



אספן גרופ בע"מ

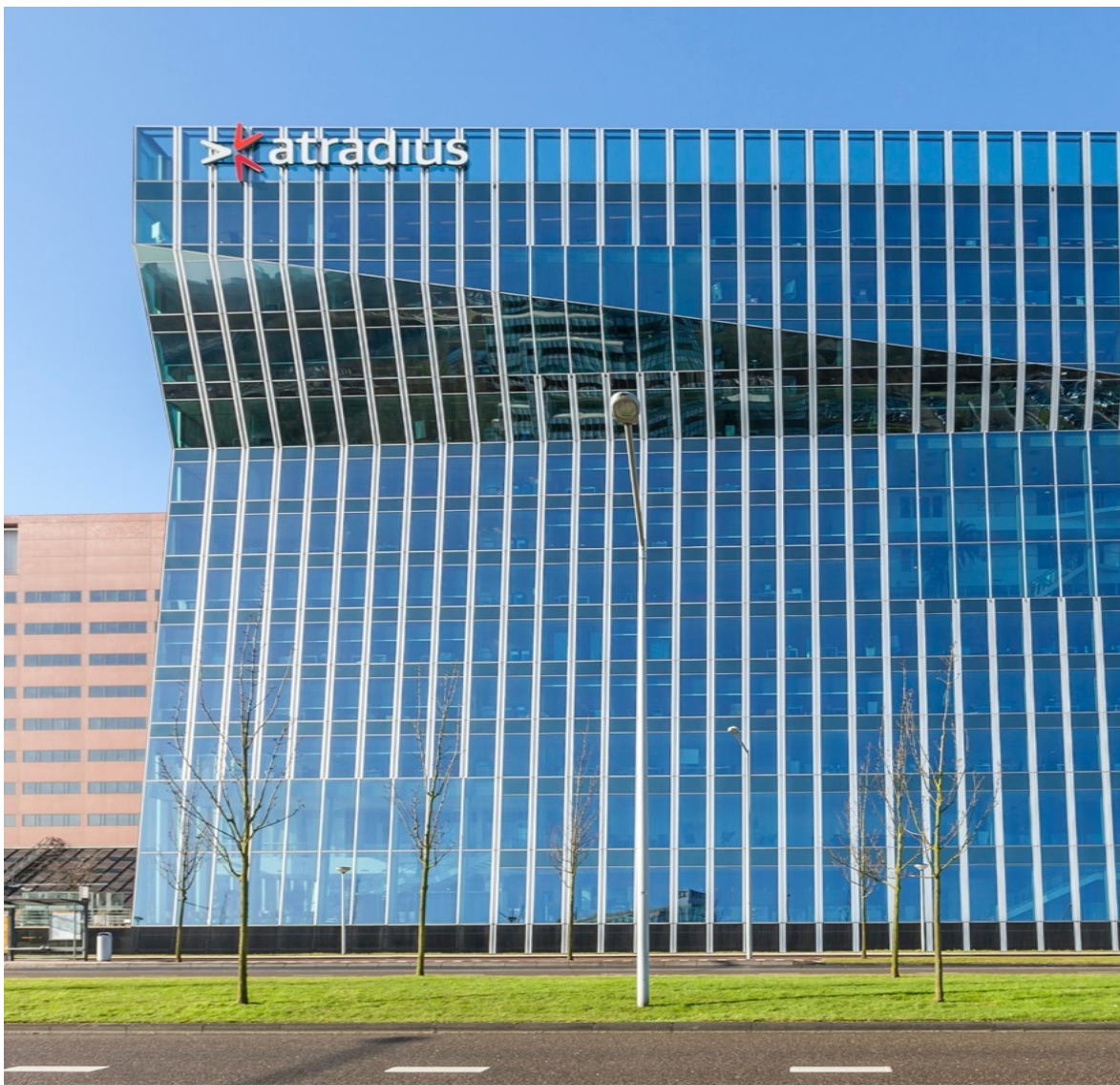
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2022.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022, לפי תקנה 38ד'.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2022 (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 2021, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

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

פרופיל החברה

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

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

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

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלוואית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלוואות בישראל

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

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

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

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

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

- 2 מלוונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית.
- 3 מלוונות בביצוע בת"א ובירושלים.
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי פאי סיאם ליום 31 במרץ 2022, כ- 1,521 מיליון ש"ח⁽³⁾.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 31 במרץ 2022, כ- 383 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 31 במרץ 2022, כ- 959 מיליון ש"ח.

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

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

2. מדל"ן מניב בהולנד:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 238 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 141 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 117 שוכרים בתפוסה של כ- 95%. החברה רוכשת נכסים בבעלותה המלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 19 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 99%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.5 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 6.2%.
 - LTV ממוצע: כ- 46%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
 - NOI מייצג * (100%): ל- 3 חודשים 26 מיליון ש"ח (חלק החברה: ל- 3 חודשים 13 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים * (100%): 1,870 מיליון ש"ח (חלק החברה: 987 מיליון ש"ח)
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים בין 15-18 מיליון ש"ח.
- * כלל הנכסים באירופה.

3. מדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 82 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 185 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 93%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 15 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים, תעשייה ומרכזים מסחריים.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 93%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים.
 - Cap rate ממוצע: *6.9%.
 - LTV ממוצע: כ- 16%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 33.2 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 509 מיליון ש"ח.
- * מחושב ע"פ שכ"ד בפועל

מדדים שבהם נסחרת החברה

החברה נסחרת במדד תל אביב-SME60 (מדד הכולל את 60 המניות בעלות שווי החזקות הציבור הגבוה ביותר מבין המניות שאינן נכללות במדד ת"א 125 ואשר עומדות בתנאי הסף של המדד). כמו כן, נכללת במדד ת"א – מניב חו"ל ותל אביב – נדל"ן.

מטרות ויעדי החברה

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

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

תחזיות הנהלת החברה לשנת 2022:

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

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

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. החברה מכרה שני נכסים בישראל – במגדל העמק ובחדרה אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם ובנוסף רכשה החברה נכס מניב בפתח תקווה אשר יתחיל להניב ברבעון השני של שנת 2022. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 400 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו מתמקדים ופועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבה פעילותה העסקית של החברה.

הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה

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

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

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

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

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

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

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

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

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

(**) נחתם הסכם מכר למכירת הנכס והמכירה הושלמה בשנת 2022.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,133	ראש העין	6,982	מגדל העמק
8,958	אשקלון	308	כפר יונה	6,451	קריית שמונה
		5,836	כפר סבא	9,436	מעלות
		<u>3,760</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,458	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>12,609</u>		<u>15,037</u>		<u>54,388</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
60	120	98%	18	משרדים
26	147	100%	29	לוגיסטיקה ותעשייה
60	146	81%	17	מתחמי מסחר
-	96	100%	18	מלונאות ונופש
<u>49</u>	<u>509</u>	<u>93%</u>	<u>82</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
<u>12,645</u>	Ittigen	29,667	Amersfoort	7,741	Bruhl
		27,717	Zwolle	942	Schmollen (*)
		18,068	Hoofddorp	3,750	Sasbachwalden
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam		
		4,455	Delft		
		3,816	Hoofddorp		
		13,955	Amstelveen – KPMG		
		9,874	Amstelveen-Park torn		
		7,418	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,989	Zoetemeer		
		7,353	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
14,496	Flow				
	<u>6,839</u>	Naarden			
<u>12,645</u>		<u>212,957</u>		<u>12,433</u>	

(*) נחתם הסכם למכירת הנכס והמכירה הושלמה בשנת 2022.

פילוח תמהיל נכסי החברה עפ"י מאפייני סיכון ותשואה:

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
59	1,686	98%	190	משרדים
23	178	100%	46	לוגיסטיקה ותעשייה
35	2	100%	1	מתחמי מסחר
-	2	0%	4	מלונאות ונופש
<u>39</u>	<u>1,868</u>	<u>98</u>	<u>242</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 64 מיליון ש"ח.

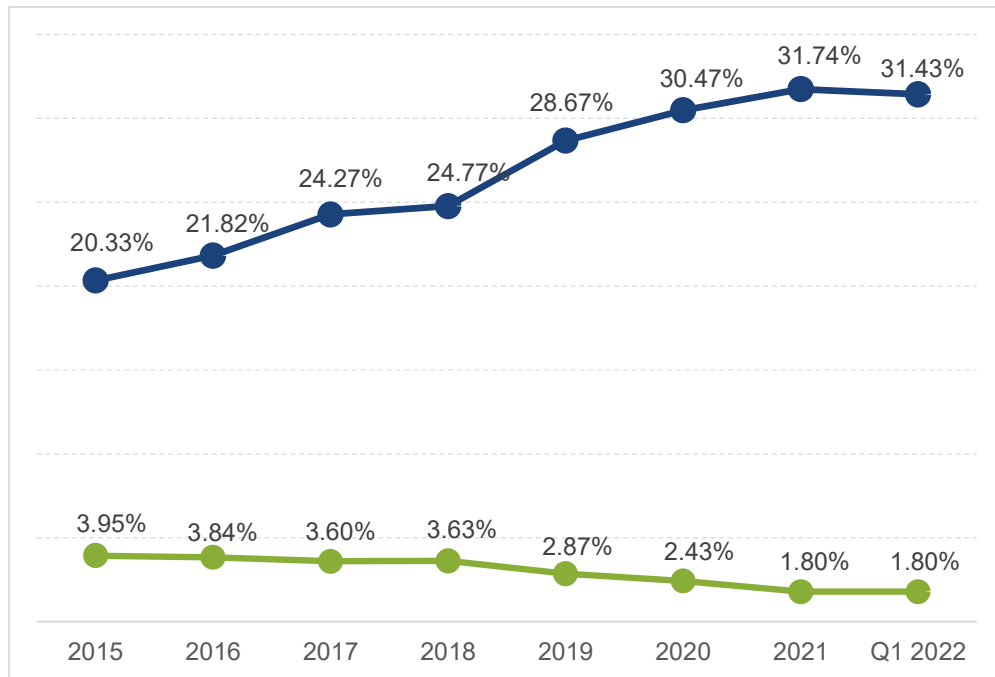
ליום 31 במרץ 2022, יתרת החוב נטו בדוחות המאוחדים של החברה הינה כ- 2.2 מיליארד ש"ח. ההון המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 מהווה כ- 31.43% מסך המאזן.

דירוג אשראי

בחודש ינואר 2022 אושרר דירוג החברה במעלות ונשאר - iA. השיקולים אשר בבסיסם זכתה החברה לדירוג זה כוללים בין היתר:

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 34 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים והינו ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה בלבד (להלן: "FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך"). השימוש במדד זה מקובל בעולם לביחנית 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- 9 מיליון ש"ח לעומת כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 18 מיליון ש"ח לעומת 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
174,490	9,984	10,026	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
(205,584)	3,828	2,316	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
38,083	824	24	מיסים נדחים
(3,948)	28	(11,501)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
10,587	(8,034)	1,173	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
567	(1,674)	1,014	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(12,959)	(792)	(32)	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
28,832	-	-	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו' ו-ז')
10,841	3,971	2,664	אחרות
40,909	8,135	5,684	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
19,819	3,688	1,620	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,090	4,447	4,064	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
15,306	1,097	11,108	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,235)	441	(4,872)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,321	4,005	4,643	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
23	23	-	תשלום מבוסס מניות
4,645	983	1,354	פחת
73,969	14,684	17,917	FFO לפי גישת הנהלה (כולל)
34,964	5,944	8,675	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
39,005	8,740	9,242	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה

(*) 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
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
44,044	47,670	
-	59,000	
<u>44,044</u>	<u>106,670</u>	1
11,397	13,687	
28	47,499	
<u>11,425</u>	<u>61,186</u>	
32,619	45,484	2
(3,828)	(2,316)	3
(6,506)	(8,317)	
<u>8,034</u>	<u>(1,173)</u>	4
30,319	33,678	
(20,647)	(27,265)	
<u>1,463</u>	<u>5,049</u>	5
11,135	11,462	
792	32	
<u>11,927</u>	<u>11,494</u>	
(1,943)	(1,468)	6
<u>9,984</u>	<u>10,026</u>	
(5,550)	547	
<u>4,434</u>	<u>10,573</u>	7
7,993	6,485	
1,991	3,541	
<u>9,984</u>	<u>10,026</u>	

הכנסות:

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

עלות ההכנסות:

עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח כולל אחר:

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

סך הכל רווח כולל לתקופה

רווח לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) **הכנסות מדמי שכירות, משיחותי ניהול וממלונאות**
הכנסות החברה מדמי שכירות משיחותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדוח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד, ומהכנסות ממלונאות אשר היו לא מהותיות בתקופה המקבילה אשתקד.

(2) **רווח גולמי**
הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 45 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהשלמת מכירת הקרקע בחדרה והכרה ברווח ממכירתה.

(3) **התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו**
בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 2.3 מיליוני ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 3.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(4) **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**
בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות האחרות נבעו מהכרה ברווח חד פעמי מרכישת חברת פאי סיאם.

(5) **הוצאות מימון, נטו**
הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 22 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית המדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 9.5 מיליוני ש"ח. העלייה קוזזה מרווח מעסקאות הגנה על האירו בתקופת הדוח.

(6) **מיסים על הכנסה**
הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(7) **רווח לתקופה**
הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 10 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		הערות
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			בנכים
			בנכים שוטפים
276,360	399,197	261,873	מזומנים ושיווי מזומנים
113,875	117,371	150,383	בנכים פיננסיים לזמן קצר
6,930	7,735	6,717	לקוחות
41,146	39,975	91,078	חייבים ויתרות חובה
63,918	17,630	17,630	מלאי
32,176	18,413	17,085	בנכים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
534,406	600,321	544,766	1
			בנכים לא שוטפים
58,301	41,943	58,437	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,917	32,505	27,112	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
		26,380	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
3,213,393	2,838,221	3,226,518	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	41,925	-	מלאי קרקעות
533,607	445,176	550,960	רכוש קבוע, נטו
3,843	3,437	3,614	נכס זכות שימוש
10,816	10,849	10,823	נכסי מסים נדחים
3,836,877	3,414,056	3,903,844	2
4,371,283	4,014,377	4,448,610	
			סך הכל בנכים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
154,757	355,768	222,090	אשראי מתאגדים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
80,487	193,738	74,576	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
-	103,547	-	חלויות שוטפות של איגרות חוב
12,618	9,961	15,490	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
55,685	55,791	56,122	זכאים ויתרות זכות
43,591	59,722	45,136	התחייבות בגין מסים שוטפים
-	5,628	-	התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
28,469	24,740	28,438	הפרשות
375,607	808,896	441,852	4
			התחייבויות לא שוטפות
1,164,134	764,534	1,158,623	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
885,726	678,749	896,332	איגרות חוב
24,709	25,732	24,422	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
10,500	10,530	10,500	התחייבות למתן שירותי בניה
240,732	202,756	237,630	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,924	5,930	4,340	פיקדונות משוכרים
238,234	199,256	237,129	התחייבויות מסים נדחים
39,751	43,201	38,998	התחייבות בגין חכירה
456	555	502	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,608,166	1,931,246	2,608,476	5
2,983,773	2,740,142	3,050,328	
			סך הכל התחייבויות
			התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים
			הון
			הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
659	659	663	הון מניות
291,120	291,120	293,504	פרמיה
531,520	461,055	533,505	יתרת רווח
13,968	14,108	13,922	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
4,012	4,012	2,654	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
13,725	13,725	13,725	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(134,877)	(80,313)	(134,433)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
19,308	-	19,308	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(16,865)	(14,831)	(13,150)	מניות באוצר
722,570	689,535	729,698	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
664,940	584,700	668,584	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,387,510	1,274,235	1,398,282	6
4,371,283	4,014,377	4,448,610	

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2022, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 545 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 534 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ומסעיף חייבים ויתרות חובה בגין מכירת הקרקע הצפונית בחדרה. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בעקבות השלמת מכירת נכס בגרמניה וכן על ידי גריעת הקרקע בחדרה מסעיף המלאי.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2022, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,904 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,837 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 17 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעות שביצעה חברת פאי סיאם, מעלייה בסעיף תשלומים ע"ח רכוש קבוע כ- 26 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכם לרכישת נכס בפתח תקוה ומעלייה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 4(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(3) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2022, הסתכם לסך של כ- 3,227 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מהשקעות בנכסים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומהתאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בישראל וחו"ל בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בגין מיון נכס מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ומכירתו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח והפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בעקבות עליה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 31 במרץ 2022.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2022, הסתכמו לסך של כ- 442 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 376 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות גיוס נע"מ (סדרה 2) ומשיכת מסגרת בגין ליווי בנקאי לפרויקט בחברת פאי סיאם ומגידול בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. יצוין כי, חברת פאי סיאם חתמה בדצמבר 2021 על שני הסכמי ליווי לפרויקטים בבניה, כאשר בעקבות חתימה על הסכמים אלו ימוינו חלק מן ההלוואות מן הזמן הקצר לזמן הארוך.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2022, הסתכמו לסך של כ- 2,608 מיליון ש"ח, בדומה לסך התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(6) הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2022, הסתכם לסך של כ- 1,398 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 669 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 31.43% מסך המאזן, לעומת כ- 1,388 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. בדוח הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי מהווה כ- 37.9% מסך המאזן.

נדילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח וממכירת מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

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

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 במרץ 2022, לחברה עודף נכסים שוטפים של התחייבויות שוטפות בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 103 מיליון ש"ח ועודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 320 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 2022 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 2,614 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,101 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 956 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 492 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 25 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 40 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 במרץ 2022, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,201 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

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

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 2022, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,033 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 הלן).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 930 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 4%.

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

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- 47 מיליון ש"ח וכ- 726 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 2022 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	לא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
נכסים:							
261,873	-	101,480	157,989	2,404	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
150,383	-	94,702	26,678	-	3,765	25,238	נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,717	-	-	2,200	-	-	4,517	לקוחות
91,078	63,834	2,967	21,277	532	-	2,468	חייבים ויתרות חובה
17,085	17,085	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,244,148	3,244,148	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
							תשלומים על חשבון נדל"ן
26,380	26,380	-	-	-	-	-	להשקעה
550,960	550,960	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
58,437	58,437	-	-	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
27,112	-	27,112	-	-	-	-	מסים נדחים
10,823	10,823	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
3,614	3,614	-	-	-	-	-	
<u>4,448,610</u>	<u>3,975,281</u>	<u>226,261</u>	<u>208,144</u>	<u>2,936</u>	<u>3,765</u>	<u>32,223</u>	
התחייבויות:							
222,090	-	222,090	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
							איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
896,332	-	-	-	-	-	896,332	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
1,193,577	-	270,897	812,989	64,137	-	45,554	הלוואה מאחרים
24,422	-	10,000	-	-	-	14,422	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
277,252	-	14,789	262,463	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
15,490	-	10,135	5,355	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
101,258	17,230	12,716	64,502	-	-	6,810	התחייבויות למתן שירותי בניה
28,438	28,438	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
10,500	10,500	-	-	-	-	-	מסים נדחים
39,500	2,875	501	33,030	3,094	-	-	פקדונות שוכרים
237,129	237,129	-	-	-	-	-	
4,340	-	-	2,745	-	-	1,595	
<u>3,050,328</u>	<u>296,172</u>	<u>541,128</u>	<u>1,181,084</u>	<u>67,231</u>	<u>-</u>	<u>964,713</u>	
<u>1,398,282</u>	<u>3,679,109</u>	<u>(314,867)</u>	<u>(972,940)</u>	<u>(64,295)</u>	<u>3,765</u>	<u>(932,490)</u>	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 111,081 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,698,579 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 66,117 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 נקפים 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 2022) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.03.2022 עד 24.5.2022):

שיעור השינוי	מטבע
5.76%	דולר ארה"ב (\$)
1.70%	אירו אירופי (€)
1.46%	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

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

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

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

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2022	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 730 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{729,698}{1,925,563} = 37.90\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,201,417}{141,847} = 15.52 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,398,282}{4,448,610} = 31.43\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 730 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	595,510 ⁽⁹⁾	576,684	החברה	סדרה ח'
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2022	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 730 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח				
$\frac{729,698}{1,925,563} = 37.90\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,201,417}{141,847} = 15.52 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,398,282}{4,448,610} = 31.43\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 730 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	300,822 ⁽⁹⁾	300,000	החברה	סדרה ט'
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(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: 26 במאי 2022



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022

(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
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-22	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 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-34.87% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-4.73% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-50,384 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינה כ-115 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

תל-אביב, 26 במאי 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-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 2021 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
276,360	399,197	261,873
113,875	117,371	150,383
6,930	7,735	6,717
41,147	39,975	91,078
63,918	17,630	17,630
32,176	18,413	17,085
<u>534,406</u>	<u>600,321</u>	<u>544,766</u>
58,301	41,943	58,437
16,917	32,505	27,112
-	-	26,380
3,213,393	2,838,221	3,226,518
-	41,925	-
533,607	445,176	550,960
3,843	3,437	3,614
10,816	10,849	10,823
<u>3,836,877</u>	<u>3,414,056</u>	<u>3,903,844</u>
<u>4,371,283</u>	<u>4,014,377</u>	<u>4,448,610</u>

נכסים

נכסי שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,757	355,768	222,090
80,487	193,738	74,576
-	103,547	-
12,618	9,961	15,490
55,685	55,791	56,122
43,591	59,722	45,136
-	5,628	-
28,469	24,741	28,438
<u>375,607</u>	<u>808,896</u>	<u>441,852</u>
1,164,134	764,534	1,158,623
885,726	678,749	896,332
24,709	25,732	24,422
10,500	10,530	10,500
240,732	202,756	237,630
3,924	5,930	4,340
238,234	199,259	237,129
39,751	43,201	38,998
456	555	502
<u>2,608,166</u>	<u>1,931,246</u>	<u>2,608,476</u>
<u>2,983,773</u>	<u>2,740,142</u>	<u>3,050,328</u>
659	659	663
291,120	291,120	293,504
531,520	461,055	533,505
13,968	14,108	13,922
4,012	4,012	2,654
13,725	13,725	13,725
(134,877)	(80,313)	(134,433)
19,308	-	19,308
(16,865)	(14,831)	(13,150)
<u>722,570</u>	<u>689,535</u>	<u>729,698</u>
<u>664,940</u>	<u>584,700</u>	<u>668,584</u>
<u>1,387,510</u>	<u>1,274,235</u>	<u>1,398,282</u>
<u>4,371,283</u>	<u>4,014,377</u>	<u>4,448,610</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

סך הכל התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניית פרמיה
 יתרת רווח
 קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן הון בגין הפרשי תרגום
 קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
 מניות באוצר

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

26 במאי 2022

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		ביאור
	2021 אלפי ש"ח (מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
191,861	44,044	47,670	.א.7 הכנסות: הכנסות מדמי שכירות, משרותי ניהול וממלונאות הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
4,351	-	59,000	
196,212	44,044	106,670	
51,350	11,397	13,687	.א.7 עלות ההכנסות: עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות עלות מכירת המבנים והקרקעות
403	28	47,499	
51,753	11,425	61,186	
144,459	32,619	45,484	רווח גולמי רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') הכנסות מימון רווח מפעולות רגילות לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח לתקופה רווח כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס סה"כ רווח כולל אחר
205,584	(3,828)	(2,316)	
(2,406)	(110)	(811)	
(26,736)	(6,396)	(7,506)	
(10,587)	8,034	(1,173)	
310,314	30,319	33,678	
(88,813)	(20,647)	(27,265)	
(28,832)	-	-	
11,078	1,463	5,049	
203,747	11,135	11,462	
12,959	792	32	
216,706	11,927	11,494	
(42,216)	(1,943)	(1,468)	
174,490	9,984	10,026	
(79,724)	(5,550)	547	
38,616	-	-	
(41,108)	(5,550)	547	
133,382	4,434	10,573	
91,958	7,993	6,485	רווח לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
82,532	1,991	3,541	
174,490	9,984	10,026	
52,681	3,972	6,929	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
80,701	462	3,644	
133,382	4,434	10,573	
1.46	0.13	0.10	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח): רווח בסיסי
1.45	0.13	0.10	
62,890	62,862	63,297	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה שימש בחישוב הרווח המדולל למניה
63,518	63,107	64,350	

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 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	הון המיוחס לבעלים של חברת האם	
												אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2021	
10,026	3,541	6,485	-	-	-	-	-	-	6,485	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:	
547	103	444	-	-	444	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה	
10,573	3,644	6,929	-	-	444	-	-	-	6,485	-	-	התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה	
(4,500)	-	(4,500)	-	-	-	-	-	-	(4,500)	-	-	תשלום מבוסס מניות	
4,741	-	4,741	3,715	-	-	-	-	-	-	1,026	-	דיבידנד שהוכרז	
4	-	4	-	-	-	-	(1,358)	-	-	1,358	4	מכירת מניות באוצר על ידי החברה	
(46)	-	(46)	-	-	-	-	-	(46)	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות	
10,772	3,644	7,128	3,715	-	444	-	(1,358)	(46)	1,985	2,384	4	עסקאות עם בעל שליטה	
1,398,282	668,584	729,698	(13,150)	19,308	(134,433)	13,725	2,654	13,922	533,505	293,504	663	יתרה ליום 31 במרץ 2022	

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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
857,890	187,853	670,037	(14,831)	13,725	(76,292)	3,989	14,155	457,062	271,602	627	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
											שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021:
9,984	1,991	7,993	-	-	-	-	-	7,993	-	-	רווח לתקופה
(5,550)	(1,529)	(4,021)	-	-	(4,021)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
4,434	462	3,972	-	-	(4,021)	-	-	7,993	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
23	-	23	-	-	-	23	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,000)	-	(4,000)	-	-	-	-	-	(4,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז
415,935	396,385	19,550	-	-	-	-	-	-	19,518	32	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באמצעות תמורה חלקית של הנפקת מניות
(47)	-	(47)	-	-	-	-	(47)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
416,345	396,847	19,498	-	-	(4,021)	23	(47)	3,993	19,518	32	סך הכל שינויים בתקופה
1,274,235	584,700	689,535	(14,831)	13,725	(80,313)	4,012	14,108	461,055	291,120	659	יתרה ליום 31 במרץ 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
174,490	9,984	10,026
23	23	-
(205,584)	3,828	2,316
4,645	983	1,354
38,083	824	24
567	(1,674)	585
40,055	9,509	11,025
(12,959)	(792)	(32)
<u>39,320</u>	<u>22,685</u>	<u>25,298</u>
(2,057)	(10,335)	(5,601)
(4,351)	-	(6,812)
7,478	(841)	(4,734)
(76)	23	46
<u>994</u>	<u>(11,153)</u>	<u>(17,101)</u>
40,314	11,532	8,197
(28,832)	-	-
<u>11,482</u>	<u>11,532</u>	<u>8,197</u>
(132,762)	(132,762)	-
(39,125)	-	-
-	-	(26,380)
(110,676)	(8,723)	(15,721)
(48,069)	(6,864)	(18,472)
18,351	-	21,507
(39,196)	(51,696)	(37,734)
<u>(11,339)</u>	<u>(3,250)</u>	<u>(789)</u>
<u>(362,816)</u>	<u>(203,295)</u>	<u>(77,589)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
פחת והפחתות
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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

סך הכל

תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
מזומנים, נטו, שבבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת חברה מאוחדת – נספח א'1
רכישת חברה מאוחדת – נספח א'2
מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה (*)
השקעה בנכסים פיננסיים, נטו
משיכות, פרעון הלוואות (השקעות, מתן הלוואות) שניתנו ומימוש השקעות משותפות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(*) לפרטים בדבר תמורה שנתקבלה בתקופת הדוח ממימוש נדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 4.ה. ו-7.ז.

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	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
347,648	-	-
(187,426)	(19,055)	(13,535)
(196,974)	4,037	67,747
875,284	273,565	-
(514,531)	-	-
(6,806)	(9,657)	(3,760)
(1,795)	(2,708)	(448)
-	-	4
(2,034)	-	4,741
(17,500)	-	-
<u>295,868</u>	<u>246,182</u>	<u>54,749</u>
(55,468)	54,419	(14,643)
345,852	345,852	276,360
(14,024)	(1,074)	156
<u>276,360</u>	<u>399,197</u>	<u>261,873</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,634	5,634	-	נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1) נכסים פיננסיים לזמן קצר השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה התחייבות למתן שירותי בניה מסים נדחים התחייבות בגין הטבות לעובדים הנפקת מניות הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
29,942	29,942	-	
588,497	588,497	-	
438,250	438,250	-	
(353,233)	(353,233)	-	
(1,038)	(1,038)	-	
(13,944)	(13,944)	-	
(10,530)	(10,530)	-	
(134,641)	(134,641)	-	
(239)	(239)	-	
(19,550)	(19,550)	-	
(396,386)	(396,386)	-	
<u>132,762</u>	<u>132,762</u>	<u>-</u>	
4,831	-	-	נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2) הון חוזר נדל"ן להשקעה התחייבות לתאגיד בנקאי הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
290,141	-	-	
(174,817)	-	-	
(81,030)	-	-	
<u>39,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
(95,691)*	13,575	9,990	נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה
<u>-</u>	<u>62</u>	<u>101</u>	
-	4,000	4,500	נספח ג' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרימי המזומנים דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

(1) לפרטים בדבר השקעה ב- 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
(2) לפרטים בדבר רכישת מבנה משרדים בעיר Amersfoort, הולנד ראה ביאור 15.ז. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 1 - כללי

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

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלו, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

לצורך קביעת השווי 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, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי 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 2022 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריך שווי חיצוני.

ג. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של			
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
111.91	111.27	3.1760	3.4344	3.5236	תאריך הדוחות הכספיים:
108.15	107.51	3.3340	3.5387	3.9127	ליום 31 במרץ 2022
110.30	109.98	3.1100	3.4045	3.5199	ליום 31 במרץ 2021
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
1.46	1.17	2.12	0.88	0.11	לתקופה של שלושה חודשים
0.80	0.11	3.70	(3.04)	(0.8)	שהסתיימה:
					ביום 31 במרץ 2022
					ביום 31 במרץ 2021
2.81	2.41	(3.27)	(6.72)	(10.76)	לשנה שהסתיימה:
					ביום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה

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

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

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. מכירת מניות שהוחזקו באוצר:

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

ב. דיבידנד:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ג. מדיניות חלוקת דיבידנד:

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

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.099 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2022 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2022), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן נתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

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

ד. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:

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

להלן תנאי העסקה המהותיים:

(1) התמורה בגין המקרקעין, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

(2) נקבע שהתמורה תשולם למוכר בשני תשלומים כדלקמן: (1) סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן") ו- "התשלום הראשון", בהתאמה) ותועבר למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ו- (2) יתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה") בהמחאות בנקאיות לפקודת המוכר או הנאמן או הבנק, לפי העניין, כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה.

תשלום התמורה מומן תחילה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך פעלה החברה לקבלת מימון ממוסד בנקאי, כאמור בסעיף קטן (4) להלן.

(3) נכון למועד פרסום הדוח, בין המוכר לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הצד השלישי"), מתנהל משא ומתן להסכם הקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיסטיקה לצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך עקרונות (להלן: "מסמך העקרונות"). ככל שייחתם הסכם עם הצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך העקרונות, בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, תשולם למוכר תמורה נוספת בסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה הנוספת"). לחברה שיקול דעת מלא באם להתקשר בהסכם עם הצד השלישי ובמידה ולא יחתם הסכם כאמור, לא תשולם התמורה הנוספת, והחברה תהא מחויבת בתשלום דמי ייזום למוכר בסך של 2 מיליון ש"ח והכל בהתאם למפורט בהסכם.

(4) ביום 1 במאי 2022, לאחר תאריך הדוח, שולמה יתרת התמורה למוכר ונמסרה החזקה במקרקעין לחברה, ובכך הושלמה העסקה.

יצוין כי, יתרת התמורה מומנה בחלקה על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

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

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים:

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

ה. עסקה למכירת נכס ב- königsbrunn, גרמניה:

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

ו. תשקיף פאי סיאם:

ביום 21 בפברואר 2022, פרסמה פאי סיאם תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של איגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021. לפרטים בדבר פרסום תיקון תשקיף ותוצאות ההנפקה על פיו לאחר תאריך הדוח ראו ביאור 7.ה. להלן.

ז. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021:

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

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

מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 2 במאי 2022, לאחר תאריך הדוח.

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 הההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן.

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

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום	ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר	31 במרץ	31 בדצמבר	31 במרץ
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106,016	139,653	106,016	139,653
304,652	302,952	304,652	302,952
1,090,000	995,600	1,198,151	1,184,736
948,193	913,525	885,726	896,332
56,000	90,000	56,000	90,000
<u>2,514,257</u>	<u>2,441,731</u>	<u>2,550,545</u>	<u>2,613,673</u>

התחייבויות פיננסיות (1):

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

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

(2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו במוצע 5.72% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 3.55%).

(4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה במוצע 1.03% (ליום 31 בדצמבר 2021 – 0.12%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2022, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

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

ב. ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022					
			הולנד	ישראל	
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	מלונאות	נדל"ן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,670	-	3,113	29,618	5,041	9,898
59,000	-	-	-	-	59,000
106,670	-	3,113	29,618	5,041	68,898
הכנסות מדמי, שכירות, משירותי ניהול וממלונאות					
הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי (*)					
סה"כ הכנסות					
45,484	-	2,120	23,945	188	19,231
רווח גולמי					
(2,316)	-	(756)	(653)	-	(907)
(8,317)					
(1,173)					
33,679					
(22,216)					
11,463					
32					
11,495					
הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו					
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות					
הוצאות אחרות, נטו					
רווח מפעולות רגילות					
הוצאות מימון, נטו					
רווח לאחר מימון					
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה					
4,448,611	1,849	178,817	1,899,315	1,510,851	857,780
נכסי המגזר					

(*) לפרטים בדבר עסקה למכירת קרקע בסמוך למלון כפר הים בחדרה, ראה ביאור 11.ג. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, וכן ביאור 7.א. לדוח זה להלן.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
44,044	-	3,904	29,798	1,051	9,291		הכנסות מדמי, שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
32,619	-	2,831	23,136	(295)	6,947		רווח גולמי
(3,828)	-	-	(1,719)	-	(2,109)		הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(6,506)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
8,034							הוצאות אחרות, נטו
30,319							רווח מפעולות רגילות
(19,184)							הוצאות מימון, נטו
11,135							רווח לאחר מימון
792							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,927							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
4,014,377	(14,911)	227,687	1,709,485	1,277,162	814,954		נכסי המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקה למכירת קרקע בסמוך למלון כפר הים בחדרה:

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

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

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הכירה החברה בגין העסקה ברווח, נטו בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

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

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

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

(*) נכון למועד אישור הדירקטוריון.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

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

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

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

ג. השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

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

ביום 15 במאי 2022 התקשרה פאי סיאם בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לפאי סיאם (להלן: "המוכרת"), לפיו, פאי סיאם תרכוש מהמוכרת מגרש הממוקם ברח' כורש 9, ירושלים (בסמוך לשער יפו), הידוע כחלקה 167 בגוש 30035 בשטח של 1,266 מ"ר (להלן: "הסכם המכר" ו- "המקרקעין").

בתמורה למקרקעין תשלם פאי סיאם למוכרת סך של כ- 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

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

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

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

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

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

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

(2) שיעור הריבית השנתי שתשאנה איגרות חוב (סדרה א') הינו 5.3%. שיעור הריבית החצי שנתי (לתקופה של שישה חודשים) שתשאנה איגרות החוב הינו 2.65%. שיעור הריבית לתקופת הריבית הראשונה אשר תשולם ביום 30 ביוני 2022, הינו 0.63890%. איגרות החוב (סדרה א') הונפקו בתמורה ל- 98% מערך הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של 2%. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית (לרבות הוצאות הנפקה) הינו כ- 6.265%.

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

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

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

- (1) הון עצמי מינימלי – לא יפחת מסך של 520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
 - (2) יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של פאי סיאם – לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.
 - (3) הגבלות על חלוקת דיבידנד:
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי הונה העצמי לאחר החלוקה האמורה יפחת מ- 675 מיליון ש"ח.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו שלה יעלה על 66%.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור מתקיימות מי מהעילות לפירעון מייד, כאמור בשטר הנאמנות.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה הכהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך, למעט ככל ובהתאם לתקנות ניירות ערך רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, ודירקטוריון פאי סיאם קבע כך.

ו. עסקה למכירת נכס ב- Schmölln, גרמניה:

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

ליום 31 במרץ 2021 סיווגה החברה את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ז. עסקה למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק:

בהמשך לאמור בביאור 12.ב. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר מכירת מרכז מסחרי במגדל העמק בתמורה לסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח, עד ליום 31 במרץ 2022 התקבל על חשבון התמורה סך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. ביום 14 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה לחברה ובכך הושלמה העסקה.

ליום 31 במרץ 2022 סווג הנכס בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ח. תרומה לעמותת יוניסטרים:

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

ט. דיבידנד:

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



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2022

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2022**

ההנהלה, בפקוח 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, בפקוח 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 2021 (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 2021 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 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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

26 במאי 2022
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 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 במאי 2022

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022

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 2022

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 479,383 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 1,410 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במאי, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרכז 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	
	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
70,684	90,075	61,062
92,838	94,866	98,198
4,224	4,392	18,915
2,650	3,028	3,467
82	2,875	1,765
14,700	-	14,700
<u>185,178</u>	<u>195,236</u>	<u>198,107</u>
1,246,746	1,159,689	1,258,317
-	-	26,380
430,034	418,333	431,464
882	1,060	944
2,444	3,055	2,291
7,964	10,068	8,060
<u>1,688,070</u>	<u>1,592,205</u>	<u>1,727,456</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,787,441</u>	<u>1,925,563</u>
66,350	66,350	100,350
6,787	48,612	6,833
-	103,547	-
-	-	41,925
-	5,628	-
787	917	2,131
6,305	16,743	19,057
20,934	18,717	20,934
<u>101,163</u>	<u>260,514</u>	<u>191,230</u>
49,602	10,125	48,846
95,820	128,503	41,424
885,726	678,749	896,332
14,709	15,732	14,422
1,968	2,590	1,808
1,690	1,693	1,803
<u>1,049,515</u>	<u>837,392</u>	<u>1,004,635</u>
<u>1,150,678</u>	<u>1,097,906</u>	<u>1,195,865</u>
659	659	663
291,120	291,120	293,504
(83,864)	(48,468)	(84,824)
531,520	461,055	533,505
(16,865)	(14,831)	(13,150)
<u>722,570</u>	<u>689,535</u>	<u>729,698</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,787,441</u>	<u>1,925,563</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

יתרות בגין חברות מוחזקות
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
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 לזמן קצר לחברות הקבוצה
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
פרמיה
קרנות הון
יתרת רווח
מניות באוצר
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

26 במאי 2022

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		
26,830	6,441	6,886	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
1,734	545	362	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
204	27	120	
1,938	572	482	
24,892	5,869	6,404	רווח גולמי
17,175	(301)	(344)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(15,588)	(4,243)	(4,353)	
(3,799)	(163)	(230)	
22,680	1,162	1,477	רווח מפעולות רגילות
(43,180)	(8,211)	(16,087)	הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
(28,832)	-	-	
10,835	1,385	5,045	
130,455	13,657	16,050	
91,958	7,993	6,485	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
91,958	7,993	6,485	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(58,585)	(4,021)	444	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני השפעת מס על רכיבים של רווח כולל אחר
25,075	-	-	
(5,767)	-	-	
(39,277)	(4,021)	444	
52,681	3,972	6,929	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2021	2022
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
91,958	7,993	6,485	
(130,455)	(13,657)	(16,050)	
23	23	-	
840	193	193	
(17,175)	301	344	
43,585	3,927	10,298	
(5,179)	(1,295)	946	
<u>(16,403)</u>	<u>(2,515)</u>	<u>2,216</u>	
(566)	(944)	(817)	
2,759	(34)	(1,683)	
330	460	1,344	
(5,762)	10,301	4,552	
(60)	(6)	16	
<u>(3,299)</u>	<u>9,777</u>	<u>3,412</u>	
(19,702)	7,262	5,628	
(28,832)	-	-	
3,608	110	821	
<u>(44,926)</u>	<u>7,372</u>	<u>6,449</u>	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(10,001)	(1,076)	(1,773)	השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(26,380)	מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	3,700	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(89)	(78)	(101)	רכישת רכוש קבוע
(41,692)	(49,708)	(6,402)	תמורה מרכישת נכסים פיננסיים, נטו
<u>(51,782)</u>	<u>(50,862)</u>	<u>(30,956)</u>	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
(364,741)	(329,130)	(22,291)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>(416,523)</u>	<u>(379,992)</u>	<u>(53,247)</u>	סך הכל מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
45,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(61,188)	(13,063)	(1,219)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	34,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
875,284	273,565	-	תמורה מהנפקת איגרות חוב
(514,531)	-	-	פירעון איגרות חוב
(1,740)	(6,649)	(351)	פירעון התחייבויות לאחרים
(17,500)	-	-	תשלום דיבידנד
-	-	4	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
(2,034)	-	4,742	מכירה של מניות שהוחזקו באוצר
<u>323,291</u>	<u>253,853</u>	<u>37,176</u>	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
(138,158)	(118,767)	(9,622)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
<u>208,842</u>	<u>208,842</u>	<u>70,684</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>70,684</u>	<u>90,075</u>	<u>61,062</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

52,120 (*)	1,120	449
4,375	1,075	969

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות שאינה במזומן:

-	4,000	4,500
---	-------	-------

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

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

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

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

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

(1) השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

(2) שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל:

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

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

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

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

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

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