי הפרויקט"**). על מקרקעי הפרויקט יוקם בית מלון המורכב מ-4 אגפים עד 7 קומות הכולל מתחם ספא, אולם כנסים ומלון ובו כ-260 "מודולים" (חדרי אירוח) (**"בית המלון במבשרת"**). נכון למועד הדוח, בית המלון במבשרת נמצא בשלבי הקמה, כאשר עבודות שלד בית המלון הסתיימו. להערכת הקבוצה, עבודות הקמת בית המלון במבשרת צפויים להסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023.

בתאריך 27 באפריל 2021 אושרה תוכנית מספר 152-0753574 בקשה לתוספת זכויות בניה למלונאות, בקשת החברה הייתה לתוספת של כ-8,900 מ"ר, לחברה אושרה תוספת של כ-8,400 מ"ר, כך ששטחי הבניה המירביים, למעט חניות, יהיו 26,900 מ"ר, במקום 18,000 מ"ר הקיימים ליום 31 בדצמבר 2020, כאשר מספר החדרים יגדל עד ל-308 חדרים, כולל סוויטות.

ביום 6 במאי 2021, הגיש ראש המועצה של מבשרת ירושלים ערעור למליאת הוועדה המחוזית לעניין השימוש בחניון האוטובוסים הסמוך למלון, כאשר לאחר עיון בהתנגדות החברה אינה מוצאת ממש בטענות ותכין מכתב תגובה למליאת הוועדה בהתאם.

כמפורט בסעיף זה להלן, מלוונות החוף הצפוני התקשרה בהסכם שכירות וניהול בית מלון עם ACCOR LTD ISRAEL מקבוצת המלונאות הבינלאומית ACCOR (**"אקור"**), לפיו בית המלון במבשרת ינוהל על ידי אקור וכן, ימותג תחת מותג PULLMAN, מותג בינלאומי, ברמה של A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים) ממותגי רשת ACCOR (בסעיף זה: **"הסכם השכירות והניהול"**).

להלן יובאו עיקרי הוראות הסכם השכירות והניהול

ביום 19 בנובמבר 2019 התקשרה מלוונות החוף הצפוני בהסכם שכירות וניהול בית מלון עם אקור, לפיו, בין היתר, בית המלון במבשרת יופעל תחת מותג PULLMAN כאמור לעיל וכן, אקור תעמיד לבית המלון במבשרת שירותי ניהול, שיווק, הפצה וייעוץ שונים והכל כמפורט בהסכם השכירות והניהול. בהתאם להסכם השכירות והניהול, תקופת ההתקשרות תעמוד על 24 שנים שיחלו ב-1 בינואר בשנה הקלנדארית העוקבת למועד פתיחת המלון. בהתאם להסכם השכירות והניהול, נקבע כי המועד הצפוי לפתיחת בית המלון במבשרת יהיה ביום 1 בינואר 2023 וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המוקדמים והנדרשים על פי דין לצורך הפעלת בית המלון במבשרת.

על פי הסכם השכירות והניהול, לאקור יהיה שיקול דעת בלעדי בהכוננת ניהול בית המלון במבשרת והפיקוח על כל היבטי התפעול של המלון.

כל עובדי בית המלון, לרבות הצוות הניהולי של בית המלון, יהיו עובדים של הקבוצה ו/או מי מטעמה ובהתאם, עלויות העסקת העובדים יחולו על הקבוצה וייחשבו כהוצאות תפעוליות לצורך הסכם השכירות והניהול. יחד עם זאת, לאקור יהיה שיקול דעת בלעדי בכל הקשור בעובדי המלון ובכלל זה בכל הקשור בהעסקת עובדים, קידומם, סיום העסקתם וכדומה. לחברה זכות וטו בכל הקשור במינוי מנכ"ל ומנהל כספים לבית המלון במבשרת.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, החל מהשנה הרביעית ממועד פתיחת המלון סך של 4% מההכנסה השנתית יופקד בחשבון ייעודי על שם מלונות החוף הצפוני ובניהולה של אקור וישמשו את בית המלון כקרן לחידוש רהיטים, ציוד ותיקונים. ככל שבשנה מסוימת לא ייעשה שימוש בסכום מסוים שהופקד כאמור, הוא ייצבר לשנה העוקבת. על אף האמור, בשנה הראשונה לפעילות בית המלון לא יופרשו כספים לחשבון הקרן האמורה ובשנה השנייה, השלישית והרביעית לפעילות המלון יופרשו מההכנסה השנתית 1%, 2% ו-3%, בהתאמה.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, אקור תהיה זכאית לשיעור מהכנסות בית המלון כדלקמן:

בגין שימוש במוטג אקור תהיה זכאית ל-1.25% מההכנסה השנתית;

בגין תשלום עבור דמי ניהול בסיסיים אקור תהיה זכאית ל-1.25% מההכנסה השנתית;

בגין דמי תמריץ ניהוליים, תהיה זכאית אקור לשיעור מהרווח התפעולי בניכוי עמלות ניהוליות ("AGOP") בהתאם לשיעור הרווחיות התפעולית של בית המלון כדלקמן: 5% מה-AGOP אם הרווח הגולמי קטן מ-20%; 7% מה-AGOP אם הרווח הגולמי בין 20% ל-30%; 9% מה-AGOP אם הרווח הגולמי בין 30% ל-40%; 10% מה-AGOP אם הרווח הגולמי גדול מ-40%.

בנוסף, אקור תהיה זכאית לעמלת שיווק בשיעור של 1.5% מההכנסה השנתית וכן, לעמלות עבור מכירות, שיווק באינטרנט באמצעות ערוצי שיווק של אקור, מכירות באמצעות מרכזי מכירות, מועדוני לקוחות וכדומה.

בהתאם להסכם השכירות והניהול, אקור התחייבה ל-EBIDTAR שנתי מינימאלי, אשר יובטח באמצעות כרית ביטחון כדלקמן: בשנה הראשונה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 11 מיליון ש"ח; בשנה השנייה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 16 מיליון ש"ח; בשנה השלישית ה-EBIDTAR יהיה לפחות 20 מיליון ש"ח; בשנה הרביעית ועד לתום תקופת ההסכם ה-EBIDTAR יהיה לפחות 24 מיליון ש"ח. "כרית הביטחון" האמורה תוגבל לסך של 18 מיליון ש"ח וככל שיעשה בה שימוש, היא תתמלא בחזרה בהתאם לתנאי ההסכם מתוך רווחים עתידיים שיתקבלו בשנים עוקבות למועד השימוש בכרית הביטחון.

ככל שבשנה מסוימת ה-EBIDTAR יהיה נמוך מסכום המינימום המובטח כאמור לעיל, תשלם אקור למלונות החוף הצפוני את הפער שבין סכום המינימום המובטח ל-EBIDTAR בפועל וזאת מתוך כרית בטחון "CAP" עד לסכום מצטבר של 18 מיליון ש"ח.

הסכמים נוספים

ביום 17 במרץ 2019 נחתם חוזה חכירה בין מלונות החוף הצפוני לבין מדינת ישראל באמצעות רמ"י, לפיו, מלונות החוף הצפוני תחכור את מקרקעי הפרויקט בחכירה לדורות עד ליום 17 באפריל 2042 עם אופציה לחכירה נוספת בת 49 שנים.

במסגרת התחייבות מלונות החוף הצפוני כלפי המועצה המקומית בקשר עם היתר הבנייה, התחייבה מלונות החוף הצפוני לבצע עבודות שונות ומטלות לביצוע הרחבת ושיפור התשתיות בתחומים

הגובלים במקרקעין וזאת בהתאם לתוכנית שאושרה על ידי נציג משרד התחבורה של מחוז ירושלים. מלוונות החוף הצפוני, במסגרת תקציב הקמת הפרויקט, לקחה בחשבון את העלויות המשוערות בגין הרחבת ושיפור התשתיות כאמור. נכון למועד הדוח רוב המטלות שהתחייבה מלוונות החוף הצפוני לבצע מתייחסות לשלבים הסופיים של הקמת הבניין וטרם קבלת אישור אכלוס "טופס 4" וזאת למעט התחייבות לביצוע הרחבת כביש במקטע קטן שטרם בוצע למועד זה וזאת על אף שחלף המועד לעניין זה בהתאם לתנאי כתב ההתחייבות.

כמו כן, יש לציין כי מלוונות החוף הצפוני חתמה עם חברת קניון הראל בע"מ על הסכם הרשאה ל-25 שנה שתחילתו מיום קבלת אישור אכלוס "טופס 4", לקבלת מגרש סמוך למלון שנמצא בבעלות קניון הראל בע"מ לפיו, החברה תהיה רשאית להשתמש במגרש לצורך חניית אוטובוסים לבאי המלון בעיקר וכן לאוטובוסים שיגיעו לקניון הראל. בגין השימוש במגרש, התחייבה מלוונות החוף הצפוני לתחזק את מגרש האוטובוסים האמור על חשבונה.

אישור מותנה למעמד מפעל מאושר

ביום 26 בינואר 2016, קיבלה מלוונות החוף הצפוני כתב אישור מותנה ממנהלת השקעות במשרד התיירות, לתכנית השקעות ברכוש קבוע כ"מפעל מאושר".

להלן נתונים עיקריים אודות מלון מבשרת ציון:

| שם המלון | מיקום | שטח המקרקעין (במ"ר) | מס' חדרים | מועד הפעלת המלון | מצב רישום זכויות משפטיות | דרגת המלון |
|---|------------|---------------------|-----------|---|---|---------------------------------|
| מלון מבשרת ציון (נמצא בשלבי בניה מתקדמים) | מבשרת ציון | 14,150 | כ-260 | מועד סיום הקמה צפוי רבעון ראשון לשנת 2023 | מלוונות החוף הצפוני מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות | רמה A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים) |

חלק ד' - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

1.10. הון אנושי

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מעסיקה עובדים למעט סמנכ"ל כספים. כמו כן, מר שלמה דהוקי מעמיד שירותים לחברה כיו"ר דירקטוריון.

1.11. חומרי גלם וספקים

1.11.1. לחברה אין ספק מהותי ואין לה תלות בספק כלשהו. ככלל, אין לחברה ספק אחד עיקרי, בעל היקף עבודה גדול, יחסית לשאר הספקים, על כן עלות החלפת ספק אחד באחר זניחה.

1.11.2. במסגרת תפעול בתי המלון, שותפות מלוונות איביס מבצעת את רכישות המזון, המשקאות, הציוד התפעולי וההשקעות באמצעות מחלקת הרכש, המרכזת את הדרישות השונות מהמלוונות. תנאי התשלום הם בדרך כלל שוטף + 75 יום.

1.12. הון חוזר

1.12.1. לחברה גירעון בהון חוזר ליום 31.12.2020 המסתכם לסך של כ-414,333 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-136,093 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019.

1.12.2. הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2020 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-40,100 אלפי ש"ח והתחייבויות שוטפות בסך של כ-454,433 אלפי ש"ח. יצוין כי המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים.

1.12.3. לחברה גירעון בהון חוזר ליום 31.03.2021 בסך של כ-95 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהלוואות לזמן קצר בסך של כ-288 מיליון ש"ח, אשר התקבלו כנגד נכסים ששווים נאמד בכ-902 מיליון ש"ח. למועד הדוחות הכספיים סווגו כ-70 מיליון ש"ח מההלוואות לזמן ארוך של חברת גינות המלכים ושותפות איביס פולמן, כהלוואות לזמן קצר, וזאת בשל אי עמידתן ביחס פיננסי של כיסוי שרות חוב וזאת בשל הירידה בהכנסות המלוונות עקב התפשטות נגיף הקורונה וסגירת המלוונות לפרקי זמן ארוכים. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקבל מאת הבנק המממן כתב ויתור ועל פיו הבנק הודיע שלא ינקוט בצעדים כלשהם עקב ההפרה בכפוף לכך שחברת גינות המלכים ושותפות איביס פולמן תעמודנה בהתחייבויות החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ואילך. לדעת הנהלת הקבוצה, לאור מגמת ההקלות רחבות ההיקף בהן נוקטת מדינת ישראל לאור התחסנות האוכלוסייה, וכפועל יוצא, הירידה המשמעותית בתחלואה וכן מגמת ההתחסנות העולמית ההולכת וגדלה, אין פגיעה במצבה הפיננסי של החברה.

המחזור התפעולי של החברה נקבע על תקופה של 12 חודשים. מימון של נכסים מניבים בבנייה ו/או מימון של קרקעות להשקעה, מאופיין בכך שהינו על פי רוב מימון המסווג לטווח קצר, כאשר תאגידים פיננסיים המעמידים מימון לנכסים כאמור מחדשים אותו מעת לעת ועל פי הצורך. לאחר השלמת בניית הפרויקט וסיווגו של הפרויקט כ"נכס מניב", מקובל על פי רוב ליטול מימון מחדש על בסיס הנכס המניב כאמור באופן שהמימון מחדש יתאים לנכס המניב ומאפייניו ובאופן שהמימון יסווג כהלוואה לזמן ארוך חלף הלוואה לזמן קצר.

לאור לאמור לעיל, להערכת החברה ובהתאם לתכניותיה, לאחר השלמת הקמת הנכסים בכוונתה לפעול לקבלת מימון מחדש על בסיס אותם נכסים שבנייתם הושלמה באופן שמימון מחדש כאמור יחליף הלוואות לזמן קצר של החברה בהלוואות לזמן ארוך. נטילת מימון מחדש כאמור אשר יפרע הלוואות לזמן קצר, צפוי לשפר את ההון החוזר של החברה.

1.13.1. הסכמי הלוואה מהותיים

1.13.1.1. ביום 25 ביוני 2019, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם Paicolex Trust Management

AG ו-Paicolex Trust Company (BVI) Limited כנאמנים של הנאמנות¹² (בס"ק זה: "המלווים"), לפיו המלווים העמידו לחברה הלוואה בסך של 13,500 אלפי ש"ח (בס"ק זה: "ההלוואה"). ההלוואה הינה לתקופה של שלוש שנים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%. קרן ההלוואה והריבית בגינה יפרעו בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה אלא אם יוסכם על ידי הצדדים לשינוי מועד פירעון ההלוואה. לחברה הזכות בכל עת לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם וללא קנס בגין הפירעון המוקדם. במועד התקשרות החברה עם המלווים בהסכם להעמדת ההלוואה כאמור, מסרו המלווים לחברה כתב ויתור וסילוק לפיו העמדת ההלוואה כאמור לעיל מהווה תשלום מלא וסופי בגין שטרי הון שהועמדו לחברה באוקטובר 2007 ובהתאם אין ולא יהיו למלווים כל טענה ו/או דרישה בקשר עם שטרי הון שנמסרו לחברה כאמור. בתאריך 2 לאוקטובר 2019 בוצע פירעון חלקי בסך של כ-250 אלפי ש"ח ושולמה ריבית בגינו.

1.13.1.2. שותפות מלוונות איביס שוכרת ומתפעלת את בתי המלון איביס סטיילס ואיביס סיטי סנטר כמפורט בסעיף 1.9 לעיל.

שותפות מלוונות איביס התחייבה כלפי תאגיד בנקאי המעמיד מימון לשותפות מלוונות איביס כי כל עוד שותפות מלוונות איביס תהיה חייבת סכומים כלשהם לתאגיד הפיננסי, תעמוד שותפות מלוונות איביס ביחסים והתחייבויות כדלקמן:

ביחס לבית המלון איביס סיטי סנטר, התחייבה השותפות כדלקמן:

- תשולם על ידי השותפות בכל שנה החל משנת 2019 ואילך, צבירה של קרן רזרבה בסכום שלא יפחת מסך השווה ל-2% מהמחזור של בית המלון. קרן הרזרבה הנ"ל תשמש לצורך ביצוע השקעות בבית המלון;
- עד ליום 1 בינואר 2020 השותפות לא הייתה רשאית להשתמש בעודף תזרימי מצטבר (סכום הרווח הנקי בתקופה של ארבעה רבעונים לפני הפחתות ורווחי שערות וכיוצ"ב) של בית המלון מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי לכך;
- החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, יחס כיסוי שירות חוב לא יפחת בכל עת מ-1.1. יצוין כי לאור סגירת בית המלון בהתאם למגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל, השותפות לא עמדה ביחס הכיסוי האמור לעיל על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, נחתם הסכם בין הקבוצה לבנק המממן ועל פיו הבנק הודיע שלא ינקוט בצעדים כלשהם עקב ההפרה כאמור בכפוף לכך שגינות המלכים תעמוד בהתחייבויות החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביחס למלון איביס סטיילס, התחייבה השותפות כדלקמן:

¹² SOMRO TRUST אשר הינה נאמנות בשיקול דעת (DISCRETIONARY TRUST). הגבי שמחה דהוקי, בת זוגתו של מר שלמה דהוקי, הינה הנהנית היחידה של הנאמנות ("הנאמנות").

- תשולם על ידי השותפות בכל שנה החל משנת 2020 ואילך, צבירה של קרן רזרבה בסכום שלא יפחת מסך השווה ל-2% מהמחזור של מלון איביס סטיילס. קרן הרזרבה הנ"ל תשמש לצורך ביצוע השקעות במלון איביס סטיילס ;
- עד ליום 1 במאי 2021, השותפות לא תהיה רשאית להשתמש בעודף תזרימי מצטבר (סכום הרווח הנקי בתקופה של ארבעה רבעונים לפני הפחתות ורווחי שערות וכיוצ"ב) של מלון איביס סטיילס מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי לכך ;
- החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, יחס כיסוי שירות חוב לא יפחת בכל עת מ-1.1.

1.13.1.3 פללי

(א) הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ואשראי מספקים, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, עומדת החברה והחברות הבנות שלה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו להן ע"י הבנקים וכן הינה עומדת בכל המגבלות החלות עליה במסגרת קבלת אשראי.

נכון למועד הדוח, לחברה אין מסגרות אשראי מהותיות המשמשות לפעילותה השוטפת. במסגרת התקשרות החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי מימון לפרויקטים השונים של החברה, מועמדים לחברה מסגרות אשראי משתנות בהתאם לצרכי החברה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי. בחודש מאי 2019 הועמדה לחברה הלוואה על ידי תאגיד בנקאי בסך של כ-59.6 מיליון ש"ח לתקופה של כ-17 שנים וזאת כנגד הבטחות שניתנו לתאגיד הבנקאי בקשר עם מלון איביס סטיילס. ההלוואה האמורה פרעה הלוואות לזמן קצר שהועמדו לחברה בגין מלון איביס סטיילס.

(ב) להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה :

| ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח) | | | | | | ליום 31 במרץ 2021 ולמועד הדוח | | שיעור הריבית האפקטיבי | שיעור ריבית | הלוואה לצורך מימון |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------------|---------------|--|--|--|
| 2018 | | 2019 | | 2020 | | זמן קצר | זמן ארוך | | | |
| זמן קצר | זמן ארוך | זמן קצר | זמן ארוך | זמן קצר | זמן ארוך | | | | | |
| 135,796 | - | 152,153 | 58,106 | 284,051 | 57,079 | 289,418 | 54,582 | הלוואות לזמן קצר- 3.1%-4.2% הלוואות לזמן ארוך- 3.7%- 4.00% | הלוואות זמן קצר- P+2.6% P-1.5% הלוואות זמן ארוך- P+2.4% P+2.1% | הלוואות שוטפות לפרויקטים/מקרקעין |
| - | - | - | 12,613 | - | 13,514 | - | 14,208 | | הלוואות לזמן ארוך-4% | Paicolex Trust - Company (BVI) לפרטים ראו סעיף 1.13.1.1 לעיל. |
| - | - | - | 10,000 | - | 10,000 | - | 10,000 | הלוואות לזמן ארוך- 4.12% | הלוואות לזמן ארוך- ריבית אג"ח ישרוטל סדרה א' בתוספת 1.8% | הלוואה מישרוטל יזמות |
| 135,796 | 10,000 | 152,153 | 80,719 | 284,051 | 80,593 | 289,418 | 78,790 | | | סה"כ |

(ג) להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן :

| בשנת 2018 | בשנת 2019 | בשנת 2020 | בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021 | הריבית |
|-----------|-----------|-----------|--|---------|
| 1.6% | 1.6% | 1.6% | 1.6% | P-פריים |

(ד) ערבויות :

1. החברה ערבה ללא הגבלה בסכום למלונות החוף הצפוני בגין אשראים בבנק פועלים.
2. לטובת החברה התקבלה ערבות מהנאמנות הזרה SOMRO (כהגדרתה בה"ש 6 לעיל) בסך של 1,650 אלפי פאונד סטרלינג כבטוחה להלוואה מבנק הפועלים (10,650 אש"ח סכום מקורי).
3. החברה העמידה ערבויות ביצוע בנקאיות בגין הפרויקטים השונים, בסכומים שאינם מהותיים, לטובת משרד התיירות ועיריית ירושלים.
4. בחודש מאי 2019 העמידה החברה ערבות בנקאית בסך 250 אלפי דולר לטובת משרד האנרגיה, בגין חלקה של גוליבר (חברה קשורה) ברשיון 413/"איה". כאשר הערבות הועמדה על ידי החברה ללא תמורה. ביום 14 בנובמבר 2019 נרשם שיעבוד על סך של 1,130 אלפי ש"ח לטובת החברה. לטובת הערבות הזאת שיעבדה החברה 1,000 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה, חברת גוליבר הינה חברה שמשפחת דהוקי הינה בעלת ענין בה.

1.14. מיסוי

1.14.1. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדליין (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

1.14.2. שיעורי המס החלים על הקבוצה/החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2020 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

1.14.3 החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

על-פי החוק, זכאיות החברות להטבות מס שונות, בתוקף מעמד של "מפעל מאושר" ו/או "מפעל מוטב" שניתן לחלק ממפעליהן, כמשמעותו בחוק זה. ההטבות העיקריות מכוח החוק הינן מענקי השקעה.

בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, קיבלו החברות בקבוצה מענקים מאת המדינה בגין השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה שבוצעו במסגרת תכניות הרחבת המפעלים שאושרו על ידי מרכז ההשקעות וכן הטבות מס מסוימות. קבלת המענקים והטבות המס כאמור מותנית בעמידה בתנאי כתב האישור הכוללים, בין השאר, ביצוע יצוא בשיעורים מסויימים. אם לא תעמודנה החברות בתנאים הדרושים יהא עליהן להחזיר את המענקים ואת סכומי ההטבות בצירוף ריבית פיגורים מיום קבלתם. לדעת ההנהלות, חברות הקבוצה עומדות בתנאי כתב האישור.

1.15 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

1.15.1 תת תחום הנדל"ן המניב

פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה. פעילות החברה כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

1.15.2 תת תחום המלונאות

במסגרת פעילותה של החברה בתחום המלונאות, חלות עליה הוראות דין ורגולציה, הנוגעות להפעלת בתי מלון, וביניהן, חוק שירותי התיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על פיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות, לרבות מתן רישיון להפעלת מתקנים נוספים המופעלים על ידי החברה במסגרת מתן השירותים המלונאיים, כדוגמת בריכה וחדר אוכל; וכן חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, בהתייחס לביצוע עסקאות מכר מרחוק באמצעות האינטרנט או הטלפון, אותן מבצעת החברה במסגרת הפעלת בתי המלון.

לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 1.4.3 לעיל.

1.16 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

- 1.16.1. לפרטים אודות הסכם שכירות ותפעול חבצלת, ראו סעיף 1.7.1 לעיל.
- 1.16.2. לפרטים אודות הסכם זכיינות בקשר עם בתי המלון, ראו סעיף 1.9 לעיל.
- 1.16.3. לפרטים בדבר הסכמי מימון ראו סעיף 1.13 לעיל.
- 1.16.4. **הסכם מותנה לרכישת זכויות חכירה** - ביום 26 במרץ 2020, התקשרה פאי סיאם הנביאים בהסכם מותנה עם אורט, לפיו, אורט תמכור לפאי סיאם הנביאים את מלוא זכויות החכירה במגרש מסי א לפי תוכנית קנדל, הידוע כגוש שומה 30061 חלקות 90 (בחלק) ו-93 (בחלק), בשטח של כ-9,731 מ"ר ברחוב הנביאים בירושלים והרשום על שם רשות הפיתוח (בסעיף זה: **"הסכם המכר"** ו-"**המקרקעין**", בהתאמה).
- על המקרקעין קיימים מספר מבנים המשמשים, נכון למועד זה, לבית ספר המופעל על ידי אורט. כמו כן, אחד מהמבנים המצויים במקרקעין הינו מבנה לשימור מחמיר הן המבנה והן חצרותיו וחלה עליו תוכנית שימור אתרים לפי סעיף 76א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, וכי לא ניתן לבצע במבנה זה כל שינוי החורג מתוכנית זו.
- הייעוד התכנוני החל על המקרקעין הינו בהתאם לתוכנית מתאר 62, לפיו הייעוד במקרקעין הינו למוסדות. בהתאם למכתב שקיבלה אורט בחודש ינואר 2008 ממהנדס העיר ירושלים המקרקעין יכולים לשמש בייעוד, בין היתר, למוסדות בריאות, בתי ספר פרטיים, מוסדות דת, מוסדות סעד ורווחה (מרכזי טיפול לקשישים, מוסדות חסות, מוסדות בית אבות ודיור מוגן לקשישים), מתקני ספורט חניונים ציבוריים תת קרקעיים ועוד.
- יצוין כי כפי שנמסר לפאי סיאם הנביאים, בין אורט לבין עיריית ירושלים התנהלו מספר תכתובות בין השנים 2015 עד 2018 לערך, במסגרתם העלתה עיריית ירושלים, בין היתר, טענה בקשר למגבלות השימוש במקרקעין, שאינן תואמות את עמדת אורט ואינן תואמות את עמדת מהנדס עיריית ירושלים ממכתבו בחודש ינואר 2008 כאמור לעיל. יצוין כי במהלך התקופה בה נוהלו התכתובות כאמור בין אורט לעיריית ירושלים, נוהל גם מו"מ בין אורט לעיריית ירושלים אשר לא צלח ובעקבותיו המשיכו עיריית ירושלים ואורט בחלופת מכתבים בנושא, במסגרתו הודיעה עיריית ירושלים על כוונתה לרכוש את המקרקעין בדרך של הפקעה. כמו כן, במסגרת הסכם המכר נמסר לפאי סיאם הנביאים כי בשיחה טלפונית שהתקיימה בין מנכ"ל אורט לבין ראש עיריית ירושלים הודיע ראש עיריית ירושלים בע"פ, כי אין לעיריית ירושלים כל עניין ברכישת המקרקעין, כאשר בעקבות השיחה הטלפונית כאמור, נשלח מכתב מאת מנכ"ל אורט לראש עיריית ירושלים.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בידי פאי סיאם הנביאים והחברה אפשרות להעריך את השפעות עמדת עיריית ירושלים כאמור לעיל.
- השלמתו של הסכם המכר מותנה בקבלת הסכמת רמ"י בכתב, להעברת הזכויות במקרקעין על שם פאי סיאם הנביאים בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר, כאשר הצדדים רשאים להאריך את התקופה האמורה בהתאם להוראות הסכם המכר (בסעיף זה: **"התנאי המתלה"**). נכון למועד הדוח, הוסכם על ידי הצדדים על הארכת התקופה להתקיימות התנאי המתלה עד ליום 21 ביולי 2021.
- בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם פאי סיאם הנביאים סך של 110 מיליון ש"ח (בסעיף זה: **"התמורה"**), כאשר נכון למועד זה סך של 11 מיליון ש"ח מתוך התמורה הופקדו בחשבון נאמנות על שם ב"כ המוכרת וזאת עד להתקיימות התנאי המתלה. יתרת התמורה תשולם,

לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה כהגדרתו לעיל, כאשר התשלום האחרון ישולם ביום 1 בספטמבר 2021 שהינו מועד מסירת החזקה בנכס לידי פאי סיאם הנביאים. יצוין כי במסגרת הסכם המכר, העמידה החברה ערבות לטובת אורט בגין כל התחייבויות פאי סיאם הנביאים על פי הסכם המכר. מובהר בזאת כי אין כל ודאות כי תוכניות החברה ביחס למקרקעין ימומשו וזאת, בין היתר, לאור עמדת עיריית ירושלים כפי שהוצגה לעיל.

1.16.5 זכיה במכרז לחכירת מקרקעין בייעוד למלונאות בצפת

ביום 24 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה מרמ"י, לפיה החברה זכתה במכרז מס' צפ/58/2020 שפורסם על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה ל-2 מגרשים בייעוד לתיירות ונופש בגוש 13695 חלקות 2 ו-5 בצפת ("המקרקעין"). בהתאם לתוכנית המוצעת שצורפה לחוברת המכרז, על מגרש מס' 1 שהינו בשטח של כ-15 אלפי מ"ר ניתן להקים מבנה בן 13 קומות בתוספת לגג שיכלול 144 חדרים ועל מגרש מס' 2 שהינו בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ניתן להקים מבנה בן 8 קומות שיכלול 144 חדרים. התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "התמורה בגין המקרקעין").

ביום 8 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם שותפים עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "השותף" ו-"הסכם המכר") לפיו, בין היתר, העמיד השותף סך של כ-5.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ המהווה את יתרת התמורה בגין המקרקעין שנדרשה החברה לשלם לרמ"י. כמו כן, במסגרת הסכם השותפות כאמור, נקבעו הוראות והתחייבויות לפיהן השותף ירכוש מהחברה 50% מהזכויות במקרקעין במחיר של 50% מעלויות המקרקעין שישולמו לרמ"י. כל אחד מהצדדים יישא במחצית מעלויות הבניה והמקרקעין וכן, כי ניהול הפרויקט כבית מלון יתבצע על ידי החברה באמצעות שותפות מלוונות איביס ופולמן עמה יחתמו הצדדים על הסכם ניהול ל-25 שנים. כמו כן, בהתאם להוראות הסכם המכר, החברה תהיה אחראית על הפעלת בית המלון, אפיון הפרויקט בשיתוף המותג הבינלאומי BANYAN TREE מרשת אקור או מותג אחר המתאים לאופי הבינוי. הסכם המכר קובע הוראות לעניין דמי שכירות שישולמו על ידי שותפות מלוונות איביס ופולמן לשותפים המבוסס על 1) הגבוה מבין שיעור מהעלויות או שיעור מהמחזור מתוך הלינות בלבד שיחושב בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם המכר; 2) שיעור ממחזור מכירות של מזון ומשקאות ו-3) שיעור מהכנסות ממחזור הכנסות מאולם אירועים ומספא. הסכם המכר קובע הוראות לעניין סיום השותפות העסקית בהתאם למנגנון BMBY הקבוע בהסכם וכן קובע הוראות לעניין התחייבות לשמירה על סודיות כמקובל בהסכמים מסוג זה. ניהול ביצוע הפרויקט יבוצע על ידי השותף על פי ההסכם וזאת במתכונת של $cost + 6\%$.

בהתאם לתנאי המכרז, החברה נדרשת לקבל היתר בנייה בתוך 48 חודשים ממועד הזכייה ובתוך 72 חודשים ממועד הזכייה להשלים את עבודות הקמת בית המלון. בתאריך 1 בדצמבר 2020 הוגשה בקשה למפעל מאושר למשרד התיירות. ביום 13 בדצמבר 2020 חתמה החברה עם רמ"י על חוזה פיתוח ביחס למקרקעין והכל בהתאם לתנאי המכרז.

על פי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2020, שווי הנכס מסתכם לסך של כ-8.85 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה בנכס (50%).

להלן הסבר לגידול בשווי הנכס על פי הערכת השווי ביחס לתמורה בגין המקרקעין כהגדרתה לעיל: החברה זכתה במכרז רמ"י, לאחר שנקבע במכרז כי זכות החכירה הינה במחיר של 51% וזאת לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית. כמו כן מחיר המינימום של המכרז הינו 50% משומת השמאי הממשלתי אשר קבע כי שווי המגרש הינו 13.3 מיליון ש"ח. השומה נערכה בגישת ההשוואה על פי עסקאות השוואה למלונאות בסביבת הנכס. נמצאה עסקת השוואה רלוונטית באותו הרחוב במיקום בעל מאפיינים זהים, וממה נגזר שווי הזכויות. עסקת השותפות שנערכה לאחר הזכייה במכרז הינה עסקה שנערכה על פי מחיר הזכייה ואינה משקפת שווי שוק. עסקת השותפות כוללת הטבות לחברה כמו הכנסת שותף מקומי בעל ידע ויתרונות בקידום היתרי הבנייה, בניית הפרויקט וכן התחייבות השותף כי החברה תנהל את המלון לאחר סיום בנייתו. נכון ליום 31 במרץ 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020.

1.16.6 רכישת מניות של תאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין באזור הכנרת

ביום 4 במאי 2021, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי המניות בחברה בהסכם לרכישת מניות חברה שהינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין המצויים באזור הכנרת מכוח חוזי חכירה מול רמ"י (להלן: **"הסכם הרכישה"**, **"המוכרות"** ו-**"החברה הנרכשת"**).

המקרקעין הינם בשטח כולל של כ-60 דונם.

החכירה הינה לתקופה של 49 שנה וסיומה בחלק מהמגרשים בשנת 2039 ובחלק מהמגרשים בשנת 2058 עם זכות להארכה לתקופת חכירה אחת נוספת בת 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה.

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

1.16.6.1. החברה תרכוש את מניות החברה הנרכשת בתמורה ל-1.00 ש"ח וכן, החברה תעמיד לווואת בעלים לחברה הנרכשת בסך של 60 מיליוני ש"ח אשר ישמשו לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת. למועד זה, החברה שילמה את התמורה במלואה וזו הועברה לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת, למעט סך של 5 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות להבטחת התחייבויות המוכרים על-פי ההסכם. יובהר, כי מעבר לאמור לעיל, תיוותר יתרת חוב לצד קשור למוכרות שתפרע בעתיד בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. כמו כן, החברה 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.

1.16.6.2. בין הצדדים הוסכם, כי בקשר לעבודות פיתוח במקרקעין, כל סכום שהחברה הנרכשת תהא זכאית לקבל בקשר להחזר הוצאות פיתוח ו/או תכנון יועבר על ידי החברה למוכרות.

1.16.6.3. בין הצדדים הוסכם, וזאת בקשר לבקשות שהוגשו על ידי החברה לרמ"י בקשר עם המקרקעין, 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.

- 1.16.6.4. בהסכם נקבע מנגנון להשבת כספים באמצעות שמאות ככל שלא יוקצו לחברה הנמכרת הזכויות בחלקות המבוקשות וזאת בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.
- 1.16.6.5. הסכם הרכישה כולל מצגים וכן הגבלת אחריות ושיפוי מוגבל בסכום, כפי שנקבע בהסכם הרכישה.
- 1.16.6.6. העסקה הושלמה במועד חתימתה.

1.17. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים שהחברה הינה צד להם.

1.18. יעדים ואסטרטגיה עסקית של הקבוצה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

להלן פרטים אודות האסטרטגיה העסקית ויעדי ההשקעה של הקבוצה בקשר עם ביצוע השקעות בתחומי פעילותה:

- 1.18.1. המשך פעילות בתת תחום הנדל"ן המניב כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת.
- 1.18.2. המשך פיתוח פעילות החברה בתת תחום המלונאות כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת.
- 1.18.3. שאיפה למימון בשיעור מקובל בענף, בריביות טובות וללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).
- 1.18.4. יצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים באמצעות שותפויות, מיזמים משותפים, או בבעלות משותפת מסוג דומה.
- מעבר לאמור, שוקלת החברה הזדמנויות עסקיות נוספות בתת תחום הנדל"ן מעת לעת אשר יש בהם לדעת החברה הזדמנות עסקית מיוחדת, אף אם הן אינן עונות לכל הפרמטרים שלעיל.

להלן פירוט גורמי הסיכון על פעילות החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח:

סיכונים מקרו-כלכליים

א. מגמות גיאוגרפיות בישראל ובמזרח התיכון - כאמור בסעיף 1.4 לעיל, שוק המלונאות בישראל מושפע מהמצב הביטחוני בישראל ובמזרח התיכון, כך שהתערערו במצב הביטחוני עלולה לפגוע בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים ובהתאם ברווחיות הקבוצה.

ב. המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי - כאמור בסעיף 1.4 לעיל, משבר בכלכלה העולמית עלול לגרום להאטה כלכלית במשק הישראלי, ובהתאם להתמתנות בצריכה הפרטית, אשר תוביל לירידה בביקושים הן בענף התיירות והן בענף הנדל"ן.

ג. שינויים בריבית - כאמור בסעיף 1.4 לעיל, לשינויים בשיעורי הריבית עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור זאת שהקבוצה התקשרה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים שחלק מהחזר המימון כאמור הינו בריבית משתנה, ובהתאם, שינוי בריבית עלול לגרום להשפעה בהחזרי הריבית בגין המימון כאמור שהועמד ו/או יועמד לקבוצה.

ד. שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל - כאמור בסעיף 1.4 לעיל, לעליית שיעורי האינפלציה בישראל עשויה להיות השפעה, בין היתר, על הלוואות שניתנו לחברה לרבות מתאגידים בנקאיים, הצמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים במדד המחירים לצרכן, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה.

ה. התפשטות נגיף הקורונה - כאמור בסעיף 1.4.3 לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה השפעות מהותיות על המשק ופעילות הקבוצה.

סיכונים ענפיים

ו. תחרות - בתת תחום הנדל"ן המניב, גידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות. תחום המלונאות מאופיין כענף תחרותי ביותר, בעיקר ביחס לתיירות עירונית, אשר בשנים האחרונות נפתחה לשוק של יחידים בודדים המשכירים נכסים בבעלותם לטווח קצר (למשל באמצעות Airbnb).

ז. ירידת שווי נכסי הקבוצה - כתוצאה מקיטון דמי השכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכדומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

ח. התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום - התייקרות בתשומות, לרבות ובפרט העלאת שכר המינימום במשק, אשר מהווה רכיב מהותי בעלויות התפעול בתחום המלונאות עלול לגרום לגידול בהוצאות החברה ולהשפיע על רווחיותה.

ט. סיכונים אשראי ללקוחות - כמקובל בתחום המלונאות, פעילות החברה, הן אל מול לקוחותיה והן אל מול ספקיה, מתבצעת לרוב כנגד תשלום באשראי. העמדת אשראי מסכנת את הקבוצה, במיוחד בתקופות של שפל כלכלי, והקבוצה פועלת למזעור חשיפה זו, באמצעות פיזור בקרב הלקוחות והספקים, קבלת מקדמות בנסיבות מסוימות, ביטוח אשראי ודרישת ערבויות.

י. **ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים** - הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975. ביטולו של החוק האמור עלול לפגוע במחירי התיירות ולהשפיע על הביקושים לתיירות בישראל.

יא. **סיכוני סייבר** - בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות, לרבות בהחזקת מאגרי מידע, חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים, לרבות פגיעה במוניטין ודליפת מידע רגיש. הקבוצה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בקבוצה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

יב. **ריכוזים גיאוגרפיים** - נכון למועד הדוח, כל נכסי הקבוצה מרוכזים בישראל. כתוצאה מכך, הקבוצה חשופה לאירועים ולהתפתחויות שליליים אשר עלולים להתרחש במשק הישראלי, כגון: האטה כלכלית ושינויים בדמוגרפיה בישראל, אשר עשויים להשפיע באופן ישיר על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

יג. **מינוף גבוה** - הקבוצה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות מימון בנקאי ועתידה להמשיך לעשות כן. המשך יכולתה של הקבוצה להישען על מינוף גבוה תלויה, בין היתר, בהערכת הגופים המלווים לעניין יציבות תזרים המזומנים של הקבוצה מנכסיה שעלול להיות מושפע, בין היתר, משינויי ריבית ושינויים בשווי הנכסים כמפורט לעיל.

יד. **החזקת נכסים עם שותפים** - חלק מנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מוחזקים באמצעות תאגידים בשותפות עם אחרים. בהתאם, השקעות בנכסים בהן רוכשת החברה זכויות חלקיות, כרוכה בסיכונים שונים הנובעים, בין היתר, מיכולת מוגבלת להשפיע על דרך ואופן ניהול הנכסים לרבות החלטות בדבר מימוש הנכסים.

להלן טבלת ריכוז גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות והערכת החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון על פעילותה של הקבוצה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה | | | |
|---|---------------|------------|--|
| השפעה גדולה | השפעה בינונית | השפעה קטנה | |
| סיכונים מקרו-כלכליים | | | |
| | | V | מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון |
| | V | | המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי |
| | V | | שינויים בריבית |
| | | V | שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל |
| V | | | התפשטות נגיף הקורונה |
| סיכונים ענפיים | | | |
| V | | | תחרות |
| V | | | ירידת שווי נכסי הקבוצה |
| | V | | התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום |
| | V | | סיכוני אשראי ללקוחות |
| | V | | ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים |
| | | V | סיכוני סייבר |
| סיכונים ייחודיים לקבוצה | | | |
| | V | | ריכוזים גיאוגרפיים |
| | V | | מינוף גבוה |
| | V | | החזקת נכסים עם שותפים |



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 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 |
| 6-8 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 9-12 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 13-27 | 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 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, או רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-32.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-2.7% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-30 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2021, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-856 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במאי 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 2020 | ליום 31 במרץ | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 345,852 | 104,530 | 399,197 |
| 37,474 | 43,310 | 117,371 |
| - | 70,919 | - |
| 4,953 | 20,574 | 7,735 |
| 18,827 | 18,059 | 39,975 |
| 17,630 | 17,655 | 17,630 |
| - | 671,806 | 18,413 |
| <u>424,736</u> | <u>946,853</u> | <u>600,321</u> |
| 8,011 | 20,604 | 41,943 |
| - | 991 | - |
| 53,614 | 16,435 | 32,505 |
| 2,280,530 | 2,129,144 | 2,838,221 |
| 41,925 | 41,925 | 41,925 |
| 1,045 | 108,653 | 445,176 |
| 3,440 | 76,319 | 3,437 |
| - | 20,592 | - |
| 10,851 | 14,097 | 10,849 |
| <u>2,399,416</u> | <u>2,428,760</u> | <u>3,414,056</u> |
| <u>2,824,152</u> | <u>3,375,613</u> | <u>4,014,377</u> |

נכסים

נכסי שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים לזמן קצר
 הלוואות לשותפים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי
 נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סך נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | |
|----------------|--------------|----------|
| 2020 | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 66,350 | 245,121 | 355,768 |
| 189,256 | 168,258 | 193,738 |
| 103,547 | 103,547 | 103,547 |
| 5,640 | 4,964 | 9,961 |
| 40,324 | 42,466 | 55,791 |
| 59,977 | 45,360 | 59,722 |
| 6,202 | 9,596 | 5,628 |
| 27,110 | 27,119 | 24,741 |
| - | 66,465 | - |
| 498,406 | 712,896 | 808,896 |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

סך הכל התחייבויות

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 737,175 | 763,087 | 764,534 |
| 403,400 | 505,193 | 678,749 |
| 16,165 | 17,530 | 25,732 |
| - | - | 10,530 |
| 196,342 | 230,901 | 202,756 |
| 5,932 | 4,850 | 5,930 |
| 64,320 | 63,696 | 199,259 |
| 44,229 | 113,198 | 43,201 |
| 293 | 592 | 555 |
| 1,467,856 | 1,699,047 | 1,931,246 |
| 1,966,262 | 2,411,943 | 2,740,142 |

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

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 272,229 | 272,229 | 291,779 |
| 452,016 | 432,537 | 456,009 |
| 14,155 | 14,292 | 14,108 |
| 3,989 | 4,295 | 4,012 |
| 13,725 | 13,725 | 13,725 |
| (75,945) | (73,162) | (79,966) |
| (14,831) | (14,831) | (14,831) |
| 665,338 | 649,085 | 684,836 |
| 192,552 | 314,585 | 589,399 |
| 857,890 | 963,670 | 1,274,235 |
| 2,824,152 | 3,375,613 | 4,014,377 |

31 במאי 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 31 במרץ | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|
| | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 182,320 | 47,038 | 44,044 |
| 30 | - | - |
| 182,350 | 47,038 | 44,044 |
| 38,351 | 9,060 | 11,397 |
| 146 | 26 | 28 |
| 38,497 | 9,086 | 11,425 |
| 143,853 | 37,952 | 32,619 |
| (45,750) | 7,447 | (3,828) |
| (21,021) | (4,888) | (6,506) |
| (159) | 4,493 | 8,034 |
| 76,923 | 45,004 | 30,319 |
| (66,737) | (29,105) | (20,647) |
| 5,759 | 97 | 1,463 |
| 15,945 | 15,996 | 11,135 |
| 916 | (97) | 792 |
| 16,861 | 15,899 | 11,927 |
| 18,443 | (2,349) | (1,943) |
| 35,304 | 13,550 | 9,984 |
| 16,739 | (*) (371) | - |
| 52,043 | 13,179 | 9,984 |
| 5,439 | 2,197 | (5,550) |
| 57,482 | 15,376 | 4,434 |
| 34,204 | 3,267 | 7,993 |
| 17,839 | 9,912 | 1,991 |
| 52,043 | 13,179 | 9,984 |
| 33,642 | 5,488 | 3,972 |
| 23,840 | 9,888 | 462 |
| 57,482 | 15,376 | 4,434 |
| 0.32 | 0.05 | 0.13 |
| 0.32 | 0.05 | 0.13 |
| 0.25 | - | - |
| 0.25 | - | - |
| 0.57 | 0.05 | 0.13 |
| 0.57 | 0.05 | 0.13 |
| 59,960 | 59,984 | 62,862 |
| 59,960 | 60,358 | 63,107 |

הכנסות:
הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
הכנסות ממכירת 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
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 (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח כולל לתקופה

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

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

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

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

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

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

(*) ראה ביאור 1.4.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 פרשי תרגום 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 |
| 9,984 | 1,991 | 7,993 | - | - | - | - | - | 7,993 | - | שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021: |
| (5,550) | (1,529) | (4,021) | - | - | (4,021) | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| 4,434 | 462 | 3,972 | - | - | (4,021) | - | - | 7,993 | - | רווח כולל אחר |
| 23 | - | 23 | - | - | - | 23 | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| (4,000) | - | (4,000) | - | - | - | - | - | (4,000) | - | תשלום מבוסס מניות |
| 415,935 | 396,385 | 19,550 | - | - | - | - | - | - | 19,550 | דיבידנד שהוכרז |
| (47) | - | (47) | - | - | - | - | (47) | - | - | צירוף עסקים (*) |
| 416,345 | 396,847 | 19,498 | - | - | (4,021) | 23 | (47) | 3,993 | 19,550 | עסקאות עם בעל שליטה |
| 1,274,235 | 589,399 | 684,836 | (14,831) | 13,725 | (79,966) | 4,012 | 14,108 | 456,009 | 291,779 | סך הכל שינויים בתקופה |
| 1,274,235 | 589,399 | 684,836 | (14,831) | 13,725 | (79,966) | 4,012 | 14,108 | 456,009 | 291,779 | יתרה ליום 31 במרץ 2021 |

(*) 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 פרשי 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 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 13,179 | 9,912 | 3,267 | - | - | - | - | - | 3,267 | - | רווח לתקופה |
| 2,197 | (24) | 2,221 | - | - | 2,221 | - | - | - | - | רווח כולל אחר |
| 15,376 | 9,888 | 5,488 | - | - | 2,221 | - | - | 3,267 | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 168 | - | 168 | - | - | - | 168 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (4,000) | - | (4,000) | - | - | - | - | - | (4,000) | - | דיבידנד שהוכרז |
| (453) | - | (453) | (453) | - | - | - | - | - | - | רכישת מניות באוצר על ידי החברה |
| 76,056 | 76,056 | - | - | - | - | - | - | - | - | רכישת חברה מאוחדת |
| (13,904) | (13,904) | - | - | - | - | - | - | - | - | חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (46) | - | (46) | - | - | - | - | (46) | - | - | עסקאות עם בעל שליטה |
| 73,197 | 72,040 | 1,157 | (453) | - | 2,221 | 168 | (46) | (733) | - | סך הכל שינויים בתקופה |
| 963,670 | 314,585 | 649,085 | (14,831) | 13,725 | (73,162) | 4,295 | 14,292 | 432,537 | 272,229 | יתרה ליום 31 במרץ 2020 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2019

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|
| | 2020 | 2021 |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 52,043 | 13,179 | 9,984 |
| 404 | 168 | 23 |
| 45,750 | (7,447) | 3,828 |
| 12,979 | 4,257 | 983 |
| (12,614) | - | - |
| (14,180) | 1,990 | 824 |
| (1,024) | 4,703 | (1,674) |
| (14,006) | (129) | 9,509 |
| (2,076) (*) | (70) (*) | (792) |
| 1,446 | 1,424 | - |
| <u>68,722</u> | <u>18,075</u> | <u>22,685</u> |
| 6,310 | 1,766 | (10,335) |
| 25 | - | - |
| (32,868) | (13,579) | (841) |
| (132) | 167 | 23 |
| <u>(26,665)</u> | <u>(11,646)</u> | <u>(11,153)</u> |
| <u>42,057</u> | <u>6,429</u> | <u>11,532</u> |
| (87,325) | (42,952) | (132,762) |
| (90,885) | (62,255) | (8,723) |
| (141) | (128) | (6,864) |
| 40,240 | - | - |
| (2,757) | 758 | (51,696) |
| (70,919) | (70,919) | - |
| 34,665 | - | - |
| 264,823 | - | - |
| 1,495 | - | - |
| <u>13,708</u> | <u>-</u> | <u>(3,250)</u> |
| <u>102,904</u> | <u>(175,496)</u> | <u>(203,295)</u> |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(*) לרבות חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכלולות בתוך הרווח מפעילות מופסקת. לפרטים ראה ביאור 1.4.

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 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|--|--|--------------------------|--|
| | 2020 | 2021 | |
| | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 248,475 | - | - | <p>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</p> <p>קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו תמורה מהנפקת איגרות חוב פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישה של מניות שהוחזקו באוצר תשלום דיבידנד</p> <p>מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון</p> <p>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</p> <p>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</p> <p>שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש</p> <p>מזומנים מחברה מאוחדת שאוחדה לראשונה</p> <p>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</p> <p>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</p> |
| (38,068) | (7,324) | (19,055) | |
| (24,004) | 154,767 | 4,037 | |
| - | - | 273,565 | |
| (103,547) | - | - | |
| (24,715) | (18,303) | (12,365) | |
| (17,789) | (13,904) | - | |
| (453) | (453) | - | |
| (16,000) | - | - | |
| <u>23,899</u> | <u>114,783</u> | <u>246,182</u> | |
| 168,860 | (54,284) | 54,419 | |
| 159,370 | 159,370 | 345,852 | |
| 15,290 | (1,512) | - | |
| - | 356 | - | |
| 2,332 | 600 | (1,074) | |
| <u>345,852</u> | <u>104,530</u> | <u>399,197</u> | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|
| 2020 | 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 |
| - | - | (353,233) | רכוש קבוע |
| - | - | (1,038) | אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים |
| - | - | (13,944) | גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| - | - | (10,530) | הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | (134,641) | התחייבות למתן שירותי בניה |
| - | - | (239) | מסים נדחים |
| - | - | (19,550) | התחייבות בגין הטבות לעובדים |
| - | - | (396,386) | הנפקת מניות |
| - | - | 132,762 | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | |

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 |
| 42,952 | 42,952 | - | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | |

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 |
| 44,373 | - | - | מסים נדחים |
| - | - | - | |

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|--|
| | 2020 | 2021 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| | | | נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (4) |
| (10,111) | - | - | הון חוזר |
| (6,268) | - | - | נכסים פיננסיים |
| (103,419) | - | - | רכוש קבוע |
| (938) | - | - | השקעה בחברה כלולה |
| (69,228) | - | - | נכס זכות שימוש |
| (19,728) | - | - | נכסים בלתי מוחשיים |
| 78,754 | - | - | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר |
| 24,338 | - | - | הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 4,894 | - | - | התחייבויות בניכוי נכסי מסים נדחים |
| 71,570 | - | - | התחייבות בגין חכירה |
| 8,085 | - | - | זכויות מיעוט |
| (12,614) | - | - | רווח הון ממימוש פעילות מופסקת |
| <u>(34,665)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| | | | נספח ג' - מכירת חברות שיצאו מאיחוד (5) (6) |
| (2,673) | - | - | הון חוזר |
| 25,600 | - | - | נכסים פיננסיים |
| (571,228) | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 225,987 | - | - | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר |
| 57,490 | - | - | זכויות מיעוט |
| <u>(264,824)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| | | | נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים |
| 62,062 | 8,832 | 13,575 | סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה |
| <u>2,031</u> | <u>13</u> | <u>62</u> | סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה |
| | | | נספח ה' - פעילות שאינה במזומן |
| 70,919 | - | - | פירעון הלוואה שניתנה לשותפים |
| <u>5,854</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | הלוואה שנתקבלה משותפים אגב מיזוג |
| | | | נספח ו' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים |
| <u>-</u> | <u>4,000</u> | <u>4,000</u> | דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן |

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 1 - כללי

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

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 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

(1) רכוש קבוע:

(א) כללי:

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

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

(ב) הפחתת רכוש קבוע:

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

נכסים החכורים במסגרת הסדרי חכירה מימונית מופחתים על פני הקצר מבין אורך החיים השימושיים הצפוי להם על פי 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(1) רכוש קבוע: (המשך)

(ב) הפחתת רכוש קבוע: (המשך)

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

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

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

(ג) עלויות עוקבות:

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

(2) הכרה בהכנסה:

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

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

הכנסות ממתן שירותים:

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

מענקים ממשלתיים:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

לצורך קביעת השווי הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 31 במרץ 2021 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני.

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

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 | | | תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2021 ליום 31 במרץ 2020 ליום 31 בדצמבר 2020 |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|-------------------|---|
| בגין | ידוע | הדולר | הפר"ש | האירו | |
| נקודות | נקודות | (ש"ח ל-1 דולר) | (ש"ח ל-1 פר"ש) | (ש"ח ל-1 אירו) | |
| 108.15 | 107.51 | 3.3340 | 3.5387 | 3.9127 | |
| 107.94 | 107.51 | 3.5650 | 3.6854 | 3.9003 | |
| 107.29 | 107.39 | 3.2150 | 3.6498 | 3.9441 | |
| % | % | % | % | % | שיעורי השינוי: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 31 במרץ 2021 ביום 31 במרץ 2020 |
| 0.80 (0.09) | 0.11 (0.49) | 3.70 3.15 | (3.04) 3.09 | (0.8) 0.57 | |
| (0.69) | (0.6) | (6.97) | 2.09 | 1.70 | לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2020 |

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

השפעת התפשטותו של נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "משבר הקורונה" או "המשבר") ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת הקבוצה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובפרט, החל מאמצע חודש מרץ 2020. כחלק מהנסיון להתמודד עם השלכותיו הנרחבות של הנגיף ברחבי העולם, אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, תוקנו ע"י הממשלות השונות, ביניהן ממשלת ישראל, תקנות מיוחדות (חלקן במסגרת תקנות לשעת חירום), אשר נקטו בצעדי התגוננות ובכלל זה, הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירה של פעילות המסחר, סגירת מוסדות חינוך וצמצום היקף העבודה אשר אינה חיונית. כמו כן, נסגרו הלכה למעשה הגבולות בין המדינות ובדרך כלל התירו המדינות את כניסתם של אזרחיהן בלבד. יתרה מכך, החל מאמצע חודש מרץ 2021 ועד לסוף חודש אפריל 2021 מדינות רבות ברחבי העולם הטילו סגר ביתי על אזרחיהן.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

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

בחודש מרץ 2021, חזר בית המלון איביס סיטי לעבודה, ונפתח מחדש. בכוונת החברה לפתוח את מלון איביס סטייל מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי יתייצבו ויעמדו על שיעור תפוסה סביר.

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

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

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

נכון למועד פרסום דוח זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר בקשר עם המשך התפשטות הנגיף והצעדים שיינקטו על ידי הממשלות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל שהחזרה לשגרה תארך זמן רב, הרי שעלויות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה, וכפועל עקיף, גם על החברה.

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

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה לאור המשבר. 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 באיי 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 (להלן: "פאי סיאם"), עבור נאמנות Somro trust המהווה Discretionary Trust, בשרשרת סופי, עבור גב' שמחה דהוקי כנהנית (אישתו של מר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם (להלן: "דהוקי")), ועם פאי סיאם, אשר עיקרו השקעה בפאי סיאם, באופן שלאחר ההשקעה כאמור מחזיקה החברה במחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של פאי סיאם, בתמורה להשקעה בסך כולל של כ- 405 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). כמו כן, ההתקשרות כוללת הקצאת מניות של החברה לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ, חברה בבעלותו של דהוקי ובני משפחתו (להלן: "קנדרה"), אשר מהוות, לאחר הקצאתן, 5% מההון המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי חברה בת של החברה) ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום במזומן.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

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"). 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 מהמניות המוקצות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, אשר תשוחררנה במועד התשלום האחרון.

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

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

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

(ג) השלמת הקמת הנכסים הקיימים 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 לקבלת 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(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 ההחלטות בדירקטוריון החברה, למעט ההחלטות שבסעיף 2 להלן, יתקבלו ברוב קולות של הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון.

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

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

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

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

(ד) השקעות - התקשרות בעסקה העונה על כל התנאים המפורטים להלן: העסקה שהינה בהיקף של עד 20% מהיקף המאזן של פאי סיאם במועד קבלת 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 4א(2) 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 עניין אישי בהן (מובהר כי התקשרויות אלו כוללות כל התקשרות עם בעל ענין או נושא משרה בפאי סיאם, וזאת גם אם מדובר במהלך העסקים הרגיל של פאי סיאם או בעסקה שאינה חריגה).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

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.

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.

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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

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 מיליוני ש"ח הוכר בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פאי סיאם בע"מ, כמוצג בדוחות 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.

ב. **הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):**

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

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

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

(2) שיעור הריבית החצי שנתית 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ג. עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו 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.

מובהר כי, עדכון דמי הניהול הינו בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר זומנה ליום 2 ביוני 2021.

ד. תוכנית לרכישה עצמית של מניות:

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

נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוצעו רכישות על פי תוכנית רכישת המניות החדשה.

ה. 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 במוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2021 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2021), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן 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).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ו. 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 31 במרץ 2020 | |
|---|--|
| אלפי ש"ח (מבוקר) | |
| 5,992 | הכנסות |
| 4,708 | עלות ההכנסות |
| 1,284 | רווח גולמי |
| (27) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (49) | הוצאות אחרות |
| - | הכנסות אחרות |
| 1,208 | רווח מפעולות רגילות |
| (1,896) | הוצאות מימון |
| 35 | הכנסות מימון |
| (653) | הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון |
| 167 | חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| (486) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| 115 | מסים על ההכנסה |
| (371) | הפסד לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת |
| - | רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת |
| (371) | הפסד מפעילות מופסקת |

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 |
|---|
| אלפי ש"ח (מבוקר) |

| |
|---------|
| 2,257 |
| 1,328 |
| (6,510) |
| (2,925) |

תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 הוגן.

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

| <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>31 במרץ</u> | <u>31 בדצמבר</u> | <u>31 במרץ</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 | 67,715 | 10,350 | 67,715 |
| 112,087 | 388,073 | 112,087 | 388,073 |
| 1,002,812 | 975,639 | 1,026,851 | 1,030,740 |
| 535,488 | 827,288 | 506,946 | 782,296 |
| 56,000 | 56,000 | 56,000 | 56,000 |
| <u>1,716,737</u> | <u>2,314,715</u> | <u>1,712,235</u> | <u>2,324,824</u> |

התחייבויות פיננסיות (1):

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

(1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים הוגן.

(2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי הוגן.

(3) השווי הוגן 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 3.29% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 3.8%).

(4) השווי הוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה בממוצע 0.53% (ליום 31 בדצמבר 2020 – 1.64%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 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 1.4). החל מהרבעון הראשון 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 | |
| 44,044 | - | 1,388 | 2,516 | 29,798 | 1,051 | 9,291 | הכנסות |
| 32,619 | - | 993 | 1,838 | 23,136 | (295) | 6,947 | רווח גולמי |
| (3,828) | - | - | - | (1,719) | - | (2,109) | 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 |
| (6,506) | - | - | - | - | - | - | |
| 8,034 | - | - | - | - | - | - | |
| 30,319 | - | - | - | - | - | - | |
| (19,184) | - | - | - | - | - | - | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 11,135 | - | - | - | - | - | - | |
| 792 | (64) | - | - | - | 856 | - | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 11,927 | - | - | - | - | - | - | |
| 4,014,377 | (14,911) | 103,538 | 124,149 | 1,709,485 | 1,277,162 | 814,954 | נכסי המגזר |

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2021

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 | | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| סה"כ אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | גרמניה | | ישראל | | |
| | | | נדל"ן אלפי ש"ח | הולנד אלפי ש"ח | סולאר אלפי ש"ח | נדל"ן אלפי ש"ח | |
| 47,038 | (6,754) | 1,301 | 12,042 | 22,999 | 6,774 | 10,676 | הכנסות |
| 37,952 | (1,703) | 896 | 9,861 | 19,006 | 1,723 | 8,169 | רווח גולמי |
| 7,447 (4,089) 4,493 | - | - | - | 5,797 | - | 1,650 | רווח 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 בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 45,004 (29,088) 15,996 | | | | | | | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| (97) | | | | | | | |
| 15,899 | | | | | | | |
| 3,375,613 | (26,303) | 119,871 | 800,573 | 1,472,538 | 243,902 | 765,032 | נכסי המגזר |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| סה"כ אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | גרמניה | | ישראל | | |
| | | | נדל"ן אלפי ש"ח | הולנד אלפי ש"ח | סולאר אלפי ש"ח | נדל"ן אלפי ש"ח | |
| 182,350 | - | 5,414 | 34,220 | 104,116 | - | 38,599 | הכנסות |
| 143,853 | - | 3,433 | 28,041 | 83,349 | - | 29,031 | רווח גולמי |
| (45,750) (21,021) (159) | - | (4,363) | (62,742) | 18,201 | - | 3,154 | רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 76,923 (60,978) 15,945 | | | | | | | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 916 | | | | | | | |
| 16,861 | | | | | | | |
| 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 31 במרץ 2021

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. רכישת חברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ:

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

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

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

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

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

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

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

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

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

(5) העסקה הושלמה במועד חתימתה.

ב. דיבידנד:

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).

אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני
ליום 31 במרץ 2021

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 הראשון 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.

צופית הראל
מנהלת כללית

31 במאי 2021
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 הראשון 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.

31 במאי 2021

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2021

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2021

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

תוכן העניינים

| <u>ע מ ו ד</u> | |
|----------------|--|
| 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 31 במרץ 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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- 398,556 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 4,120 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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, 31 במאי 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
ת.ד. 583
אילת, 8810402

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 208,842 | 30,636 | 90,075 |
| 25,705 | 38,633 | 94,866 |
| - | 70,919 | - |
| 4,234 | 41,794 | 4,392 |
| 2,084 | 2,872 | 3,028 |
| 2,841 | 2,714 | 2,875 |
| - | 16,700 | - |
| <u>243,706</u> | <u>204,268</u> | <u>195,236</u> |
| 758,217 | 1,066,556 | 1,154,990 |
| 417,558 | 409,220 | 418,333 |
| 1,021 | 1,127 | 1,060 |
| 3,055 | 3,512 | 3,055 |
| 28,226 | 8,031 | 10,068 |
| <u>1,208,077</u> | <u>1,488,446</u> | <u>1,587,506</u> |
| <u>1,451,783</u> | <u>1,692,714</u> | <u>1,782,742</u> |

נכסים

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

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

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
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

31 במאי 2021

גיא בורגשטיין
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 31 במרץ | | | |
|------------------------------------|---|----------|--|----------|
| | 2020 | 2020 | | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| 26,183 | 7,336 | 6,441 | הכנסות הכנסות מדמי שכירות | |
| 2,740 | 469 | 545 | עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות | |
| 120 | 28 | 27 | | |
| 2,860 | 497 | 572 | | |
| 23,323 | 6,839 | 5,869 | רווח גולמי | |
| 8,249 | 1,977 | (301) | רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו | |
| (14,508) | (3,600) | (4,243) | | |
| (792) | 538 | (163) | | |
| 16,272 | 5,754 | 1,162 | רווח מפעולות רגילות | |
| (32,267) | (21,150) | (8,211) | הוצאות מימון הכנסות מימון רווח בגין חברות מוחזקות, נטו | |
| 6,530 | 97 | 1,385 | | |
| 43,669 | 18,566 | 13,657 | | |
| 34,204 | 3,267 | 7,993 | רווח לפני מסים על ההכנסה | |
| - | - | - | מסים על ההכנסה | |
| 34,204 | 3,267 | 7,993 | רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם | |
| (562) | 2,221 | (4,021) | רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | |
| 33,642 | 5,488 | 3,972 | 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 31 במרץ | | | |
|------------------------------------|---|------------|--|----------|
| | 2020 | 2020 | | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח |
| מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| 34,204 | 3,267 | 7,993 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם | |
| (43,669) | (18,566) | (15,973) | התאמות בגין: | |
| 404 | 168 | 23 | רווח בגין חברות מוחזקות, נטו | |
| 770 | 193 | 40 | תשלום מבוסס מניות | |
| (8,249) | (1,977) | 301 | פחת והפחתות | |
| (17,019) | (5,618) | 4,155 | ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה | |
| 805 | 4,550 | (1,295) | שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך | |
| (32,754) | (17,983) | (4,756) | שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך | |
| 676 | (112) | (944) | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: | |
| (1,526) | (1,399) | (34) | שינוי בלקוחות | |
| (950) | (206) | 460 | שינוי בחייבים ויתרות חובה | |
| 3,000 | 11,117 | 10,301 | שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים | |
| (49) | 219 | (6) | שינוי בזכאים ויתרות זכות | |
| 1,151 | 9,619 | 9,777 | שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך | |
| (31,603) | (8,364) | 5,021 | מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת | |
| 28,821 | 10,974 | 110 | מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות | |
| (2,782) | 2,610 | 5,131 | סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת | |

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|------------------------------------|---|------------------|
| | 2020 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר | |
| (4,599) | (2,533) | (1,076) |
| 16,700 | - | - |
| (17) | (3) | (78) |
| (3,012) | 933 | (49,708) |
| (70,919) | (70,919) | - |
| <u>(61,847)</u> | <u>(72,522)</u> | <u>(50,862)</u> |
| 416,177 | (60,936) | (326,889) |
| <u>354,330</u> | <u>(133,458)</u> | <u>(377,751)</u> |
| 12,000 | - | - |
| (18,473) | (1,941) | (13,063) |
| (24,004) | 154,767 | - |
| - | - | 273,565 |
| (103,547) | - | - |
| (1,842) | (502) | (6,649) |
| (16,000) | - | - |
| (453) | (453) | - |
| <u>(152,319)</u> | <u>151,871</u> | <u>253,853</u> |
| 199,229 | 21,023 | (118,767) |
| 9,613 | 9,613 | 208,842 |
| <u>208,842</u> | <u>30,636</u> | <u>90,075</u> |

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

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
הנפקת איגרות חוב
פירעון איגרות חוב
פירעון התחייבויות לאחרים
תשלום דיבידנד
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

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 31 במרץ | |
|------------------------------------|---|----------|
| | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |

| | | |
|--------|-----|-------|
| 29,881 | 866 | 1,120 |
|--------|-----|-------|

| | | |
|--------|--------|-------|
| 31,031 | 11,252 | 1,075 |
|--------|--------|-------|

| | | |
|---|-------|-------|
| - | 4,000 | 4,000 |
|---|-------|-------|

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות שאינה במזומן:

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

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

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

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

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

(1) הצעה פרטית מהותית:

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

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

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



דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה

ליום 31 במרץ 2020

תוכן העניינים

ע מ ד

| | |
|-----|--|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים פרופורמה |
| 3-4 | דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 5-9 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה |

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ- 2.7% וכ-12% מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2021 ו-2020, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים 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 מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (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, 31 במאי 2021

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 | | |
|---|--|------------------------------------|
| נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח | נתוני הפרפורמה התאמות בגין נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח | לפני אירוע הפרפורמה בחברה אלפי ש"ח |
| 44,044 | - | 44,044 |
| - | - | - |
| 44,044 | - | 44,044 |
| 11,397 | - | 11,397 |
| 28 | - | 28 |
| 11,425 | - | 11,425 |
| 32,619 | - | 32,619 |
| (3,828) | - | (3,828) |
| (6,506) | - | (6,506) |
| (665) | (8,699) | 8,034 |
| 21,620 | (8,699) | 30,319 |
| (20,647) | - | (20,647) |
| 1,463 | - | 1,463 |
| 2,436 | (8,699) | 11,135 |
| 792 | - | 792 |
| 3,228 | (8,699) | 11,927 |
| (1,943) | - | (1,943) |
| 1,285 | (8,699) | 9,984 |
| - | - | - |
| 1,285 | (8,699) | 9,984 |
| (5,550) | - | (5,550) |
| (4,265) | (8,699) | 4,434 |
| (706) | (8,699) | 7,993 |
| 1,991 | - | 1,991 |
| 1,285 | (8,699) | 9,984 |
| (4,727) | (8,699) | 3,972 |
| 462 | - | 462 |
| (4,265) | (8,699) | 4,434 |
| (0.01) | (0.14) | 0.13 |
| (0.01) | (0.14) | 0.13 |
| 62,862 | - | 62,862 |
| 63,107 | - | 63,107 |

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):
 רווח בסיסי
 רווח בדילול מלא

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

31 במאי 2021

גיא בורנשטיין
 סמנכ"ל כספים

אופית הראל
 מנהלת כללית

גיא פרג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 | | |
|---|--|--|
| נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח | התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח | לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח |
| 53,456 | 6,418 | 47,038 |
| 13,777 | 4,717 | 9,060 |
| 26 | - | 26 |
| 13,803 | 4,717 | 9,086 |
| 39,653 | 1,701 | 37,952 |
| 6,206 | (1,241) | 7,447 |
| (7,296) | (2,408) | (4,888) |
| 5,481 | 988 | 4,493 |
| 44,044 | (960) | 45,004 |
| (36,017) | (5,912) | (29,105) |
| 433 | 336 | 97 |
| 9,460 | (6,536) | 15,996 |
| (71) | 26 | (97) |
| 9,389 | (6,510) | 15,899 |
| (1,779) | 570 | (2,349) |
| 7,610 | (5,940) | 13,550 |
| (371) | - | (371) |
| 7,239 | (5,940) | 13,179 |
| (589) | (3,856) | 3,267 |
| 7,828 | (2,084) | 9,912 |
| 7,239 | (5,940) | 13,179 |
| 2,197 | - | 2,197 |
| 9,436 | (5,940) | 15,376 |
| 1,632 | (3,856) | 5,488 |
| 7,804 | (2,084) | 9,888 |
| 9,436 | (5,940) | 15,376 |
| (0.01) | (0.06) | 0.05 |
| (0.01) | (0.06) | 0.05 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| (0.01) | (0.06) | 0.05 |
| (0.01) | (0.06) | 0.05 |
| 59,984 | - | 59,984 |
| 60,358 | - | 60,358 |

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות, שירותי ניהול ומלונאות

עלות ההכנסות
עלות השכירות, שירותי ניהול ומלונאות
ממכרת מבנים וקרקעות

רווח גולמי

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

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות מימון, נטו

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לאחר מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת

רווח לתקופה

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

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

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

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

רווח בסיסי

רווח בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):

ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

דוחות מאוחדים פרפורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

אספן גרופ בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

| נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח | התאמות בגין נתוני הפרפורמה אלפי ש"ח | לפני אירוע הפרפורמה 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 מיסים בגין:
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח כולל לשנה

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

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

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

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

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2 להלן. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך 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 ההחלטות בדירקטוריון החברה, למעט ההחלטות 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(א)2(ד) לעיל בכל הקשור להסדרת היחסים עם קבוצת שגב.

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

(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.

(י) החלטה להמליץ לאסיפה הכללית על מיזוג, פיצול, ארגון מחדש או פירוק 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)

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

(ב) 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 כיס שיגרם, במישרין או בעקיפין, עקב או כתוצאה של התקיימות אירועים המפורטים בהסכם.

הצעה פרטית מהותית:

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

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

רכישה במחיר הזדמנותי:

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

סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח אשר הוכר בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח במחיר הזדמנותי, 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 הוגן מיום רכישת החברה בחודש ינואר 2021. למידע בדבר הנכסים והתחייבויות שנכסו לאיחוד, ראה נספח א'1 בדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים.

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.

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

ב. הנחות הפרופורמה: (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את תוצאות הפעולות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2021 ו- 31 במרץ 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 31 במרץ 2021 ו- 31 במרץ 2020, בהתאמה, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח סספי 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 ו- 1,771 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, בהתאמה. ההנחה לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה היא כי התשלום השלישי בוצע במועדו כפי שהיה בפועל והתשלום הרביעי טרם בוצע.