



אספן גרופ בע"מ

דו"ח תקופתי

לשנת 2020

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון
- פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק ו' - מידע כספי נפרד
- פרק ז' - דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	א-3	1.
תחום הפעילות של החברה	א-10	2.
השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה	א-11	3.
חלוקת דיבידנדים	א-11	4.

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	א-15	5.
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	א-17	6.
ישראל	א-17	6.1
גרמניה	א-19	6.2
הולנד	א-20	6.3
ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה	א-21	6.4

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה בתחום הפעילות

תחום הנדל"ן המניב – רמת המצרף	א-26	7.
מידע כללי על תחום הפעילות	א-26	7.1
פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב – מצרף	א-30	7.2
פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב – פילוחים ברמת תחום הפעילות	א-32	7.3
הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	א-43	7.4
שוכרים	א-45	7.5
קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	א-48	7.6
רכישת ומכירת נכסים	א-48	7.7
נכסים מהותיים	א-50	7.8
התאמות הנדרשות ברמת החברה	א-56	7.9
שיווק	א-57	7.10
תחרות	א-58	7.11
הסכמים לרכישת ומכירת נכסים	א-58	7.12

תוכן עניינים מפורט (המשך)

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

59-א	פרויקט כפר הים	.8
62-א	מלאי קרקעות ושטחים מסחריים	.9
64-א	WIV	.10
64-א	רכוש קבוע ומתקנים	.11
65-א	הון אנושי	.12
66-א	הון חוזר	.13
67-א	מימון	.14
81-א	ביטוח	.15
82-א	מיסוי	.16
82-א	הליכים משפטיים	.17
82-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	.18
84-א	דיון בגורמי סיכון	.19

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 9 במאי 1978 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם חברה לבנין מריו לזניק בע"מ. ביום 20 במאי 1992 נרשמה החברה לפי סעיף 41 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, כחברה ציבורית בעירבון מוגבל. ביום 22 במאי 1992 פרסמה החברה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). ביום 1 בדצמבר 1998 שונה שם החברה לשם אספן בניה ופיתוח בע"מ וביום 13 ביולי 2009 שונה שמה לשמה הנוכחי.

1.2 התפתחות עסקי התאגיד

החברה והחברות המוחזקות על ידה, המפורטות בסעיף 1.3 להלן (להלן תיקראנה ביחד: "הקבוצה"), פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, מלונאות, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בישראל, בהולנד ובגרמניה.

הקצאת מניות פאי סיאם לחברה – לאחר תאריך הדוח

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

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח, ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח

¹ על פי מידע שנמסר לחברה מ-KFS, KFS הינה חברה פרטית הרשומה באיי הבתולה הבריטיים (BVI) ואשר מחזיקה כ-nominee company במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם בע"מ (לרבות בדילול מלא), עבור נאמנות Somro trust המהווה Discretionary Trust, בשרשור סופי, עבור גבי שמחה דהוקי כנהנית.

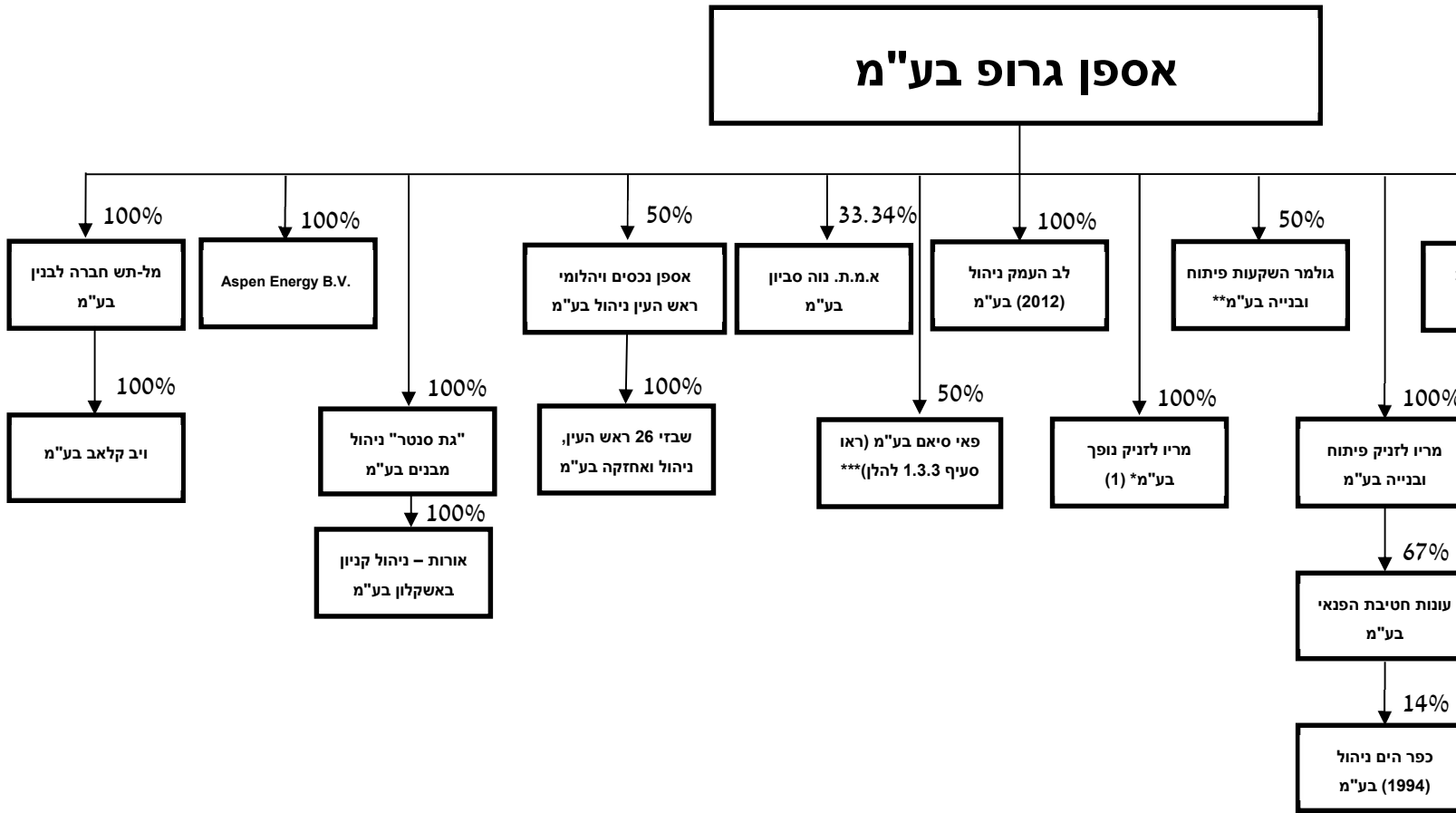
על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה (להלן בסעיף זה: "מועד ההשלמה"). ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של 3,155,386 מניות של החברה אשר תוקצינה לקנדרה וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה². ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ-143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית³, על ידי החברה לפאי סיאם.

לפרטים נוספים בדבר תנאיו העיקריים של ההסכם ראו ביאור 32א' בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

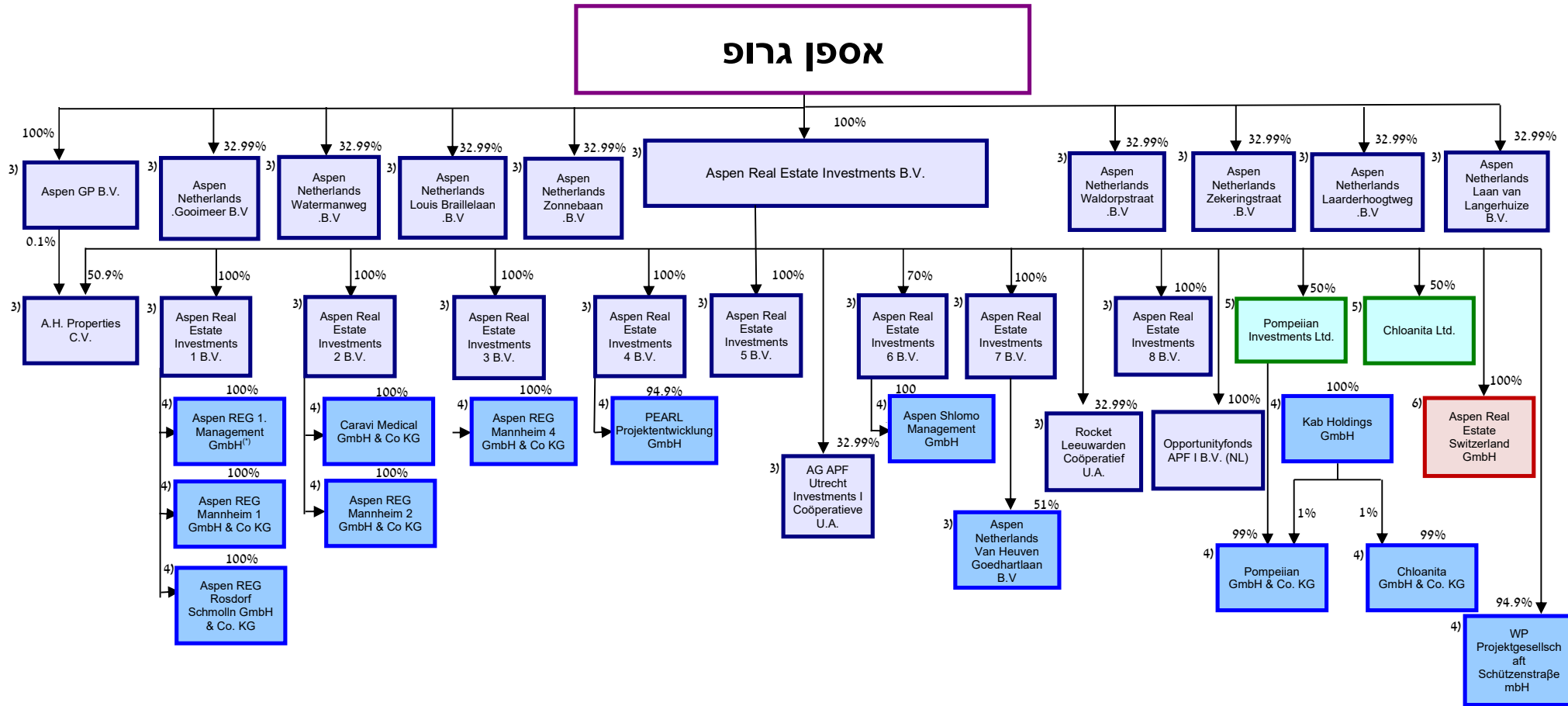
דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-131428), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

² ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004464).

³ ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום.



מרידך הדוח. 1,173,14 מניות של החברה, המהוות כ-1.83% מההון המונפק והנפרע של החברה (מניות אלו נרכשו בדרך של הקצאה פרטית, לאחר כניסתו לתוקף



(3) חברה הולנדית.

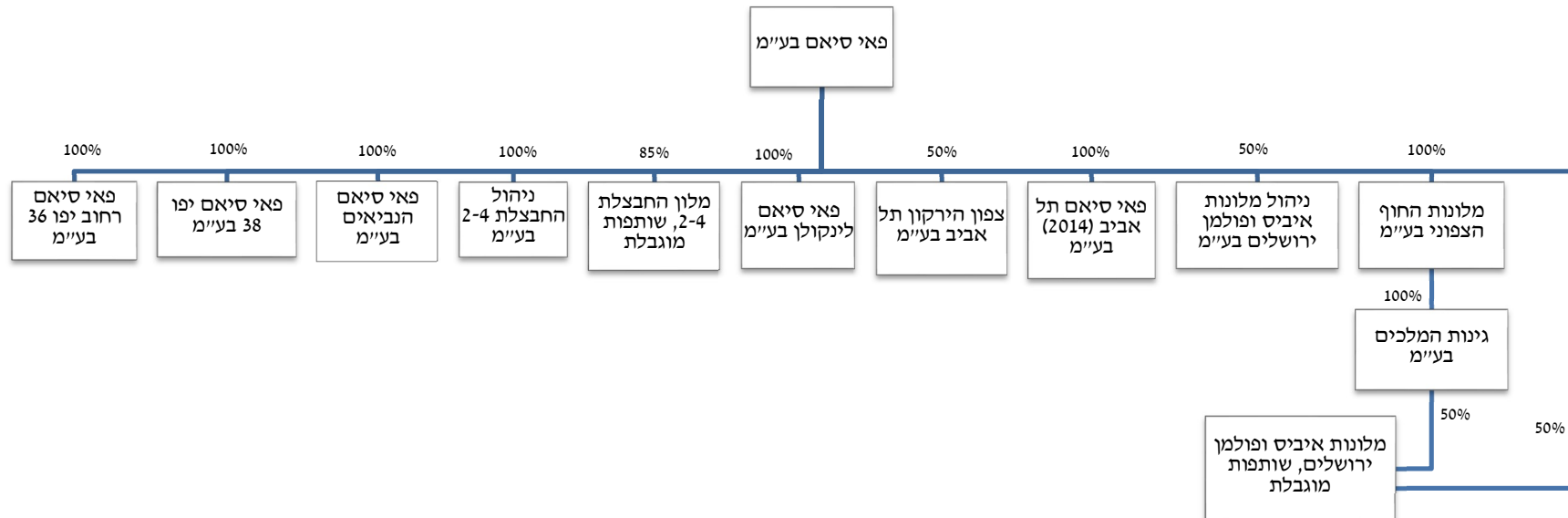
(4) תאגיד גרמני.

(5) חברה קפריסאית.

(6) חברה שווייצרית.

(*) חברת ניהול של: Aspen REG Mannheim 3 GmbH & Co KG ; Aspen REG Mannheim 2 GmbH & Co KG ; Aspen REG Rosdorf Schmolln GmbH & Co. KG ; Aspen REG Mannheim 1 GmbH & Co KG

.Aspen REG Mannheim 6 GmbH & Co KG-1; Aspen REG Mannheim 5 GmbH & Co KG ; Aspen REG Mannheim 4 GmbH & Co KG



בעל השליטה בחברה

1.4

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום.

למיטב ידיעת החברה, מר רוני צארום מחזיק נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין באמצעות Zarom Holding Limited) 28,950,700 מניות של החברה המהוות כ-45.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-43.25% בדילול מלא) וכ-45.88% מזכויות ההצבעה בה (כ-44.02% בדילול מלא).

היעדר התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות

1.5

רוני צארום, בעל השליטה בחברה, לא התחייב כלפי החברה להימנע מלהתחרות בה בתחומי פעילותה. עם זאת, יצוין כי נכון למועד הדוח, מר רוני צארום אינו פועל בתחום הנדל"ן המניב, למעט באמצעות החברה.

המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה במועד הדוח

1.6

למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הבנות והקשורות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
עונות חטיבת הפנאי בע"מ ⁴	מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ, חברה בת (100%) של החברה	67%	עו"ד י. שגב	33%
א.מ.ת. נוה סביון בע"מ ⁵	החברה	33.34%	אלעד ישראל מגורים בע"מ ⁶	66.66%
Pompeian Investments Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%	Satchel Holding Limited ⁷	50%
Chloanita Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%		50%
אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ ⁸	החברה	50%	יהלומי ראש העין בע"מ ⁹	50%
Aspen Real Estate Investments 6 B.V.	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	70%	ש. שלמה החזקות בע"מ ¹⁰	30%
A.H. Properties CV	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50.9%	הלמן - אלדובי קופות גמל ופנסיה בע"מ ¹¹	1249%

⁴ בין מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "חברת הבת") לבין עו"ד י. שגב כנאמן עבור חברת רדי-מייד 51 (2001) בע"מ, קיים הסכם המסדיר את זכויות הצדדים, לרבות בדבר מינוי דירקטורים, ומסמך את חברת הבת לבצע את הניהול השוטף של עונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות"). לפרטים בדבר הסכם על פיו תועברנה כל מניותיו של השותף בעונות למי שחברת הבת תורה לו, שלאחריו תחזיק הקבוצה 100% בעונות, ראה סעיף 8.1 להלן.

⁵ לחברה הסכם עם תשלוח השקעות והחזקות בע"מ, בקשר עם ניהול חברת א.מ.ת. נוה סביון בע"מ (להלן: "א.מ.ת."). ההסכם מסדיר בצורה שיוויונית את ניהול א.מ.ת.

⁶ למיטב ידיעת החברה אלעד ישראל מגורים בע"מ, הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי תשלוח השקעות החזקות בע"מ (בשרשור סופי), שהינה חברה פרטית בבעלות אור - דורי בע"מ (15%), כרמי - דור בע"מ (35%), כרמי - אור בע"מ (7%) ושרון - תשובה השקעות בע"מ (41%), כולן חברות פרטיות בבעלות יצחק וחיה שרון ואתרי שרון ניירות ערך (1998) בע"מ (2%) וגרין הון סיכון בע"מ, שהינה חברה פרטית המוחזקת על ידי התאגידים הזרים: Y.T. Luxembourg g Ltd (61.89%) ו-EL Ad U.S II LCC (38.10%).

⁷ למיטב ידיעת החברה, Satchel Holding Limited הינה חברה זרה בשליטת החברה הכלכלית לפיתוח מיסודם של הקבלנים והבונים בישראל בע"מ (להלן: "החברה לפיתוח"), חברה פרטית בשליטת מר אריה פרידמן. למיטב ידיעת החברה, מונה כונס נכסים לחברה לפיתוח.

⁸ חלק החברה ברווחים הינו 69%.

⁹ למיטב ידיעת החברה, יהלומי ראש העין בע"מ הינה חברה פרטית אשר בעלי מניותיה היחידים הינם ה"ה יצחק בר חיים (50%) ובילי בר (50%).

¹⁰ למיטב ידיעת החברה, ש. שלמה החזקות בע"מ הינה חברה ציבורית.

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
Aspen Netherlands Laan .van Langerhuize B.V	החברה	32.99%	מנורה מבטחים החזקות בע"מ (32.99%) ומיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (32.99%)	1365.98%
Aspen Netherlands .Laarderhoogtweg B.V				
Aspen Netherlands .Zekeringstraat B.V				
Aspen Netherlands .Waldorpstraat B.V				
Aspen Netherlands .Zonnebaan B.V				
Aspen Netherlands Louis .Braillelaan B.V				
Aspen Netherlands .Watermanweg B.V				
Aspen Netherlands .Gooimeer B.V				
Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V	Aspen Real Estate Investments 7 B.V. חברה בת (100%) של החברה	51%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ	49%
Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A.	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	32.99%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (32.99%), ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ (32.99%)	1465.98%
AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A.				
החזקות שהושלמו לאחר תאריך הדוח ועד למועד פרסום הדוח				
פאי סיאם בע"מ	החברה	50%	KFS Nominees Ltd	50%
צפון הירקון תל אביב בע"מ	פאי סיאם בע"מ	50%	ישרוטל בע"מ ¹⁵	50%
מלון חבצלת 2-4, שותפות מוגבלת	פאי סיאם בע"מ ¹⁶	85%	אמינוף חיים דוד ¹⁷	15%

לפרטים נוספים אודות חברות בנות וקשורות לחברה, ראה ביאור 12 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

¹¹ למיטב ידיעת החברה, הלמן-אלדובי קופות גמל ופנסיה בע"מ הינה חברה פרטית (חדלה להיות תאגיד מדווח ביום 8 במרץ 2021).

¹² 0.1% הנותרים מחוזקים על ידי Aspen GP B.V, השותף הכללי בשותפות, שהינו חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה.

¹³ 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

¹⁴ 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

¹⁵ למיטב ידיעת החברה, ישרוטל בע"מ הינה חברה ציבורית.

¹⁶ השותף הכללי בשותפות.

¹⁷ שותף מוגבל בשותפות.

תחום הפעילות של החברה

.2

במועד הדוח, החברה, באמצעות החברות הבנות והנכדות שלה (לעיל ולהלן: **"הקבוצה"**), פועלת בתחום הנדל"ן המניב, בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים:

א. תחום הנדל"ן המניב בישראל, השכרת מבנים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם (בין היתר מבנים שנרכשו על ידי הקבוצה או שנבנו על ידה) (להלן: **"הפעילות בישראל"** או **"תחום הנדל"ן המניב בישראל"**).

ב. תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, השקעות בנדל"ן מניב בעיקר בהולנד וגרמניה, בעיקר בנייני משרדים, מרכזים מסחריים ולוגיסטיקה (להלן: **"הפעילות בחו"ל"** או **"תחום הנדל"ן המניב בחו"ל"**).

לפרטים בדבר הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל ראה סעיף 7 להלן.

פעילות מופסקת - תחום האנרגיה הסולארית

במסגרת תחום פעילות זה עסקה החברה בתפעול ותחזוקה של מערכות סולאריות לייצור חשמל.

ביום 2 באוגוסט 2017, התקשרה החברה בהסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן: **"הרוכשת"** או **"קרן נוי"**), למכירת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של אספן סולאר בע"מ, אשר נכון למועד ההתקשרות היתה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה (להלן: **"עסקת מכר המניות"** ו-**"אספן סולאר"**, בהתאמה), וכן עסקת אופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בכפוף לתנאים מתלים (להלן: **"אופציית ה-PUT"** ו-**"עסקת האופציה"**). ביום 18 באוקטובר 2017 הושלמה עסקת מכר המניות, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים להשלמת מכר המניות ולאחר שקרן נוי שילמה לחברה תמורה בסך של 55 מיליון ש"ח. ביום 9 בספטמבר 2020 הודיעה החברה על מימוש אופציית ה-PUT וביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים וקבלת התמורה. בהתאם לכך, החל מאותו מועד, הופסקה פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(ג) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים" וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-079230), מיום 18 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-091534), מיום 18 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-038605), מיום 9 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-090109) ומיום 30 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-096892), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה

3.1 פרטים אודות גיוסי הון וחוב של החברה בשנתיים האחרונות ועסקאות מהותיות בניירות הערך של החברה

3.1.1 להלו פרטים אודות גיוסי הון וחוב של החברה מיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום דוח זה:

תאריך	אופן ההקצאה / זהות הניצעים	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה שהתקבלה (אלפי ש"ח)
25.1.2021	הצעת מדף להנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ח')	276,684,000	276,684

3.1.2 למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו עסקאות בעלי עניין בחברה, במניות החברה, מחוץ לבורסה, בתקופה שמיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום דוח זה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 בישיבת דירקטוריון שנערכה ביום 18 במרץ 2019 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2019 דיבידנד בסך מינימאלי של 16 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.265 ש"ח. יצוין כי, חישוב הדיבידנד למניה נערך לאחר נטרול דיבידנד שיגיע לחברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, בהנחה שחברת הבת תוותר על הדיבידנד שיגיע לה.

הדיבידנד האמור חולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.0663 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2019 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2019), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

4.2 בישיבת דירקטוריון שנערכה ביום 12 במרץ 2020 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2020 דיבידנד בסך מינימאלי של 16 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.267 ש"ח. יצוין כי, חישוב הדיבידנד למניה נערך לאחר נטרול דיבידנד שיגיע לחברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, בהנחה שחברת הבת תוותר על הדיבידנד שיגיע לה.

הדיבידנד האמור חולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.067 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2020 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2020), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

4.3 בישיבת דירקטוריון שנערכה ביום 25 במרץ 2021 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2021 דיבידנד בסך מינימאלי של 18 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.285 ש"ח. יצוין כי, חישוב הדיבידנד למניה נערך לאחר נטרול דיבידנד שיגיע

לחברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, בהנחה שחברת הבת תוותר על הדיבידנד שיגיע לה.

הדיבידנד האמור יחולק ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של כ-0.07125 ש"ח למניה במוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2021 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2021), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

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

עוד יודגש כי אין לראות בהחלטה הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כאמור, וזו תישקל בכל פעם, בנפרד, על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן יצוין כי החלטה זו תהיה 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).

להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום הדוח :

4.4

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח) ¹⁸
18.03.2019	27.03.2019	08.04.2019	3,750,000	0.0621668
23.05.2019	03.06.2019	18.06.2019	4,000,000	0.0663868
12.08.2019	20.08.2019	03.09.2019	4,000,000	0.0670515
20.11.2019	28.11.2019	15.12.2019	4,000,000	0.0665300
12.03.2020	23.03.2020	06.04.2020	4,000,000	0.0667197
31.05.2020	08.06.2020	16.06.2020	4,000,000	0.0667197
16.08.2020	24.08.2020	17.09.2020	4,000,000	0.0667197
29.11.2020	08.12.2020	31.12.2020	4,000,000	0.0667197
25.03.2021	04.04.2021	22.04.2021	4,000,000	0.0633837
סה"כ	---	---	35,750,000	---

¹⁸ החל ממועד "אקס דיבידנד" של כל אחת מהחלוקות, הותאם מחיר המימוש של כתבי האופציה (הלא סחירים) כתוצאה מחלוקת הדיבידנד. לפרטים בדבר מחירי המימוש נכון למועד פרסום הדוח ראה דיווח מידי של החברה מיום 7 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124990).

(1) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 23 בנובמבר 2014, כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ-270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי".

(2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 25 באוקטובר 2017, כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי".

(3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 21 בינואר 2021, כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

(4) במסגרת הסכם הלוואה בו התקשרו החברה ותאגיד בנקאי מקומי (להלן בס"ק זה: "המלווה"), כמפורט בסעיף 14.2(5) להלן, נקבע כי החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד: (1) הונה העצמי סולו, לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח; (2) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16 לפני חלוקה כאמור או אחריה; (3) בעת החלטה על חלוקה לא נרשמה בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי". כמו כן, התחייבה כי לא תבצע חלוקה אשר תגרום להפרת ההתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכם עם המלווה. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.4.1(5) להלן.

נכון למועד הדוח, פרט לאמור בסעיף 4.5 לעיל ומבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד ולפי מיטב ידיעת החברה לא קיימות מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד, בכפוף להוראות הדין.

להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק
החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 :

יווחים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (באלפי ש"ח)
141,971	452,016

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

5.

להלן מידע כספי לגבי הפעילות של הקבוצה, בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):¹⁹

לשנת 2018						לשנת 2019						לשנת 2020						סה"כ
סה"כ	התאמות	אחרים ²²	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ²¹	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ²⁰	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		
				אנרגיה סולארית	נדל"ן להשקעה					אנרגיה סולארית (מופסקת)	נדל"ן להשקעה							
229,194	(34,966)	22,274	162,790	34,966	44,130	213,060	(35,359)	20,039	155,378	35,358	37,644	182,350	0	5,415	138,336	0	38,599	סה"כ הכנסות ²³
9,922	(46,251)	7,112	20,907	22,154	6,000	27,031	(20,544)	2,105	19,364	20,106	6,000	22,825	0	1,558	15,267	0	6,000	עלויות קבועות
23,493	0	7,048	12,212	0	4,233	23,796	3,163	9,294	6,216	0	5,124	15,672	0	424	11,680	0	3,568	עלויות משתנות ²⁴
33,415	(46,250)	14,160	33,119	22,154	10,233	50,827	(17,381)	11,399	25,580	20,106	11,124	38,497	0	1,981	26,948	0	9,568	סה"כ עלות ההכנסות
173,322	(12,896)	7,895	131,615	12,812	33,897	162,232	(15,252)	8,640	129,797	15,252	23,795	143,853	0	3,432	111,390	0	29,031	רווח גולמי
76%	37%	35%	81%	37%	77%	76%	43%	43%	84%	43%	63%	79%	0%	63%	81%	0%	75%	שיעור הרווח הגולמי
22,929	(14,419)	(21,029)	230,045	12,114	16,218	367,926	(7,992)	(21,390)	361,748	12,152	23,408	76,923	0	3,433	57,272	0	16,218	רווח מפעילות רגילות
2,997	---	---	---	2,997	---	3,468	---	---	---	3,468	---	16,739	---	---	---	16,739	0	רווח מפעילות מופסקת
124,517	(14,419)	(21,029)	136,127	7,620	16,218	274,008	(3,484)	(21,390)	267,830	7,644	23,408	52,991	0	3,433	35,189	0	14,369	רווח מפעילות רגילות המיוחס לחברה
98,412	---	0	93,918	4,494	0	89,410	(9,016)	0	93,918	4,508	0	27,365	0	0	25,516	0	1,849	רווח מפעילות רגילות המיוחס למיעוט
3,258,327	(20,853)	245,342	2,326,792	184,275	522,771	3,105,500	(27,102)	118,583	2,091,999	251,766	670,254	2,824,153	(13,916)	118,374	1,841,971	0	877,724	סך הנכסים במאזן
2,451,111	(715)	0	1,399,289	131,769	920,768	2,215,027	(3,725)	0	956,302	128,205	1,134,245	1,966,262	(3,965)	0	853,242	0	1,116,985	סך ההתחייבויות במאזן
102,053	0	(1,719)	100,904	0	2,868	262,503	0	(1,077)	243,044	0	20,535	(45,750)	0	(4,363)	(44,541)	0	3,154	עלויות נדל"ן להשקעה

¹⁹ צוין כי השינויים בנתוני הטבלה שלעיל נובעים מהפסקת הפעילות הסולארית.

²⁰ בגין הנכס בשוויץ.

²¹ בגין המלון בכפר הים ביחס לתקופה של 6 חודשים והנכס בשוויץ.

²² בגין הפארק הסולארי באיטליה, המלון בכפר הים והנכס בשוויץ.

²³ לחברה הכנסות מוחצוניים בלבד. כולל הכנסות ממכירת מבנים וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2020 כ-0 ש"ח, בשנת 2019 כ-0 אלפי ש"ח ובשנת 2018 כ-8,000 אלפי ש"ח.

²⁴ כולל עלויות ממכירת מבנים וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2020 כ-146 ש"ח, בשנת 2019 כ-117 אלפי ש"ח ובשנת 2018 כ-76 אלפי ש"ח.

להסברים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שמפורטים לעיל ראו הסברים בדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה המצורף לדוח התקופתי.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד²⁵

.6

פעילות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה מתמקדת נכון למועד הדוח בעיקר במדינות מערב אירופה (הולנד וגרמניה) ובישראל ומורכבת בעיקר מפעילות בתחום הנדליין המניב.

ישראל

6.1

הכלכלה הישראלית²⁶

6.1.1

בעקבות השפעת נגיף הקורונה והסגרים אשר הוטלו ואשר השביתו כלכלית את המשק הישראלי, התוצר המקומי גולמי בשנת 2020 התכווץ בשיעור של כ-2.5%, ירידה מתונה יחסית בהשוואה עולמית. התפשטות נגיף הקורונה הביאה לגידול בגירעון הממשלתי, אשר המשיך לעלות בעקבות הסגרים אשר השפיעו על המשק הישראלי. העלייה בהוצאות הממשלה נבעה בעיקר מתשלומי דמי אבטלה לאוכלוסייה הבלתי מועסקת ולעובדים אשר נעדרו זמנית מעבודתם עקב חל"ת או סגר, וכן מהסיוע לציבור ולעסקים, על ידי חלוקת מענקים. חטיבת המחקר בבנק ישראל בחנה שני תרחישים אפשריים המושפעים מקצב חיסון האוכלוסייה. תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 (להלן: "תרחיש חיסון מהיר") ותרחיש הכולל תהליך התחסנות ארוך יותר עד יוני 2022 (להלן: "תרחיש החיסון האיטי"). להערכת חטיבת המחקר בבנק ישראל, בתרחיש החיסון המהיר, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-6.3% בשנת 2021 ובתרחיש החיסון האיטי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.5% בשנת 2021. מגיפת הקורונה השפיעה הן על צמצום היקף העבודה במשק מבחינת מספר משרות שכיר והן על השכר הממוצע למשרת שכיר. בשנת 2020 נרשמה ירידה בשיעור של כ-10% במספר המשרות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ונרשמה עלייה בשכר הממוצע למשרת שכיר במחירים שוטפים בשיעור של כ-7% לעומת עליה בשיעור של כ-3% בשנת 2019. שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2020 עמד על שיעור של כ-27.8%.

מדד המחירים לצרכן בחודש דצמבר 2020 עמד על שיעור שלילי של כ-0.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור האינפלציה השנתי עודנו שלילי, בשיעור של כ-0.7%, ונותר מתחת לגבול התחתון של היעד שקבעה הממשלה. לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בתרחיש החיסון המהיר ברבעון הרביעי של שנת 2021 צפוי לעמוד על כ-0.6% ובשנת 2022 על כ-0.9%, בעוד שבתרחיש החיסון האיטי צופה חטיבת המחקר של בנק ישראל ששיעור האינפלציה ברבעון הרביעי של שנת 2021 צפוי לעמוד על כ-0.1% ובשנת 2022 על כ-0.8%.

²⁵ כל המידע בסעיף 6 זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²⁶ לפרטים ראה: דוח המדיניות המוניטרית למחצית השניה של שנת 2020 מיום 18.1.2021, דוח יציבות פיננסית לשנת 2020 מיום 1.2.2021 המופיע באתר בנק ישראל www.bankisrael.co.il.

²⁷ מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il. שיעור האבטלה מתייחס לשיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה ואינו כולל את שיעור המועסקים הנעדרים זמנית מעבודתם בשל משבר הקורונה כאמור לעיל.

נדל"ן מניב מסחרי²⁸

בשל התפשטות נגיף הקורונה, חברות הנדל"ן המניב בישראל ספגו פגיעה משמעותית בשוויין המצרפי בשיעור של כ-40% עד לחודש ספטמבר 2020 בהשוואה לסוף שנת 2019. על אף ירידות השווי, מרווחי האג"ח לא עלו ביחס לחברות ממגזרי המשק האחרים שהמשבר לא פגע בהן, דבר המלמד שהמשבר אמנם פגע ברווחי חברות הנדל"ן המניב, אך השווקים לא שינו מהותית את הערכתם לגבי יציבותן. אולם, עם התחלת מתן החיסונים, השתנתה המגמה באופן חיובי, ונכון לסוף חודש דצמבר 2020, ירידת השווי המצרפי כאמור לעיל הסתכמה בשיעור של כ-20%. בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020 שיעור ההפסדים משערוך נכסים של חברות הנדל"ן המניב עמד על כ-1%. על פי תחזית של חברת מידרוג, בע"מ שנת 2021 תהיה תנודתית וזאת בהתאם להתקדמות קצב החיסונים לנגיף הקורונה. בעלי הנכסים צפויים להתמודד בשנת 2021 עם החלפת שוכרים גבוהה מהמקובל וזאת לאור הפסקת פעילות חלק מהשוכרים כתוצאה ממשבר הקורונה. בנוסף, בעלי הנכסים צפויים להתמודד עם קשיים בגביית דמי השכירות בשל השלכות הסגרים שגרמו למיתון כלכלי וכן בהתמודדות מול הרכישות באונליין אשר התעצמו בתקופת משבר הקורונה.

נדל"ן מניב למשרדים²⁹

משבר הקורונה גרם לעלייה בשיעורי אבטלה ומעבר לעבודה מהבית, דבר אשר הוביל לירידה בהיקפי פעילות בחברות שונות אשר הוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים, ובהתאם הוביל לפגיעה במחירים ובשיעורי התפוסה ופרט בקושי באכלוס שטחים פנויים. המעבר של עסקים רבים לעבודה מהבית בתקופת משבר הקורונה והצלחתם לשמר את פעילותם מגדילה את נכונותם להמשיך במגמה זו גם לאחר המשבר. צעד זה עשוי לצמצם את הביקוש לשטחי משרדים. אולם, חברת CBRE Group Inc מעריכה כי חששות אלו בנוגע לנדל"ן מניב למשרדים לא צפויים להתרחש במדינת ישראל בשל הקרבה הגיאוגרפית, האוכלוסייה והתרבות הישראלית אשר תתמוך בחזרה לעבודה משרדית, להערכתה העבודה מרחוק תשולב במערך העבודה של החברות ודפוס עבודה זה יהיה בנוסף לאפשרות לעבוד מהמשרד ולא כתחליף.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020, שיעורי התפוסה בשוק הנדל"ן המשרדי עמדו על טווח שבין כ-87% לבין כ-93% באזורים מרכזיים בארץ³⁰, לעומת טווח שבין כ-90% לבין כ-95%, ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בערים אלה, עמדו ברבעון האחרון לשנת 2020 על סך של כ-76.25 ש"ח למ"ר, לעומת סך של כ-83 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

²⁸ מתוך סקירה של חברת מידרוג בשם סיכום שנה ותחזיות לשנת 2021, דוח יציבות פיננסית לשנת 2020 מיום 1.2.2021 המופיע באתר בנק ישראל www.bankisrael.co.il.

²⁹ מתוך סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Tel Aviv Office MarketView 2020 Q4 Outlook.

³⁰ תל אביב, רמת גן, הרצליה ורעננה.

הסיכון המובנה בנדל"ן המסחרי והמניב

למחירי הנדל"ן המסחרי ישנה השפעה על סיכוני הפעילות של המגזר העסקי, היות ושינויים חדים במחירים אלו מגבירים את אי-הוודאות לגבי פעילותם השוטפת של העסקים. נדל"ן מסחרי מניב מאופיין ברמות מינוף גבוהות, כשתזרים המוזמנים של הנכס הנדל"ני תלוי בשני גורמים עיקריים: (1) אחוזי התפוסה של הנכס המניב; ו-(2) שיעור דמי השכירות הזמין על הנכס המניב. כפי שניתן לראות מההתרחשויות הכלכליות בשנים האחרונות וכן מהשפעות התפשטות נגיף הקורונה, השפעות מאקרו כלכליות שליליות יכולות לגרום לירידה מהירה באחוזי התפוסה ובמקביל לירידה בדמי השכירות, כתוצאה מהתכווצות הפעילות הכלכלית, שילוב שעלול להוביל להשפעות שליליות חזקות על יציבותה של המערכת הפיננסית.

גרמניה 6.2

6.2.1 הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה³¹

כלכלת גרמניה הינה הגדולה באירופה והחמישית בעולם. מונה כ-83 מיליון תושבים³² ובעלת שטח כולל של כ-357 אלפי קמ"ר. בירתה הינה ברלין, המונה כ-3.7 מיליון תושבים³³ והינה העיר המאוכלסת ביותר בגרמניה, אך היא אינה מהווה את המרכז הכלכלי או התעשייתי של גרמניה. התעשיות המובילות בגרמניה הן תעשיות הנדסה, כלי רכב, מכונות, מתכות, סחורות כימיות, טכנולוגיה ושירותים רפואיים.

6.2.2 נתונים כלכליים³⁴

גרמניה חברה באיחוד האירופאי ומהווה מדינה מרכזית וחשובה בו. כלכלת גרמניה, שהינה הכלכלה הגדולה והמשפיעה מבין מדינות אירופה, ממשיכה להוביל את היבשת, כאשר יציבותה וחוסנה הכלכלי אפשרו לה להיות בין המדינות הבודדות בעולם המחזיקות בדירוג אשראי מיטבי (AAA). בשנת 2020, נרשמה ירידה בתמ"ג בשיעור של כ-4.9% לעומת צמיחה שנתית בשיעור של כ-0.6% בשנת 2019.

בשל התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם, שוק העבודה הגרמני נפגע ושיעור האבטלה בשנת 2020 עמד על כ-4.6% לעומת שיעור של כ-3.3% בשנת 2019. בשנת 2020 הממשלה הגרמנית העלתה את שכר המינימום לסך של כ-1,584 אירו חלף סך של 1,557 אירו בשנת 2019.

<https://www.cia.gov/the-world->

האינטרנט:

אתר

מתוך³¹

[factbook/static/55693103a6601bec15e14c0e6d05137e/GM-summary.pdf](https://www.cia.gov/the-world-factbook/static/55693103a6601bec15e14c0e6d05137e/GM-summary.pdf).

מתוך אתר האינטרנט: www.destatis.de/EN³²

מתוך אתר האינטרנט: www.statistik-berlin-brandenburg.de³³

מתוך אתרי האינטרנט: www.data.oecd.org, www.tradingeconomics.com, www.ec.europa.eu, <http://countryeconomy.com>, www.inflation.eu³⁴

מידע כללי על נדל"ן בגרמניה

שוק הנדל"ן הגרמני הינו אחד משווקי ההשקעה הבטוחים והיציבים ברחבי העולם. מזה מספר שנים שהריבית במשק נמצאת ברמה נמוכה, דבר הנותן תנופה להיקף ההשקעות הגדול בשוק הנדל"ן בכלל ובנדל"ן המסחרי בפרט. בגרמניה קיימים חוקי תכנון, המהווים חסם מרכזי לבניית מרכזי מסחר חדשים³⁵.

נדל"ן מניב³⁶

על אף תנאי השוק התנודתיים וחוסר הוודאות השוררים בגוש האירו בשל פרישתה של בריטניה מהאיחוד האירופי ("הברקזיטי") והתפשטות נגיף הקורונה שהוביל למשבר כלל עולמי, הפכה גרמניה בשנים האחרונות ליעד השקעה מרכזי של יזמי נדל"ן ישראלים, ובראשם חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כאשר עיקר המאמצים מכוונים לאיתור נכסים מניבים (בעיקר בנייני משרדים ומרכזים מסחריים) הממוקמים בערים גדולות, דוגמת ברלין, דיסלדורף, פרנקפורט, המבורג, קלן, מינכן, שטוטגרט ואחרות, משום שבערים הללו קל יחסית למצוא שוכרים יציבים לטווח ארוך, כגון תאגידים ממשלתיים, חברות בינלאומיות וחברות בפריסה ארצית, המקטינים את הסיכון הכרוך בפעולות בתחום זה. לאור העובדה כי הבנקים המרכזיים בגרמניה ממשיכים במדיניות הריבית הנמוכה, לאור הצמיחה היציבה והעלייה במחירי השכירויות, שוק הנדל"ן המסחרי בגרמניה ממשיך להיות יעד אטרקטיבי למשקיעים רבים בעולם.

היקף העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה במהלך שנת 2020 הסתכם בסך של כ-81.6 מיליארד אירו, המהווה ירידה בשיעור של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בשנים האחרונות נרשמה ירידה בהיקף ההשקעות הזרות, ושיעורן ביחס לכלל עסקאות הנדל"ן עמד בשנים 2019 ו-2020 על שיעור של הנמוך מ-40%. בשנת 2020 שיעור היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי היווה כ-30% מהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן בכללותו לעומת שנת 2019, בה שיעור היקף העסקאות בנדל"ן המסחרי היווה כ-37.40%³⁷.

הולנדנתונים כלכליים³⁸

הולנד הינה מדינה השוכנת ליד הים הצפוני, בין גרמניה לבלגיה. אוכלוסייתה מונה כ-17.2 מיליון בני אדם והינה בעלת שטח כולל של כ-41.5 אלפי קמ"ר בלבד. כלכלת הולנד, שהינה הכלכלה השישית בגודלה בגוש האירו ומדורגת כיצואנית השניה בגודלה בגוש האירו, התחילה להראות סימנים חיוביים בשנת 2013, כאשר גידול באמון הצרכנים והיצרנים בישר

³⁵ מתוך אתר האינטרנט: www.dlapiperrealworld.com

³⁶ מתוך אתר אינטרנט: [Real Estate Market Germany 2019-2020, DZ HYP](https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/investment-market-overview)

³⁷ מתוך אתר האינטרנט: <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/investment-market-overview>

³⁸ מתוך אתרי האינטרנט: <https://countryeconomy.com>, www.inflation.eu ו-www.cia.gov

על שינוי לטובה במצב הכלכלי. תחומי התעשייה הדומיננטיים בהולנד הינם מזון מעובד, טכנולוגיה, כימיקלים, זיקוק נפט ומכונות. בנוסף, למדינה סקטור חקלאי מפותח מאוד המניע את תעשיית המזון המעובד. בשנת 2020 נרשמה ירידה בתמ"ג בשיעור של כ-3.8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור האבטלה בשנת 2020 עמד על כ-3.9% לעומת שיעור אבטלה של כ-3.2% בשנת 2019. שיעור האינפלציה בשנת 2020 עמד על כ-1.01% לעומת שיעור של כ-2.72% בשנת 2019.

נדל"ן מניב מסחרי³⁹

6.3.2

במהלך שנת 2020 היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד הסתכם בסך של כ-17.9 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-20.8 מיליארד אירו בשנת 2019. על אף משבר הקורונה, היקף ההשקעה בשוק הנדל"ן לשנת 2020 היה גבוה, זאת, בין היתר, בשל הריבית הנמוכה, שהפכה את ההשקעה בנדל"ן לחלופה אטרקטיבית יותר מאשר השקעה באג"ח.

נדל"ן מניב ללוגיסטיקה⁴⁰

6.3.3

בשנת 2020 הושקעו סך של כ-4 מיליארד אירו בשוק הנדל"ן הלוגיסטי, נתון הגבוה מהשיא הקודם אשר נרשם בשנת 2017, בסך של 2.9 מיליארד אירו. בשנת 2020 היקף השטח המושכר הסתכם בכ-2.1 מיליוני מ"ר, נתון הנמוך בשיעור של כ-9.2% בהשוואה לשנת 2019. יחד עם זאת, שיעור השטחים הפנויים בנדל"ן הלוגיסטי עלה בשנת 2020 ועמד על שיעור של כ-4.7%, לעומת שיעור של כ-3.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

נדל"ן מניב למשרדים⁴¹

6.3.4

בשל התפשטות נגיף הקורונה שוק הנדל"ן למשרדים נפגע כתוצאה מצמצום עובדים ועבודה מהבית. בהתאם לכך, בשנת 2020 שיעור התפוסה בנדל"ן למשרדים ירד בכ-27% בהשוואה לשנת 2019. שיעור המשרדים הפנויים, בפרט בערים מרכזיות, היה נמוך אף בטרם התפרצות נגיף הקורונה ועמד על שיעור של כ-2%. על פי התחזית של חברת Group Inc CBRE, עד סוף שנת 2021 שיעור שטחי המשרדים הפנויים באמסטרדם צפוי לעלות לכ-7.4%.

ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה

6.4

במחצית השניה של שנת 2020 המשיך השיפור בסחר העולמי של מרבית המשקים בעולם. הבנק המרכזי בארה"ב הוריד את שיעור הריבית בחודש מרץ 2020 משיעור של 1.25% ל-0.25%, לעומתו הבנק המרכזי באירופה הותיר את הריבית בשיעור של 0% וכן הבנק המרכזי של בריטניה הוריד את הריבית בחודש מרץ 2020 לשיעור של 0.1%⁴².

³⁹ מתוך סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם The Netherlands Real Estate 2021 Market Outlook.

⁴⁰ ראה הי"ש 39 לעיל.

⁴¹ ראה הי"ש 39 לעיל.

⁴² מתוך אתר האינטרנט: www.global-rates.com

שיעורי האינפלציה בארה"ב ירדו בשנת 2020, כאשר שיעורם השנתי בסוף שנת 2020 עמד על כ-1.36%. כמו כן, שיעורי האינפלציה באירופה ירדו בשנת 2020 ועמדו בסוף השנה על כ-0.9%⁴³.

בשנת 2020 מדד ת"א-35 ירד בשיעור של כ-13%, לאחר עלייה של כ-15% בשנת 2019. מדד ת"א-90 עלה בשיעור בכ-10% ומדד ת"א-125 ירד בשיעור של כ-7%. מדדי S&P500 ו-DOW JONE עלו בכ-15% ובכ-6%, בהתאמה, ואילו הבורסות באירופה רשמו ירידה ממוצעת של כ-6%. הגורמים החיוביים העיקריים שהשפיעו על המסחר בבורסה בשנת 2020 הינם, בין היתר, תוכניות תמיכה של הממשלה, בדומה למגמה במדינת מובילות בעולם, בהיקף של יותר מכ-100 מיליארד ש"ח, סכום המהווה כ-7% מהתל"ג; הפחתת ריבית בנק ישראל לרמה של 0.1% בדומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע תחזית לאינפלציה שלילית בשיעור של מינוס 1% בשנת 2020; תוכנית לרכישת אג"ח ממשלתי בשוק המשני בהיקף של כ-85 מיליארד ש"ח; ביצוע עסקאות מכר חוזר ("ריפוי") עם אגרות חוב ממשלתיות כבטוחה מול מוסדות פיננסיים; רכישת אג"ח קונצרני בסך של כ-15 מיליארד ש"ח; כינון יחסי נורמליזציה עם מדינות העולם הערבי, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. כמו כן, חברת הדירוג Fitch אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה. חברת האשראי Moody's אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה A1, אך הורידה את התחזית מ"חיובית" ל"יציבה"; הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על המסחר בבורסה בשנת 2020 הינם, בין היתר, ירידה בשיעור האבטלה כאשר שיעור המועסקים הנעדרים זמנית מעבודותם בשל משבר הקורונה וכן שיעור הבלתי מועסקים נסק לשיא של 65% בחודש אפריל 2020; מיתון במשק; עלייה בגירעון הממשלתי עקב תוכניות תמיכה רחבות היקף של הממשלה; עלייה צפויה ביחס לחוב תוצר בשנת 2020 לכ-73% לאחר שירד לרמה של כ-60% בסוף שנת 2019; המדד המשולב לבחינת מצב המשק שהתאפיין בעליה בעשר השנים האחרונות, החל לרדת במרץ 2020 ובאפריל ירד בכ-2.5%; בחירות חוזרות לכנסת, בפעם השלישית תוך פחות משנה ואי גיבוש תקציב מדינה לשנת 2020; משבר הקורונה אשר צפוי להביא לנסיגה כלכלית עולמית של כ-5%, יחס חוב תוצר בכלכלות מפותחות יגיע לכ-132% בשנת 2021 לעומת כ-105% בשנת 2019, מחירי הנפט אשר ירדו בשנת 2020 בכ-25%; מחזור המסחר בשוק המניות הסתכם בשנת 2020 בכ-1.9 מיליארד ש"ח ביום בממוצע, נתון הגבוה בכ-43% בהשוואה לשנת 2019, בה נרשמו מחזורי מסחר ממוצעים של כ-1.3 מיליארד ש"ח ביום⁴⁴.

בדרך כלל בגין השקעות החברה בנכסים מניבים בחו"ל, מתקבל מימון באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, כאשר לרוב נעשה המימון בחו"ל בהלוואות (Non Recourse) לזמן ארוך ובריבית קבועה. חלק מההלוואות למימון העסקאות בחו"ל מתקבלות ממקורותיה העצמיים של החברה בישראל. לפרטים בדבר חשיפות של החברה לשינויים בשער החליפין

⁴³ מתוך אתרי האינטרנט: www.inflation.eu ו- www.global-rates.com
⁴⁴ מתוך סקירה שנתית של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, 2020.

של האירו ושל הפר"ש ולהגנות שמבצעת החברה לגבי השינויים בשערי החליפין ראה ביאור 22(ד) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

יובהר כי, הערכותיה של החברה בקשר עם פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח בנוגע לפעילותה וכן על הערכותיה ותחזיותיה ביחס לפעילותה, אשר אינם בשליטת החברה בלבד. ההערכות והתחזיות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה. הגורמים העיקריים שעושים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם התנודתיות בשוקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, ובפרט כתוצאה ממגיפת הקורונה, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, מתהליכים רגולטורים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות, אשר אין ודאות באשר להשפעתן על המצב הכלכלי בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה באירופה וכתוצאה מכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה, אשר עשויות להיות שונה מההערכות והתחזיות של החברה ואף שונות באופן מהותי.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 19 להלן.

התפשטות נגיף הקורונה

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

צעדים אלה, הובילו לפגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות בילוי ופנאי, וכן על ענף התעופה וענף האנרגיה. החשיפה של החברה לשוכרים בתחומי הפעילות הנ"ל הינה נמוכה ולהערכתה השפעת המשבר על פעילות אינה צפויה להיות משמעותית.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר". לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד,

הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור העלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות. נכון למועד פרסום דוח זה, זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

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

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

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

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות

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

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

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה בתחום הפעילות

תחום הנדל"ן המניב – רמת המצרף .7

מידע כללי על תחום הפעילות 7.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו 7.1.1

תת תחום הפעילות – ישראל

החברה עוסקת במישרין וכן באמצעות חברות פרטיות בבעלותה בתחומים שונים של ענף הנדל"ן בישראל, בעיקר בתחום הנכסים המניבים. במסגרת תחום הפעילות, החברה עוסקת ברכישה, השבחה או הקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה ומרכזים לוגיסטיים, משרדים ומרכזים מסחריים ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים. כמו כן, לחברה קרקעות פנויות להשקעה. החברה פועלת מעת לעת, בהתאם להזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן, גם למימוש ולרכישת מבנים וקרקעות בתחום הנדל"ן המניב.

כל זכויות הקבוצה במקרקעיה הינן זכויות חכירה למעט זכויות בעלות של הקבוצה בנכס בנהריה, בנכס בפתח תקווה, קניון באשקלון ומלון רמדה ריזורט חדרה בכפר הים. לחברה אופציה או זכות קדימה להאריך את חוזי החכירה לתקופות של 49 שנים נוספות, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל במועד ההארכה.

לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה לרכישת קרקעות באזור התעשייה "פארק המדע", בנס ציונה ראו סעיף 7.6 להלן.

תת תחום הפעילות – חו"ל

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בעיקר בהולנד. החברה פועלת בתחום הפעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות, ברכישה ובהפעלה של נכסים מניבים, הכוללים בנייני משרדים, מבנים מסחריים ושטחי לוגיסטיקה המיועדים להשכרה, בשטח כולל של כ-216 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה הינו כ-139 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-110 שוכרים בתפוסה של כ-94% (חלק החברה) (כ-95% ללא היער השחור).

אזורים גיאוגרפיים בתחום הנדל"ן המניב 7.1.2

תת תחום הפעילות – ישראל

הקבוצה פועלת בכל רחבי ישראל, ללא העדפה כלשהי לפעילות באזורים מסוימים. כל הפעילות נעשית ממשרדה של החברה בתל אביב.

תת תחום הפעילות – חו"ל

נכון למועד הדוח, פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה מחוץ לישראל הינה בעיקר בהולנד.

תת תחום הפעילות – ישראל

הקבוצה עוסקת ברכישה, השבחה והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים, מלונאות ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים. כמו כן, לחברה קרקעות פנויות להשקעה והקבוצה פועלת מעת לעת, בהתאם להזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן, גם למימוש ולרכישת מבנים וקרקעות בתחום הנדל"ן המניב.

תת תחום הפעילות – חו"ל

החברה, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות, עוסקת ברכישה ובהפעלה של מבנים מסחריים, בנייני משרדים ושטחי לוגיסטיקה המיועדים להשכרה.

תמהיל השוכרים בתחום הנדל"ן המניב

תת תחום הפעילות – ישראל

בראיית הקבוצה פעילות ההשכרה כוללת גם מבנים המושכרים למטרות מסחר, משרדים וכו'. דמי השכירות נקבעים תוך התחשבות בעלויות המבנה, תוך ניסיון לקבוע אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות.

רוב הסכמי השכירות בחברה הינם במבנים המיועדים לתעשייה ומלאכה והם בד"כ לתקופה ממוצעת של כ-3 שנים. ההסכמים הם לדיירות בלתי מוגנת. דמי השכירות צמודים בד"כ למדד המחירים לצרכן והשוכר מתחייב לשלם בגין המושכר את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי חובה, ארנונות, ביטוח, אחזקה וכיו"ב. בחלק מההסכמים קיים מנגנון לעדכון ריאלי של דמי השכירות במהלך תקופת השכירות. הביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ פיקדון כספי או ערבויות אישיות או ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות ו-3 חודשי ניהול (ככל שמשולמים דמי ניהול) בתוספת מע"מ, אשר מוחזר לשוכר רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו.

תת תחום הפעילות – חו"ל

פעילות ההשכרה כוללת מבנים המושכרים למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. תקופות השכירות בדרך כלל ארוכות, חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן המקומי ובחלקן יש ערבויות מסוגים שונים. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5.2 להלן.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הנדל"ן המניב, הינם כדלקמן:

- א. מיקום הנכסים ופיזורם הגיאוגרפי.
- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי הדיירים.

- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים).
- ד. אזורים בעלי ביקוש גבוה.
- ה. זמינות מקורות המימון.
- ו. איתנות פיננסית.
- ז. שיעור התשואה הצפוי מהנכס.
- ח. אורך ותנאי חוזי השכירות.
- ט. איתנות השוכרים.
- י. איכות השוכרים.

7.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. הון עצמי.
- ב. יכולת פיננסית ומימונית.

חסמי יציאה

- א. מימוש הנדל"ן - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת.
- ב. תניית שינוי שליטה - לפרטים בדבר תניות שינוי שליטה, ככל שישנן, אשר ניתנו לטובת גופים מממנים אשר העמידו הלוואות לחברות הקבוצה, ראו סעיף 14 להלן.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב ושינויים החלים בו

ראו סעיף 7.11 להלן.

7.1.8 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תת תחום הפעילות – ישראל

החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותה בתחום השכרת מבנים ומתן שירותים. כלפי החברה, במהלך עסקיה הרגיל, מופנות מעת לעת דרישות מצד רשויות מקומיות ורשויות אחרות לקבלת היתרים ורישיונות למבנים השונים הנמצאים בבעלות החברה. עם זאת, יש לציין כי האחריות להשגת רישיונות עסק חלה על השוכרים השונים. הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בנייה ואישורים בגין שינויי תב"ע מהרשויות השונות המקומיות ביחס לנדל"ן להשבחה ופיתוח.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן:

א. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה")

הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת פרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו. חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה

ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות וקובע כי בנייה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

ב. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק זה. לפיכך, הקבוצה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו.

ג. חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת.

ד. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו קובעים, בין היתר, הוראות בקשר לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

תת תחום הפעילות – חו"ל

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה ובהולנד, כפופה לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבנייה, לדיני המיסים וכן לדינים הקשורים באיכות הסביבה במדינות אלה.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן:

דיני מכר מקרקעין בגרמניה ובהולנד – על פי הדין המקומי בגרמניה ובהולנד, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון, אשר לו תפקיד חיוני בתהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגורם ניטרלי התומך בתהליך המכירה עד להשלמתו. תפקידו להנחות את הרוכש והמוכר. ניתן להעביר את התמורה בגין הנכס הנרכש לחשבון נאמנות נוטריוני על מנת להבטיח את זכויות הרוכש עד רישום העברת בעלות. העברת התמורה למוכר הינה בכפוף לכך שהנוטריון בדק ומצא כי: (1) אין רישום הערת אזהרה על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בנכס; (2) כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והממשלתיים, למעט אישור מס, הנדרשים לביצוע העסקה (בגרמניה בלבד יש לוודא שהעירייה, וככל שהדבר יש – גופים נוספים, ויתרו על זכות סירוב ראשון שלהם ביחס לנכס); (3) נתקבלו אישורים לגבי שחרור שעבודים ומגבלות על העברת הזכויות בנכס. לאחר תשלום התמורה, יפעל הנוטריון לרישום הנכס על שם הרוכש.

היתרים ורישיונות

7.1.9

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, למבני החברה ההיתרים והרישיונות הנדרשים. כאמור לעיל, החברה פועלת להוצאת רישיונות והיתרים למבנים שבבעלותה כנדרש על פי דין והיא אינה צופה חשיפה מהותית בקשר לכך.

7.1.10 מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

תת תחום הפעילות – ישראל

פרמטרים עיקריים לבחינת מימוש נכסים: מצב הנכס, האם נדרשות השקעות מהותיות בנכס, תפוסת הנכס, פוטנציאל השבחת הנכס מבחינת השימושים והייעודים שלו. כמו כן, החברה בוחנת, מעת לעת, מכירה של הנכסים בישראל גם על בסיס התמורה המוצעת בגינם והאם היא מגלמת רווח הון משמעותי ביחס לנכס ספציפי.

פרמטרים עיקריים לבחינת רכישת נכסים: מיקום הנכס, הנגישות לנכס (מבחינת דרכי תחבורה), גיל ומצב תחזוקתי של הנכס, שווי הנכס ותשואה מדמי שכירות, רמת גימור, מיצוב הבניין, יחסי נטו-ברוטו של שטחי ההשכרה, שיעור תפוסה, תקופת השכירות של הדיירים בנכס, מספר שוכרים, תמהיל השוכרים, טיב השוכרים (מבחינת איתנות פיננסית) והוצאות התפעול של הנכס מבחינת דמי הניהול.

לפרטים נוספים בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית ראה סעיף 18 א' ו-ב' להלן.

7.1.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ראה ביאור 28 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

7.2 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף

7.2.1 תמצית תוצאות תחום הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
205,764	199,253	182,320	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
102,053	262,503	(45,750)	רווחים משערוכים (מאוחד)
225,384	389,200	80,711	רווחי הפעילות (מאוחד)
97,885	98,264	96,854	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Same Property NOI)
68,396	66,739	65,982	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (Same Property NOI)
161,962	160,273	143,969	סה"כ NOI (מאוחד)
115,582	110,470	95,358	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

השינויים המהותיים בנתוני הטבלה שלעיל נובעים מרכישות ומכירות של נכסים מניבים, משערוכים, משינויים בשערי המטבע הממוצעים ובעקבות הפסקת הפעילות הסולארית – לפרטים ראה סעיף 7.7 להלן וביאור 14 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

הקיטון ברווחי השערך נובע בעיקר מהתאמת מחיר הנכסים למחיר המכירה על פי הסכמי המכר השונים.

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
ישראל⁴⁶			
1,330	1,406	1,383	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח)
149	155	150	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח
3.5%	3.4%	(2.5%)	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP)
1.5%	1.5%	(4.2%)	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP)
0.8%	0.6%	(0.7%)	שיעור אינפלציה ⁴⁷
2.35%	0.96%	0.82%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁴⁸
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ⁴⁹
1 דולר = 3.748 ש"ח 1 אירו = 4.291 ש"ח	1 דולר = 3.456 ש"ח 1 אירו = 3.878 ש"ח	1 דולר = 3.217 ש"ח 1 אירו = 3.944 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של התקופה
גרמניה⁵⁰			
3,386	3,436	3,330	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי אירו) (PPP)
40,900	41,350	40,048	תוצר לנפש (PPP) באירו
1.4%	0.6%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.3%	2.5%	(3.14%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.56%	1.54%	1.05%	שיעור אינפלציה ⁵¹
0.19%	(0.3%)	(0.5%)	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁵²
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁵³ (S&P)
הולנד⁵⁴			
773	810	779.2	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי אירו) (PPP)
44,800	46,740	43,091	תוצר לנפש (PPP) באירו
2.5%	1.7%	(3.8%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.2%	4.1%	(1.08%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.98%	2.72%	1.01%	שיעור אינפלציה ⁵⁵
0.4%	(0.14%)	(0.377%)	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁵⁶
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁵⁷ (S&P)

⁴⁵ כל המידע בסעיף 7.2.2 זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁴⁶ הנתונים מבוססים על אתר בנק ישראל www.boi.org.il, אתר משרד האוצר www.mof.gov.il, אתר הלמ"ס www.cbs.gov.il והודעות לעיתונות של הלמ"ס.

⁴⁷ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

⁴⁸ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

⁴⁹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

⁵⁰ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

⁵¹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

⁵² הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

⁵³ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.tradingeconomics.com.

⁵⁴ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

⁵⁵ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

⁵⁶ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

⁵⁷ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.tradingeconomics.com.

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב – פילוחים ברמת תחום הפעילות

7.3

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

7.3.1

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
			במ"ר					
28%	81,918	---	18,357	19,310	11,010	33,240	במאוחד	ישראל
37%	81,918	---	18,357	19,310	11,010	33,240	חלק התאגיד	
7%	19,826	3,750	---	8,335	7,741	---	במאוחד	גרמניה
9%	19,439	3,750	---	8,335	7,354	---	חלק התאגיד	
4%	12,721	---	---	12,721	---	---	במאוחד	שוויץ
6%	12,721	---	---	12,721	---	---	חלק התאגיד	
62%	183,335	---	---	---	137,550	45,785	במאוחד	הולנד
48%	106,767	---	---	---	60,982	45,785	חלק התאגיד	
100%	297,800	3,750	18,357	40,367	156,301	79,025	במאוחד	סה"כ
100%	220,845	3,750	18,357	40,367	79,346	79,025	חלק התאגיד	
---	100%	1%	6%	14%	52%	27%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	2%	8%	18%	36%	36%	חלק התאגיד	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
			במ"ר					
27%	89,046	---	18,357	19,577	11,042	40,070	במאוחד	ישראל
35%	89,046	---	18,357	19,577	11,042	40,070	חלק התאגיד	
24%	79,390	12,050	---	12,303	55,037	---	במאוחד	גרמניה
27%	69,499	12,050	---	12,303	45,146	---	חלק התאגיד	
4%	12,269	---	---	12,269	---	---	במאוחד	שוויץ
5%	12,266	---	---	12,269	---	---	חלק התאגיד	
45%	146,619	---	---	---	100,834	---	במאוחד	הולנד
33%	84,750	---	---	---	38,965	45,785	חלק התאגיד	
100%	327,325	12,050	18,357	44,150	166,913	85,855	במאוחד	סה"כ
100%	255,565	12,050	18,357	44,150	95,153	85,855	חלק התאגיד	
---	100%	4%	7%	12%	51%	26%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	5%	7%	17%	37%	34%	חלק התאגיד	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
			במ"ר				
20%	71,569	---	20,452	11,050	40,067	במאוחד	ישראל
25%	71,569	---	20,452	11,050	40,067	חלק התאגיד	
27%	97,613	12,050	12,397	73,166	---	במאוחד	גרמניה
28%	81,796	12,050	12,397	57,349	---	חלק התאגיד	
4%	13,250	---	13,250	---	---	במאוחד	שוויץ
5%	13,250	---	13,250	---	---	חלק התאגיד	
50%	183,368	---	---	99,720	83,648	במאוחד	הולנד
42%	122,281	---	---	38,633	83,648	חלק התאגיד	
100%	365,801	12,050	46,100	183,936	123,715	במאוחד	סה"כ
100%	288,897	12,050	46,100	107,032	123,715	חלק התאגיד	
---	100%	3%	13%	50%	34%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	4%	16%	37%	43%	חלק התאגיד	

פילוח שווי הוגן נדליין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
22%	489,570	---	93,854	143,476	117,050	135,190	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	489,570	---	93,854	143,476	117,050	135,190	חלק התאגיד	
5%	108,159	575	---	10,348	16,500	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
7%	104,905	575	---	10,348	15,675	---	חלק התאגיד	
5%	116,555	---	---	31,935	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
8%	116,555	---	---	31,935	---	---	חלק התאגיד	
68%	1,546,671	---	---	---	349,098	43,050	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
52%	767,165	---	---	---	151,460	43,050	חלק התאגיד	
100%	2,260,955	2,268	93,854	300,845	1,559,005	304,984	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,478,195	2,268	93,854	300,845	776,245	304,984	חלק התאגיד	
---	100%	0%	4%	13%	69%	13%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	6%	20%	53%	21%	חלק התאגיד	

פילוח שווי הוגן נדליין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
20%	495,909	---	93,978	145,336	114,030	142,565	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
28%	495,909	---	93,978	145,336	114,030	142,565	חלק התאגיד	
30%	756,381	1,365	---	16,165	177,504	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
34%	615,210	1,365	---	16,165	141,103	---	חלק התאגיד	
5%	115,271	---	---	32,244	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
6%	115,271	---	---	32,244	---	---	חלק התאגיד	
45%	1,153,951	---	---	---	239,371	43,575	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
32%	559,760	---	---	---	100,760	43,575	חלק התאגיד	
100%	2,521,513	5,294	93,978	323,298	1,787,385	311,558	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,786,152	5,294	93,978	323,298	1,052,025	311,558	חלק התאגיד	
---	100%	0%	5%	12%	71%	12%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	5%	19%	59%	18%	חלק התאגיד	

⁵⁸ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה בשווי ההוגן.

פילוח שווי הוגן נדליין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
14%	383,596	---	154,926	97,400	131,270	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
20%	383,596	---	154,926	97,400	131,270	חלק התאגיד	
30%	807,233	1,275	15,971	170,850	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
33%	633,797	1,275	15,971	130,437	---	חלק התאגיד	
5%	124,340	---	32,659	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
7%	124,340	---	32,659	---	---	חלק התאגיד	
51%	1,378,921	---	---	224,759	83,809	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
40%	764,963	---	---	94,437	83,809	חלק התאגיד	
100%	2,694,091	5,472	347,808	1,849,866	490,945	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,906,696	5,472	347,808	1,062,472	490,945	חלק התאגיד	
---	100%	0%	13%	69%	18%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	18%	56%	26%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
20%	29,147	5,334	---	7,040	6,754	10,019	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
31%	29,147	5,334	---	7,040	6,754	10,019	חלק התאגיד	
19%	28,041	---	---	757	6,390	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
24%	22,940	---	---	757	5,090	---	חלק התאגיד	
2%	3,433	---	---	938	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	3,433	---	---	938	---	---	חלק התאגיד	
58%	83,349	---	---	---	18,225	3,019	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
42%	39,837	---	---	---	7,135	3,019	חלק התאגיד	
100%	143,969	5,334	---	13,443	103,329	21,864	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	95,358	5,334	---	13,443	54,717	21,864	חלק התאגיד	
---	100%	4%	0%	9%	72%	15%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	6%	0%	14%	57%	23%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות								
17%	26,520	2,692	---	7,275	6,095	10,458	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
24%	26,520	2,692	---	7,275	6,095	10,458	חלק התאגיד	
29%	45,936	---	(56)	738	10,826	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
33%	36,119	---	(56)	738	8,367	---	חלק התאגיד	
3%	4,160	---	---	1,160	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	4,160	---	---	1,160	---	---	חלק התאגיד	
51%	83,661	---	---	---	15,801	4,273	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
39%	43,673	---	---	---	6,668	4,273	חלק התאגיד	
100%	160,276	2,692	(200)	14,380	115,914	27,490	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	110,471	2,692	(200)	14,380	66,109	27,490	חלק התאגיד	
---	100%	2%	0%	9%	72%	17%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	2%	0%	13%	60%	25%	חלק התאגיד	

⁵⁹ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ב-NOI.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
16%	26,029	---	9,234	6,381	10,415	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
23%	26,029	---	9,234	6,381	10,415	חלק התאגיד	
32%	53,185	(84)	1,027	11,172	418	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
35%	40,728	(84)	1,027	8,237	418	חלק התאגיד	
3%	4,676	---	1,272	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	4,676	---	1,272	---	---	חלק התאגיד	
49%	79,162	---	---	13,318	5,224	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
39%	44,508	---	---	5,264	5,224	חלק התאגיד	
100%	161,963	(356)	18,268	109,694	34,357	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	115,582	(356)	18,268	63,313	34,357	חלק התאגיד	
---	100%	0%	11%	68%	21%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	0%	16%	55%	30%	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
(7%)	3,154	(5,095)	(2,388)	1,340	9,296	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
(8%)	3,153	(5,095)	(2,388)	1,340	9,296	חלק התאגיד	
133%	(60,879)	---	185	(15,973)	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
108%	(45,267)	---	185	(11,930)	---	חלק התאגיד	
10%	(4,363)	---	(1,187)	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
10%	(4,363)	---	(1,187)	---	---	חלק התאגיד	
(36%)	16,337	---	---	4,626	(525)	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
(11%)	4,676	---	---	1,698	(525)	חלק התאגיד	
100%	(45,750)	(5,095)	(6,013)	(41,880)	7,236	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	(41,801)	(5,095)	(6,013)	(37,929)	7,236	חלק התאגיד	
---	100%	11%	13%	92%	(16%)	במאחד	אחוז מסך רווחי השערך
---	100%	12%	14%	91%	(17%)	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
8%	20,536	(654)	(4,679)	15,219	10,650	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
10%	20,536	(654)	(4,679)	15,219	10,650	חלק התאגיד	
72%	190,785	---	194	47,290	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
72%	155,092	---	194	38,348	---	חלק התאגיד	
0%	(1,078)	---	(300)	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
0%	(1,078)	---	(300)	---	---	חלק התאגיד	
20%	52,260	---	---	4,100	7,289	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
19%	40,484	---	---	2,489	7,289	חלק התאגיד	
100%	262,504	(654)	(4,963)	227,285	40,835	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	215,035	(654)	(4,963)	179,817	40,835	חלק התאגיד	
---	100%	0%	(2%)	86%	16%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערך
---	100%	(1%)	(2%)	84%	19%	חלק התאגיד	

⁶⁰ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערך.

פילוח רווחי (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 :

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
3%	2,868	---	(3,055)	2,535	3,388	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
4%	2,868	---	(3,055)	2,535	3,388	חלק התאגיד	
38%	38,948	---	825	5,993	2,360	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
51%	36,497	---	825	5,415	2,360	חלק התאגיד	
(2%)	(1,718)	---	(469)	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
(2%)	(1,718)	---	(469)	---	---	חלק התאגיד	
61%	61,956	---	---	10,734	4,771	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
47%	33,646	---	---	3,158	4,771	חלק התאגיד	
100%	102,053	---	(1,273)	69,677	33,649	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	71,292	---	(1,273)	38,916	33,649	חלק התאגיד	
---	100%	---	(1%)	68%	33%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
---	100%	---	(2%)	55%	47%	חלק התאגיד	

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים בפועל במטבע הפעילות (לחודש)

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
56	59	59	61	61	61	26	26	23	ישראל (בש"ח)
555	528	⁶¹ 110	71	104	90	51	51	51	ישראל (בש"ח) – מקסימאלי
16	14	16	30	30	35	12	13	15	ישראל (בש"ח) – מינימאלי
8	11	7	14	15	13	---	---	---	גרמניה (באירו) ⁶²
13	13	13	21	17	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מקסימאלי
5	5	5	10	8	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מינימאלי
16.6	13	14	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	14	14.8	18	5.5	6.4	6	הולנד ⁶³ (באירו)
---	---	---	27	28	21	7.5	8	8	הולנד (באירו) – מקסימאלי
---	---	---	7	7	4.5	4	5.1	5	הולנד (באירו) – מינימאלי

⁶¹ יצוין כי, השינוי שחל בשנת 2020 לעומת השנים 2019 ו-2018 נובע מכך שההכנסות בגין דוכנים בקניון אשקלון מסווגות כדמי ניהול חלף הכנסות מדמי שכירות.

⁶² יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בגרמניה, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶³ יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בהולנד, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי אזורים ושימושים במטבע הפעילות (לחודש)

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
49	66	55	55	60	50	43	29	21	ישראל (בש"ח)
80	150	84	62	66	60	47	48	28	ישראל (בש"ח) מקסימאלי
30	38	30	47	46	46	39	16	15	ישראל (בש"ח) מינימאלי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מקסימאלי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מינימאלי
---	---	17	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	14	14	13	---	---	---	הולנד (באירו)
---	---	---	27	21	18	---	---	---	הולנד (באירו) מקסימאלי
---	---	---	7	11	13	---	---	---	הולנד (באירו) מינימאלי

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

7.3.7

מלונאות				מסחר				משרדים והייטק				תעשייה ולוגיסטיקה				שימושים אזורים
באחוזים																
לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.20 20	לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.2020	לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.2020	לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.2020	
---	100%	100%	100%	75%	77%	74%	72%	77%	87%	88%	89%	98%	94%	97%	100%	ישראל
---	---	---	---	93%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	67%	57%	58%	59%	---	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	99%	98%	98%	97%	100%	100%	100%	100%	הולנד

פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

7.3.8

רפואה ונופש			מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
ליום 31 בדצמבר															
2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
---	---	---	---	1	1	6	5	5	2	2	2	15	15	13	ישראל
2	2	1	---	---	---	4	4	3	7	6	1	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	---	17	17	20	3	2	2	הולנד
2	2	1	---	1	1	11	10	9	26	25	23	18	17	15	סה"כ

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים, נטו (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים

7.3.9

מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים)												
2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
---	5.7%	5.7%	6.0%	5.1%	4.9%	6.6%	5.3%	5.8%	8.0%	7.3%	7.4%	ישראל
---	---	---	6.6%	4.6%	5.7%	6.6%	6.6%	6.6%	---	---	---	גרמניה
---	---	---	3.9%	3.6%	3.2%	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	6.3%	6.6%	5.4%	6.2%	7%	7.0%	הולנד

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

7.4

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	אזור
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
214	3	---	7,150	2,706	6	---	7,050	שנת 2021 (רבעון 1)	ישראל
435	3	---	7,093	1,758	16	---	6,044	שנת 2021 (רבעון 2)	
342	2	---	7,145	1,568	6	---	6,221	שנת 2021 (רבעון 3)	
1,784	12	---	6,424	2,780	17	---	6,084	שנת 2021 (רבעון 4)	
3,925	27	---	28,734	11,726	44	---	24,644	שנת 2022	
2,175	14	---	30,449	8,766	59	---	27,058	שנת 2023	
4,796	17	---	29,032	4,413	16	---	29,533	שנת 2024	
64,904	102	---	126,550	44,858	16	---	76,102	שנת 2025 <u>ואילך</u>	
78,576	180	---	242,577	78,576	180	---	182,737	סה"כ	
---	---	---	1,959	---	---	---	1,959	שנת 2021 (רבעון 1)	גרמניה
---	---	---	1,981	---	---	---	1,981	שנת 2021 (רבעון 2)	
---	---	---	2,003	---	---	---	2,003	שנת 2021 (רבעון 3)	
---	---	---	2,003	2,604	1	---	2,003	שנת 2021 (רבעון 4)	
---	---	---	7,946	500	1	---	7,056	שנת 2022	
942	1	---	7,854	8,683	2	---	2,434	שנת 2023	
---	---	---	7,749	---	---	---	1,463	שנת 2024	
15,070	9	---	28,507	4,225	6	---	3,750	שנת 2025 <u>ואילך</u>	
16,012	10	---	60,002	16,012	10	---	22,649	סה"כ	
---	---	---	1,272	---	---	---	1,272	שנת 2021 (רבעון 1)	שוויץ
---	---	---	1,286	---	---	---	1,286	שנת 2021 (רבעון 2)	
---	---	---	1,300	---	---	---	1,300	שנת 2021 (רבעון 3)	
582	12	---	1,300	582	12	---	1,300	שנת 2021 (רבעון 4)	
430	1	---	4,700	430	1	---	4,700	שנת 2022	

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	אזור
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
---	---	---	4,382	---	---	---	4,382	שנת 2023	
70	1	---	4,390	260	2	---	4,262	שנת 2024	
6,412	7	---	51,580	6,222	6	---	18,824	שנת 2025 <u>ואילך</u>	
7,494	21	---	70,210	7,494	21	---	37,326	סה"כ	
3,428	2	---	31,319	5,466	3	---	31,105	שנת 2021 (רבעון 1)	הולנד
---	---	---	31,210	---	---	---	30,911	שנת 2021 (רבעון 2)	
1,193	3	---	31,524	1,193	3	---	31,222	שנת 2021 (רבעון 3)	
2,647	4	---	31,436	3,721	5	---	31,085	שנת 2021 (רבעון 4)	
18,386	14	---	119,660	16,586	13	---	118,227	שנת 2022	
4,334	9	---	110,388	21,694	12	---	100,156	שנת 2023	
5,802	7	---	108,605	12,919	10	---	89,011	שנת 2024	
143,616	44	---	690,556	117,828	37	---	316,313	שנת 2025 <u>ואילך</u>	
179,406	83	---	1,154,697	179,407	83	---	748,030	סה"כ	

* לא מהותי

שוכרים 7.5

7.5.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היתה כ-10% לפחות מהכנסות החברה בשנת 2020.

7.5.2 הסכמי שכירות עם שוכרים בתחום הפעילות

להלן פרמטרים עיקריים בהסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה בתחום הפעילות, בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים:

הפרמטר	ישראל	גרמניה	שוויץ	הולנד
מטרת השכירות	פעילות ההשכרה בישראל כוללת מבנים מושכרים למטרות מסחר, תעשייה, משרדים וכו'. ההסכמים הם לדיירות בלתי מוגנת.	פעילות ההשכרה בגרמניה כוללת מרכזים מסחריים ובנייני משרדים.	פעילות ההשכרה בשוויץ כוללת משרדים ומרכז מסחרי.	פעילות ההשכרה בהולנד כוללת מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים.
דמי שכירות	דמי השכירות נקבעים לרוב לפי מחיר למ"ר, בהתחשב בעלויות המבנה, הביקושים, מחירי השוק, משך תקופת השכירות ותוך ניסיון לקבוע אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות. דמי השכירות צמודים בד"כ למדד המחירים לצרכן והשוכר מתחייב לשלם בגין המושכר את כל המיסים, האגרות, תשלומי חובה, ארנונות, ביטוחי השוכר, אחזקה וכיו"ב. בחלק מהמקרים קיים מנגנון לעדכון ריאלי של דמי השכירות במהלך תקופת השכירות. ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ גביית ממסרים מתועדים מראש, פיקדון כספי או ערבויות אישיות או ערבות בנקאית גובה של 3 חודשי שכירות אשר מוחזר לשוכר, רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו.	דמי השכירות נקבעים לרוב לפי מחיר למ"ר. ברוב הסכמי השכירות ישנה תקופה ראשונה קבועה בת שנים אחדות בה דמי השכירות קבועים ולאחר מכן קיימים מנגנוני שינוי דמי שכירות. המנגנון הנפוץ קובע הצמדה במחיר השכירות כשחל שינוי (בין עלייה ובין ירידה בשיעור מסוים במדד המחירים לצרכן בגרמניה, לרוב מעל 10% בשיעור חלקי בלבד). דמי השכירות משולמים לרוב בתחילת החודש, עבור החודש הקרוב.	דמי השכירות צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן בשוויץ. העלאת דמי השכירות תעשה באמצעות טופס מיוחד ובהודעה של שלושה חודשים מראש.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן בהולנד ומתעדכנים אחת לשנה. בחלק מההסכמים קיים מנגנון לפיו במידה ומדד המחירים לצרכן בהולנד עולה מעבר לשיעור מסוים, אזי ההצמדה מעל לשיעור זה היא בשיעור חלקי בלבד, ובחלק מההסכמים ההצמדה למדד המחירים לצרכן בהולנד הינה מלאה. בנוסף, בחלק מההסכמים קיים מנגנון לשינוי דמי השכירות לאחר 10-15 שנים המתואם לשווי שוק.

הפרמטר	ישראל	גרמניה	שוויץ	הולנד
תקופת השכירות	רוב הסכמי השכירות הינם במבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה, תעשייה נקיה, היי-טק ומסחר והם בד"כ לתקופה ממוצעת של כ-3 שנים. לגבי מבנים מותאמים, תקופות השכירות שואפות להיות לתקופה ממוצעת בת כ-5 שנים. דמי השכירות נקבעים תוך התחשבות בעלויות המבנה, הביקושים, מחירי השוק ומשך תקופת השכירות. בד"כ נקבעות אבני דרך במהלך תקופת השכירות להעלאה ריאלית של דמי השכירות.	לרוב, החברה מתקשרת בחוזים לתקופות שכירות בנות 5 או 10 שנים, כאשר לשוכר בין 2-3 אופציות להארכת תקופת השכירות בתקופות נוספות של עד 5 שנים כל אחת, שלשם מימושן עליו לתת הודעה מוקדמת בת 6-12 חודשים לפני תום תקופת השכירות. בתום תקופת אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.	לרוב, ההתקשרות הינה למספר שנים, כאשר לשוכר ניתנת אופציה להארכת תקופת השכירות.	ההתקשרויות הינן לתקופות שכירות בנות 5 עד 20 שנים, כאשר לרוב השוכרים יש בין 1 ל-3 אופציות להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים כל אחת, שלשם מימושן עליהם לתת הודעה מוקדמת בת מס' חודשים לפני תום תקופת השכירות. בתום תקופת אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.
סיום מוקדם של החוזה	ברוב החוזים סיום מוקדם על ידי מי מהצדדים יעשה רק בשל "סיבה ראויה וטובה" (כגון אי תשלום שכ"ד לתקופה ממושכת וכן הפרות מהותיות נוספות של השוכר). קיימים חוזים בהם התנגדות בעל הנכס לשינוי שימוש במושכר או לקבלת שוכר משנה יהוו עילה לסיום מוקדם מצידו של השוכר. הודעת סיום מוקדם תינתן בכתב בלבד.	ניתן לקבוע תניית סיום מוקדם של החוזה.	ניתן לקבוע תניית סיום מוקדם של החוזה בהסכמת שני הצדדים.	
שכירויות משנה	בחלק מחוזי השכירות ישנה לשוכר זכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה בכפוף להסכמה מראש ובכתב של בעל הנכס, וזכות לסיים את החוזה בשל התנגדותו של בעל הנכס. על פי הנהוג המשכיר יסרב לאשר שכירות משנה רק בשל "סיבה ראויה".	ברוב חוזי השכירות ישנה לשוכר זכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה בכפוף להסכמה מראש ובכתב של בעל הנכס, וזכות לסיים את החוזה בשל התנגדותו של בעל הנכס. על פי הנהוג המשכיר יסרב לאשר שכירות משנה רק בשל "סיבה ראויה".	לפי הדין השוויצרי, ניתן להשכיר את המושכר בשכירות משנה בכפוף להסכמה כתובה מראש של המשכיר.	בדרך כלל, לשוכר קמה הזכות להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, בשכירות משנה.
ביטוחים	על המשכיר לבטח את המושכר מפני מקרי שריפה, פגעי מזג אוויר, נזקי מים כביסוי ביטוחי ראוי כדי להשיב את המצב לקדמותו במקרה של אירוע מקרה ביטוחי. כמו כן, על המשכיר לבטח את המושכר בביטוח צד ג'. הדייר ישא בעלות של כל ביטוח נוסף שברצונו לבצע. על הדייר לשאת בעלות כיסוי ביטוח שיתאים לטיב עסקו ולהתאים את הפוליסה לצרכיו העסקיים.	על המשכיר החובה לבטח את המושכר מפני נזקי מבנה ורכוש. הדייר נושא באחריות לכל נזק לריהוט ולתכולה.	על המשכיר החובה לבטח את המושכר מפני נזקי מבנה, נזק וכן ביטוח צד ג' והוא נושא בכל עלויות הביטוח.	

הפרמטר	ישראל	גרמניה	שוויץ	הולנד
בטוחות	ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ גביית ממסרים מעותדים מראש; פיקדון כספי; ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות אשר מוחזרת לשוכר רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו; או ערבויות אישיות; והכל בהתאם לנסיבות המו"מ.	ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ ערבות בנקאית או פיקדון, בגובה של 6 עד 12 חודשי שכירות, בהתאם לנסיבות המו"מ ובאיתנות הפיננסית של השוכר.	במרבית חוזי השכירות של הקבוצה בתחום הפעילות מועמדות בטוחות, על פי רוב בדרך של ערבות חברת האם של השוכר או פיקדון.	
עלויות תפעול	עלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר ומשולמות על ידו, כאשר חלקן משולם באופן ישיר לספקים, נותני שירות ורשויות ממשלתיות. כאשר מדובר בבתים מנוהלים משולמות חלק מהעלויות ובעיקר אלו הנוגעות לרכוש משותף באמצעות דמי הניהול המשולמים על ידי השוכר.	רוב עלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר, ומשולמות על ידו מראש לבעל הנכס במקדמה חודשית ביחד עם תשלום דמי השכירות, כאשר הן מחושבות לפי גודל השטח המושכר. עלויות אלו כוללות לפי הדין הגרמני ניקיון ותחזוקה, חימום, מים, ביוב, אורור וכיו"ב ולעתים גם מיסי מקרקעין וביטוחים. ככל שיש שוני בין ההוצאות התפעוליות בפועל לאלו ששולמו על ידי הדייר מראש, ההפרש בין התשלום ששולם על ידי הדייר לתשלום בפועל יושב לדייר או ייגבה ממנו בהתחשבות הנערכת אחת לשנה. דמי התפעול מתעדכנים אחת לשנה בהתאם להתחשבות עם הדייר.	רוב עלויות התחזוקה והתפעול במושכר מוטלות על השוכרים בנכס. חלק מעלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר ומשולמות על ידו, מראש, לבעל הנכס במקדמה חודשית ביחד עם תשלום דמי השכירות.	
תיקונים ואחזקה במושכר	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות משולמות על ידי השוכר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.	במרבית החוזים ישנה חלוקה בנטל התיקונים בין השוכר לבעל הנכס, כאשר תיקונים במבנה ובגג וכן בשטחים הציבוריים הינם על חשבונו של בעל הנכס, כולל תיקונים במערכות הטכניות (מיזוג, איוורור, כיבוי אש וכו'). יוסף, כי ככל שהשוכר או המשכיר, לפי העניין, נדרש לבצע פעולת תיקון ותחזוקה ואינו מבצע אותה, השוכר או המשכיר, לפי העניין, רשאי לבצע את אותה פעולה ולחייב את הצד השני בגין התיקון ושירותי התחזוקה, לפי העניין. על הדייר מוטלת החובה לדווח למשכיר על כל פגם נזקי במושכר.	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות ושיפוצים למיניהן משולמות על ידי השוכר, אלא אם הוצאות אלו נדרשות כתוצאה מפעולה מכוונת ו/או הזנחה של המשכיר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.	

לפרטים בדבר התקבולים הצפויים להתקבל על פי הסכמי השכירות בתחום הפעילות, ראה סעיף 7.4 לעיל.

קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה

7.6

ביום 2 במאי 2019, התקשרה החברה, יחד עם חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ, המתמחה ביוזמות בתחום הנדל"ן בישראל ושהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "יובלים"), בחלקים שווים, במערך הסכמים, הכוללים שני הסכמי רכישה והסכם קומבינציה לגבי קרקעות באזור התעשייה "פארק המדע", בנס ציונה, מול צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. מטרת ההתקשרות הינה הקמת שני בנייני משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ-22 אלף מ"ר ובעלות כוללת בהיקף של כ-215 מיליון ש"ח וכן הסכם עקרונות עם יובלים להסדרת השותפות בין הצדדים. בשנת 2020 הוגשה בקשה לתוספת זכויות בניה של 500 מ"ר בכל מגרש. לאחר מכן, בכוונת החברה לפנות לוועדה המחוזית לתוספת של עוד כ-8,000 מ"ר בשל זכויות בנייה ושימוש למגורים ולהשכרה. העלות הכוללת של רכישת הקרקעות ששילמו החברה ויובלים הינה כ-28.8 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 50%). בנוסף, באוגוסט 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של כ-21 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראה ביאור 14(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

רכישת ומכירת נכסים

7.7

שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור
2018	2019	2020		
3	1	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ישראל
7,489	6,900	16,700	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
2	1	7	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
292	229	378	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1,580	62	1,000	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)*	
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	ישראל
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
2	1	5	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	גרמניה
17,558	48,000	152,400	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
18	14	50	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
566	***1,864	***5,326	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	
24,214	41,968	64,922	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	גרמניה
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור	
2018	2019	2020			
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	שוויץ
---	---	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי פ"ש) (חלק החברה)		
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי פ"ש)		
---	---	---	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	נכסים שנרכשו	הולנד
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פ"ש)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פ"ש)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	נכסים שנמכרו	הולנד
---	1	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		
---	50,633	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	39	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	***1,013	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנרכשו	הולנד
---	29,886	---	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
2	---	3	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
52,197	---	89,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
**1,694	---	**1,827	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנרכשו	הולנד
16	---	36,648	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		


* רווח ממכירת נכסים כולל בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין רווח בישראל.

** מתייחס לתקופה שהחלה ביום השלמת עסקת רכישת חברות הנכס ועד תום אותה השנה.


*** מתייחס לתקופה שהחלה בתחילת השנה ועד ליום מכירת הנכס.

לפרטים נוספים בדבר מכירת נכסים בתקופה הנסקרת ראה סעיף מימוש נכסים בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

להלן יובאו נתונים אודות נכסים מהותיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב


נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Zwolle (Office Depot)	
הנחות נוספות בהערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התפוסה (%)	שיעור התפוסה (%)	שיעור התפוסה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אזור
שיעור היוון 7.22%-6.17% (נומינאלי)	הערכה	NAI Netherlands	5.1	100%	(475)	7.1%	7.1%	1,656	1,696	21,500	6484,798	2020	 הולנד	אזור
			5.0	100%	(325)	7.5%	7.5%	1,650	1,650	21,975	6585,223	2019	תעשייה ולוגיסטיקה	עיקרי שימוש
			5.0	100%	500	6.7%	6.7%	1,488	1,613	22,300	95,703	2018	100%	חלק התאגיד (%)
שיעור היוון 7.25%-6.20% (נומינאלי)	הערכה												26,636	שטח (מ"ר)

64 הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2019 ל-31.12.2020 חל גידול של כ-1.7% בשער החליפין) ומנגד חלה עלייה בשיעור ההיוון.
 65 הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2018 ל-31.12.2019 חל קיטון של כ-9.63% בשער החליפין) ומנגד חלה ירידה בשיעור ההיוון.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Hoofddorp (Fokker Services)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הווגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 6.03%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	7.6	100%	(50)	6.9%	6.9%	1,615	1,655	21,550	6684,995	2020	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 5.65%			7.4	100%	400	7.5%	7.5%	1,610	1,610	21,600	6783,769	2019	תעשייה ולוגיסטיקה	שימוש עיקרי
שיעור היוון -5.23% 6.12%	7.3	100%	500	6.8%	6.8%	1,452	1,577	21,200	90,982	2018	100%	חלק התאגיד (%)	שטח (מ"ר)	18,068

⁶⁶ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2019 ל-31.12.2020 חל גידול של כ-1.7% בשער החליפין) ומנגד חלה עלייה בשיעור ההיוון.



⁶⁷ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2018 ל-31.12.2019 חל קיטון של כ-9.63% בשער החליפין) ומנגד חלה ירידה בשיעור ההיוון.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Amsterdam (Atradius Credit Insurance N.V.)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) 68	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 7.05%-5%			20.5	100%	1,828	6.4%	6.4%	3,045	3,329	47,650	69 187,936	2020	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון -5.25% 7.11%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	19.9	100%	925	6.8%	6.8%	3,108	3,236	45,800	70 177,622	2019	משרדים והיי-טק	שימוש עיקרי
													39,800	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון -5.17% 7.09%			19.6	100%	1,175	6.5%	6.5%	2,896	3,186	44,875	192,586	2018	51%	חלק התאגיד (%)
													13,562	שטח (מ"ר)

⁶⁸ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.


⁶⁹ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2019 ל-31.12.2020 חל גידול של כ-1.7% בשער החליפין) ומנגד חלה עלייה בשיעור ההיוון.

⁷⁰ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2018 ל-31.12.2019 חל קיטון של כ-9.63% בשער החליפין) ומנגד חלה ירידה בשיעור ההיוון.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	LEEWARDEN (ROCKET)		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) 71	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המתאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		2020	 הולנד	אזור
6.25%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	13.3	100%	(758)	7.7%	5.9%	793	861	13,450	53,048	2020	 הולנד	אזור	
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	אירו	ציון מטבע הפעילות
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	משרדים והייטק
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	7213,405	עלות מקורית (באלפי אירו)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	32.99%	חלק התאגיד (%)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	7,027	שטח (מ"ר)


⁷¹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁷² יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	UTRECHT (ROCKET)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר ⁷³ (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		2020	 הולנד
5.1%			9.3	100%	4,029	2.6%	2.0%	1,034	1,271	51,450	202,924		אירו	ציון מטבע הפעילות
---	היוון הכנסות	NAI Netherlands	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	7447,850	עלות מקורית (באלפי אירו)
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	32.99%	חלק התאגיד (%)
													14,848	שטח (מ"ר)

⁷³ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁷⁴ יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	UTRECHT (Flow)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי לפי הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) 75	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
---	היוון הכנסות	NAI Netherlands	---	93%	---	---	---	---	---	27,750	109,449	762020	 הולנד	אזור
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---		אירו	ציון מטבע הפעילות
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---		---	משרדים והייטק
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	7726,500	עלות מקורית (באלפי אירו)
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	100%	חלק התאגיד (%)
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	14,770	שטח (מ"ר)

⁷⁵ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁷⁶ ההתקשרות בהסכם הרכישה והשלמת העסקה בוצעה ביום 30 בדצמבר 2020.

⁷⁷ יצוין כי, העלות המקורית היתה בסך של כ-27.7 מיליון אירו והחברה היתה זכאית להנחת מס בסך של כ-1 מיליון אירו. יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

התאמות הנדרשות ברמת החברה

7.9

הנתונים שלהלן בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח הכספי והתאמה לרווחי FFO, מובאים במאוחד, לתחום הנדל"ן המניב (ישראל וחו"ל).

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

7.9.1

ליום				
(מאוחד) (באלפי ש"ח)				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
2,694,091	2,521,513	2,260,955	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד) כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 7.3.2 לעיל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
---	19,479	21,842	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 7.6 לעיל	
2,694,091	2,540,992	2,282,797	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	---	התאמות
2,694,091	2,540,992	2,282,797	סה"כ, אחרי התאמות	
2,662,869	1,868,996	2,280,530	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
25,750	666,702	---	סעיף נכסים מוחזקים למכירה (מאוחד)	
5,472	5,294	2,268	נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשיטת השווי המאזני (מאוחד)	
2,694,091	2,540,992	2,282,798	סה"כ	

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

7.9.2

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
114,072	190,840	52,043	רווח נקי לשנה (מאוחד)
התאמות:			
(102,053)	(262,503)	45,750	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
25,293	52,403	14,180	מיסים נדחים
(7,698)	84	116	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
20,711	29,874	113	הוצאות אחרות, נטו
7,082	2,325	(1,024)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
1,345	1,083	730	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
11,317	13,869	(5,742)	אחרות
(3,762)	260	(1,850)	בניטרול רווח מפעילות סולארית
66,307	28,235	63,340	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
31,935	6,937	39,746	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
21,443	21,298	23,846	חלק המיעוט של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
(12,006)	34,113	(7,251)	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
1,125	(3,782)	4,716	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
15,897	14,863	16,203	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה **
3,315	693	404	תשלום מבוסס מניות

FFO לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
באלפי ש"ח, מאוחד			
בלתי מבוקר			
11,302	18,083	12,979	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
3,762	(260)	1,850	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
89,702	91,945	91,972	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) ***
45,035	47,754	45,092	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה****
44,667	44,191	46,879	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה

* גילוי בהתאם ל-6-99-SAB 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. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו לעיל.

** החברה רכשה בחודש דצמבר 2017 פורטפוליו של 8 נכסים (ונכס נוסף בחודש מרץ 2018) יחד עם שותפים המחזיקים בנכסים באמצעות חברות נכס. חלק משמעותי מההשקעה מומן בדרך של הלוואות בעלים כאשר את הריבית בגין נטרלה החברה מחישוב ה-FFO לפי גישת הנהלה.

לדעת החברה, לאחר בחינה מחודשת של חישוב ה-FFO אגב ניתוח השפעת התוצאות הכספיות של רכישת הנכסים כאמור ברבעון הראשון לשנת 2018, מדד ה-FFO לפי גישת הנהלה מייצג את התוצאות התפעוליות של הנדל"ן המניב והפעילות הסולארית, ואופן ביצוע השקעת המחזיקים בחברות הנכס, אינו צריך להשפיע על מדד זה. לכן, מנטרלת החברה את הריביות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה החל משנת 2018.

מכיוון שהוצאות הריבית בגין הלוואות מחברת האם מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות בחישוב ה-FFO לפי גישת הנהלה לחלק המיעוט ב-FFO.

*** החברה סבורה, שעל מנת לשקף נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות, יש לנטרל ממדד זה הוצאות נוספות שאינן תזרימיות, כגון הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער, ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ופחת.

**** FFO לפי גישת הנהלה בגין פעילות האנרגיה הסולארית של החברה לכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018 הינו בסך של כ-14,358 אלפי ש"ח, כ-17,234 אלפי ש"ח וכ-14,470 אלפי ש"ח, בהתאמה. חלק הבעלים ב-FFO לפי גישת הנהלה כולל סך של כ-6,527 אלפי ש"ח, כ-7,608 אלפי ש"ח וכ-6,036 אלפי ש"ח בגין פעילות האנרגיה הסולארית של החברה, עבור כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018, בהתאמה.

שיווק

7.10

שיווק מבנים להשכרה בישראל מתבצע במספר דרכים כלהלן:

1. שימוש במתווכי נדל"ן – פניה למשרדים המתמחים בשיווק נדל"ן להשכרה ו/או למכירה והתקשרות עמם.
 2. שיווק עצמאי – פניה יזומה של החברה באמצעות מנהלי הנכסים שלה לשוכרים/רוכשים פוטנציאליים.
 3. מנהלי נכסים – במאמצי השיווק נוטלים חלק פעיל מנהלי הנכסים וזאת כחלק בלתי נפרד מתפקידם.
 4. פרסום באמצעי תקשורת המונית ובכלל זאת פרסום בעיתונות, באתרי אינטרנט וכיוצא באלה.
 5. פניות של לקוחות – בחלק מהמקרים פונים לקוחות פוטנציאליים באופן עצמאי לחברה במטרה לשכור ממנה שטחים ו/או לרכשם. בשלב זה מפעילה החברה את מנהלי הנכסים שלה לניהול הקשר מול הלקוחות הפוטנציאליים.
- שיווק מבנים להשכרה בחו"ל מתבצע, במידת הצורך, באמצעות מתווכים מקומיים והמטה המקומי.

להערכת הנהלת החברה, אין לחברה תלות באיזה מבין צינורות השיווק שלה בישראל ו/או בחו"ל.

תחרות

7.11

תת תחום הפעילות – ישראל

התחרות בישראל בתחום הנדל"ן להשכרה הינה רחבה ביותר ואופיה משתנה בין אזור אחד למשנהו כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים עשויה להיות פחות רלבנטית באזור אחר. למיטב ידיעת החברה פועלים בתחומי פעילותה מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות.

תת תחום הפעילות – חו"ל

חברות רבות פועלות במדינות אירופה בתחום הנדל"ן המניב. השוק הינו שוק רב משתתפים המתאפיין בתחרותיות גבוהה.

לאור אופי פעילותה של החברה בשווקי הנדל"ן המניב במדינות מערב אירופה בהן היא פועלת, המורכב ממספר רב של מתחרים, ולאור העובדה שחלקה של החברה בשווקים אלה אינו מהותי, אין לחברה מתחרים מזוהים ספציפית ואין ביכולתה לאמוד את נתח השוק שלה בתחום פעילות זה.

חלקה של החברה בשוק הנדל"ן המניב בישראל ו/או בחו"ל אינו מהותי.

הסכמים לרכישת ומכירת נכסים

7.12

לפרטים בדבר הסכמים לרכישת ומכירת נכסים ראה ביאור 14 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

פרויקט כפר הים 8.

כאמור לעיל, הקבוצה עוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב. בנוסף, לקבוצה פעילות בתחומים שונים של ענף הנדל"ן.

רכישת הזכויות בקרקע 8.1

ביום 14 בדצמבר 1992 התקשרה חברת עונות חטיבת הפנאי בע"מ (לעיל ולהלן: "עונות הפנאי" או "עונות"), חברה בה מחזיקה החברה, באמצעות מריו לזניק פיתוח ובנייה בע"מ (להלן: "חברת הבת"), 67% מהון המניות, בהסכם עם צד ג' לרכישת 4 מגרשים בשטח של כ-113 דונם לחוף ימה של העיר חדרה, מצפון לגבעת אולגה, בתמורה לסך של 9,100,000 דולר ארה"ב. יתרת הון המניות של עונות הפנאי מוחזקת על ידי צדדים שלישיים (להלן: "השותף"). על המקרקעין חלה ת.ב.ע. חד/1045, המסווגת אותם כאזור מלונאות ונופש.

ביום 28 באפריל 2019 נרשם הפרויקט כבית משותף.

על 2 מהמגרשים, בשטח של כ-44 דונם, בנתה עונות הפנאי את פרויקט "כפר הים", הכולל 522 יחידות נופש (462 בבנייה רוויה ו-60 קוטג'ים) ושלד בית מלון בן 22 קומות הכולל כ-164 חדרים בשטח של כ-15,700 מ"ר, לא כולל שטחים משותפים למלון ויחידות הנופש, הכוללים, בין היתר, בריכות, מרכז בריאות-ספא, חדר כושר וכדומה (להלן יחד: "השטחים המשותפים"). נכון למועד הדוח, כלל יחידות הנופש שווקו ונמכרו וכפר הנופש פעיל ומאוכלס ו-2 המגרשים הנוספים (800/1 ו-800/2), בשטח כולל של כ-65 דונם, הם מגרשים פנויים (להלן: "הקרקעות הפנויות")⁷⁸. לפרטים נוספים בדבר המלון ראה סעיף 8.3 להלן.

ביחס לאחת מהקרקעות הפנויות (800/2) (להלן בס"ק זה: "הקרקע"), יצוין כי בהתאם להסכם מיום 22 בדצמבר 2020, אשר נחתם בין החברה לבין KFS, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, לחברה קיימת אופציית PUT למכירת הקרקע לפאי סיאם במקביל להעברת התשלום האחרון (בסך של כ-42 מיליון ש"ח, אשר ישולם על ידה במועד שתיבחר, בתיאום עם פאי סיאם, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022), אשר ישמש לרכישת הקרקע על ידי פאי סיאם כאמור, ככל והחברה תממש את אופציית ה-PUT כאמור והכל בהתאם למפורט בהסכם כאמור (לפרטים נוספים ראו ביאור א'32 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים").

יצוין כי, ביום 11 באפריל 2019, נחתם הסכם פשרה בין כפר הים ניהול (1994) בע"מ (כהגדרתה בסעיף 8.18.4 להלן), חברת הניהול של פרויקט "כפר הים", ובין עונות והחברה, בין היתר, להסדרת אופן והיקף השימוש שיעשה בשטחים המשותפים, המשרתים הן את דיירי פרויקט "כפר הים" והן את אורחי המלון, וכן בדבר שיעור דמי הניהול שישולמו על ידי חברת הניהול של המלון – ריזורט חדרה - ניהול בע"מ בגין שימושים אלו.

⁷⁸ יצוין כי, חלק של כ-4 דונם מהחלקה הוחרג ונרשם בטאבו על שם העירייה.

בין עונות הפנאי לבין השותף נחתם הסכם מיום 6 ביוני 2001, והסכם שיתוף חדש מיום 20 בדצמבר 2007 (להלן: "הסכם השיתוף החדש"), אשר קיבל תוקף של פסק דין בה"פ 1244/05, אשר מסדירים את יחסי עונות הפנאי והשותף, לרבות בקרקעות הפנויות. לפי ההסכם, השותף יעביר לחברה את מניותיו בעונות הפנאי, ומנגד ירשמו על שמו זכויות בחלק מהקרקעות הפנויות, כאשר נקבע מנגנון לחלוקת הקרקעות הפנויות על ידי שמאי מקרקעין. שמאי המקרקעין ביצע בפועל את חלוקת הקרקעות ומודד מטעם הצדדים הוציא תשריט שמשקף את אופן החלוקה. יצוין כי, הסכמי החכירה בקשר עם הקרקעות המועברות טרם נחתמו ובשל כך טרם הועברו הזכויות בקרקעות הפנויות על שם השותף.

השפעות חוק החופים על הקרקעות הפנויות בפרויקט

8.2

בחודש אוגוסט 2004 פורסם חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004 (להלן: "חוק החופים"), אשר נכנס לתוקפו ביום 15 בנובמבר 2004 וכלל במסגרתו גם את תיקון 69 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "תיקון 69"). חוק החופים ותיקון 69 מגבילים בנייה במרחק של 300 מטרים מקו החוף (כהגדרתו בהם) של הים התיכון. בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, מגבלות הבנייה הנ"ל מכוח חוק החופים ותיקון 69 לא חלות על תכניות שהיו בנות תוקף ערב כניסת חוק החופים ותיקון 69 לתוקף. כאמור לעיל, על הקרקעות הפנויות בפרויקט חלות תכניות בתוקף, שהיו בתוקף ערב כניסת תיקון 69 לתוקפו, אשר קובעות את האזור כאזור מלונאות, תיירות ונופש. להערכת החברה, ובהתבסס על חוות הדעת המשפטית האמורה, זכויות החברה לא אמורות להיפגע מחקיקת הוראות החוק החדשות האמורות. עם זאת ועל אף האמור, ביצעה החברה החל משנת 2006 ועד 30 בספטמבר 2009, בהתאם להערכת שווי שמאית אשר מתקבלת מידי שנה, הפרשה לירידת ערך נטו נוספת בקשר עם חלקה בקרקעות הפנויות בפרויקט. מבדיקה עדכנית עולה כי גם בכפוף להוראות תיקון 69, ישנה אפשרות לתכנן ולבנות את כל התכנית בשיעור 36% משטח החלקה ולכן מתייתרת ההפחתה.

על פי הערכת שווי שקיבלה החברה, שווי הקרקעות הפנויות בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו בסך של כ-60 מיליון ש"ח (ללא שינוי מהתקופה המקבילה אשתקד).

מלון רמדה ריזורט חדרה

8.3

ביום 31 בדצמבר 2016 הושלמה בניית מלון רמדה ריזורט חדרה וביום 1 באפריל 2017 החלה הפעלתו המסחרית.

ביום 2 ביוני 2019, התקשרה עונות בהסכם שכירות עם צד ג' להשכרת המלון לתקופה מקסימאלית של 24 שנים ו-11 חודשים (להלן בסעיף זה: "הסכם השכירות"). באותו מועד, בד בבד עם השכרת המלון, נמכרו מלוא מניות חברת הניהול של המלון – ריזורט חדרה – ניהול בע"מ, לאותו צד ג'.

הסכם השכירות נכנס לתוקפו מיום 1 ביולי 2019 וביום זה סיווגה החברה את המלון בדוח על המצב הכספי מסעיף רכוש קבוע, לסעיף נדל"ן להשקעה, כלומר החל מאותו מועד המלון הינו חלק מפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

הסכמים בין עונות הפנאי לכפר הים ניהול (1994) בע"מ

8.4

ביום 24 בפברואר 1998 חתמה עונות הפנאי על שני הסכמים עם כפר הים ניהול (1994) בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול"): הסכם לניהול ואחזקת כפר הים ע"י חברת הניהול (להלן: "הסכם הניהול") והסכם למכירת השטחים המשותפים (להלן: "הסכם המכר").

המניות של חברת הניהול מוקצות לבעלי היחידות השונות בכפר הים (הן בכפר הנופש והן במלון) בהתאם למספר היחידות, למעט 78 מניות המוחזקות על ידי עונות הפנאי בגין החזקותיה במלון. כמו כן, הוקצו לעונות הפנאי 30 מניות נוספות במסגרת הסכם הפשרה עם חברת הניהול (יודגש כי, בגין 30 המניות הנוספות עונות הפנאי לא תדרש לשלם דמי ניהול נוספים לחברת הניהול). כמו כן, בידי עונות הפנאי היתה מניית ניהול מיוחדת, שהקנתה לה את הזכות הבלעדית לניהול חברת הניהול במשך 5 השנים הראשונות מיום אכלוס כפר הנופש. בהתאם לתקנונה של חברת הניהול, התקיימה ביום 1 במאי 2005 אסיפה כללית של בעלי מניות חברת הניהול, במסגרתה הוחלט על הפיכת מניית הניהול למנייה נדחית. כן הוחלט על מינוי 9 דירקטורים (מתוך 11) מבין נציגי דיירי כפר הים. בהתאם לתקנון חברת הניהול, עם הפיכת מניית הניהול למנייה נדחית, זכאי בעל המלון (קרי: עונות הפנאי) למנות שני חברי דירקטוריון של חברת הניהול.

לעניין שתי תביעות (שאוחדו) אשר הוגשו נגד עונות הפנאי על ידי חברת הניהול וכן על ידי דיירים בפרויקט כפר הים, אשר לגביהם נחתם הסכם פשרה עם התובעים, ראה ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

יצוין כי בהתאם להסכם הניהול התחייבה חברת הניהול ליתן לבעלת המלון שירותי ניהול למשך תקופה בת 50 שנה כשלצדדים אופציה להאריך תקופה זו ב-50 שנה נוספות. במסגרת הסכם הניהול התחייבה עונות הפנאי שלא לבנות יותר מ-88 יחידות מגורי נופש⁷⁹ בבנין המלון וכן נקבעו מגבלות ביחס להסכמי ליסבק (Leaseback). בהסכם הניהול התחייבה חברת הניהול לספק למלון, לכל דיירי המלון המשלמים עבור לינות במלון ולאורחי המלון את כל השירותים והזכויות שינתנו לכל אחד מהחברים בחברת הניהול.

במסגרת הסכם המכר התחייבה חברת הניהול להעניק זיקת הנאה לבעל המלון לכל דיירי המלון ואורחיו על פיה מתחייבת חברת הניהול ליתן לנ"ל את כל השירותים לדיירי המלון כאילו היו בעלי יחידות נופש בפרויקט ולכל אורחי המלון כאילו היו אורחי הכפר.

⁷⁹ יצוין כי, כאמור בסעיף 9.1 לעיל, עונות קיבלה היתר בניה לבניית המלון כמלון רגיל (חלף יחידות מגורי נופש כאמור בסעיף זה).

מלאי קרקעות ושטחים מסחריים

9.

לקבוצה מלאי קרקעות אשר נכון למועד הדוח אין צפי להתחלת בנייה עליהן. החברה בוחנת אפשרויות למימוש הקרקעות או לבנייה בהתאם לזכויות הבניה בקרקעות. להלן פירוט הקרקעות האמורות:

9.1

מיקום הקרקע	שיעור החזקה	טיב הזכויות	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח) ⁸⁰	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח) ⁸¹	שטח קרקע במ"ר	זכויות על פי התב"ע	תכניות לבנייה/הערות
כפר הים	66.6%	בעלות	82,59,525	83,59,525	64,861 ⁸⁴	מלונאות, תיירות ונופש	ראה סעיף 8.1 לעיל וביאור 20(א1) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
אור יהודה	33.34% (באמצעות החזקה בחברת א.מ.ת, ראו סעיף 1.6 לעיל)	חווה חכירה מהוון מול רשות מקרקעי ישראל	5,639 (חלק החברה)	5,850 (חלק החברה)	4,592	מסחרי ומשרדים ⁸⁵	בחודש מרץ 2019 שילמה החברה דמי היתר מהוונים בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בגין הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. בחודש יולי 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-3.3 מיליוני ש"ח) ששימש לתשלום דמי היתר. יצוין כי, א.מ.ת. התחייבה בפני הבנק כי לא יהא שינוי כלשהו באחזקות בה ללא הסכמתו בכתב ומראש, למעט שינויים פנימיים בין החברה לבין אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אלעד"), המחזיקה ביתרת 66.66% מא.מ.ת, ובלבד ששיעור האחזקות של החברה או אלעד בא.מ.ת. לא יקטן מ-25%. כמו כן, כל אחת מבין החברה ואלעד ערבות כלפי הבנק בערבות מתמדת מוגבלת בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח לפירעון הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק (כל אחת בהתאם לחלקה בא.מ.ת.).

⁸⁰ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

⁸¹ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

⁸² מייצג 100% מהשווי.

⁸³ מייצג 100% מהשווי.

⁸⁴ מייצג 100% מהשווי.

⁸⁵ יצוין כי הקרקע באור יהודה הינה חלק מפרויקט עבר של החברה בתחום המגורים אשר נבנה ונמכר.

להלן פרטים נוספים אודות הקרקעות:

9.2

מיקום הקרקע	מועד רכישת הזכויות	הפסדים מצטברים מירידת ערך מלאי (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואה שניתנה כנגד הקרקע ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)
כפר הים*	14 בדצמבר 1992	4,364	0

* לפרטים נוספים בדבר פרויקט כפר הים ראה סעיף 8 לעיל.

WIV

.10

החברה החלה לפעול במהלך שנת 2018 על פיתוח ויישום קונספט חדשני שמטרתו השאת רווחת הדיירים בנכסי החברה ובכלל באמצעות הענקת שירותי ערך נוספים. הקונספט נבחן ומפותח בנכסים בישראל ובחו"ל. הפעילות מבוצעת באמצעות חברת WIV CLUB LTD (להלן: "wiv"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה. החברה פונה ללקוחות מגוונים ביניהם בעלי נכסים, רשויות מקומיות וחברות עסקיות. בשנת 2020, עם פרוץ מגפת הקורונה, נוצר צורך במוצר של WIV כמענה לשמירת התקשורת הפנים ארגונית והתרבות הארגונית גם במרחב הדיגיטלי ולכן החלה החברה לעבוד גם במודל SaaS (softwaew as a service) עם חברות סטארטפ טכנולוגיות. כמו כן, יצויך כי, עד ליום 15 במרץ 2020 ושוב החל מיום 28 בפברואר 2021⁸⁶, מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל wiv ומסייע בפיתוח וקידום פעילות זו ללא תמורה.

רכוש קבוע ומתקנים

.11

משרדי החברה

11.1

משרדי החברה ממוקמים ברחוב השלושה 2, תל אביב (להלן: "משרדי החברה"). החברה שוכרת את משרדיה מחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בתמורה לדמי שכירות וניהול חודשיים בסך של כ-58 אלפי ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ⁸⁷. תקופת השכירות הראשונה הסתיימה בחודש פברואר 2021 והוארכה באותם תנאים לתקופת שכירות נוספת עד חודש פברואר 2026.

⁸⁶ בתקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 28 בפברואר 2021 כיהן כמנכ"ל WIV מר ערן ויילר, צד שלישי שאינו קשור לחברה.

⁸⁷ לא כולל חניית ומחסן.

11.2 רכוש קבוע

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראו ביאור 15 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

12 הון אנושי

12.1 מבנה ארגוני של הקבוצה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה 30 עובדים, לרבות 10 עובדים באמצעות חברות בנות של החברה. עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, אינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה ומנהלים, קופות פיצויים ויצירת התחייבויות במאזן למלא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים.

12.2 מצבת העובדים של הקבוצה

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ולמועד הדוח, מעסיקה הקבוצה עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

עובדים			מחלקה
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	למועד הדוח	
3	3	3	הנהלת החברה
5	6	6	מחלקת חשבות והנהלת חשבונות
3	3	4	מרכזי מסחר
2	0	0	תחום האנרגיה הסולארית ⁸⁸
6	8	8	מחלקת נכסים ומזכירות
3	3	3	פעילות חו"ל
6	6	6	ויב קלאב
28	29	30	סה"כ

12.3 נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

12.3.1 לפרטים בדבר מדיניות תגמול נושאי המשרה של החברה ובדבר תנאי העסקתם של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"לית החברה, סמנכ"ל הכספים, יועצת משפטית ומזכירת חברה ונושאי משרה נוספים בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים".

⁸⁸ החל מיום 29 בספטמבר 2020 הוספקה פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לעיל.

12.3.2 לפרטים בדבר הקצאת כתבי אופציה, לא סחירים, לעובדים ונושאי משרה בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים".

12.3.3 להערכת החברה, לחברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה בחברה.

הון חוזר .13

מקורו של ההון החוזר של החברה בהכנסותיה מדמי שכירות, מדמי ניהול, מימוש נכסים ומגיוס הלוואות בבנקים ומיחזור, כאשר ההלוואות מבנקים ניתנות בדרך כלל כנגד שעבוד קבוע על נכסי החברה ופירותיהם וגיוס הון מגופים מוסדיים והציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב.

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים, בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים ("סולו") בסך של כ-74 מיליון ש"ח ובסך של כ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה. בכוונת החברה לפרוע את התחייבויותיה בדרך של מימוש נכסים בחו"ל ועל ידי מיחזור הלוואות. לפרטים נוספים בדבר ההתחייבויות השוטפות ראו סעיף 5 בהסברים על המצב הכספי בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

מימון 14.

כללי 14.1

14.1.1 החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים, אגרות חוב שגויסו מהציבור וכן מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם בסך של כ-858 מיליון ש"ח ומהווה כ-30.4% מסך המאזן.

14.1.2 להלן פירוט מקורות האשראי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 :

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) ⁸⁹	שיעור ריבית (%)	
מקורות אשראי בנקאיים בישראל				
80,350	10,350	70,000	פריים + 0.7% פריים + 1.7%	אשראי לא צמוד
80,350	10,350	70,000		סה"כ
מקורות אשראי בנקאיים בחו"ל				
764,749	---	764,749	ליבור + 0.62% 2.55%	אשראי צמוד לאירו
69,985	---	69,985	1.39%	אשראי צמוד לפרנק השוויצרי
834,734	---	834,734		סה"כ
מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים				
17,961	---	17,961	5.40%	אשראי צמוד מדד
216,248	---	216,248	9% ⁹⁰ -4.875%	אשראי צמוד מט"ח-אירו
234,209	---	234,209		סה"כ
אגרות חוב				
282,207	---	282,207	*3.90%	אגרות חוב (סדרה ו') צמוד מדד
224,740	---	224,740	**3.40%	אגרות חוב (סדרה ז')
506,947	---	506,947		סה"כ
ניירות ערך מסחריים				
56,000	56,000	---	ריבית בנק ישראל + 1%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)
1,712,240	66,350	1,645,890		סה"כ אשראי מנוצל

* ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה בנובמבר 2014 – 4.25%, בגין הצעת מדף המהווה גם הצעת רכש חליפין חלקית במאי 2016 – 6.41%, בגין הצעת מדף המהווה גם הצעת רכש חליפין ביוני 2016 – 6.63% ובגין הנפקה לציבור בספטמבר 2016 – 4.31%.

** ריבית אפקטיבית בגין הנפקה באוקטובר 2017 – 3.64% ובגין הנפקה באפריל 2018 – 4.13%.

⁸⁹ לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2020 ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
⁹⁰ ריבית בגין ההלוואות שהועמדו לחברות נכס מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

להלן פירוט ההלוואות המהותיות ואשראי מהותי מתאידיים בנקאיים של החברה למועד הדוח:

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2020	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹¹	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
הלוואות מהותיות ושעבודים בגין הנכסים המהותיים של החברה												
1	החברה ⁹²	גוף מוסדי בישראל שהינו בעל עניין בחברה (קופ"ג) ⁹³	מאי 2014	30,000 אלפי ש"ח	17,961 אלפי ש"ח	67 תשלומים רבעוניים	21 בדצמבר 2030	משכנתא ראשונה על פיה נרשם שעבוד יחיד וקבוע, בלתי מוגבל בסכום, מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס מקרקעין; שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל זכויותיה של הלווה בנכסים כהגדרתם בהסכם וזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים, לרבות פוליסות הביטוח, כמפורט בהסכם. שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל הזכויות לפי חוזי השכירות הקיימים והעתידים בנכס המשועבד לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, וכל תשלום נוסף אשר יגיע ללווה בקשר עם השכרת שטחים, לרבות ביטוח אובדן הכנסות.	5.4% + ממו	במקרה בו יחול שינוי בשליטה בחברה או שינוי מהותי בתחום העיסוק של החברה ללא הסכמת המלווה, בכתב ומראש, המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה.	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
2	A.H. Properties CV	תאגיד בנקאי זר	3.12.2014	30,000 אלפי אירו	25,000 אלפי אירו	הקרן תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל- 2.5% לשנה בשנתיים הראשונות ול-3% לשנה מהשנה השלישית ועד למועד הפירעון האחרון.	30 בנובמבר 2021	שטר משכנתא בסך של 30 מיליון אירו + 40% לצורך עלויות נוספות לטובת המלווה היוצר שעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות בנכסים (כהגדרתם בהסכם) וכל זכות הקשורה	2.51% קבועה	(1) שינוי שליטה של בל מוקרה של בלווה ו/או (2) כל מכירה, מתן רישיון, העברה או כל	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---

⁹¹ בהסכמי ההלוואה בהם קיימת תניית שינוי שליטה / שינוי מבנה, הלווה אינו רשאי לבצע שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה (בין אם בחברה הלווה ובין אם בבעלות השליטה בחברה הלווה, לפי העניין) בתקופת ההלוואה, אלא בהסכמת המלווה. יובהר כי אי עמידה בתניית שינוי שליטה / שינוי מבנה יכולה להוביל, בחלק מהמקרים, להעמדת הפירעון מידי של ההלוואה על ידי המלווה.

⁹² ביום 28 בספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם ההלוואה עם המלווה חלף התקשרות חברה בת של החברה (נכון לאותו מועד) עם המלווה ביום 22 במרץ 2014 (להלן: "ההסכם המקורי") באופן שבו החברה נכנסה בנעליה של החברה הבת לכל דבר ועניין בהתאם לתנאי ההסכם המקורי, למעט בשינויים כפי שפורטו בהסכם, שעיקרם החלפת ערבות ושעבוד בדרגה שניה שהיו קיימים על הנכס בשעבוד נכס המקרקעין כמפורט לעיל. יצוין כי, לא חל שינוי ביתר הוראות ההסכם המקורי.

⁹³ מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פניסה וגמל בע"מ.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן הלוואה בספרים ליום 31.12.2020	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹⁴	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
						הריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל- 2.51% מיתרת הלוואה.		בנכסים. שטר כללי היוצר שעבוד מדרגה ראשונה על הכנסות הקשורות לשכירות הנכסים (קיימים ועתידיים), הכנסות התאגיד הלווה הקשורות בהסכמי ביטוח קיימים או עתידיים הקשורים בנכסים, הכנסות הקשורות בשטר העברת בעלות בנכסים.		שינוי אחר בנכס ב' (כהגדרתו בהסכם) (בין אם מרצון או לא), הלוואה תבוטל והתאגיד הלווה יפרע את חובו למלווה באופן מיידי.		
3	"חברות הנכס" ⁹⁴	תאגיד בנקאי זר	7.12.2017	60,000 אלפי אירו	56,468 אלפי אירו	24 תשלומים רבעוניים קבועים	7 בדצמבר 2023	משכנתא בדרגה ראשונה של עד 84 מיליוני אירו, על כל הנכסים; משכון בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של עד 84 מיליוני אירו, על כל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכו'); משכון בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של עד 84 מיליוני אירו, על חשבונות הבנק של חברות הנכס; התחייבות לשעבוד שלילי	ריבית קבועה בשיעור של 1.67%	במקרה של שינוי שליטה בחברות הנכס, המלווה יהיה זכאי, לאחר מתן הודעה מראש, לפירעון מיידי; במקרה של הצטרפות של בעלי מניות חדש שיחזיק למעלה מ-25% מהון המונפק והנפרע של מי מחברות הנכס, המלווה יהי זכאי להיפרע באופן מיידי, וזאת אך ורק במידה ולא יומצאו למלווה כל מסמכי הכרת הלקוח או פרטים דומים נוספים כנדרש על פי דין.	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
			25.6.2018	11,000 אלפי אירו	10,450 אלפי אירו	21 תשלומים רבעוניים בסך של 0.5% ותשלום אחרון בסך השווה ל-89.5% מההלוואה בסוף התקופה			ריבית קבועה בשיעור של 1.74%			

ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGT WEG B.V ; ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V ⁹⁴
ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ; ASPEN NETHERLANDS WALDORPSTRAAT B.V ; ZEKERINGSTRAAT B.V
ASPEN NETHERLANDS GOOIMEER B.V ; ASPEN NETHERLANDS WATERMANWEG B.V ; LOUIS BRAILLELAAN B.V
(להלן יחד: "חברות הנכס").

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2020	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹⁵	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
4	Aspen Netherlands van Heuven Goedhartlaan B.V.	תאגיד בנקאי זר	11.7.2019	16,500 אלפי אירו	16,048 אלפי אירו	19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-62 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-15,322 אלפי אירו	30 ביוני 2024	משכנתא על הנכס ועל ההכנסות הנובעות ממנו עד לשווי של כ-25 מיליון אירו	ריבית קבועה בשיעור של 1.33%	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
5	החברה	תאגיד בנקאי מקומי	2.10.2019	50,000 אלפי ש"ח	46,250 אלפי ש"ח	7 תשלומים רבעוניים בסך של כ-1,300 אלפי ש"ח ותשלום אחרון בסך של כ-43,780 אלפי ש"ח.	2 באוקטובר 2021	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על כל זכויות עונות במלון והמקרקעין עליו הוא בנוי; שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על כל הכספים ו/או הזכויות המגיעים ושאו שיגיעו לעונות מגורם כלשהו; התחייבות לשעבוד שלילי	ריבית בשיעור פריים בתוספת של 1.3%		ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
6	"חברות הנכס" ⁹⁵	תאגיד בנקאי זר	4.7.2020	35,000 אלפי אירו	34,440 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם מידי רבעון כדלקמן: 19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-175 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-675,31 אלפי אירו.	31 במאי 2025	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו') מוגבל בסכום של כ-52 מיליון אירו; הסכם המימון מובטח במשכנתא על שני הנכסים, באופן שבו הפרת התחייבויות החברה ביחס לנכס אחד, תהווה הפרה של הסכם המימון בכללותו.	1.41% קבועה		ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
7	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	תאגיד בנקאי זר	3.7.2020	26,100 אלפי אירו	25,516 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים בסך של כ-212.5 אלפי אירו ⁹⁶ ; במועד פקיעת ההלוואה, המלווה תשלם את יתרת הסכומים העומדים במלואם	3 ביולי 2025	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	971.99%		ראה סעיף 14.4.1 להלן	---

⁹⁵ AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A.-ר Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A. (להלן יחד: "חברות הנכס").
⁹⁶ במקרה שבו תתבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר נכס משועבד אחד, יעמדו תשלומי הקרן על סך של 150 אלפי אירו ברבעון.
⁹⁷ במקרה של אי תשלום במועד, תישא ההלוואה שיעור ריבית נוסף בשיעור שנתי של 2%.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2020	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ⁹¹	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
8	חברת הנכס ⁹⁸	תאגיד בנקאי זר	12.2.2019	14,350 אלפי אירו	14,274 אלפי אירו	כל עוד יחס LTVR לא יעלה על 55%, הקרן תיפרע במלואה ביום 30 בספטמבר 2025. ככל ויחס LTVR יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בשיעור אמורטיזציה שנתי של 5.1% בספטמבר 2025. הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.	30.9.2025	שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס; שעבוד שני בדרגה על זכויות חברת הנכס בנכס בגובה 17.22 מיליון אירו	1.9% קבועה	---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	---
אגרות חוב												
9	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')	25.11.2014	90,795 אלפי ש"ח	55,835 אלפי ש"ח ⁹⁹	7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 14 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 2023	---	3.90% + מדד	---	ראה סעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון". לפרטים אודות הריבית האפקטיבית ראה סעיף 14.1.2 לעיל.	ראה סעיף 14.4.1 להלן
			17.5.2016	150,000 אלפי ש"ח	88,760 אלפי ש"ח ¹⁰⁰							
			26.6.2016	144,901 אלפי ש"ח	85,412 אלפי ש"ח ¹⁰¹							
			8.9.2016	84,972 אלפי ש"ח	52,199 אלפי ש"ח ¹⁰²							
סה"כ אגרות חוב (סדרה ו')				470,668 אלפי ש"ח	282,206 אלפי ש"ח							
10	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')	29.10.2017	215,095 אלפי ש"ח	163,874 אלפי ש"ח	7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 20 תשלומי ריבית חצי שנתיים	30 ביוני 2027	---	3.4%	---	ראה סעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון". לפרטים אודות הריבית	ראה סעיף 14.4.1 להלן

⁹⁸ Aspen Real Estate Investments B.V., Opportunityfonds APF I B.V., חברת נכס המוחזקת (100%) על ידי

⁹⁹ בניכוי הוצאות הנפקה.

¹⁰⁰ בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון שנבע מהחלפת איגרות החוב (סדרה ה') של החברה באיגרות החוב (סדרה ו') של החברה ביחס החלפה של 1:1.4708. הוצאות ההנפקה/ניכיון מופחתות על פני יתרת אורך החיים של איגרות החוב בשיטת הריבית האפקטיבית.

¹⁰¹ ראה ה"ש 100 לעיל.

¹⁰² ראה ה"ש 99 לעיל.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן הלוואה בספרים ליום 31.12.2020	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ²¹	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	הערות
			25.04.2018	81,629 אלפי ש"ח	60,865 אלפי ש"ח							האפקטיבית ראה סעיף 14.1.2 לעיל.
סה"כ אגרות חוב (סדרה ז')					296,724 אלפי ש"ח	224,739 אלפי ש"ח						
11	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	25.01.2021	276,684 אלפי ש"ח	---	7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 2029	---	1.5% + מדד	---	ראה סעיף 14.4.1 להלן	ראה סעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

(*) הנתונים מתורגמים ממש"ח לש"ח לפי שערי חליפין לתאריך הדוח על המצב הכספי.

אשראי בריבית משתנה

14.3

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2020:

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)
פריים	1.60%	1.58%	80,350
ליבור (אירו)	(0.407%)	5.94%	42,087
סה"כ	---	---	122,437

לנתונים נוספים אודות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומגופים אחרים ראה
ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

14.4

14.4.1 **אמות מידה פיננסיות** - בחלק מהסכמי המימון בהן מתקשרות חברות הקבוצה, הן נדרשות להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהינה צד להם.

להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה המהותיות לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן:

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח
1	החברה	30,000 אלפי ש"ח	17,961 אלפי ש"ח	ההון העצמי של התאגיד הלווה לא יקטן מ-18% מסך המאזן סולו של התאגיד הלווה.	$\frac{73,940}{242,739} = 30\% > 18\%$	$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\% > 18\%$
				DSCR ¹⁰³ לא יפחת מ-1.1.	$\frac{3,643}{2,915} = 1.25 > 1.1$	$\frac{3,545}{2,791} = 1.27 > 1.1$
				יחס LTV ¹⁰⁴ לא יעלה על 60%.	$\frac{19,876}{47,730} = 42\% < 60\%$	$\frac{17,961}{50,246} = 36\% < 60\%$
2	A.H. Properties CV	30,000 אלפי אירו	25,000 אלפי אירו	היחס בין סך ההלוואה שנותר לשלם לבין ערך הנכסים, לא יעלה על: 55% בשנים 1 ו-2, 53% בשנים 3 ו-4, 50% בשנים 5 ו-6 ו-48% בשנה 105.7	$\frac{25,866}{64,450} = 40\% < 55\%$	$\frac{25,000}{66,125} = 40\% < 55\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.7.	$\frac{4,532}{1,560} = 2.9 > 1.7$	$\frac{4,576}{1,538} = 2.9 > 1.7$

¹⁰³ "DSCR" – פירושו, יחס כסוי לשירות חוב שנתי (Debt Services Cover Ratio) שהינו היחס בין תזרים המזומנים השוטף החופשי לשירות חוב מחולק בתשלום הקרן והריבית השנתיים.

¹⁰⁴ "LTVR" – פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value Ratio).
¹⁰⁵ ההלוואה הועמדה ביום 3 בדצמבר 2014.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח
				ככל שאחד מהיחסים יפחת, על התאגיד הלווה: (1) להעמיד תוך 30 יום בטוחות נוספות לטובת המלווה ובהסכמתו, למשל מזומן או משכון; או (2) לשלם תשלומים מראש על מנת לשמור על היחס כאמור לעיל.	---	---
3	חברות הנכס	60,000 אלפי אירו	56,468 אלפי אירו	יחס כיסוי DSCR יעמוד על 200% לפחות	$\frac{10,175}{2,465} = 413\% > 200\%$	$\frac{9,793}{2,443} = 401\% > 200\%$
				יחס בטוחה/חוב LTV לא יעלה על 60% בארבע (4) השנים הראשונות להסכם המימון ולאחר מכן לא יעלה על 55% ¹⁰⁶	$\frac{68,158}{159,723} = 43\% < 60\%$	$\frac{66,918}{158,223} = 42.3\% < 55\%$
			10,450 אלפי אירו	בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו שלוש שנים לפחות ¹⁰⁷	5.09 > 3	4.72 > 3
				נקבע מנגנון ¹⁰⁸ Cash Trap	---	---
4	Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V	16,500 אלפי אירו	16,048 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{16,302}{29,800} = 55\% < 60\%$	$\frac{16,048}{32,100} = 50\% < 60\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.25	$\frac{1,806}{303} = 5.96 > 1.25$	$\frac{1,701}{1,043} = 1.63 > 1.25$
5	החברה	50,000 אלפי ש"ח	46,250 אלפי ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת בכל עת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-20%	$\frac{647,928}{1,525,796} = 42\% > 20\%$	$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\% > 20\%$
				היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{1,637,780}{174,729} = 9.37 < 18$	$\frac{1,328,909}{143,853} = 9.24 < 18$

¹⁰⁶ ההלוואה הועמדה ביום 7 בדצמבר 2017.

¹⁰⁷ מח"מ הסכמי השכירות מחושב לפי מכפלת תקופת הסכמי השכירות של כל דייר (מחושבת מיום רכישת הנכס ועד לתום תקופת השכירות) ודמי השכירות השנתיים מאותו דייר, מחולקת בסך דמי השכירות השנתיים של כל הדיירים.

¹⁰⁸ מנגנון לפיו עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. המנגנון יופעל בהתקיימות אחד מהאירועים הבאים: (1) אירוע הפרה כהגדרתו בהסכם המימון; (2) ביטול הסכם שכירות עם שוכר עיקרי (שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ-10% מדמי השכירות הכוללים ע"פ הסכמי השכירות (להלן בה"ש זו: "שוכר עיקרי"); (3) הודעת ביטול הסכם שכירות (בנסיבות מוצדקות) על ידי שוכר עיקרי; (4) פשיטת רגל, השעית תשלומים, חדלות פרעון או התקיימות כל סוג של הליך דומה כנגד שוכר עיקרי, או תשלום הנעשה על ידי ערב הנמצא תחת ערבות המבטיחה התחייבות של שוכר עיקרי תחת הסכם שכירות.

עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסיים בהמשך למעלה משני רבעונים ובלבד שבתקופות הביניים לא יהיה של הפרה כמפורט בהסכם המימון. מובהר כי, עד למועד זה המנגנון לא הופעל.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח
				החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד: (1) הונה העצמי סולו, לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח; (2) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16 לפני חלוקה כאמור או אחריה; (3) בעת החלטה על חלוקה לא נרשמה בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"	ההון העצמי של החברה ליום ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח
				החברה לא תבצע חלוקה ו/או פירעון הלוואת בעלים ו/או כל תשלום ו/או לא תיתן הלוואות, במישרין או בעקיפין, לבעלי מניותיה, קרוביהם ותאגידים בשליטתם (למעט שכר, דמי ניהול, דמי יעוץ או החזרו הוצאות אשר אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה) אשר יגרום להפרת ההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	אין הערת "עסק חיי"	אין הערת "עסק חיי"
				LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	---	$\frac{34,440}{64,900} = 53\% < 62\%$
				DSCR לא יפחת מ-125%	---	$\frac{1,876}{1,549} = 121\% < 125\%$
6	חברות הנכס	אלפי אירו 35,000	אלפי אירו 34,440	מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות נקבע מנגון Cash Trap ¹⁰⁹	---	---
				חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון		
				LTV לא יעלה על 11070%	---	$\frac{25,887}{44,700} = 58\% < 70\%$
				DSCR לא יפחת מ-150%	---	$\frac{3,033}{1,361} = 223\% > 150\%$
				Debt Yield ¹¹¹ לא יפחת מ-8.8%	---	$\frac{3,308}{25,887} = 13\% > 8.8\%$
				נקבע מנגון Cash Lock-Up	---	---

¹⁰⁹ מנגון לפי במקרה של אי עמידה בתנאי ה-DSCR או מח"מ הסכמי השכירות כאמור לעיל, עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בפקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהפקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסיים במשך למעלה משני רבעונים.

¹¹⁰ במקרה שבו תבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יותר כנס משועבד אחד, לא יעלה ה-LTV על 65%.

¹¹¹ "Debt Yield" – פירושו, היחס שבין הכנסות השכירות החזויות או הכנסות השכירות בפועל, הנמוך מביניהם, לבין סכום ההלוואה.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח
				<p>במקרה של הפרת אלו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, המלווה יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעדים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום הלוואה שלאחר התקיימותו, הלווה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) הלווה תפקיד לחשבון יעודי סכום כסף אשר לדעת המלווה נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, הלווה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון היעודי לאחר עמידה בהתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. העמידה בהתניות הפיננסיות תיבחן מדי רבעון.</p> <p>הלווה תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, לפחות 15 ימי עסקים מראש, לבטל ו/או לבצע תשלום מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם.</p> <p>הלווה התחייבה לאי שעבוד שלילי.</p> <p>נקבעו הגבלות לביצוע כל דיספוזיציה בנכסים, למעט במקרים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נדרשת הסכמתו של המלווה לשינוי הסכמי שכירות עם השוכרים המהותיים.</p> <p>נקבעו תניות מקובלות של שיפוי והגבלת אחריות.</p>	---	---
8	חברת הנכס	14,350 אלפי אירו	14,274 אלפי אירו	<p>DCSR של חברת הנכס לא יפחת מ-1.5</p> <p>LTVR לא יעלה על 60%</p>	---	<p>--- $\frac{14,350}{27,750} = 52\% < 60\%$ (למועד הדוח)</p>
9	החברה	470,668	282,206	<p>ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.</p> <p>שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-18%.</p> <p>היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 16.</p>	<p>ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח</p> <p>$\frac{647,928}{1,525,796} = 42\%$</p>	<p>ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח</p> <p>$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\%$</p> <p>$\frac{1,328,909}{154,196} = 8.62$</p>

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח
				החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ-270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי".	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"
				החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---
				ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-20%.	$\frac{647,928}{1,525,796} = 42\%$	$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\%$
				יחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{1,637,780}{174,729} = 9.37$	$\frac{1,328,909}{154,196} = 8.62$
10	החברה	296,724	224,739	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי".	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח אין הערת "עסק חי"	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח $\frac{1,328,909}{154,196} = 8.62$ אין הערת "עסק חי"
				החברה התחייבה שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---
				ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-360 מיליון ש"ח.	112---	
11	החברה	276,684	---	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.		

¹¹² לא רלוונטי, ניירות הערך הונפקו לאחר תאריך הדוח.

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 14.1.2 לעיל)
		<p>היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 1.8.</p> <p>שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%</p> <p>החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 1.6; (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%.</p> <p>החברה התחייבה שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.</p>				

14.4.2 תניות שינוי שליטה ושינוי מבנה – בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הקבוצה להתחייב לאי שינוי שליטה ושינוי מבנה. בחלק מהמקרים, אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה. לפרטים בדבר הסכמי ההלוואה מתאגידים בנקאיים בגין הנכסים המהותיים של החברה, בגין השעבודים המהותיים של החברה ובגין ההלוואות והשעבודים המהותיים בדוח הסולו של החברה, בהם קיימות תניות הקשורות לשינוי בחברות הקבוצה, ראה בסעיף 14.2 לעיל.

14.5 ערבויות ושעבודים

14.5.1 ההלוואות הבנקאיות והאשראי הבנקאי של הקבוצה ניתנים כנגד שעבוד נכסים קבועים ופירותיהם או ללא שעבוד. מרבית נכסי המקרקעין של החברה משועבדים ויתרתם הכוללת ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת על סך של כ-2,139 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים הלא משועבדים עומד על סך של כ-185 מיליון ש"ח.

14.5.2 למועד הדוח יתרות מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר בבנקים ונכסי פיננסיים לזמן קצר בסך של כ-383 מיליון ש"ח.

14.5.3 החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לא ליצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה מכל סוג כפי שנקבע בהתחייבות זו. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ו', ז' וחי') של החברה שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

14.5.4 הפרשות לגמר – לפרטים ראה ביאור 18 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

14.5.5 ערבויות בין חברתיות – החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה כלפי בנקים בישראל.

14.5.6 לפרטים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות מהותיות מתאגידים בנקאיים ראה סעיף 14.2 לעיל.

14.5.7 לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות תנאיהן, ראה סעיף 5 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

14.6 דירוג

נכון למועד הדוח, החברה וניירות הערך שלה מדורגים, כדלקמן:

החברה מדורגת בדירוג ilA (יציב), אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג ilA וניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחירים) של החברה מדורגים בדירוג ראשוני ilA-1, על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות (להלן: "מעלות S&P"). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של

החברה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005523), אשר המידע האמור בו מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.

14.7 השקעה בניירות ערך
לפרטים בדבר השקעה בניירות ערך סחירים ראה ביאור 7 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

14.8 הערכות החברה האם בשנה הקרובה יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים

להערכת החברה, היא לא תידרש למקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה בשנה הקרובה. עם זאת, בכוונת החברה לבחון גיוס ו/או מיחזור חוב, ככל שתידרש.

15. ביטוח

ביטוח בישראל

15.1 הקבוצה רוכשת באמצעות חברות ביטוח בישראל בין היתר את הביטוחים המפורטים בהמשך סעיף קטן זה. ביטוח רכוש מסוג הקרוי "כל הסיכונים" המבטח אבדן או נזק פיזי ובלתי צפוי הנגרם לנכסי דלא ניידא המניבים של הקבוצה וכן אבדן דמי שכירות העלול להיגרם בשל אבדן או נזק הנגרם לרכוש כאמור למשך תקופת שיפוי של עד 18 חודשים. בנוסף בגין המלון בכפר הים נערך ביטוח כל הסיכונים, רכוש ואבדן תוצאתי המכסה אבדן רווח גולמי העלול להיגרם בשל אבדן או נזק הנגרם לרכוש המלון כאמור למשך תקופת שיפוי של עד 24 חודשים (למעט שכר עבודה המכוסה על בסיס כפול). הקבוצה גם מקיימת ביטוחים מקובלים נוספים, לרבות ביטוח אבדן דמי שכירות עקב נזק הנגרם לנכסי הדלא ניידא המניבים שלה כתוצאה ממעשי מלחמה וטרור עד לגבול אחריות בסך של 10,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח שבר מכני בגין מערכות אלקטרו-מכניות הנמצאות בנכסים מסוימים. בנוסף, לקבוצה פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לפרטים נוספים ראה תקנה 29א בפרק ד' לדוח התקופתי "פרטים נוספים").

ביטוח בחו"ל

15.2 נכסי דלא ניידא מניבים של חברות הבת בגרמניה מבוטחים בביטוח מסוג "כל הסיכונים" וכן אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי מרבית של עד 36 חודשים. בקרות מקרה ביטוח הנגרם עקב רעידת אדמה, נזקי טבע אחרים וכן בגין שביתות, פרעות ונזק בזדון, מוגבלת אחריות המבטח למקרה לסך של 50,000,000 אירו, למעט ביחס לרעידת אדמה ושיטפון בגינם גבול

האחריות כאמור הינו למקרה ובמצטבר. בנוסף, נערך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין הנכסים כאמור.

15.3 נכסי הדלא ניידא של חברת הבת בהולנד מבוטחים בביטוח מסוג "כל הסיכונים" וכן אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי מרבית של עד 36 חודשים. בקרות מקרה ביטוח הנגרם עקב רעידת אדמה, נזקי טבע אחרים וכן בגין שביתות, פרעות ונזק בזדון, מוגבלת אחריות המבטח למקרה לסך של 50,000,000 אירו, למעט ביחס לרעידת אדמה ושיטפון בגינם גבול האחריות כאמור הינו למקרה ובמצטבר. בנוסף, נערך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין הנכסים כאמור.

15.4 לפרטים בדבר ביטוחי החברה בגין רעידות אדמה בישראל ובחו"ל, ראה סעיף 19.3(ד) להלן.

15.5 להערכת הנהלת החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה המפורט בסעיף 15 זה לעיל הינו נאות והולם את כיסויי הביטוח המקובלים בחברות בעלות פעילות מסוג החברה.

מיסוי

.16

לפרטים אודות שומות המס של החברה, אירועי מס מהותיים ודיני המסים החלים על הקבוצה בישראל ובמדינות בהן היא פועלת בחו"ל, ראה ביאור 28 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

הליכים משפטיים

.17

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים שהקבוצה הינה צד להם ו/או תוצאות הליכים מהותיים שהסתיימו, ראה ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

.18

יעדיה, האסטרטגיה העסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה, אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בינואר 2021, כמפורט בסעיף זה להלן.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

18.1

א. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל

(1) רכישת נכסים מניבים בהולנד בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה בנדל"ן של החברה.

(2) מכירת נכסים בחו"ל אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם, בעיקר בגרמניה ובשוויץ.

(3) השבחת נכסי החברה בחו"ל על ידי שיפור בתמהיל השוכרים ושיפור שיעורי תפוסה.

ב. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל

(1) השבחת נכסי החברה בארץ על ידי שיפור בתמהיל השוכרים ושיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה.

(2) הרחבת הפעילות בישראל בתחומי הנדל"ן, בין היתר בתחום המלונאות באמצעות פאי סיאם.

(3) בחינת רכישת קרקעות ליזמות ובנייה במיקומים אטרקטיביים ובייעוד מסחרי.

(4) מכירת נכסים בארץ אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם.

ג. דירוג החברה וניירות הערך שלה

החברה פועלת לשימור ושיפור דירוג החברה וניירות הערך שלה.

ד. מימון

החברה פועלת להקטנת שיעור הריבית האפקטיבית והקטנת הוצאות המימון.

היעדים והאסטרטגיה העסקית המתוארים בסעיף זה לעיל ניתנים לשינוי מעת לעת בהחלטה של דירקטוריון החברה.

היעדים האמורים לעיל הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), טכנולוגיות, חברתיות, מדיניות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. אין לחברה כל ודאות לגבי יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם אינם בשליטתה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

18.2

א. בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל – בכוונת החברה לפעול לרכישת נכסים חדשים בהולנד. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך לפעול למימוש נכסים בגרמניה ושוויץ אשר מימשו את פוטנציאל ההשבחה שלהם ולהמשיך לפעול להשבחת נכסי החברה על ידי שיפור תמהיל השוכרים, להגדלת ההכנסות ולשיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה.

ב. בתחום הנדל"ן המניב בישראל – בכוונת החברה לפעול להשבחת הנכסים של פאי סיאם, קידום תכנית השבחה לקרקעות, השלמת הבנייה בנכסים שבהקמה והפעלת המלונות של פאי סיאם. כמו כן, בכוונת החברה לבחון רכישת נכסים מניבים וקרקעות ליזמות ובנייה במיקומים אטרקטיביים ולהמשיך לפעול להשבחת נכסי החברה על ידי שיפור תמהיל השוכרים, להגדלת ההכנסות ולשיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה.

ג. דירוג החברה וניירות הערך שלה – בכוונת החברה להמשיך לפעול לשימור ושיפור דירוג החברה וניירות הערך שלה (אגרות החוב וניירות הערך המסחריים). לפרטים בדבר דירוג החברה וניירות הערך שלה ראו סעיף 14.6 לעיל.

ד. מימון – בכוונת החברה להמשיך לפעול להקטנת שיעור הריבית האפקטיבית והקטנת הוצאות המימון.

כל האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה. המידע עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה. הגורמים העיקריים שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם קשיים בהשגת מימון מבנקים בישראל ובחול"ל בגין השקעות בנדל"ן מניב, עודף היצע של שטחים להשכרה הגורם להורדת מחירי הנדל"ן ולהורדה בדמי השכירות, מיתון בשווקים, בעיות נזילות של לקוחות פוטנציאליים, בעיות הלימות הון של הבנקים בישראל ובחול"ל, השלכות המשבר הפיננסי העולמי כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל, קיטון בביקושים לשטחים להשכרה.

דיון בגורמי סיכון

19.

להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

גורמי סיכון מקרו כלכליים

19.1

(א) מחזוריות עסקית – ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי ולמיטב ידיעת החברה אחד הענפים המרכזיים בכל המשקים בהם פועלת החברה וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל ושל כל אחד מהמשקים האחרים, בהתאמה. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשקים בהם הן פועלות. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בין הגורמים המקרו כלכליים העלולים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן ניתן למנות האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, המצב הביטחוני (בישראל בעיקר) וכיו"ב. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן, למצב המשק בישראל ולמצב המשקים במדינות הפעילות האחרות של החברה השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה. לפרטים נוספים בדבר התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.4 לעיל.

גורמי סיכון ענפיים

19.2

תחום הנדל"ן המניב

19.2.1

- (א) **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – שיעורי התפוסה בנכסי החברה (בישראל ובחו"ל) עומדים כיום בממוצע על כ-94% (כ-95% ללא היער השחור), ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בשטחי החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.
- (ב) **ירידה במחירי השכירות** – ירידת הביקוש לשטחי נדל"ן במשולב עם החרפת התחרות על שוכרים פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.
- (ג) **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או לפינוי השוכרים מהנכסים.
- (ד) **שווי נכסי החברה** – קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות הנחות לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים על ידי השוכרים הקיימים ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

19.3

- (א) **ריבית משתנה** – ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-122 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 14.3 לעיל), הנושאים ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים וריבית הליבור. עלייה בשיעור הפריים ו/או ריבית הליבור תגדיל את הוצאות המימון של החברה.
- (ב) **חשיפה מטבעית** – ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה נכסים והתחייבויות נקובות במטבע חוץ. עקב כך החברה חשופה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבעות החוץ. לפרטים בדבר חשיפות של החברה לשינויים בשערי החליפין של האירו והפרנק השוויצרי ראה סעיף 1.2 בפרק ממשל תאגידי וסיכוני שוק בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".
- (ג) **עלויות מימון ובסיס הצמדה** – ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך צמוד למדד בסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח בריבית קבועה בשיעור של כ-3.90% עד כ-5.40%. במידה ובמועד פירעון ההלוואות תצטרך החברה לגייס אשראי נוסף בריבית גבוהה מהריביות הממוצעות המפורטות בסעיף זה לעיל, תיגרמנה לחברה הוצאות מימון נוספות. כמו כן, עליה במדד המחירים לצרכן או ירידה חדה בשער האירו ישפיעו לרעה על הוצאות המימון של החברה.

(ד) **רעידת אדמה – בישראל:** לעניין מקרה ביטוח עקב סיכון של רעידת אדמה, ביטוח הרכוש ואבדן דמי השכירות (למשך תקופת שיפוי של 18 חודשים) בגין נכסי דלא נידא של הקבוצה (כאשר מלון כפר הים המבוטח בנפרד כולל כיסוי אבדן תוצאתי למשך תקופת שיפוי עד 24 חודשים) כפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה ל-10% מסכום הביטוח (עלות כינון הנכס בתוספת אבדן דמי שכירות) בגין כל אתר שנפגע, בתנאי כי ההשתתפות העצמית בגין מקרה ביטוח אחד באתר אחד לא תפחת מסך של 150,000 ש"ח ולא תעלה על סך של 5,000,000 ש"ח. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בישראל עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל ריבוי ההשתתפויות העצמיות החלות כאמור על כל אתר בנפרד וכן מאחר ותקופת השיפוי בגין אבדן דמי שכירות מוגבלת ל-18 חודשים (24 חודשים ביחס למלון בכפר הים). **בחוו"ל:** במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב הסיכון של רעידת אדמה ו/או נזקי טבע אחרים, מוגבלת אחריות המבטח ביחס לכל מדינה בנפרד למקרה לסך של 50,000,000 אירו, למעט ביחס לרעידת אדמה ושיטפון בגינם גבול האחריות כאמור הינו למקרה ובמצטבר. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב רעידת אדמה ו/או שיטפון, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

(ה) **ניהול הנכסים בחוו"ל –** לחברת הבת יש משרדים בהולנד ומעסיקה 3 עובדים. בנוסף, הנכסים בחוו"ל מנוהלים על ידי מנהלים מקומיים וחברות אחזקה מקומיות.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

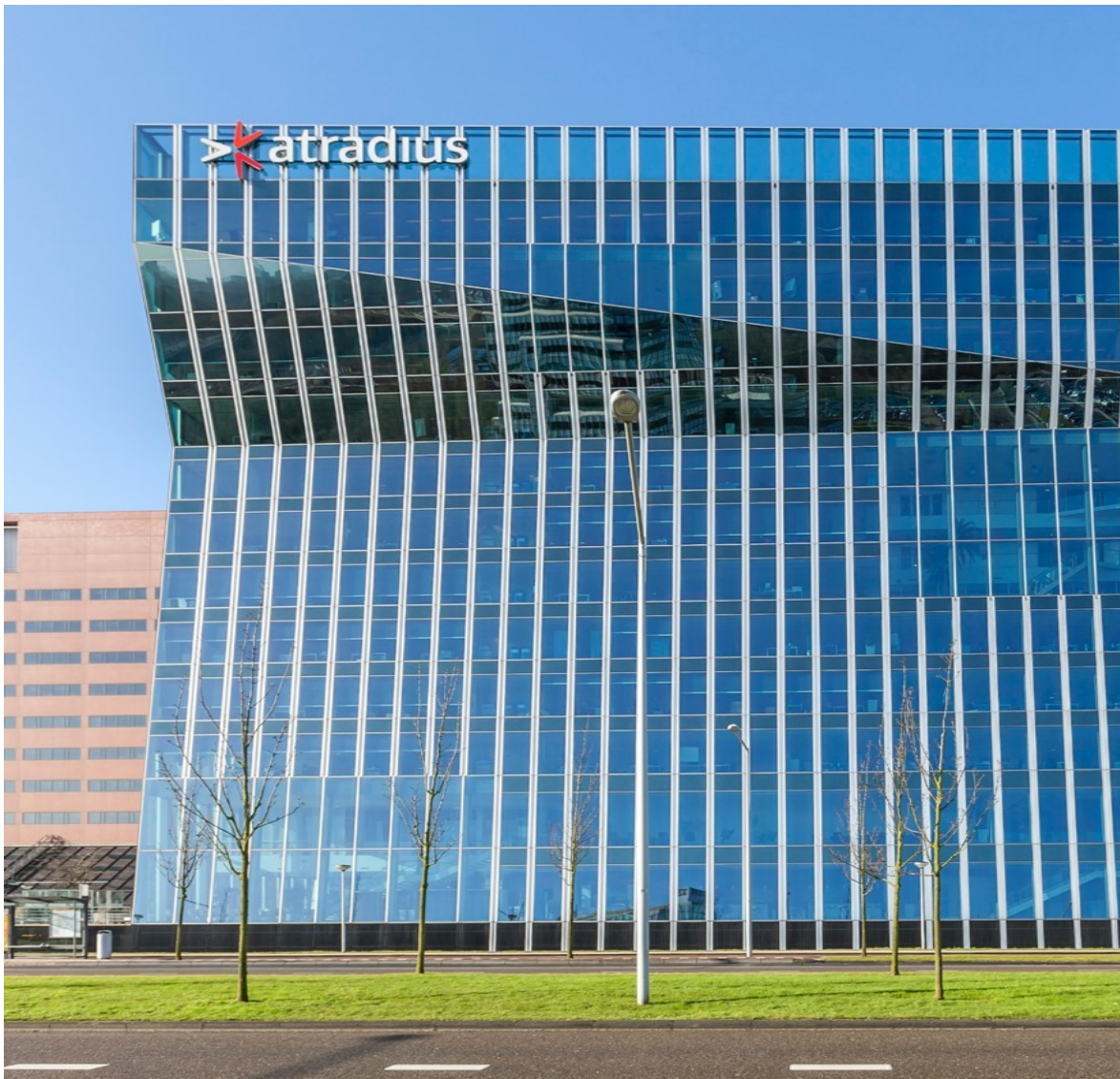
מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מחזוריות עסקית
סיכונים ענפיים			
		+	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		+	ירידה במחירי השכירות
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		שווי נכסי החברה
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
	+		ריבית משתנה
	+		חשיפה מטבעית
	+		עלויות מימון ובסיס הצמדה
+			רעידת אדמה
	+		ניהול הנכסים בחו"ל

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע כאמור מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כולל הערכות וכוונות של החברה אשר עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה, בין היתר, בעקבות אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, ובפרט כתוצאה ממגיפת הקורונה, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, תהליכים רגולטוריים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכללי באותן מדינות.

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "שנת הדוח" או "תקופת הדוח"). הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 יקראו להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה".

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, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בישראל, בהולנד ובגרמניה.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

מבנים להשכרה

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ-82 אלף מ"ר, המושכרים לכ-173 שוכרים בשיעור תפוסה של כ-93%.

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ-216 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ-139 אלף מ"ר), המושכרים לכ-110 שוכרים בתפוסה של כ-92%⁽²⁾.

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

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

מימוש נכסים

כחלק מהאסטרטגיה שלה, נוהגת החברה למכור נכסים מניבים ומלאי קרקעות בהתאם להזדמנויות עסקיות.

- ביום 9 במרץ 2020, נחתם הסכם למכירת שלושה תאגידים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה בתמורה כוללת בסך של כ- 156 מיליון אירו. בחודש אוגוסט 2020 נחתמה תוספת להסכם ומחיר המכירה עודכן לסך כולל של כ- 142 מיליון אירו (חלק חברת הבת בתמורה כ-121.4 מיליון אירו). ביום 21 באוגוסט 2020 הושלמה העסקה (לפרטים ראה ביאור 9.ה.14. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).
- ביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי והתקבלה התמורה (לפרטים נוספים ראה ביאור 15.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

הרחבת פורטפוליו החברה בהולנד – רכישת 3 נכסים מניבים

- ביום 26 במרץ 2020 הושלמה עסקה, אשר נחתמה ביום 24 בדצמבר 2019, עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ששלמה חברה לביטוח בע"מ וצד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד, בסך כולל של כ- 59.6 מיליון אירו, האחד בעיר Utrecht והשני בעיר Leeuwarden (לפרטים נוספים ראה ביאור 14.ה.8. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).
- ביום 29 בדצמבר התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת (100%) של החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים בעיר Utrecht, הולנד ובאותו מועד הושלמה העסקה. תמורת מלוא הון המניות של חברת הנכס בסך של כ-14.15 מיליון אירו (כ-55 מיליון ש"ח) שולמה במזומן על ידי הרוכשת במועד חתימת ההסכם והיא משקפת לנכס שווי של כ-26.5 מיליון אירו (כ-104 מיליון ש"ח).

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

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

שווי השוק של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 היא כ- 441 מיליון ש"ח והיא נסחרת במדד תל אביב-SME60 (מדד הכולל את 60 המניות בעלות שווי החזקות הציבור הגבוה ביותר מבין המניות שאינן נכללות במדד ת"א 125 ואשר עומדות בתנאי הסף של המדד). כמו כן, נכללת במדד ת"א – מניב חו"ל ותל אביב-נדל"ן.

מטרות ויעדי החברה

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

- התמקדות בנדל"ן מניב בתחום המשרדים ומלונאות.
- 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 תעשיה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר.
- הגדלת צבר הנכסים בדרך של מיזוגים ורכישות.
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם.
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

דבר המנכ"לית

החברה ממקדת את פעילותה הנדל"נית בהולנד ובישראל. בשנת הדוח המשיכה החברה את התרחבותה בהולנד ורכשה יחד עם שותפים ובאופן עצמי 3 נכסים מניבים בהיקף של כ- 360 מיליוני ש"ח בערים מרכזיות בהולנד. בנוסף הרחיבה החברה את תחום אחזקתה בתחום המלונאות בארץ ורכשה 50% בחברה המלונאית פאי סיאם.

החברה ביצעה הנפקה של סדרת אגרות חוב צמודות מדד בהיקף של כ- 276 מיליון ש"ח ובריבית בשיעור 1.5% שנועדו למחזר חובות, הארכת מח"מ החוב וחסכון משמעותי בריבית.

הסביבה העסקית

משבר הקורונה והשפעתו על עסקי הקבוצה

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

בישראל:

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

צעדים אלה, הובילו לפגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות בילוי ופנאי, וכן על ענף התעופה וענף האנרגיה. החשיפה של החברה לשוכרים בתחומי הפעילות הנ"ל הינה נמוכה ולהערכתה השפעת המשבר על פעילות אינה צפויה להיות משמעותית.

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

במהלך תקופת ההגבלות, בוצעו מספר פניות של שוכרים לחברה בבקשה לקבלת הקלות בתשלומי דמי השכירות. החברה בחנה כל בקשה לגופה ואפשרה, בהתאם לנסיבות נקודתיות, ביצוע תשלום מופחת או דחייה של תשלומי שכר. כתוצאה מהאמור לעיל, החברה רשמה ירידה לא מהותית בהכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בשנת 2020 בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נגבו מרבית מתשלומי דמי השכירות והניהול בגין חודשים אוקטובר, נובמבר ודצמבר אשר נפרסו או נדחו בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.

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

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד וגרמניה):

מטה חברת הבת הממוקם באמסטרדם - הולנד, המשיך את עבודתו באופן רציף, כאשר עובדי המטה, עבדו חלק מהתקופה באמצעות חיבור מרחוק. כלל הנכסים בבעלות חברת הבת במדינות אלו, נותרו פתוחים ופעילים, אם כי כמות העובדים שהגיעו למשרדים הייתה נמוכה מהרגיל בשל מגבלות שהוטלו, על ידי הממשל המקומי מעת לעת, הדומות במהותן למגבלות שהוטלו בישראל כמפורט לעיל. בשל סיוע נרחב שניתן לעסקים ע"י הממשלות המקומיות, בוצעו פניות מעטות של שוכרים בבקשה לדחיית מועדי תשלום דמי השכירות (תשלום חודשי חלף תשלום רבעוני מראש). הפניות נבחנו באופן נקודתי ונענו בהתאם לנסיבות. תוכנית ההקלות ההולנדית בתוקף עד 1 ביולי 2021. הפיצוי בגין שכר עבודה שניתן לתבוע תלוי בגובה הפסד המחזור. התוכנית הכלכלית מתעדכנת כל מספר חודשים, בנוסף נציין כי שיעור הגבייה מהשוכרים עומד על כ- 100%.

נכון למועד פרסום הדוח נגבו רובן המוחלט של תשלומי דמי השכירות בגין חודשים אוקטובר, נובמבר ודצמבר וניתנה דחיית תשלומים בשיעור שאינו מהותי לעסקי הקבוצה בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח ששולמו ברובן עד תום חודש ינואר 2021.

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

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

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

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

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה

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

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	5,184	ראש העין	6,982	מגדל העמק
<u>8,880</u>	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,836	כפר סבא	9,421	מעלות
		<u>3,760</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,415	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>12,531</u>		<u>15,088</u>		<u>54,299</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
באיח	מיליוני ש"ח			
61	117	89%	11	משרדים
23	135	100%	34	לוגיסטיקה ותעשייה
59	144	72%	19	מתחמי מסחר
-	94	100%	18	מלונאות, רפואה ונופש
<u>47</u>	<u>490</u>	<u>93%</u>	<u>82</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בחו"ל:

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

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
באיח	מיליוני ש"ח			
16	1,443	98%	145	משרדים
6	170	100%	46	לוגיסטיקה ותעשייה
11	157	59%	21	מתחמי מסחר
-	2	0%	4	מלונאות, רפואה ונופש
13	2,177	94%	216	

מאפייני קבוצות הנכסים

1. משרדים 2. לוגיסטיקה

בנייני משרדים

מאפיינים:

- מרבית הנכסים יחסית חדישים .
- סביבת עבודה המשקפת את השינוי בצרכי העובדים.
- נהנים מיתרון לגודל בעלויות הניהול והתפעול.

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

- צורכים משאבי ניהול מצומצמים מטעם החברה.
- מושכרים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים איכותיים.

הולנד

נדל"ן מניב למשרדים וללוגיסטיקה

בשל התפשטות נגיף הקורונה שוק הנדל"ן למשרדים נפגע כתוצאה מצמצום עובדים ועבודה מהבית. בהתאם לכך, בשנת 2020 שיעור התפוסה בנדל"ן למשרדים ירד בכ-27% בהשוואה לשנת 2019. שיעור המשרדים הפנויים, בפרט בערים מרכזיות, היה נמוך אף בטרם התפרצות נגיף הקורונה ועמד על שיעור של כ-2%. על פי התחזית של חברת CBRE Group Inc, עד סוף שנת 2021 שיעור שטחי המשרדים הפנויים באמסטרדם צפוי לעלות לכ-7.4%. המעבר לעבודה מהבית בתקופת משבר הקורונה צמצם את העלויות לעסקים רבים והצלחתם לשמר את פעילותם, צפויה להגדיל את נכונותם להמשיך במגמה זו גם לאחר המשבר.

בשנת 2020 הושקעו סך של כ-4 מיליארד אירו בשוק הנדל"ן הלוגיסטי, נתון הגבוה מהשיא הקודם אשר נרשם בשנת 2017, בסך של 2.9 מיליארד אירו. בשנת 2020 היקף השטח המושכר הסתכם בכ-2.1 מיליוני מ"ר, נתון הנמוך בשיעור של כ-9.2% בהשוואה לשנת 2019. יחד עם זאת, שיעור השטחים הפנויים בנדל"ן הלוגיסטי עלה בשנת 2020 ועמד על שיעור של כ-4.7%, לעומת שיעור של כ-3.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

השוכרים הגדולים בתחום המשרדים:

Atradius Credit Insurance N.V
 3M Nederland B.V
 Ziggo
 Berenschot Groep B.V
 Meijburg & CO
 Compass Group Nederland Holding B.V
 Avantium Holding B.V
 Stichting ROC Mondriaan
 PepsiCo Nederland B.V
 Raet B.V
 Ranstad

2. פאי סיאם

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

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח, ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה. ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של 3,155,386 מניות של החברה אשר תוקצינה לקנדרה וביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה את המניות כאמור לקנדרה, אשר החלה להיות בעלת עניין בחברה. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ-143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית על ידי החברה לפאי סיאם. לפרטים נוספים ראו ביאור א'32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

בעקבות השלמת צירוף העסקים והשגת השליטה בפאי סיאם, מתכונת ההצגה של ההכנסות וההוצאות שהוכרו בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר עודכנה, לרבות מספרי השוואה.

מתכונת ההצגה של הכנסות והוצאות המימון שהוכרו בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר עד מועד דוחות כספיים אלו הייתה כך שהוצאות והכנסות המימון הוצגו מעל לשורת הרווח התפעולי. לאור השלמת צירוף העסקים, בחרה החברה לסווג את הכנסות והוצאות המימון מעתה ואילך, וכן לתקן מספרי השוואה, כך שהוצאות והכנסות המימון יוצגו מתחת לשורת הרווח התפעולי. לדעת החברה, מתכונת ההצגה העדכנית מספקת מידע מהימן ורלוונטי יותר. לפרטים נוספים ראה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה.

3. הכנסות שכירות בישראל

מרבית ההכנסות משכירות בישראל, מורכבות משני ענפים:

א. נדל"ן מניב מסחרי

שנת 2020 התאפיינה בנגישות גבוהה של חברות נדל"ן לשוק ההון, שהביאה לביקושים מוגברים לגיוסי אג"ח בריביות נמוכות ומח"מים ארוכים

יחד עם זאת, בשוק הנדל"ן המסחרי ובמסגרת שוק הנדל"ן הקמעונאי בפרט, נרשמה האטה מסוימת, זאת, בין היתר, עקב מגמת הגידול במסחר המקוון, שינויים בהרגלי הצריכה והיצע יתר של נדל"ן קמעונאי. בשל מגיפת הקורונה, חברות הנדל"ן המניב ספגו פגיעה משמעותית בשוויין המצרפי בשיעור של כ-40% עד לחודש ספטמבר 2020 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

על אף ירידות השווי, מרווחי האג"ח לא עלו ביחס לחברות ממגזרי המשק האחרים שהמשבר לא פגע בהן, דבר המלמד שהמשבר אמנם פגע ברווחי חברות הנדל"ן המניב, אך השווקים לא שינו מהותית את הערכתם לגבי יציבותן. שנת 2021 תהיה תנודתית וזאת בהתאם להתקדמות חיסון לנגיף הקורונה. החברה תתמודד בשנת 2021 עם אפשרות להחלפת שוכרים גבוהה מהרגיל וזאת לאור הפסקת פעילות של חלק מהשוכרים כתוצאה ממשבר הקורונה. בנוסף, החברה תמשיך להתמודד מול שוכרים בקשיים בגביית דמי השכירות בשל השלכות הסגרים שגרם למיתון כלכלי וכן בהתמודדות מול הרכישות באונליין אשר התעצמו בתקופת משבר הקורונה.

ב. נדל"ן מניב למשרדים

משבר הקורונה גרם לעלייה בשיעורי אבטלה ומעבר לעבודה מהבית דבר אשר הוביל לירידה בהיקפי פעילות בחברות שונות אשר השליכו לשלילה על הביקוש לנכסי משרדים, ובהתאם הובילו לפגיעה במחירים ובשיעורי התפוסה ופרט בקושי באכלוס שטחים פנויים. המעבר של עסקים רבים לעבודה מהבית בתקופת משבר הקורונה והצלחתם לשמר את פעילותם מגדילה את נכונותם להמשיך במגמה זו גם לאחר המשבר. צעד זה עשוי לצמצם את הביקוש לשטחי משרדים. אולם, חברת Group Inc CBRE מעריכה כי חששות אלו בנוגע לנדל"ן מניב למשרדים לא צפויים להתרחש במדינת ישראל בשל הקרבה הגיאוגרפית, האוכלוסייה והתרבות הישראלית אשר תתמוך בחזרה לעבודה משרדית. הערכה של חברת Group Inc CBRE היא שהעבודה מרחוק תשולב במערך העבודה של החברות ודפוס עבודה זה, יהיה בנוסף לאפשרות לעבוד מהמשרד ולא כתחליף.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020, שיעורי התפוסה בשוק הנדל"ן המשרדי עמדו על טווח שבין כ-87% לבין כ-93% באזורים מרכזיים בארץ ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בערים אלה, עמדו ברבעון האחרון לשנת 2020 על סך של כ-76.25 ש"ח למ"ר, לעומת סך של כ-83 ש"ח למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד.

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 אגרות חוב סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים.

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות פנויות בהיקף כולל של כ- 100 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 185 מיליון ש"ח.

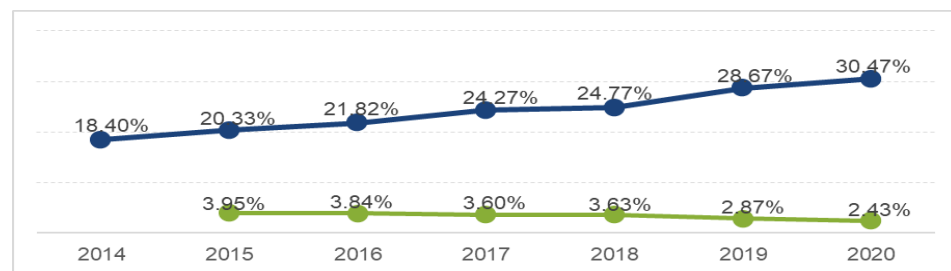
ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת החוב נטו הינה כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

דירוג אשראי

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

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה



תהליכי ייזום ופיתוח בנכסי החברה

עתודות קרקע:

(1) קרקע לנדל"ן מניב:

א. בפרויקט להקמת שני בנייני משרדים בנס ציונה:

ביום 2 במאי 2019, התקשרה החברה, יחד עם חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ, המתמחה ביזמות בתחום הנדל"ן בישראל ושהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "יובלים"), בחלקים שווים, במערך הסכמים, הכוללים שני הסכמי רכישה והסכם קומבינציה לגבי קרקעות באזור התעשייה "פארק המדע", בנס ציונה, מול צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. מטרת ההתקשרות הינה הקמת שני בנייני משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 22 אלף מ"ר ובעלות כוללת בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח וכן הסכם עקרונות עם יובלים להסדרת השותפות בין הצדדים.

העלות הכוללת של רכישת הקרקעות ששילמו החברה ויובלים הינה כ- 28.8 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 50%). בנוסף, באוגוסט 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של כ- 21 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

בשנת 2020 הוגשה בקשה לתוספת זכויות בניה של 500 מ"ר בכל מגרש. לאחר מכן, בכוונת החברה לפנות לוועדה המחוזית לתוספת של עוד כ- 8,000 מ"ר בשל זכויות בניה ושימושם למגורים ולהשכרה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 14.1. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. קרקע באור יהודה:

חברת א.מ.ת. ניה סביון בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "החברה"), חברת בת אשר מוחזקת בשיעור של כ-33.34% על ידי אספן גרופ וכ-66.66% על ידי אלעד ישראל מגורים בע"מ מחזיקה באור יהודה בשטח של 4,592 מ"ר בייעוד מסחרי ומשרדים.

בנוסף, בחודש מרץ 2019 שילמה החברה דמי היתר מהוונים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה) בגין הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. בחודש יולי 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-3.3 מיליון ש"ח) ששימש לתשלום דמי ההיתר

(2) קרקע למלונאות ונופש

בבעלות החברה עתודות קרקע למלונאות ונופש סמוך לחוף הים בחדרה (לפרטים ראה סעיף 9.1 לפרק א' לדוח התקופתי).

סקירת מדדי הביצוע

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

NOI מפעילות נדל"ן מניב, מלונאות ואנרגיה סולארית

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והאנרגיה הסולארית לסך של כ- 156 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 177 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר כללה גם הכנסות ממלונאות.

עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, ומהשפעת הירידה בשער האירו הממוצע בין התקופות.

ברבעון הרביעי לשנת 2020 הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והאנרגיה הסולארית לסך של כ- 30 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 36 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

עיקר הקיטון ב- NOI ברבעון הרביעי לשנת 2020, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר ממכירת נכסים בחו"ל אשר הניבו לחברה הכנסות ברבעון המקביל אשתקד.

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה המופסקת בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 12 מיליון ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם ה- NOI של החברה מפעילותה בתחום האנרגיה הסולארית לסך של כ- 13 מיליוני ש"ח, כולל חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון ב- NOI לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה בשעות השמש.

ביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי והתקבלה התמורה (לפרטים נוספים ראה ביאור ג.15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה). כתוצאה מכך מוינו התוצאות לתקופת הדוח ולתקופות המקבילות אשתקד מהפעילות הסולארית לשורת רווח מפעילות מופסקת. הרווח מפעילות מופסקת לתקופת הדוח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח נובע מרווח הון בגין השלמת העסקה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח וכן מרווחיה של אספן סולאר בע"מ לתקופת הדוח בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח.

רווחי FFO (Funds From Operations)

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

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 45 מיליון ש"ח לעומת כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 92 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים אודות חישוב ה- FFO של החברה לפי גישת ההנהלה, ראה סעיף 7.9.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הערות	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
213,027	182,320		הכנסות
33	30		הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
-	-		הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
-	-		הכנסות מאנרגיה סולארית
213,060	182,350	2	
50,711	38,351		עלות ההכנסות
117	146		עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות
-	-		עלות מכירת המבנים והקרקעות
-	-		עלות ההכנסות מאנרגיה סולארית
50,828	38,497		
162,232	143,853	3	רווח גולמי
262,503	(45,750)	4	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(26,914)	(21,021)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(29,895)	(159)		הוצאות אחרות, נטו
367,926	76,923		רווח מפעולות רגילות
(125,608)	(66,737)		הוצאות מימון
3,151	5,759	5	הכנסות מימון
245,469	15,945		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
954	916		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
246,423	16,861		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(59,051)	18,443	6	מסים על ההכנסה
187,372	35,304		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
3,468	16,739	1	רווח מפעילות מופסקת
190,840	52,043	7	רווח לשנה
(82,623)	5,439		רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
108,217	57,482		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
139,517	34,204		סך הכל רווח כולל לשנה
51,323	17,839		רווח לשנה המיוחס ל:
190,840	52,043		בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) רווח מפעילות מופסקת

ביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי והתקבלה התמורה (לפרטים נוספים ראה ביאור ג.15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה). כתוצאה מכך מוינו התוצאות לתקופת הדוח ולתקופות המקבילות אשתקד מהפעילות הסולארית לשורת רווח מפעילות מופסקת. הרווח מפעילות מופסקת לתקופת הדוח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח נובע מרווח הון בגין השלמת העסקה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח וכן מרווחיה של אספן סולאר בע"מ לתקופת הדוח בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

(2) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות ומאנרגיה סולארית

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 182 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהשפעת הירידה בשער האירו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ומכך שהכנסותיה של החברה בתקופה המקבילה אשתקד כללו הכנסות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח מהפעלת המלון בחדרה כרכוש קבוע, אשר מוין לסעיף נדל"ן להשקעה ביולי 2019, וכן מהכנסות מנכסים אשר נמכרו בחו"ל אשר הניבו הכנסות מדמי שכירות בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז השפעה של נכסים שנרכשו בתקופת הדוח.

הכנסות החברה מדמי שכירות ומשירותי ניהול הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2020 לסך של כ- 39 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 45 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(3) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 144 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 162 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(4) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 263 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע מעדכון מחיר המכירה של שלושת הנכסים בגרמניה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ומנגד נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בהולנד ובישראל בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

ברבעון הרביעי לשנת 2020 רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 130 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(5) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 61 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 122 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו בתקופה המקבילה ולא היו קיימים בתקופת הדוח, מפירעון הלוואות אשר הגיעו למועד פירעון הסופי ולא מוחזרו, מירידה בהוצאות מימון אג"ח בשל ירידת מדד לעומת עליית מדד בתקופה המקבילה אשתקד וממחזור חוב בריבית נמוכה יותר.

כמו כן, בתקופת הדוח התחזק שער האירו בשיעור של כ- 1.7% לעומת ירידה בשיעור של כ- 9.63% בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בגין העלייה בשער האירו בתקופת הדוח קוזזו על ידי הוצאות המימון אשר רשמה החברה בגין עסקאות הגנה שביצעה.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הרביעי לשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 14 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע מרישום עמלת פירעון מוקדם בגין מכירת הנכסים בגרמניה אשתקד ומקיטון בהלוואות מבנקים בגין נכסים שנמכרו ולא היו קיימים בתקופת הדוח וממחזור חוב בריבית נמוכה יותר.

(6) מסים על הכנסה

ההכנסות ממסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח לעומת הוצאות בסך של כ- 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המסים נבעו מהתאמת מחיר עסקת המכירה של שלושה תאגידים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה (ראה גם ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) וכן מרישום הכנסה בגין אי הכרה בעתוודות מסים נדחים בחברה שאוחדה לראשונה.

(7) רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 52 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 191 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון, נטו בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 2, ו-4 לעיל.

הרווח לרבעון הרביעי לשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 94 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בתוצאות העסקיות נובע בעיקר מהאמור בסעיפים 2, 4, ו-5 לעיל.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		הערות	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
בסיס			
נכסים שוטפים			
159,370	345,852		מזומנים ושויי מזומנים
49,171	37,474		נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,456	4,953		לקוחות
20,753	18,827		חייבים ויתרות חובה
17,655	17,630		מלאי
1,705	-		נכסי מסים שוטפים
666,702	-		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
<u>931,107</u>	<u>424,736</u>	2	
נכסים לא שוטפים			
21,951	8,011		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
985	-		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
16,365	53,614	4	פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,868,996	2,280,530		נדל"ן להשקעה
41,925	41,925		מלאי קרקעות
110,611	1,045		רכוש קבוע, נטו
78,055	3,440		נכס זכות שימוש
21,024	-		נכסים בלתי מוחשיים
14,481	10,851		נכסי מסים נדחים
<u>2,174,393</u>	<u>2,399,416</u>	3	
<u>3,105,500</u>	<u>2,824,152</u>		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
90,354	66,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
107,351	189,256		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
103,955	103,547		חלויות שוטפות של איגרות חוב
9,521	5,640		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,792	40,324		זכאים ויתרות זכות
45,260	59,977		התחייבות בגין מסים שוטפים
4,800	6,202		התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
28,783	27,110		הפרשות
66,612	-		התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
<u>499,428</u>	<u>498,406</u>	5	
836,587	737,175		התחייבויות לא שוטפות
504,639	403,400		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
18,069	16,165		איגרות חוב
175,521	196,342		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
3,673	5,932		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
61,758	64,320		פקדונות משוכרים
114,927	44,229		התחייבויות מסים נדחים
425	293		התחייבות בגין חכירה
<u>1,715,599</u>	<u>1,467,856</u>	6	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,215,027</u>	<u>1,966,262</u>		
סך הכל התחייבויות			
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים			
הון			
272,229	272,229		הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
433,270	452,016		הון מניות ופרמיה
14,338	14,155		יתרת הון
4,127	3,989		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
13,725	13,725		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(75,383)	(75,945)		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(14,378)	(14,831)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
647,928	665,338		מניות באוצר
242,545	192,552		
890,473	857,890	7	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,105,500</u>	<u>2,824,152</u>		סך הכל הון

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) ביום 29 בספטמבר 2020 מימשה החברה את אחזקותיה בחברת אספן סולאר בע"מ, אשר עסקה בהשקעה ובניהול של מתקנים לייצור חשמל בישראל, באמצעות צדדים שלישיים (EPC). ראה ביאור 15.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(2) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 425 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 931 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצת מימוש בסך של כ- 667 מיליון ש"ח ומירידה בסעיף לקוחות בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עליה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 186 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשלמת העסקה בגרמניה.

(3) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 2,399 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,174 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 412 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 להלן) ומעליה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 38 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בעיקר על ידי ירידה בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, מירידה ברכוש קבוע, נכס זכות שימוש ונכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 205 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות למכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ (לפרטים נוספים ראה 15.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ומירידה בסעיף נכסי מיסים נדחים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

(4) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכם לסך של כ- 2,281 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,869 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים בהולנד בסך של כ- 354 מיליון ש"ח, מרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ומהשפעת העלייה בשער האירו על הנדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

(5) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו לסך של כ- 498 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 499 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מקיטון בסעיף התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצת מימוש בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיף הפרשות והתחייבויות פיננסיות לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בסך של כ- 58 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

(6) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו לסך של כ- 1,468 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,716 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 100 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיף התחייבויות בגין חכירה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בעיקר על ידי עליה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת נכסים בהולנד, ועליה בסעיף התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.

(7) הון

ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכם לסך של כ- 858 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 193 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 30.4% מסך המאזן לעומת כ- 890 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. בדוח הנפרד ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, מהווה כ- 45.8% מסך המאזן.

הקיטון בהון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת מניות בחברות מאוחדות בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, חלוקה למיעוט בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ודיבידנד שהוכרז ושולם בסך כולל של 16 מיליון ש"ח. הקיטון בהון קוזז על ידי סעיף רווח כולל לתקופה בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, תוספת מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו וקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 249 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ומימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, מכירת פעילות מופסקת בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, מכירת חברה שיצאו מאיחוד בסך של כ- 265 מיליון ש"ח וממשיכות, פירעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, להלוואה לשותפים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 87 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

ליום הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים, בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 74 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

בישיבת הדירקטוריון מיום 25 במרץ 2021 נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר בדרך של מימוש נכסים בחו"ל, על ידי גיוס אגרות חוב ומיחזור הלוואות. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצרך דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") ובדוחות הכספיים והמאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 230 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. לפרטים נוספים ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 1,712 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,009 בריבית קבועה בחו"ל, כ- 300 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 361 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 42 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,329 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

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 בדצמבר 2020, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 782 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 ה(ל)).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 300 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 0.7%.

הקבוצה חשופה (חשיפה שאינה מהותית) לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך ונושאות ריבית קבועה. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לפרטים נוספים בדבר סיכונים אליהם חשופה הקבוצה ראה ביאור 25.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

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, המיומן מתקבל באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדרך כלל בהלוואות מסוג Non-Recourse לזמן ארוך).

ליום הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח וכ- 738 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

1.4 השקעות בניירות ערך

לפרטים אודות השקעת החברה בניירות ערך סחירים, ראה ביאור 7 לדוחות המאוחדים הכספיים של החברה.

1.5 דוח בסיסי הצמדות

לפרטים בדבר דוח בסיסי הצמדות ליום 31 בדצמבר 2020, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.6 ניתוחי רגישות

לפרטים בדבר רגישות לשינויים בשערי הריבית ובשער החליפין, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו 2 דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בשל מורכבות הדיווח הכספי בה, היקף ואופי פעילותה. הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח הינם:

- (1) מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון, רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון).
- (2) מר מנשה ליאור שמש, דירקטור חיצוני, רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל תואר שני במנהל עסקים, מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברת WIX.
- (3) גב' מיכל גור, דירקטורית בלתי תלויה, רואת חשבון, בעלת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעלת תואר שני בכלכלה ובמינהל עסקים (התמחות במימון), כיהנה כמשנה למנכ"ל של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ וכיום מנכ"לית חברת אלמוגים החזקות בע"מ.
- (4) מר עמיחי קרנר, דירקטור בלתי תלוי, דוקטור, מוסמך ובוגר משפטים; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, שימש סגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; מרצה ואיש סגל בבית הספר למשפטים - המכללה האקדמית נתניה (בחופשה ללא תשלום).
- (5) מר מאיר בן חמו, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ומשפטים וחבר לשכת עו"ד בישראל, בעל תואר שני במנהל ומדיניות ציבורית, כהן כסמנכ"ל כספים מרכז משען בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

2.2 דירקטורים בלתי תלויים

החברה אימצה הוראה בתקנונה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כמפורט להלן:

- (1) אם בחברה אין בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (להלן בס"ק זה: "בעל שליטה") - יהיו רוב חברי דירקטוריון החברה דירקטורים בלתי תלויים (כולל הדירקטורים החיצוניים);
- (2) אם בחברה יש בעלי שליטה - יהיו לפחות שליש מבין חברי הדירקטוריון, דירקטורים בלתי תלויים (כולל הדירקטורים החיצוניים).

נכון למועד זה, החברה מקיימת את הוראות התקנון בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

2.3 מבקר פנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ומשפטן ד"ר אייל הורוביץ
 תאריך תחילת כהונה: 1 בינואר 2009.
 כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

ד"ר הורוביץ נתן שירותי חיצוני לחברה ולחברות המוחזקות על ידה (לא הועסק כשכיר). היקף העסקתו של מר הורוביץ בשנת 2020 היה כ- 436 שעות. היקף העסקתו של ד"ר הורוביץ בשנת 2019 היה כ- 466 שעות.

שירותי ביקורת פנים			
סה"כ שעות	חברות בנות	חברת האם	
150	150	-	חו"ל
286	-	286	ישראל

למיטב ידיעת החברה ועל פי מה שנמסר לה מהמבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד באמור בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992. להלן: ("חוק הביקורת הפנימית").

המבקר הפנימי מציע תכנית ביקורת שנתי, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה, לרבות החברות הזרות בחו"ל, בתיאום עם הנהלת החברה, אשר מובאת לדיון בפני וועדת הביקורת של החברה (להלן בסעיף זה: "הוועדה").

השיקולים בקביעתה של תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לליבת העסקים של החברה, לתחומי פעילותה ולמערכי הבקרה הקיימים בה, תוך מתן דגש לגורמי הסיכון השונים. לדעת מבקר הפנים, תוכנית הביקורת מותירה לו שיקול דעת לביצוע פעילותו, וזאת בתיאום עם ועדת הביקורת.

על פי הודעת המבקר הפנימי, התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם התקנים המקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA).

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון, מר גיא פרג.

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה בלתי אמצעית למערכות המידע של החברה והחברות המוחזקות, לרבות נתונים כספיים.

עם כניסתו לתפקיד, ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים מקיף ורחב בחברה, אשר במסגרתו נערך מיפוי של סיכוני העל של החברה ורמת הסיכון הנאמדת בס. בדוח נפרד ("ממצאים אגב הסקר הראשוני (סקר סיכונים) על הבקרה בחברה"), פירט המבקר הפנימי נושאים וליקויים בבקרה הפנימית של החברה, אשר הועלו במסגרת סקר הסיכונים, תוך פירוט סיכונים פרטניים בבקרה הפנימית של החברה והמנגנונים הקיימים לגידורם והמומלצים לטיפולם. בשנת 2013 נערך סקר סיכונים מקיף, בגין פעילותן של החברות הבנות של החברה בחו"ל. בשנת 2017 בוצע עדכון של סקר הסיכונים ובהתאם למסקנותיו נקבעים נושאי הביקורת, מוצגים לוועדה ומומלצים על ידי הדירקטוריון החברה שמאשר את התוכנית.

דוחות מבקר הפנים:

בתקופת הדוח נבדקו על ידי המבקר הפנימי הנושאים הבאים:

בקרת ניהול נכסים בחו"ל- הולנד (ינואר 2020), מערך התקשות עם ספקים (יולי 2020), מעקב חובות שוכרים (דצמבר 2020). רכישות בארץ – פרויקט נס ציונה (דצמבר 2020), כמן כן נערך דיון מעקב אחר יישום המלצות המבקר ותיקון ליקויים – ביחס לדוחות ביקורת שנת 2019.

המועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת של החברה בנושא ביקורת פנים בתקופת הדוח היו: 27 בינואר 2020, 12 באוגוסט 2020, 22 במרץ 2021 וזאת לאחר הגשת דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת מספר ימים לפני ניהולם של כל אחד מהדיונים בוועדת הביקורת. סה"כ דנה ועדת הביקורת בארבעה דוחות ביקורת שהציג המבקר הפנימי.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. למבקר הפנימי יש גישה חופשית למערכות המידע, לרבות נתונים כספיים לצורך ביצוע תפקידו. למבקר הפנים הומצאו כל המסמכים וההסברים אשר נדרשו על ידיו, במסגרת ביצוע ביקורתיו.

תגמול המבקר הפנימי:

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2020 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך כולל של כ- 92 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

2.4 גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' משמש כרואה החשבון המבקר של החברה.

שכר טרחת המבקר נקבע בהתאם להיקף עבודתו הצפוי, כפי שהיה במועד ההתקשרות, כסכום שנתי קבוע, ואושר על ידי הנהלת החברה בהיקף שאושר על ידי הדירקטוריון.

להלן פירוט השכר הכולל לרואי החשבון המבקרים של החברה בגין שרותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושרותי מס (להלן: "שרותי ביקורת") ושירותים אחרים, בארץ ובחו"ל (משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'):

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר בכל חברות הקבוצה:

2019	2020	
אלפי ש"ח		
760	760.0	שירותי ביקורת וסקירה
50	226.5	שירותים אחרים
<u>810</u>	<u>985.5</u>	
<u>3,912</u>	<u>3,500</u>	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
<u>59</u>	<u>800</u>	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

2.5 גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד

נכון למועד חתימת הדוחות, בחברה אין גורם יחיד אשר יכול לחייב בחתימתו את החברה מבלי להיזדרש לאישורו של גורם נוסף (פנימי או חיצוני).

2.6 תכנית אכיפה פנימית

החברה הכינה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך. התכנית הוכנה על בסיס סקר ציות שנערך על ידי משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זר ושות' (להלן: "DELLOITTE") ובסיוע מומחה בתחום האכיפה הפנימית. התכנית אושרה לראשונה על ידי הדירקטוריון ביום 17 במרץ 2013. התכנית הנה חלק מנהלי החברה ומחייבת את כל נושאי המשרה והעובדים בחברה. היועצת המשפטית ומזכירת החברה מונתה לממונה כפיפת הדירקטוריון ליישום תוכנית האכיפה הפנימית וועדת הביקורת מונתה על ידי הדירקטוריון לפיקוח על הפעלת התכנית. ביום 13 באוגוסט 2018 הוצגה לוועדת הביקורת של החברה תכנית אכיפה מעודכנת ואושרה על ידי חברי הוועדה. התוכנית מיושמת, הלכה למעשה, באופן שוטף ומוטמעת בקרב העובדים ונושאי המשרה בחברה.

2.7 תרומות

במהלך שנת הדו"ח תרמה החברה תרומות כספיות ותרומות בשווה כסף לארגונים ולעמותות במשק הישראלי במטרה לסייע בתחומי חברה וקהילה, כגון: חיזוק הפריפריה, חינוך ילדים ובני נוער, שילוב אנשים עם מוגבלויות בקהילה, נשים מוכות, בריאות, איכות הסביבה וסיוע לאוכלוסיות חלשות ולבית יתומים.

התרומות הכספיות הסתכמו בשנת 2020 לסך של כ- 75 אלף ש"ח, למטרות צדקה וחסד לארגונים פילנתרופיים. בנוסף בוצעה תרומה בדרך של השכרת מבנים ללא תמורה לעמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, מייסד ויו"ר העמותה. לפרטים נוספים ראה ביאור 31.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

החברה היא עמיתה של ארגון מעלה - עסקים מנהיגים אחריות חברתית, ארגון הגג המקצועי, המוביל בישראל, של עסקים המחוללים שינוי בתחום האחריות התאגידית. כמו-כן, יש לציון, שבשנת 2020, השתתפה החברה, בדירוג מעלה, וזכתה בדירוג הגבוה זהב.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3.3 עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל אישור עסקאות זניחות ראה ביאור 31.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3.4 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (31 בדצמבר 2020) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לשנת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.12.2020 עד 25.3.2020):

שיעור השינוי	מטבע
2.3%	דולר ארה"ב (\$)
(0.5%)	אירו אירופי (€)
(2.71%)	פרנק שוויצרי (CHF)

4. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 12 באוגוסט 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה תכנית רכישה קודמת משנת 2018, והינה בתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית הקודמת"). שיעור הביצוע המצטבר של התוכנית הינו 25.47%. לפרטים נוספים בדבר התוכנית הקודמת ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083749).

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התכנית הקודמת, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). לא נרכשו מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות. לפרטים נוספים בדבר תכנית רכישת המניות ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079393).

ביום 25 במרץ 2021, לאחר תאריך הדוח, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את תכנית רכישת המניות, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תכנית רכישת המניות החדשה"). לפרטים נוספים בדבר התכנית רכישת המניות החדשה ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח תקופתי זה.

ביום 12 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה, בעלות כוללת שלא תעלה על סך של 50 מיליון ש"ח (להלן: "תכנית רכישת האג"ח"). נכון למועד פרסום הדוח, לא נרכשו איגרות חוב בהתאם לתכנית רכישת האג"ח וביום 11 במרץ 2021 התכנית פקעה. לפרטים נוספים בדבר תכנית רכישת האג"ח ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-024297).

5. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ו')	אג"ח (סדרה ז')	אג"ח (סדרה ח')
מועד הנפקה	25/11/2014	29/10/2017	21/01/2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	90,795	215,095	276,684
מועד הגדלת הסדרה	17/05/2016	25/4/2018	---
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	150,000	81,629	---
מועד הגדלת סדרה	26/6/2016	---	---
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	144,901-כ	---	---
מועד הגדלת סדרה	8/9/2016	---	---
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	84,972	---	---
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	228,401	228,477	---
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	228,401	228,477	---
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	---	---	---
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	282,208	224,739	---
שווי בורסאי ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	298,328	237,160	---
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.9%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.4%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5%
מועדי תשלום הקרן	תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל) כמפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 6% מקרן אגרות החוב בכל אחת מהשנים 2017 עד 2019; 3 תשלומים שווים של 22% מקרן אגרות החוב בכל אחת מהשנים 2020 עד 2022 ותשלום אחרון של 16% מקרן אגרות החוב בשנת 2023.	שבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 10% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2018, תשלום של 13% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2019, תשלום של 5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2023; ו-4 תשלומים שווים של 18%, מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027.	שבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024; 3 תשלומים שווים של 16% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו-2 תשלומים שווים של 17% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2023 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2017, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל) וביום 30 ביוני 2027.	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוקטובר 2014.	לא צמודות	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה

אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ז')	אג"ח (סדרה ו')	
<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009864) אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.</p>	<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, אחר חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ז'), ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ז'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 25 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-093931) אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.</p>	<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל ממועד רישומן למסחר של אג"ח (סדרה ו'), ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ו'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 7.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 24 בנובמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-201765) אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.</p>	<p>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ</p>	<p>שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ</p>	<p>שם חברת הנאמנות</p>	<p>פרטים בדבר הנאמן</p>
<p>דן אבנון</p>	<p>אורי לזר</p>	<p>שם האחראי על סדרת האג"ח</p>	
<p>טלפון 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il</p>	<p>טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824; דוא"ל: Ori@slcpa.co.il</p>	<p>זרכי התקשרות</p>	
<p>רחוב ששת הימים 30, בני ברק</p>	<p>רחוב יצחק שדה 17, תל אביב</p>	<p>כתובת למשלוח מסמכים</p>	
<p>אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").</p>			<p>החברה המדרגת נכון ליום 31.12.2020 ולמועד התשקיף</p>
<p>iIA</p>	<p>A3¹</p>	<p>דירוג האג"ח במועד ההנפקה</p>	
<p>iIA</p>	<p>iIA</p>	<p>דירוג האג"ח ליום 31.12.2020</p>	
<p>ביום 7 בספטמבר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני iIA לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה ומאז מועד הנפקתן ועד למועד זה הן מדורגות בדירוג iIA כאמור⁶.</p>	<p>מאז מועד הנפקתן דורגו אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה על ידי מידרוג בדירוג A3 עם אופק יציב (למעט ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה אשר בתקופה שמיום 9 במרץ 2016 ועד ליום 28 באוגוסט 2017 דורגו בדירוג A3 עם אופק שלילי). ביום 25 בספטמבר 2019, הודיעה מידרוג על דירוג A3 ועל שינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה². ביום 22 בינואר 2020, הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני iIA לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה³ ועד למועד זה הן מדורגות בדירוג iIA כאמור⁴. ביום 21 ביולי 2020 הודיעה מידרוג, לבקשת החברה, על הפסקת דירוג אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה⁵.</p>	<p>היסטוריית דירוג</p>	
<p>למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטרי הנאמנות.</p>			<p>האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?</p>
<p>למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.</p>			<p>האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?</p>
<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?</p>
<p>כן</p>	<p>כן</p>	<p>כן</p>	<p>האם מהותית?</p>

1 על ידי חברת מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), כמפורט בהיסטוריית הדירוג להלן.
 2 לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083481), אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
 3 לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-009159), אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
 4 לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005523), אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
 5 לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-070630), אשר האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
 6 לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-089308) ומיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009465), אשר האמור בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה
ולתוצאות הפעילות של שנת 2020

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 25 במרץ 2021



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-95	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברה אספן גרופ בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אספן גרופ בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בישראל; (3) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בחו"ל; (4) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע בהטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו, מיום 25 במרץ, 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

תל אביב, 25 במרץ 2021

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020, ו- 2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 7.87% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 12.75%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ- 2,186 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, רווח של כ- 1,153 אלפי ש"ח והפסד של כ- 65 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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

תל אביב, 25 במרץ 2021

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
159,370	345,852	6	מזומנים ושווי מזומנים
49,171	37,474	22,7	נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,456	4,953	8	לקוחות
20,753	18,827	9	חייבים ויתרות חובה
17,655	17,630	10	מלאי
666,702	-	11	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
931,107	424,736		
			נכסים לא שוטפים
21,951	8,011	12	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
985	-	22,7	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
16,365	53,614	13	פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,868,996	2,280,530	14	נדל"ן להשקעה
41,925	41,925	10	מלאי קרקעות
110,611	1,045	15	רכוש קבוע, נטו
78,055	3,440	16	נכס זכות שימוש
21,024	-		נכסים בלתי מוחשיים
14,481	10,851	n.28	נכסי מסים נדחים
2,174,393	2,399,416		
			סך הכל נכסים
3,105,500	2,824,152		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
90,354	66,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
107,351	189,256	19	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
103,955	103,547	19	חלויות שוטפות של איגרות חוב
9,521	5,640		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,792	40,324	17	זכאים ויתרות זכות
45,260	59,977	.א.28	התחייבות בגין מסים שוטפים
4,800	6,202		התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
28,783	27,110	18	הפרשות
66,612	-		התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
499,428	498,406		
התחייבויות לא שוטפות			
836,587	737,175	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
504,639	403,400	19	איגרות חוב
18,069	16,165	19	הלוואות מתאגידים פיננסיים
175,521	196,342	19, ה.14	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,673	5,932		פקדונות משוכרים
61,758	64,320	.א.28	התחייבויות מסים נדחים
114,927	44,229		התחייבות בגין חכירה
425	293		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,715,599	1,467,856		
2,215,027	1,966,262		
סך הכל התחייבויות			
		20	התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים
		21	הון
			הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
272,229	272,229		הון מניות ופרמיה
433,270	452,016		יתרת רווח
14,338	14,155		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
4,127	3,989		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
13,725	13,725		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(75,383)	(75,945)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
(14,378)	(14,831)		מניות באוצר
647,928	665,338		סך הון המיוחס לבעלים של חברת האם
242,545	192,552		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
890,473	857,890		סך הכל הון
3,105,500	2,824,152		

25 במרץ 2021

גיא בורנשטיין
ממנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
221,420	213,027	182,320	23
7,774	33	30	10
<u>229,194</u>	<u>213,060</u>	<u>182,350</u>	
55,796	50,711	38,351	24
76	117	146	
<u>55,872</u>	<u>50,828</u>	<u>38,497</u>	
173,322	162,232	143,853	
102,053	262,503	(45,750)	
(31,791)	(26,914)	(21,021)	25
(20,655)	(29,895)	(159)	26
222,929	367,926	76,923	
(75,959)	(125,608)	(66,737)	27
1,112	3,151	5,759	27
148,082	245,469	15,945	
165	954	916	
148,247	246,423	16,861	
(37,172)	(59,051)	18,443	28
111,075	187,372	35,304	
2,997	3,468	16,739	ג.15
<u>114,072</u>	<u>190,840</u>	<u>52,043</u>	
18,771	(82,623)	5,439	
<u>132,843</u>	<u>108,217</u>	<u>57,482</u>	
71,590	139,517	34,204	
42,482	51,323	17,839	
<u>114,072</u>	<u>190,840</u>	<u>52,043</u>	
84,904	78,225	33,642	
47,939	29,992	23,840	
<u>132,843</u>	<u>108,217</u>	<u>57,482</u>	
1.14	2.28	0.32	
<u>1.13</u>	<u>2.25</u>	<u>0.32</u>	
0.04	0.04	0.25	
<u>0.04</u>	<u>0.04</u>	<u>0.25</u>	
1.18	2.32	0.57	
<u>1.17</u>	<u>2.29</u>	<u>0.57</u>	
60,638	60,176	59,960	
<u>61,253</u>	<u>61,024</u>	<u>59,960</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2019

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
807,216	213,531	593,685	(5,601)	13,725	(14,091)	6,222	14,511	309,503	269,416
190,840	51,323	139,517	-	-	-	-	-	139,517	-
(82,623)	(21,331)	(61,292)	-	-	(61,292)	-	-	-	-
108,217	29,992	78,225	-	-	(61,292)	-	-	139,517	-
693	-	693	-	-	-	693	-	-	-
(15,750)	-	(15,750)	-	-	-	-	-	(15,750)	-
(8,777)	-	(8,777)	(8,777)	-	-	-	-	-	-
25	-	25	-	-	-	(2,788)	-	-	2,813
(978)	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-
(173)	-	(173)	-	-	-	-	(173)	-	-
83,257	29,014	54,243	(8,777)	-	(61,292)	(2,095)	(173)	123,767	2,813
890,473	242,545	647,928	(14,378)	13,725	(75,383)	4,127	14,338	433,270	272,229

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2018

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

רווח לשנה
הפסד כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
מימוש כתבי אופציה למניות
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
703,326	164,925	538,401	(2,643)	13,725	(27,405)	2,943	14,620	267,786	269,375
(15,623)	-	(15,623)	-	-	-	-	-	(15,623)	-
687,703	164,925	522,778	(2,643)	13,725	(27,405)	2,943	14,620	252,163	269,375
114,072	42,482	71,590	-	-	-	-	-	71,590	-
18,771	5,457	13,314	-	-	13,314	-	-	-	-
132,843	47,939	84,904	-	-	13,314	-	-	71,590	-
3,315	-	3,315	-	-	-	3,315	-	-	-
(14,250)	-	(14,250)	-	-	-	-	-	(14,250)	-
(2,958)	-	(2,958)	(2,958)	-	-	-	-	-	-
5	-	5	-	-	-	(36)	-	-	41
667	667	-	-	-	-	-	-	-	-
(109)	-	(109)	-	-	-	-	(109)	-	-
119,513	48,606	70,907	(2,958)	-	13,314	3,279	(109)	57,340	41
807,216	213,531	593,685	(5,601)	13,725	(14,091)	6,222	14,511	309,503	269,416

יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2017
יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9, נטו ממס

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 לאחר יישום תקן IFRS 9

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח לשנה
רווח כולל אחר
סך הכל רווח כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
רכישת מניות באוצר על ידי החברה
מימוש כתבי אופציה למניות
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
114,072	190,840	52,043	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
3,315	693	404	התאמות בגין: תשלום מבוסס מניות
(102,053)	(262,503)	45,750	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
11,302	18,083	12,979	פחת והפחתות
-	-	(12,614)	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
(3,734)	9,785	-	הפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) רכוש קבוע
25,293	52,403	(14,180)	מסים נדחים, נטו
20,164	(1,457)	(1,024)	ירידת (עליית) ערך פקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(7,529)	23,866	(14,006)	שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(1,367)	(2,317)	(2,076)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,898	1,562	1,446	ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות
61,361	30,955	68,722	
(7,366)	(4,729)	6,310	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה
(7,850)	(134)	25	שינוי במלאי קרקעות
25,910	31,334	(32,868)	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
36	274	(132)	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10,730	26,745	(26,665)	
72,091	57,700	42,057	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	(87,325)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'
(247,466)	(56,770)	(90,885)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(26,808)	(491)	(141)	השקעה ברכוש קבוע
82,965	401,774	40,240	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(8,733)	4,350	(2,757)	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
-	-	(70,919)	הלוואה לשותפים
-	-	34,665	מכירת פעילות מופסקת - נספח ב'
-	(4,490)	264,823	מכירת חברות שיצאו מאיחוד - נספח ג'
-	-	1,495	פקדונות שהתקבלו משוכרים
1,003	(97)	13,708	משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(199,039)	344,276	102,904	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
141,856	115,862	248,475
(73,687)	(343,241)	(38,068)
78,680	-	-
93,232	-	-
(153)	90,340	(24,004)
(57,938)	(66,925)	(103,547)
-	(978)	(17,789)
(44,730)	(109,600)	(24,715)
(2,958)	(8,777)	(453)
5	25	-
(14,250)	(15,750)	(16,000)
120,057	(339,044)	23,899
(6,891)	62,932	168,860
128,531	124,252	159,370
-	(16,447)	15,290
2,612	(11,367)	2,332
124,252	159,370	345,852

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים
 תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) וממכירת
 איגרות חוב שהוחזקו על ידי הקבוצה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
 פרעון איגרות חוב
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 פרעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
 רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
 תמורה מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה למניות
 תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	2,028
-	-	184,462
-	-	(3,307)
-	-	(64,175)
-	-	(76,056)
-	-	42,952
-	-	5,724
-	-	104,432
-	-	(2,651)
-	-	(61,014)
-	-	(2,118)
-	-	44,373
-	-	(10,111)
-	-	(6,268)
-	-	(103,419)
-	-	(938)
-	-	(69,228)
-	-	(19,728)
-	-	78,754
-	-	24,338
-	-	4,894
-	-	71,570
-	-	8,085
-	-	(12,614)
-	-	(34,665)
-	9,820	(2,673)
-	-	25,600
-	(2,623)	-
-	-	(571,228)
-	(3,708)	-
-	1,001	225,987
-	-	57,490
-	4,490	(264,824)
79,659	82,818	62,062
1,005	418	2,031
-	-	70,919
-	-	5,854

נספח א'1 - רכישת חברה מאוחדת (1)

חייבים ויתרות חובה
 נדל"ן להשקעה
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)

חייבים ויתרות חובה
 נדל"ן להשקעה
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים
 מסים נדחים

נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (3)

הון חוזר
 נכסים פיננסיים
 רכוש קבוע
 השקעה בחברה כלולה
 נכס זכות שימוש
 נכסים בלתי מוחשיים
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
 הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 התחייבויות בניכוי נכסי מסים נדחים
 התחייבות בגין חכירה
 זכויות שאינן מקנות שליטה
 רווח הון ממימוש פעילות מופסקת

נספח ג' - מכירת חברות שיצאו מאיחוד (4) (5)

הון חוזר
 נכסים פיננסיים
 רכוש קבוע
 נדל"ן להשקעה
 נכסי מסים נדחים
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואשראי לזמן קצר
 זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ד' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך השנה
 סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך השנה

נספח ה' - פעילות שאינה במזומן

פירעון הלוואה שניתנה לשותפים
 הלוואה שנתקבלה משותפים אגב מיזוג

- (1) לפרטים בדבר רכישת שני בנייני משרדים בערים Utrecht ו-Leeuwarden, הולנד, ראה ביאור 14.ה. (8).
- (2) לפרטים בדבר רכישת בניין משרדים בעיר Utrecht, הולנד, ראה ביאור 14.ה. (11).
- (3) לפרטים בדבר מכירת אספן סולאר בע"מ, ראה ביאור 15.ג.
- (4) לפרטים בדבר מכירת שלושה תאגידים גרמניים בשנת הדוח, ראה ביאור 14.ה. (9).
- (5) לפרטים בדבר מכירת ריזורט חדרה ניהול בע"מ בשנת 2019, ראה ביאור 20.א. (1).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל, בהולנד, בגרמניה ובשווייץ. כמו כן, הקבוצה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

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

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

חברות/שותפויות מוחזקות - חברות/שותפויות בנות או חברות ושותפויות המהוות עסקאות משותפות או חברות/שותפויות כלולות.

חברות/שותפויות בנות - ישויות הנשלטות על-ידי החברה.

עסקאות משותפות - הסדרים חוזיים לשליטה משותפת הקיימים בין הקבוצה לצדדים נוספים.

חברות/שותפויות כלולות - ישויות שלחברה יש בהן השפעה מהותית ואשר אינן חברות בנות ואינן עסקאות משותפות.

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

בעלי שליטה - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

LTVR - היחס בין יתרת קרן ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value Ratio).

DSCR - יחס כיסוי לשירות חוב שנתי (Debt Services Cover Ratio), שהינו היחס בין תזרימי המזומנים השוטף החופשי לשירות חוב מחולק בתשלום הקרן והריבית השנתיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3 להלן.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן: "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כ"ח להלן.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן: "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי החליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים.
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלאו פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים, בהתאמה, במסגרת סעיפים: (1) נכסים פיננסיים לזמן קצר; (2) נכסים פיננסיים לזמן ארוך ופיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך. ראה ביאור 6.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

בעת רכישת חברת נכס (המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בודד), הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות, בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין במועד הרכישה.

לעניין תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת) ראה ביאור 3 (1).

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה: (המשך)

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון העצמי, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים (כפי הנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

לחברה ישויות בהן היא בעלת הכוח גם בהחזקות בשיעורים של 32.99%.

ח. צירופי עסקים:

כללי

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתאימים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות חלקן במוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת.

ט. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה סעיף י' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הסדרים משותפים :

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל- IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין.

המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווייה ההוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווייה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת או השקעה בעסקה משותפת הופכת להשקעה בחברה כלולה, הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני ואינה מודדת מחדש את יתרת ההשקעה.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או הפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי החזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

יא. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שווייה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

יב. נכסים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שווייה ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שווייה ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים: (המשך)

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(ד) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.
- נכסי חוזה כהגדרתם ב-IFRS 15.

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים: (המשך)

(ד) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

להערכת הנהלת החברה הפסדי האשראי החזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה אינם מהותיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס, למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים: (המשך)

(ה) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

י.ד. מלאי קרקעות:

מלאי קרקעות מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

טו. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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

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

(2) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

(2) הפחתת רכוש קבוע: (המשך)

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

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	ריהוט וציוד משרדי
15%-20%	5-7 שנים	

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

(3) עלויות עוקבות:

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

טז. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ורווח הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. הפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקק במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש".

בעת העברת נדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה, מטפלת הקבוצה בהפרש בין ערכו בספרים לשווי ההוגן של הנכס המועבר כדלקמן: ירידה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח והפסד. אולם, עד למידה שבה נכלל סכום בקרן הערכה מחדש לגבי אותו נכס הירידה מוכרת ברווח הכולל האחר. עליה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח הכולל האחר. אולם, עד למידה שהעליה מהווה ביטול להפסד מירידת ערך שהוכר בעבר בגין נכס זה, העליה מוכרת ברווח והפסד. לאחר מועד ההעברה, ירידה או עליה כלשהי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מוכרת ברווח והפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח והפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-השבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-השבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס.

נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנו לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכחים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידי כהוצאה ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידי ברווח או הפסד.

יח. כתיב אופציה:

תקבולים בגין כתיב אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון.

יט. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון. תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, בהן מתקבלות סחורות או שירותים, מוצגים הסחורות או השירותים שנתקבלו והגידול המקביל בהון, לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שנתקבלו.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשיר הוני:

כמכשיר הוני סווג כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של חברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי מתמורת ההנפקה.

כא. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי הנחות וכדומה.

(1) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(3) הכנסות מדמי שכירות וניהול:

הכנסות מדמי שכירות וניהול בגין החכרת נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס קו ישר לאורך תקופת ההחכרה.

(4) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו.

כב. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צרוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחשוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

כב. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה" ו-"נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות המיוחסות לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה".

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה: (המשך)

זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברוחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן בניכוי עלויות מימוש.

כאשר הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה. הנכס הלא שוטף יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכס סווגו כמוחזקים למכירה, כשהוא מותאם בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכס לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין הסכום בר השבחה שלו במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד, אלא אם מדובר בנכס הנמדד במודל הערכה מחדש, במקרה זה ייזקף חלק מהגידול כנגד רווח כולל אחר.

דוחות כספיים לתקופות ממועד הסיווג כמוחזק למכירה יתוקנו בהתאם אם הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש שחדלו להיות מסווגים כמוחזקים למכירה הם חברה בת, פעילות משותפת, עסקה משותפת, חברה כלולה, או חלק מזכות בעסקה משותפת או בחברה כלולה. הישות תציג תיאום זה באותו סעיף בדוח על הרווח הכולל אשר שימש להצגת רווח או הפסד במועד הסיווג המקורי.

לעניין הטיפול בנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן המסווג כמוחזק למכירה, ראה ביאור 10.

כד. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כה. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

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

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן: (המשך)

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעורי השינוי בהם בתקופת החשבון:

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
107.40	108.04	107.29	מדד המחירים לצרכן - מדד בגין (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
107.72	108.04	107.39	מדד המחירים לצרכן - מדד ידוע (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
3.7480	3.4560	3.2150	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
4.2916	3.8782	3.9441	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)
3.8072	3.5750	3.6498	פרנק שוויצרי (בש"ח ל- 1 פרנק שוויצרי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
%	%	%	
0.80	0.60	(0.69)	שיעורי העליה (ירידה) של:
1.20	0.30	(0.6)	מדד המחירים לצרכן - מדד בגין
			מדד המחירים לצרכן - מדד ידוע
8.10	(7.79)	(6.97)	דולר של ארה"ב
3.35	(9.63)	1.70	אירו
7.11	(6.10)	2.09	פרנק שוויצרי

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

- נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו- 73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
- המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
- הובהר כי בחינת סיווג התחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
- נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

• **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:**

כאמור בביאור 14, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היזון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היזון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 2,280,530 אלפי ש"ח (2019: 1,868,996 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 14.ב.

ביאור 5 - השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

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

אספן גרופ בע"מ דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 5 - השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה (המשך)

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

צעדים אלה, הובילו לפגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות בילוי ופנאי, וכן על ענף התעופה וענף האנרגיה. החשיפה של החברה לשוכרים בתחומי הפעילות הנ"ל הינה נמוכה ולהערכתה השפעת המשבר על פעילות אינה צפויה להיות משמעותית.

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

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

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

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

לאור האמור לעיל, ובעקבות הצעדים שנקטה החברה בכדי להבטיח את איתנותה הפיננסית וכן, לאור מגמת ההקלות בהן נקטו ונוקטות הממשלות השונות בקשר עם המגבלות שהוטלו לאור התפשטות הנגיף, החברה אינה צופה, בשלב זה, השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה לאור המשבר. יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות הכרוך בנגיף ובהתפשטותו וכפועל יוצא, השלכותיו הכלכליות בישראל ובעולם, לא ברורה במלואה, בשלב זה, ההשפעה של המשבר על הכלכלה העולמית והמקומית וכלל ויתפתח מיתון משמעותי בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם אשר ישפיע על מגזרים רחבים, אזי עלולה להיות לכך השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,181	13,456
3,719	115,922
<u>17,900</u>	<u>129,378</u>
<u>141,470</u>	<u>216,474</u>
<u>159,370</u>	<u>345,852</u>

בש"ח:
 בקופה ובבנקים
 פקדונות (1)

במט"ח:
 בקופה ובבנקים

(1) פקדונות אצל תאגידים הבנקאיים הנושאים ליום 31 בדצמבר 2020 ריבית בשיעור של 0.4% - 0.01%.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים

א. קבוצות של נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
458	187
17,983	8,227
8,491	6,093
<u>26,932</u>	<u>14,507</u>
5,120	5,115
985	-
12,394	17,852
4,725	-
<u>23,224</u>	<u>22,967</u>
<u>50,156</u>	<u>37,474</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד:
 השקעה באיגרות חוב מדינה
 השקעה באיגרות חוב סחירות
 השקעה במניות

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:
 פקדונות בנקאיים משועבדים (1)
 הלוואות שניתנו לאחרים
 פקדונות בנאמנות (2)
 אופציית מכר

(1) פקדונות משועבדים בבנקים להבטחת ערבויות שניתנו.
 (2) בעיקר פקדונות בגין מכירת נכסים בארץ ובחו"ל, אשר ישוחררו בהתאם לתנאים הנקובים בהסכמי המכירה.

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,171	37,474
985	-
<u>50,156</u>	<u>37,474</u>

בנכסים שוטפים
 בנכסים לא שוטפים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 8 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,215	6,364
1,958	1,881
20,173	8,245
(2,717)	(3,292)
17,456	4,953

חשבונות פתוחים (1)
 המחאות לגביה
 בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

(1) ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 31 ימים.

באשר לתנאי הצמדה של לקוחות, ראה ביאור 22.ט.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,541	763
57	923
2,723	1,606
7,524	-
8,908	15,535
20,753	18,827

מוסדות ממשלתיים
 מס הכנסה לקבל
 הוצאות מראש
 מקדמות וחייבים בגין רכישת נכסים – ראה ביאור 14.ה. (8)
 אחרים

ביאור 10 - מלאי

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,655	17,630
41,925	41,925
59,580	59,555

הצגה במאזן:
 בנכסים שוטפים (1)
 בנכסים לא שוטפים (2)

(1) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, כולל סעיף המלאי בנכסים השוטפים, שליש מזכויות הקרקע בכפר הים, בחדרה (ראה ביאור 20.ב. (1)) בשווי של 17,600 אלפי ש"ח.

(2) המלאי לזמן ארוך מהווה שני שלישים מזכויות הקרקע בכפר הים, בחדרה (ראה ביאור 20.ב. (1)).

ב. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ד.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 11 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

א. עסקה למכירת נכס ב- Kirchberg, גרמניה:

ביום 12 בדצמבר 2018 חברה בת זרה, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, חתמה על הסכם למכירת נכס ב- Kirchberg, גרמניה, בתמורה לסך של כ- 6 מיליוני אירו (כ- 25.8 מיליון ש"ח).

ביום 4 במאי 2020 התקבלה התמורה בסך של כ- 6 מיליוני אירו (כ- 23.5 מיליון ש"ח) בגין נכס ב- Kirchberg, גרמניה, ובכך הושלמה העסקה.

ב. עסקאות למכירת שני נכסים במעלות:

ביום 22 באפריל 2019 חתמה החברה על הסכם למכירת נכס תעשייתי במעלות בתמורה לסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח, וביום 21 ביולי 2019 חתמה החברה על הסכם למכירת נכס תעשייתי נוסף במעלות בתמורה לסך של כ- 8.4 מיליוני ש"ח.

ביום 30 ביוני 2020 התקבלה יתרת התמורה בסך של כ- 8.4 מיליוני ש"ח בגין נכס תעשייתי במעלות (בניכוי המקדמה שנתקבלה במועד החתימה על העסקה), ובכך הושלמה העסקה.

ביום 7 בספטמבר 2020 התקבלה יתרת התמורה בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח בגין נכס תעשייתי נוסף במעלות (בניכוי המקדמה שנתקבלה במועד החתימה על העסקה), ובכך הושלמה העסקה.

ג. עסקה למכירת שלוש חברות בנות המחזיקות בשלושה נכסים בגרמניה:

לפרטים בדבר התקשרות בעסקה למכירת שלושה תאגידים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה, ראה ביאור 14.ה.9).

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות:

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	מל-תש חברה לבנין בע"מ מ.ל. אוהד פיתוח בע"מ (*) מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ עונות חטיבת הפנאי בע"מ גת סנטר ניהול מבנים בע"מ אורות-ניהול קניון באשקלון בע"מ אספן סולאר בע"מ מילגם סולאר בע"מ מיה סול יזמות סולארית בע"מ אספן אנרגיה סולארית בע"מ גרין ריי – המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ מריו לזניק נופך בע"מ קניון כוכב הצפון מעלות (ניהול) בע"מ אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ שבזי 26 ראש העין, ניהול ואחזקה בע"מ א.מ.ת. נוה סביון בע"מ
	ליום 31 בדצמבר			
	2019	2020		
ישראל	100	100	חברת אחזקות	
ישראל	100	100	אחזקת קרקע	
ישראל	100	100	חברת אחזקות	
ישראל	66.6	66.6	אחזקת מלון	
ישראל	100	100	חברת ניהול	
ישראל	100	100	חברת ניהול	
ישראל	51	-	חברת אחזקות	
ישראל	51	-	אנרגיה סולארית	
ישראל	26	-	אנרגיה סולארית	
ישראל	51	-	אנרגיה סולארית	
ישראל	50	-	אנרגיה סולארית	
ישראל	100	100	לא פעילה	
ישראל	100	100	חברת ניהול	
ישראל	50	50	חברת ניהול	
ישראל	50	50	חברת ניהול	
ישראל	33.3	33.3	אחזקת קרקע	

(*) ביום 24 בינואר 2019 שונה שמה של החברה ל- "ויב קלאב בע"מ".

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות: (המשך)

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	
	ליום 31 בדצמבר			
	2019	2020		
	%	%		
ישראל	100	100	חברת ניהול	לב העמק (2012) ניהול בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	כ.צ. מבנים בכרמיאל בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	ל. אנדי השקעות בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	גולמר השקעות
לוקסמבורג	100	100	חברת ניהול	Aspen Real Estate Investments S.ar.l.
הולנד	100	100	חברת ניהול	ASPEN GP B.V.
הולנד	100	100	חברת אחזקות ונדל"ן מניב	Aspen Real Estate Investments B.V.
הולנד	50.9	50.9	נדל"ן מניב	A.H. Properties C.V.
גרמניה	94.9	-	נדל"ן מניב	WP Projektgesellschaft Schützenstraße mbH
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen Real Estate Germany Idstein GmbH & Co KG
גרמניה	100	100	חברת ניהול	Aspen Real Estate Germany Management GmbH
שוויץ	100	100	נדל"ן מניב	Aspen Real Estate Switzerland GmbH
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 1 B.V.
גרמניה	100	100	חברת ניהול	Aspen REG 1. Management GmbH
גרמניה	100	100	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 1 GmbH & Co KG
גרמניה	100	100	נדל"ן מניב	Aspen REG Rosdorf Schmolln GmbH & Co KG
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 2 B.V.
גרמניה	100	100	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 2 GmbH & Co KG
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 3 GmbH & Co KG
גרמניה	100	100	נדל"ן מניב	Caravi Medical GmbH & Co KG
גרמניה	100	100	חברת ניהול	Caravi medical GmbH
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 3 B.V.
גרמניה	100	100	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 4 GmbH & Co KG
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 5 GmbH & CO KG
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 6 GmbH & CO KG
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 4 B.V.
גרמניה	94.9	94.9	נדל"ן מניב	PEARL Projektentwicklung GmbH
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 7 GmbH & Co KG
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Mannheim 8 GmbH & Co KG
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 5 B.V.
גרמניה	100	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Munchen 1 GmbH & Co KG
גרמניה	51	-	נדל"ן מניב	Bö69 Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG
הולנד	70	70	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 6 B.V.
גרמניה	70	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Fellbach 1 GmbH & Co KG
גרמניה	70	70	חברת ניהול	Aspen Shlomo Management GmbH
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 7 B.V.
הולנד	51	51	נדל"ן מניב	Aspen Netherlands van Heuven Goedhartlaan B.V.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות: (המשך)

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	
	ליום 31 בדצמבר			
	2019	2020		
	%	%		
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Laan van Langerhuize B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Laarderhoogtweg B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Zekeringstraat B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Waldorpstraat B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Zonnebaan B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Louis Braillelaan B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Watremanweg B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Netherlands Gooimeer B.V.
הולנד	-	32.99	נדל"ן מניב	(*) AG APF Utrecht Investments 1 Cooperatieve U.A.
הולנד	-	32.99	נדל"ן מניב	(*) Rocket Leeuwarden Cooperatief U.A.
הולנד	-	100%	נדל"ן מניב	Opportunityfonds APF I B.V.
קפריסין	50	50	חברת אחזקות	Pompeiiian Investment Ltd.
קפריסין	50	50	חברת אחזקות	Chlonita Ltd
גרמניה	50	50	חברת ניהול	Kab Holdings GmbH
גרמניה	50	50	נדל"ן מניב	Pompeiiian GmbH & Co. KG
גרמניה	50	50	נדל"ן מניב	Chlonita GmbH & Co. KG
הולנד	100	100	לא פעילה	Aspen Energy B.V
הולנד	100	100	נדל"ן מניב	Aspen B.V. 8

(*) הקבוצה מאחדת בדוחותיה הכספיים את השותפויות בהולנד עקב כוחה בקבלת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות אשר כוללות: מינוי והחלפת מנהל הנכס (אשר התקציב מנוהל על ידו), התקשרות בהסכמי שכירות ומימון מחדש של קבוצת הנכסים.

ב. השלמת עסקה למכירת קליניקות ב- Sasbachwalden, גרמניה:

בחודש ספטמבר 2019 חתמה חברה כלולה של Aspen Real Estate Investments B.V. על הסכם למכירת הקליניקות ביער השחור בסכום של 2.1 מיליון אירו. במהלך חודש יולי 2020 הושלמה העסקה.

ג. מידע נוסף על חברות מוחזקות:

השקעות החברה בחו"ל מבוצעות בעיקר על ידי חברה בת זרה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, Aspen Real Estate Investments B.V. וחברות מאוחדות שלה, למעט שמונה נכסים שנרכשו בתקופת הדוח תחת שמונה חברות זרות בהולנד, המוחזקות ישירות על ידי החברה. לפרטים בדבר עסקאות בתקופת הדוח, ראה ביאור 14.ה.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 13 - פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	20,000	מקדמה על חשבון השקעה בפאי סיאם בע"מ (1)
-	17,918	פיקדון בנאמנות בגין עסקת גרמניה (2)
-	5,351	נכס מיצוע בגין השכרת מלון חדרה ריזורט
5,419	-	פקדונות לזמן ארוך (3)
2,777	2,791	מס הכנסה לקבל לזמן ארוך
5,086	5,337	הלוואה לשותף בפרויקט נס ציונה (4)
3,083	2,219	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
<u>16,365</u>	<u>53,614</u>	

- (1) לפרטים בדבר השקעות החברה בפאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 32.א.
 (2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020, כוללת פיקדון להבטחת הכנסה בגין הנכס במינכן.
 (3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019, כוללת בעיקר פקדונות בתאגידים ישראלים המשמשים כקרנות רזרבה (להבטחת שישה חודשי שרות חוב של קרן וריבית) בגין הלוואות שלקחה חברת בת מתאגידים בנקאיים וכן פקדונות אשר הופקדו בתאגידים בנקאיים בחו"ל בגין הלוואות שנלקחו באותם תאגידים בנקאיים.
 (4) הלוואה לשותף בפרויקט בנס ציונה. לפרטים ראה ביאור 14.ו.1).

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,704,274	1,868,996	שווי הוגן ליום 1 בינואר
		תוספות במשך השנה:
51,581	371,450	רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים (1)
262,503	18,249	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (2)
93,160	-	סיווג מרכוש קבוע (ראה סעיף ו.5) לביאור זה להלן)
<u>407,244</u>	<u>389,699</u>	
		גריעות במשך השנה:
(401,774)	-	מימושים
(622,165)	-	סיווג לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ראה ביאור 10)
<u>(1,023,939)</u>	<u>-</u>	
<u>(218,583)</u>	<u>21,835</u>	קרן הון בגין התאמות מהפרשי תרגום
<u>1,868,996</u>	<u>2,280,530</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

- (1) בשנת הדוח התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V בעסקאות לרכישת שלושה בנייני משרדים בהולנד וכן ביצעה השבחות בחלק מנכסיה הקיימים באירופה ובישראל. לפרטים בדבר ההשקעות בהולנד ראה סעיף (ה) להלן.
 (2) בנוסף להתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה חיוביות, נטו בסך של כ- 18,249 אלפי ש"ח, כולל סעיף רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, גם התאמות שווי הוגן שליליות בגין שלושה נכסים בגרמניה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 סווגו לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש ואשר נמכרו בתקופת הדוח. לפרטים ראה ביאור 14.ה.9).

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מדידת השווי ההוגן:

החברה מסווגת את מדידת הנדל"ן להשקעה תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- (א) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) **רמה 2** - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) **רמה 3** - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, למעט נכסים אשר לגביהם נחתמו חוזים למכירתם וסווגו לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה במאזן, בהתאם לשוויים בהסכמי המכר (שווי הוגן ברמה 2).

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

ראה עוד בביאור 4.ב. בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020:

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס (1)	
				מדינה	
€6	100%	6.03% - 6.17%	169,794	לוגיסטיקה	הולנד
€14	97%	5% - 8.3%	1,376,877	משרדים	
€14	59%	5.14%	116,555	מסחר	שוויץ
€13	100%	5.2%	65,078	משרדים	גרמניה
€7	100%	5.25% - 6%	40,814	מסחר	
61 ש"ח	89%	7% - 7.60%	117,050	משרדים	ישראל
59 ש"ח	72%	7% - 8.22%	143,476	מסחר	
23 ש"ח	100%	7% - 8.5%	135,190	תעשייה ולוגיסטיקה	
-	100%	7.5%	93,854	מלונאות (2)	
			21,842	קרקעות	
			<u>2,280,530</u>		סה"כ נדל"ן להשקעה

- (1) הערכות השווי לנכסי החברה בוצעו לפי שיטת היוון הכנסות, למעט קרקע בנס ציונה.
- (2) שווי המלון בחדרה כולל עלויות שהושקעו בשנת הדוח לשיפוץ הנכס.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מדידת השווי ההוגן: (המשך)

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2019:

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס (1)	מדינה	אירו / ש"ח
						אירו / ש"ח
€6.4	100%	5.65%-6.1%	168,993	לוגיסטיקה משרדים	הולנד	€14.8
€14.8	98%	5.25%-8.1%	984,958			
€13	57%	5.13%	115,271	מסחר	שוויץ	
€15	100%	5.08%-5.56%	61,664	משרדים מסחר	גרמניה	€11
€11	100%	5.25%-6.13%	39,422			
61 ש"ח	87%	7%-7.6%	114,030	משרדים מסחר	ישראל	59 ש"ח
59 ש"ח	77%	7%-8.22%	145,336			
26 ש"ח	94%	7.25%-8%	125,865	תעשייה ולוגיסטיקה מלונאות (2)		-
-	100%	7%	93,978			
			19,479	קרקעות		
			<u>1,868,996</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה		

(1) הערכות השווי לנכסי החברה בוצעו לפי שיטת היוון הכנסות, למעט קרקע בנס ציונה.
 (2) שווי המלון בחדרה כולל עלויות שהושקעו בשנת הדוח לשיפוץ הנכס.

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>102,053</u>	<u>262,503</u>	<u>(45,750)</u>	
<u>183,567</u>	<u>177,873</u>	<u>161,426</u>	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
<u>21,350</u>	<u>16,540</u>	<u>17,447</u>	הוצאות תפעוליות ישירות בגין נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020			
חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	
בעלות	מימונית	סה"כ	בעלות	מימונית	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
498,688	246,961	251,727	511,412	259,126	252,286	ישראל (1) חו"ל (2)
1,370,308	816,152	554,156	1,769,118	832,304	936,814	
<u>1,868,996</u>	<u>1,063,113</u>	<u>805,883</u>	<u>2,280,530</u>	<u>1,091,430</u>	<u>1,189,100</u>	

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין: (המשך)

(1) ישראל:

הזכויות במקרקעין עליהם הוקמו המבנים הינן זכויות מכח חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנה אשר תסתיימנה במועדים שונים עד לשנת 2059 והן ניתנות להארכה ל- 49 שנים נוספות. לחברה לא קיימים חוזי חכירה אשר תקופת החכירה בהם מסתיימת בטווח של 5 השנים הקרובות.

(2) חו"ל:

למעט הנכס בברן, שוויץ, ושמונה נכסים בהולנד, אשר הינם נכסים בחכירה מימונית, יתר נכסי החברה בחו"ל הינם בבעלות מלאה של החברה.

מבין הנכסים שבחכירה מימונית, קיים נכס מהותי ב- Amsterdam, הולנד, אשר תקופת חכירתו היא עד ליום 30 ביוני 2055 (עם אפשרות לצמיתות בכפוף לתשלום דמי חכירה נוספים החל מיום 30 ביוני 2055).

ההבדל העיקרי בין חכירה לבין בעלות בהולנד הוא כי בחכירה אין בעלות בקרקע והיא נמצאת בבעלות הרשויות או בבעלות צדדים שלישיים.

מבחינה כלכלית, לחוכר יש מעמד השווה כמעט למעמדו של בעלים משפטי. הוא רשאי לבנות בניין על קרקע בחכירה ויש לו זכות למכור את החכירה, לרבות את הבניין. החכירה בהולנד מוסדרת בחוק האזרחי ההולנדי. בתמורה לחכירה, החוכר משלם לבעל הקרקע דמי שכירות שנתיים. בפועל מקובל לשלם את דמי השכירות בתשלום אחד למשך כל תקופת החכירה. ניתן לשלם את דמי השכירות לצמיתות או למשך מספר שנים.

לעניין חישוב שווי קרקעות, הנהלים המקצועיים החלים על מערכי שווי בבואם להעריך קרקעות בחכירה רחבים יותר מאשר במקרה של הערכת קרקעות בבעלות וכרוכים בתשומת לב מיוחדת לתנאים הספציפיים של החכירה המנוסחים בחוזי החכירה. כמו כן מערכי השווי נדרשים להתחשב בפרמטרים שונים, כדוגמת הגבלים בהעברת זכויות הכפופות להסכמת המחיר וחסמים שונים שעשויים להיות שונים בין קרקעות בחכירה לבין קרקעות בבעלות.

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל:

(1) התקשרות לרכישת שמונה נכסים מניבים בהולנד:

ביום 27 בספטמבר 2017 התקשרה החברה יחד עם מנורה מבטחים החזקות בע"מ (בעלת עניין בחברה) (להלן: "מנורה"), מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (בעלת עניין בחברה) (להלן: "מיטב דש") וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש הנוסף"; החברה, מנורה, מיטב דש והרוכש הנוסף יקראו להלן יחד: "הרוכשות"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), לרכישת שמונה נכסים בהולנד המוחזקים על ידי המוכר באמצעות שמונה חברות (להלן: "הנכסים" ו-"חברות הנכס", בהתאמה), באופן שכל אחת מבין החברה, מנורה ומיטב דש תחזיק ב- 32.99% מחברות הנכס והרוכש הנוסף יחזיק ב- 1.03% מחברות הנכס (להלן: "ההסכם").

(2) רכישת מבנה משרדים בעיר Amstelveen, הולנד:

בהמשך לאמור בסעיף קטן (1) לעיל, ביום 8 במרץ 2018 התקשרה אחת מחברות הנכס (להלן: "חברת הנכס"), בהסכם לרכישת נכס נוסף מצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בקומפלקס משרדים שבו מחזיקה חברת הנכס משרדים, לאחר שחברת הנכס הפעילה זכות סירוב ראשונה שקיימת לה לרכישת הנכס (להלן: "ההסכם"). החברה מחזיקה (בשרשור סופי) ב- 32.99% מחברת הנכס.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(2) רכישת מבנה משרדים בעיר Amstelveen, הולנד: (המשך)

להלן תנאי ההסכם המהותיים:

(א) הנכס הינו חלק מקומפלקס משרדים הממוקם בעיר Amstelveen דרומית לאמסטרדם, המתפרס על שטח של כ-6,218 מ"ר (ו-217 מקומות חניה) מתוך קומפלקס של כ-60 אלף מ"ר ובו 6 קומות משרדים (להלן: "הנכס"). כיום מאוכלס הנכס במלואו (100% תפוסה) על ידי שוכר יחיד, Meijburg & Co., חברת ייעוץ המס של KPMG בהולנד. למיטב ידיעת החברה, נכון ליום הרכישה, ה- NOI השנתי מהנכס מסתכם לסך של כ-1.8 מיליון אירו (כ-7.7 מיליון ש"ח), המגלמים תשואה שנתית בשיעור של כ-8%.

(ב) התמורה בגין הנכס, הסתכמה לסך כולל של כ-22.6 מיליון אירו (כ-96 מיליון ש"ח), הכוללים הוצאות עסקה בסך של כ-1.7 מיליון אירו (כ-7.3 מיליון ש"ח) (להלן יחד: "התמורה") ונקבעה במשא ומתן עם המוכר (בנפרד מעסקת רכישת הנכסים). חלק החברה בתמורה הינו בסך של כ-7.5 מיליון אירו (כ-31.9 מיליון ש"ח), המהווים כ-32.99% מהתמורה בהתאם לחלקה של החברה בחברת הנכס כאמור לעיל.

(ג) במועד הרכישה, החברה מימנה את חלקה בתמורה ממקורותיה העצמאיים, ובמהלך חודש יוני 2018 חתמה עם התאגיד הבנקאי הזר אשר העמיד את המימון לרכישת שמונה חברות הנכס על הסכם מימון (להלן: "הסכם המימון") (כתיקון להסכם המימון הקודם מיום 7 בדצמבר 2017) אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

(1) הלוואה נוספת לטובת חברת הנכס ללא יכולת חזרה לרוכשת (Non-recourse), בסכום של 11 מיליון אירו (כ-47.3 מיליון ש"ח).

(2) תקופת ההלוואה הינה כ-6 שנים ותסתיים ביום 7 בדצמבר 2023;

(3) שיעור אמורטיזציה של כ-2%;

(4) ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.74%.

כמו כן, בהסכם המימון נקבע כי ההתחייבויות הפיננסיות (יחס כיסוי DSCR, יחס בטוחה/חוב LTV ומנגנון Cash Trap) תהיינה זהות לתנאי הסכם המימון הקודם מיום 7 בדצמבר 2017 והכל כמפורט בביאור 14.ה. (6) להלן.

(ד) כאמור בביאור 12.א. לעיל, החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את חברות הנכס בהולנד עקב כוחה בקבלת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות אשר כוללות: מינוי והחלפת מנהל הנכס (אשר התקציב מנוהל על ידו), התקשרות בהסכמי שכירות ומימון מחדש של קבוצת הנכסים.

(ה) יצוין כי חברת בת הולנדית בבעלות מלאה של החברה, המנהלת את נכסי החברה בהולנד, תנהל את הנכס (Asset manager) בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-1% מדמי השכירות השנתיים.

(ו) החזר הלוואת הבעלים תהיה על בסיס תזרים חופשי שניתן יהיה לחלק בהתאם להחלטת החברה. לעניין תנאי ההלוואה ראה ביאור 19.א.

(3) מכירת מבנה משרדים ב-Stuttgart, גרמניה:

ביום 26 ביולי 2018, התקשרה שותפות גרמנית בבעלותה המלאה (100% בשרשרת סופי) של חברה בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת מבנה משרדים בגרמניה בעיר Stuttgart, בתמורה לסך של כ-10.2 מיליון אירו (כ-43.4 מיליון ש"ח) (להלן: "ההסכם" ו-"התמורה" בהתאמה).

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(4) מכירת מבנה משרדים ולוגיסטיקה ב- Hamburg, גרמניה:

ביום 28 בספטמבר 2018, התקשרה שותפות גרמנית בבעלותה המלאה (100%, בשרשור סופי) של חברה בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת מבנה משרדים ולוגיסטיקה בגרמניה בעיר Hamburg (להלן: "הנכס" ו- "ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של כ- 7.4 מיליוני אירו (כ- 31.2 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה").

(5) הסכם למכירת נכס לוגיסטי ב- Almelo, הולנד:

ביום 30 באוגוסט 2018 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת הולנדית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, במערך הסכמים, ביניהם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה לנכס קיים בעיר Almelo, הולנד המושכר לחברה מקבוצת "טימברלנד" (להלן: "השוכר", "הסכם הרכישה" ו- "הקרקע הנוספת" בהתאמה), עליה ניבנתה הרחבה של הנכס הקיים (להלן: "הנכס הנוסף"); וכן הסכם שכירות חדש עם השוכר בנכס, אשר החליף את הסכם השכירות הקיים ויכלול את תנאי השכירות של הנכס הקיים והנכס הנוסף (להלן: "הסכם השכירות החדש" ו- "הסכם השכירות הקיים", לפי העניין).

תמורת זכות חכירה, בלתי מוגבלת בזמן, בקרקע הנוספת, שילמה חברת הבת סך של כ- 2.5 מיליוני אירו (כ- 10.5 מיליון ש"ח).

חברת הבת רכשה את הקרקע הנוספת ובנתה את הנכס הנוסף בתקציב כולל (קרקע ובניה) של כ- 9.5 מיליוני אירו (כ- 40.4 מיליון ש"ח) (להלן: "ההשקעה").

ביום 8 במאי 2019, התקשרה חברה הבת בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת הנכס בשלמותו, על שני חלקיו (הנכס הקיים והנכס הנוסף) (להלן: "הנכס", "השוכרת" ו- "ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של כ- 50.6 מיליון אירו (כ- 202 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה").

החברה הבת רשמה בגין העסקה רווחי שערור בסך של כ- 7.2 מיליוני אירו (כ- 30 מיליון ש"ח).

בעקבות השלמת העסקה ביום 4 ביולי 2019 נותר בידי החברה הבת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס והוצאות נלוות, בסך של כ- 34 מיליון אירו.

(6) רכישת נכס בעיר Amstelveen, הולנד:

ביום 4 באוקטובר 2018 התקשרה חברה בת הולנדית, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), לרכישת בנין משרדים בעיר Amstelveen בהולנד (להלן: "ההסכם" ו- "הנכס"), בהתאמה.

תמורת הנכס הסתכמה לסך של כ- 27.3 מיליון אירו (כ- 114 מיליון ש"ח), כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 2.1 מיליוני אירו (כ- 8.8 מיליון ש"ח) (להלן יחד: "התמורה").

ביום 9 בדצמבר 2018 חברת הבת חתמה על הסכם עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, למכירת 49% מהחזקותיה בחברת הנכס, בתמורה לסך של כ- 6.9 מיליוני אירו (כ- 30 מיליון ש"ח).

ביום 10 ביולי 2019, התקשרה חברת הנכס עם תאגיד בנקאי זר לקבלת מימון בסך של 16.5 מיליון אירו (כ- 66 מיליון ש"ח), אשר מרביתו הועבר לחברת הבת כהחזר בגין מימון רכישת הנכס ממקורותיה העצמאיים. עם קבלת המימון כאמור וביצוע התחשבות בין הצדדים על פי הוראות ההסכם, החזקות הצדדים בחברת הנכס נותרו ללא שינוי (51% חברת הבת ו- 49% אלטשולר).

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(6) רכישת נכס בעיר Amstelveen, הולנד: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (באלפי אירו)	מספר תשלומים (ק"ן) + ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד בנקאי זר	11 ביולי 2019	16,500 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם מדי רבעון בשיעור אמורטיזציה שנתית של 1.5%, כדלקמן: 19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-62 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-15,322 אלפי אירו.	30 ביוני 2024	משכנתא על הנכס ועל ההכנסות הנובעות ממנו עד לשווי של כ-25 מיליון אירו.	1.33% קבועה	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק). DSCR לא יפחת מ-1.25.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה בהתחייבויותיה הפיננסיות.

(7) מכירת מבנה משרדים ב-Stuttgart, גרמניה:

ביום 25 ביולי 2019, התקשרה חברה גרמנית, המוחזקת (100%) על ידי חברה הולנדית (המוחזקת 70% על ידי חברה בת הולנדית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ו-30% על ידי ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ) (להלן: "המוכרת"). בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת מבנה משרדים בשטוטגרט (פלבר), גרמניה, המושכר למדינת Baden-Wurttemberg (באדן וורטמברג) (להלן: "הנכס" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-48 מיליון אירו.

כתוצאה מהעסקה הכירה המוכרת בשנת 2019 ברווח, לפני מס, בסך של כ-11 מיליון אירו (כ-42 מיליון ש"ח) בסעיף רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ומימוש, נטו בדוח על הרווח הכולל (חלק החברה 70%).

בעקבות השלמת העסקה נותר בידי המוכרת תזרים חופשי, לפני מס והוצאות נלוות, בסך של כ-25.9 מיליון אירו (חלק החברה כ-18.1 מיליון אירו).

(8) רכישת שני בנייני משרדים בערים Utrecht ו-Leeuwarden, הולנד:

ביום 24 בדצמבר 2019 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת"), יחד עם אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (להלן: "אלטשולר"), ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "שלמה ביטוח") וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש הנוסף"; חברת הבת, אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף יקראו להלן יחד: "הרוכשות"), בשני הסכמים נפרדים עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים"), לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד, האחד בעיר Utrecht (להלן: "נכס א") והשני בעיר Leeuwarden (להלן: "נכס ב"; נכס א' ונכס ב' ייקראו להלן יחד: "הנכסים"), באופן שכל אחת מבין חברת הבת, אלטשולר ושלמה ביטוח תחזיק ב-32.99% מהנכסים והרוכש הנוסף יחזיק ב-1.03% מהנכסים (להלן: "ההסכמים").

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(8) רכישת שני בנייני משרדים בערים Leeuwarden ו-Utrecht, הולנד: (המשך)

להלן תנאי העסקה המהותיים:

נכס א' (חברת נכס א')	נכס ב'	
התמורה בסך של כ-45.4 מיליון אירו (כ-176.8 מיליון ש"ח) (חלק החברה כ-15.1 מיליון אירו (כ-58.4 מיליון ש"ח), המהווים כ-32.99% בהתאם לחלקה של חברת הבת בחברת נכס א').	התמורה בסך של כ-13.4 מיליון אירו (כ-52.2 מיליון ש"ח) (חלק החברה כ-4.42 מיליון אירו (כ-17.2 מיליון ש"ח), המהווים כ-32.99% בהתאם לחלקה של חברת הבת בנכס ב').	תמורת הנכסים
במועד חתימת ההסכם הפקידו הרוכשות בחשבון נאמנות, המוחזק על ידי נוטריון שמונה על ידי הצדדים (להלן: "חשבון הנאמנות"), מקדמה בסך כולל של כ-2.3 מיליון אירו (כ-8.8 מיליון ש"ח), כל אחת בהתאם לחלקה בחברת נכס א'.	במועד חתימת ההסכם הפקידו הרוכשות בחשבון הנאמנות, מקדמה בסך כולל של כ-0.7 מיליון אירו (כ-2.6 מיליון ש"ח), כל אחת בהתאם לחלקה בנכס ב'.	תשלום התמורה
יתרת התמורה תועבר לחשבון הנאמנות במועד השלמה ותועבר למוכרים לאחר שהנוטריון יניח דעתו כי המוכרים מילאו את התחייבויותיהם להעברת הזכויות בנכס לרוכשות. חברת הבת מימנה את חלקה בתמורה ממקורותיה העצמיים ובהמשך כוונתה לפעול לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר.		
יום העסקים החמישי לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים כמפורט בהסכם ולא יאוחר מיום 31 במרץ 2020.		מועד ההשלמה
קבלת מימון מתאגיד בנקאי זר עד ליום 31 במרץ 2020, לצורך תשלום חלק מהתמורה. ככל ולא יתקבל מימון כאמור, לרוכשות תהיה אפשרות לבטל את ההסכם. יובהר כי, טרם נחתם הסכם מימון ולא ניתן להעריך בשלב זה אם ומתי ייחתם.		תנאים מפסיקים
ההסכם כולל תנאים מתלים מקובלים (טכניים). ככל והמוכרים לא יוכלו להעביר את הנכס לידי הרוכשות בעקבות הפעלת זכות ראשונים על ידי הרשויות בהתאם להוראות החוק ההולנדי, לכל אחד מהצדדים תהיה אפשרות לבטל את ההסכם.		
חברה הבת תנהל את הנכסים בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3% מדמי השכירות השנתיים, כמפורט בהסכם.		ניהול הנכסים

(*) תורגם לפי שער במועד השלמת העסקה.

ביום 19 בפברואר 2020, התקשרה החברה עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ יחד עם שני תאגידי קשורים, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות כללית ושומרה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "מנורה") בהסכם, לפיו החברה קיבלה ממנורה הלוואת גישור בסך של 125 מיליון ש"ח, וזאת לתקופה של תשעה חודשים או עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור, לפי המוקדם (להלן: "הסכם המימון עם מנורה").

הסכם המימון עם מנורה היווה הלוואת גישור, שנועדה לממן את השלמת עסקת רכישת הנכסים עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר, בסך של כ-35 מיליון אירו (להלן: "סכום ההלוואה"). על פי ההסכמות בין החברה לרוכשות, החברה העמידה את מלוא סכום ההלוואה עבור הצדדים, וזאת עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר כאמור (להלן: "ההלוואה לשותפים").

ביום 26 במרץ 2020 הושלמה העסקה. ביום 4 ביולי 2020 התקבל המימון מתאגיד בנקאי זר והלוואת הגישור נפרעה במלואה.

ביום 29 ביוני 2020, התקשרו החברות המחזיקות בנכסים (להלן: "חברות הנכס") בהסכם עם תאגיד בנקאי זר לקבלת מימון בסך של כ-35 מיליון אירו (להלן בהתאמה: "הסכם המימון עם התאגיד הבנקאי הזר" ו-"סכום ההלוואה"). בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי, לאחר קבלת סכום ההלוואה, ביום 19 ביולי 2020 פרעה החברה את הלוואת הגישור ממנורה.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(8) רכישת שני בנייני משרדים בערים Leeuwarden ו-Utrecht, הולנד: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה (באלפי אירו)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שליטה/ מרות/מבנה	התחייבויות אחרות / פיננסיות
תאגיד בנקאי זר	4.7.2020	35,000 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם מידי רבעון כדלקמן: 19 רבעוניים בסך של כ-175 אלפי אירו ותשלום אחרון בסך של כ-31,675 אלפי אירו.	31 במאי 2025	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו') מוגבל בסכום של כ-52 מיליון אירו. הסכם המימון מובטח במשכנתא על שני הנכסים, באופן שבו הפרת התחייבויות החברה ביחס לנכס אחד, תהווה הפרה של הסכם המימון בכללותו.	1.41% קבועה	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה.	חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה בהתחייבויותיה הפיננסיות.

לאחר קבלת סכום ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הזר, פרעו שתי חברות הנכס ההולנדיות ישירות לחברה, את ההלוואה לשותפים שהעמידה החברה לארבעת האגודות השיתופיות ההולנדיות, אשר הוקמו על ידי כל אחת מהרוכשות לצורך רכישת אחת מחברות הנכס (החברה הזרה המחזיקה בנכס א' כהגדרתו בביאור 8.ה.14 לדוחות הכספיים השנתיים) וקבלת הלוואת הגישור ממנורה על ידי החברה (להלן: "האגודות השיתופיות") בסך של כ-19 מיליון אירו (כ-77 מיליון ש"ח). טרם הפרעון המחו האגודות השיתופיות את התחייבותן כלפי החברה לחברת הנכס.

ביום 3 באוגוסט 2020 הושלם מיזוג סטטוטורי של ארבעת האגודות השיתופיות עם ולתוך חברת הנכס.

במיזוג נרשמה הפחתת הון של זכויות המיעוט בחברת הנכס בסך של כ-19 מיליון אירו (כ-77 מיליון ש"ח), כתוצאה ממיזוג של ההון בה ערב המיזוג עם חשבונות ההשקעה באגודות השיתופיות, כך שלמועד הדוח כל אחד מהשותפים מחזיק ישירות בחברת הנכס הממוזגת בהתאם לחלקו וזכויות המיעוט בעסקה משקפות את חלקן של השותפות בעסקה בהן של החברה הממוזגת (לעומת ההון של חברת הנכס ערב המיזוג).

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(9) התקשרות למכירת שלושה תאגידים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה:

ביום 9 במרץ 2020, התקשרו Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (יחד עם Aspen Real Estate Investments 5 B.V., חברה נכדה (100%) של החברה) (להלן יחד: "חברת הבת"), ושותפים נוספים כמפורט להלן (להלן יחד: "המוכרות"), בהסכם (להלן: "ההסכם") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן יחד: "הקונה"), למכירת שלושה תאגידים גרמניים, המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה, האחד בעיר דורטמונד (חלק החברה (בשרשור סופי) בחברת הנכס הינו 94.9%), השני בעיר דיסלדורף (חלק החברה (בשרשור סופי) בחברת הנכס הינו 51%) והשלישי בעיר מינכן (החברה מחזיקה 100% (בשרשור סופי) בחברת הנכס) (להלן יחד: "חברות הנכס" ו-"הנכסים", בהתאמה), בתמורה כוללת בסך של כ-156 מיליון אירו (בכפוף לביצוע התאמות, לא מהותיות, בתמורה) (להלן: "התמורה") חלק חברת הבת בתמורה כ-121.4 מיליון אירו.

על פי ההסכם התמורה תשולם בשני תשלומים:

(1) מקדמה בסך של כ-9.3 מיליון אירו (להלן: "המקדמה"), אשר הופקדה במועד חתימת ההסכם בחשבון נאמנות, וכשליש ממנה תועבר למוכרות במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן) והיתרה תועבר למוכרות לאחר ביצוע התאמות בתמורה, אשר אינן מהותיות.

(2) יתרת התמורה בסך של כ-147 מיליון אירו (להלן: "יתרת התמורה") תועבר למוכרות, לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, הכוללים קבלת אישורים והצהרות מהרשויות הרלוונטיות, השלמת רישום חברות נכס במרשם החברות בגרמניה ורישום שעבודים על הנכסים, כמפורט בהסכם. לתנאים המתלים נקבעו מועדי השלמה שונים בהסכם.

ההסכם כלל עילות ביטול, על ידי כל אחד מהצדדים, בקרות נסיבות המפורטות בהסכם.

בחודש מאי 2020, התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו במלואם, אך הקונה לא עמדה בהוראות ההסכם ולא השלימה את העסקה.

ביום 14 באוגוסט 2020 התקשרו הצדדים להסכם בתיקון להסכם שעיקריו כדלקמן (להלן: "התוספת להסכם"):

(1) התמורה הכוללת תהיה בסך של כ-142 מיליון אירו (כ-571 מיליון ש"ח) (בכפוף לביצוע התאמות, לא מהותיות, בתמורה). חלק חברת הבת בתמורה כ-111 מיליון אירו (כ-446 מיליון ש"ח).

(2) סכום המקדמה הוגדל לסך של 15 מיליון אירו חלף 9.3 מיליון אירו והופקד במועד חתימת התוספת להסכם בחשבון הנאמנות. במקרים שנקבעו בהסכם, ישמשו כספי הפיקדון כפיצוי מוסכם במקרה של הפרת התוספת להסכם על ידי הקונה.

(3) הצדדים הסכימו כי כל התנאים המתלים להסכם הושלמו.

(4) מועד ההשלמה יחול לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2020 או במועד מוקדם יותר שיוחלט על ידי הקונה בהודעה בכתב של הקונה לנאמן ולמוכרות.

(5) נקבע כי סכום של כ-4.5 מיליון אירו (כ-17.9 מיליון ש"ח) מסך התמורה יוחזקו בנאמנות, משך עד שנתיים להבטחת תשלום דמי שכירות של שוכר באחד המבנים הנמכרים. הסכום יופחת במשך התקופה בהתאם לתשלום דמי השכירות.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(9) התקשרות למכירת שלושה תאגידים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה:

בדוחות הכספים השנתיים ליום 31 לדצמבר 2019 הכירה החברה ברווח, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 30 מיליון אירו (כ- 120 מיליון ש"ח באותו מועד) חלק חברת הבת ברווח הינו כ- 26 מיליון אירו (כ- 103 מיליון ש"ח). בגין החתימה על התוספת להסכם רשמה החברה הפסד בתקופת הדוח בסך של כ- 13.75 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח), חלק חברת הבת בהפסד הינו כ- 10.3 מיליון אירו (כ- 40 מיליון ש"ח).

ביום 21 באוגוסט 2020 הועברה יתרת התמורה למוכרות לאחר התאמות בהתאם להסכם והעסקה הושלמה.

לאחר השלמת העסקה, נותר בידי חברת הבת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל ויחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 71.6 מיליון אירו (כ- 289 מיליון ש"ח).

(10) הסכם מימון של שני נכסי הקבוצה בהולנד:

ביום 30 ביוני 2020, התקשרה Aspen Real Estate Investments 8 B.V, חברה נכדה של החברה (להלן: "החברה הנכדה"), בהסכם עם גוף מממן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון בסך של 26.1 מיליון אירו (להלן: "הסכם המימון"), כנגד שעבוד שניים מנכסי החברה הנכדה בהולנד הממוקמים ב-Hoofddorp וב-Zwolle (להלן יחד: "הנכסים").

יצוין כי, לצורך קבלת המימון ובמקביל להתקשרות בהסכם המימון, העבירה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת של החברה (להלן: "החברה הבת") את הבעלות בנכסים לחברה הנכדה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(10) מימון מחדש של שני נכסי הקבוצה בהולנד: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הסכם המימון:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד אמריקאי	3.7.2020	26.1 מיליון אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים בסך של כ-212.5 אלפי אירו; במועד פקיעת ההלוואה, החברה הנכדה תשלם את יתרת הסכומים העומדים במלואם	3.7.2025	משכנתא ועל הנכסים התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	1.99%	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה.	LTV לא יעלה על 70%. DSCR לא יפחת מ-150%. Debt Yield לא יפחת מ-8.8%. נקבע מנגנון Cash Lock-Up. במקרה של הפרת אלו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, התאגיד הבנקאי הזר יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעדים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום ההלוואה שלאחר התקיימותו, החברה הנכדה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) החברה הנכדה תפקיד לחשבון יעודי סכום כסף אשר לדעת התאגיד הבנקאי הזר נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, החברה הנכדה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון היעודי לאחר עמידה בהתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. העמידה בהתניות הפיננסיות תיבחן מדי רבעון. הלווה תהיה רשאית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, לפחות 15 ימי עסקים מראש, לבטל ו/או לבצע תשלום מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם החברה הנכדה התחייבה לאי שעבוד שלילי. נקבעו הגבלות לביצוע כל דיספוזיציה בנכסים, למעט במקרים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נדרשת הסכמתו של המלווה לשינוי הסכמי שכירות עם השוכרים המהותיים. נקבעו תניות מקובלות של שינוי והגבלת אחריות.

המימון התקבל בחברה הנכדה ביום 4 ביולי 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה בהתחייבויותיה הפיננסיות.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(11) רכישת בניין משרדים בעיר Utrecht, הולנד:

ביום 29 בדצמבר 2020 התקשרה Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכרת"), בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים בעיר Utrecht, הולנד (להלן: "חברת הנכס" ו-"הנכס", בהתאמה), ובאותו מועד הושלמה העסקה.

תמורת מלוא הון המניות של חברת הנכס בסך של כ- 14.15 מיליון אירו (כ- 55 מיליון ש"ח) שולמה במזומן על ידי הרוכשת במועד חתימת ההסכם (להלן: "התמורה") והיא משקפת לנכס שווי של כ- 26.5 מיליון אירו (כ- 104 מיליון ש"ח) (בתוספת הוצאות עסקה ומס רכישה בשיעור של 6% בסך כולל של כ- 2 מיליון אירו (כ- 7.8 מיליון ש"ח)), בהתחשב בהלוואה שהועמדה בחברת הנכס בסך של כ- 14.35 מיליון אירו (כ- 56 מיליון ש"ח) (להלן: "ההלוואה").

להלן פירוט תנאי ההלוואה:

המלווה	מועד העמדת ההלוואה	יתרת ההלוואה (במיליוני אירו)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
Deutsche Bank AG	12 בפברואר 2019	כ-14.35	כל עוד יחס LTVR ⁽¹⁾ לא יעלה על 55%, הקרן תיפרע במלואה ביום 30 בספטמבר 2025. ככל יחס LTVR יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בשיעור אמורטיזציה שנתי של 1.5% ויתרת הקרן תשולם ביום 30 בספטמבר 2025. הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.	30.9.25	שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס; שעבוד שני בדרגה על זכויות חברת הנכס בנכס בגובה 17.22 מיליון אירו	1.9% קבועה	---	DCSR ⁽²⁾ של חברת הנכס לא יפחת מ-1.5%; LTVR לא יעלה על 60%.

ו. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל:

(1) התקשרות בפרויקט להקמת שני בנייני משרדים בנס ציונה:

ביום 2 במאי 2019 התקשרה החברה, יחד עם חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ, המתמחה ביזמות בתחום הנדל"ן בישראל ושהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "יובלים"), בחלקים שווים, במערך הסכמים, הכוללים שני הסכמי רכישה והסכם קומבינציה לגבי קרקעות באזור התעשייה "פארק המדע", בנס ציונה, מול צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "הסכמי הרכישה", "הסכם הקומבינציה" ו-"המוכרים", לפי העניין), המיועדים למטרת הקמת שני בנייני משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 22 אלף מ"ר ובעלות כוללת בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח (להלן: "הפרויקט"); וכן הסכם עקרונות עם יובלים להסדרת השותפות בין הצדדים (להלן: "הסכם העקרונות" ו-"העסקה", לפי העניין).

להלן תנאי העסקה המהותיים:

(א) תמורת העסקה הכוללת ששילמו החברה ויובלים הינה כ- 28.8 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 50%), מתוכם סך של כ- 23.8 מיליון ש"ח בגין רכישת הקרקעות אשר שולמו למוכרים (כ- 19.3 מיליון ש"ח בגין רכישת מגרש 113 ו- 4.5 מיליון ש"ח בגין רכישת 26.37% ממגרש 114) (להלן: "התמורה"), והוצאות עסקה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, הכוללים, בין היתר, את עלות סיחור האופציה לרכישת הקרקעות (מימוש אופציה אשר נרכשה על ידי יובלים בחודש יוני 2018 מצד שלישי שאינו קשור לחברה) וכן החזר בגין תשלומים ששולמו לצורך קידום הפרויקט עד כה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל: (המשך)

(1) התקשרות בפרויקט להקמת שני בנייני משרדים בנס ציונה: (המשך)

להלן תנאי העסקה המהותיים: (המשך)

(ב) חלק החברה בתמורה מומן בשלב ראשון ממקורותיה העצמיים של החברה, וביום 21 לאוגוסט 2019 נטלו החברה ויובלים הלוואה לזמן קצר, חלף המימון ממקורותיהם העצמיים, בסך של 20.7 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

(ג) החברה ויובלים נשאו במס רכישה בסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח, בחלקים שווים, בגין הסכמי הרכישה ועסקת הקומבינציה.

(ד) לפי התכנון את הבניינים יבנה קבלן חיצוני. למועד אישור הדוח הכספיים, קיימים שני מכרזים אשר מתנהלים במקביל: דיפון וחפירה ובחירת קבלן מבצע. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. ההיתר צפוי להתקבל בכפוף לתשלום אגרות.

(ה) חלק החברה בתשלום למוכרי הקרקעות מומן בשלב ראשון ממקורותיה העצמיים של החברה ובין 21 באוגוסט 2019 נטלו החברה ויובלים הלוואה בנקאית לזמן קצר, בחלקים שווים, בסך כולל של כ- 20.7 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית של 2.75% (ריבית מתואמת בשיעור של 2.7821%). המימון התקבל בחשבון בנק משותף לחברה וליובלים.

(ו) יובלים תקבל דמי ייזום אשר יגזרו מההפרש בין עלויות הבנייה בפועל לבין שווי הנכסים בגמר הבנייה, לפי הערכה של מעריך שווי חיצוני.

ביום 1 ביוני 2019 שילמה החברה ליובלים סך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח כמקדמה על חשבון דמי הייזום האמורים. היתרה תשולם לאחר סיום הבניה.

(2) מכירת נכס בכדורי:

ביום 15 באוקטובר 2018 חתמה החברה על הסכם למכירת נכס באזור התעשייה כדורי בתמורה לכ- 5.3 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2018 הושלמה העסקה ונתקבלה התמורה.

(3) מכירת נכסים בקריית גת:

במהלך שנת 2018 חתמה החברה על מספר הסכמים למכירת נכסים במרכז המסחרי "גת סנטר" שבקריית גת (להלן: "גת סנטר") בתמורה לכ- 2.2 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2018 הושלמו העסקאות ונתקבלה התמורה.

במהלך שנת 2019 חתמה החברה על מספר הסכמים נוספים למכירת נכסים בגת סנטר בתמורה לכ- 8 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2019 הושלמו העסקאות ונתקבלה התמורה.

(4) הסכם להשכרת מלון בכפר הים בחדרה:

ביום 2 ביוני 2019, התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של כ- 67% על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "עונות") בהסכם שכירות עם צד ג' להשכרת מלון רמדה ריזורט בחדרה (להלן: "המלון") לתקופה מקסימאלית של 24 שנים ו- 11 חודשים (להלן: "ההסכם").

לצדדים מוקנית הזכות לקיצור תקופת השכירות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, בתום השנה החמישית ולעונות בלבד מוקנית הזכות לקיצור תקופת השכירות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, גם בתום השנה הארבע עשרה לתקופת השכירות (קרי ביום 31 בדצמבר 2024 וביום 31 בדצמבר 2033, בהתאמה).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל: (המשך)

(4) הסכם להשכרת מלון בכפר הים בחדרה: (המשך)

מנגנון התמורה נקבע כדמי שכירות שנתיים בסיסיים קבועים, קרי דמי שכירות שלא יפחתו בכל מקרה מהסכומים שנקבעו בהסכם השכירות וכן דמי שכירות נוספים כאחוז מהמחזור הכולל בגין כל שנת שכירות (דמי השכירות בפועל ישולמו, בכל שנת שכירות, לפי הגבוה מבין השניים).

באותו המועד, בד בבד עם השכרת המלון, נמכרו מלוא מניות חברת הניהול של המלון, ריזורט חדרה ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), לאותו צד ג'.

בדוחותיה הכספיים לשנת 2019, רשמה החברה בסעיף הוצאות אחרות, נטו, הפסד בגין ירידת ערכו של המלון בסך של כ- 9.8 מיליוני ש"ח וכן הפסד נוסף מירידת ערך הלוואה שניתנה לחברת הניהול בסך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח.

הסכם השכירות נכנס לתוקפו מיום 1 ביולי 2019 וביום זה סיווגה החברה את המלון בדוח על המצב הכספי מסעיף רכוש קבוע, נטו לסעיף נדל"ן להשקעה וכן החלה להכיר בהכנסות שכירות בהתאם להוראות ההסכם החל ממועד זה.

כתוצאה מכניסתו לתוקף של ההסכם ומצפי לראשונה של ניצול הפסדים מועברים בעונות, אשר לא נוצרו בגינם בעבר מסים נדחים, יצרה עונות לראשונה נכסי מסים נדחים בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח.

ז. התקשרויות בהסכמי חכירה:

דמי החכירה המינימליים לקבל בגין חכירות תפעוליות (של כל הקבוצה במאוחד) הינם כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2020:</u>
162,825	שנה ראשונה
154,628	שנה שניה
134,029	שנה שלישית
124,268	שנה רביעית
414,989	שנה חמישית ואילך
<u>990,741</u>	

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 15 - רכוש קבוע, נטו

א. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2020:

(1) ההרכב:

סך הכל אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מערכות חשמל אלפי ש"ח
166,889	7,943	158,946
141	18	123
(159,069)	-	(159,069)
<u>7,961</u>	<u>7,961</u>	<u>-</u>
(56,278)	(6,752)	(49,526)
(6,288)	(164)	(6,124)
55,650	-	55,650
<u>(6,916)</u>	<u>(6,916)</u>	<u>-</u>
<u>1,045</u>	<u>1,045</u>	<u>-</u>
<u>110,611</u>	<u>1,191</u>	<u>109,420</u>
	<u>20% - 15%</u>	<u>6% - 4%</u>
	<u>15%</u>	<u>5%</u>

עלות:

יתרה ליום 1.1.2020
תוספות
יציאה מאיחוד (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת נצבר:

יתרה ליום 1.1.2020
תוספות
יציאה מאיחוד (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019

שיעורי הפחת

שיעורי הפחת העיקריים

(*) לפרטים בדבר מכירת אספן סולא רבע"מ, ראה סעיף ג. לביאור זה להלן.

(2) **שעבודים** - ראה ביאור 20.ד.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 15 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2019:

(1) ההרכב:

מלון (*)	מערכות חשמל	ריהוט וציוד משרדי	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
109,314	158,946	7,905	276,165	עלות:
453	-	38	491	יתרה ליום 1.1.2019
(106,551)	-	-	(106,551)	תוספות
(3,216)	-	-	(3,216)	סיווג לנדל"ן להשקעה (**)
-	158,946	7,943	166,889	יציאה מאיחוד (*)
-	158,946	7,943	166,889	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(1,326)	(41,336)	(6,588)	(49,250)	פחת נצבר:
(1,044)	(8,190)	(164)	(9,398)	יתרה ליום 1.1.2019
1,777	-	-	1,777	תוספות
593	-	-	593	סיווג לנדל"ן להשקעה (**)
-	(49,526)	(6,752)	(56,278)	יציאה מאיחוד (*)
-	(49,526)	(6,752)	(56,278)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(1,829)	-	-	(1,829)	ירידת ערך רכוש קבוע:
(9,785)	-	-	(9,785)	יתרה ליום 1.1.2019
11,614	-	-	11,614	תנועה השנה (**)
-	-	-	-	סיווג לנדל"ן להשקעה (**)
-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	109,420	1,191	110,611	יתרה מופחתת:
106,159	117,610	1,317	225,086	ליום 31 בדצמבר 2019
2%-10%	6%-4%	20%-15%		ליום 31 בדצמבר 2018
2%	5%	15%		שיעורי הפחת
2%	5%	15%		שיעורי הפחת העיקריים

(*) החל מיום 1 ביולי 2019 חדלה החברה לאחד את נכסיה, נטו של חברת הניהול, ריזורט חדרה – ניהול בע"מ בשל מכירתה. לפרטים ראה ביאור 14.ו.4).

(**) לפרטים בדבר הפסד מירידת ערך המלון וסיווגו במאזן החברה לסעיף נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 14.ו.4).

(2) **שעבודים** - ראה ביאור 20.ד.

ג. **מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ:**

ביום 13 באוגוסט 2020, נתן דירקטוריון החברה אישור עקרוני לממש את האופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בע"מ לקרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן "קרן נוי").

ביום 29 בספטמבר 2020 התקבלה התמורה והושלמה עסקת האופציה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 15 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ג. מכירת יתרת מניות אספן סולאר בע"מ: (המשך)

להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת – אספן סולאר בע"מ:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
30,811	31,129	24,432	הכנסות
20,592	18,714	14,205	עלות ההכנסות
<u>10,219</u>	<u>12,415</u>	<u>10,227</u>	רווח גולמי
(77)	(96)	(226)	הוצאות הנהלה וכלליות
(56)	(21)	(51)	הוצאות אחרות
<u>-</u>	<u>41</u>	<u>96</u>	הכנסות אחרות
10,086	12,339	10,046	רווח מפעולות רגילות
(7,521)	(9,619)	(6,064)	הוצאות מימון
<u>221</u>	<u>148</u>	<u>69</u>	הכנסות מימון
2,786	2,868	4,051	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
1,202	1,363	1,160	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,988	4,231	5,211	רווח לפני מסים על ההכנסה
(687)	(763)	(1,086)	מסים על ההכנסה
3,301	3,468	4,125	רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,614</u>	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
<u>3,301</u>	<u>3,468</u>	<u>16,739</u>	רווח מפעילות מופסקת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,693	15,829	11,366	תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
3,133	2,702	38,993	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
11,866	(20,173)	(14,643)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
<u>2,960</u>	<u>(1,642)</u>	<u>35,716</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) כולל תוצאות פעילות מופסקת, התמורה שהתקבלה מהמכירה ורווח ממימוש פעילות של חברת אספן סולאר בע"מ בשנת 2020.

ד. רכישת מלוא זכויותיו של שותפה של החברה במלון בכפר הים, בחדרה:

ביום 22 בנובמבר 2018, נחתם בין החברה ועונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של כ- 67% על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "עונות"), עם אמירי זכרון יעקב בע"מ, שותפה של החברה במלון בכפר הים, בחדרה (להלן: "המלון") הסכם פשרה לפיו רכשה החברה את מלוא זכויות אמירי זכרון במלון (50%), באופן שלאחר השלמת ההסכם מחזיקה החברה במלוא הזכויות במלון (100%). לפרטים נוספים ראה ביאור 20.א.1).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 16 - נכס זכות שימוש

הרכב:

סה"כ אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח
85,072	80,153	4,919
(80,153)	(80,153)	-
4,919	-	4,919
(6,958)	(6,243)	(715)
(5,396)	(4,683)	(713)
10,926	10,926	-
(1,428)	-	(1,428)
(59)	-	(59)
8	-	8
(51)	-	(51)
3,440	-	3,440

עלות:
ליום 1 בינואר 2020
יציאה מאיחוד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת נצבר:
ליום 1 בינואר 2020
הוצאות פחת
יציאה מאיחוד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

קרן הון בגין הפרשי תרגום:
ליום 1 בינואר 2020
תנועה השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת:
ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח
-	-	-
85,072	80,153	4,919
85,072	80,153	4,919
-	-	-
(6,958)	(6,243)	(715)
(6,958)	(6,243)	(715)
-	-	-
(59)	-	(59)
(59)	-	(59)
78,055	73,910	4,145

עלות:
ליום 1 בינואר 2019
יישום לראשונה IFRS 16
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

פחת נצבר:
ליום 1 בינואר 2019
הוצאות פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

קרן הון בגין הפרשי תרגום:
ליום 1 בינואר 2019
תנועה השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת:
ליום 31 בדצמבר 2019

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,149	12,849	הוצאות לשלם
10,863	8,865	הכנסות מראש
-	6,567	מס רכישה בגין רכישת נכס בהולנד (1)
4,471	4,042	מוסדות ממשלתיים
3,202	3,271	עובדים ומוסדות בגין שכר
7,417	2,430	חלות שותפת של התחייבויות בגין חכירה
1,512	1,144	ריבית לשלם
2,178	1,156	אחרים
42,792	40,324	

(1) לפרטים ראה ביאור 14.ה.11.

ב. באשר לתנאי הצמדה וריבית של זכאים ויתרות זכות, ראה ביאור 22.ט.

ביאור 18 - הפרשות

א. ההרכב:

סך הכל	תביעות משפטיות ואחרות (2)	הפרשה בגין הסכם פשרה לחלוקת קרקע (1)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,695	10,095	17,600	יתרה ליום 1 בינואר 2019
5,644	5,644	-	סכומים שנוצרו במשך השנה
(4,556)	(4,556)	-	סכומים ששולמו
28,783	11,183	17,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,776	1,776	-	סכומים שנוצרו במשך השנה
(3,449)	(3,449)	-	סכומים ששולמו
27,110	9,510	17,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(1) ראה ביאור 20.ב.(1).

(2) ראה ביאור 20.ב.(2).

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,783	27,110	בהתחייבויות שוטפות

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר				שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2020 %	
2019	2020				
סה"כ בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	סה"כ בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח		
77,793	-	-	-	4.35% - 4.94%	הלוואות מתאגידים בנקאיים: צמודות למדד לא צמודות
60,519	21,250	59,100	80,850	פריים+0.7% - פריים+1.5%	
629,724	647,400	117,344	764,744	1.33% - 3.82%	צמוד למט"ח - אירו
68,551	68,525	1,460	69,985	1.39%	צמוד למט"ח - פר"ש
836,587	737,175	177,904	915,079		סך הכל הלוואות מתאגידים בנקאיים
18,069	16,165	1,796	17,961	5.4%	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה: צמודות צמוד למט"ח - אירו
175,521	196,342	19,906	216,248	4.45%-9%	
193,590	212,507	21,702	234,209		סך הכל הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
280,592	178,660	103,547	282,207	3.90%	איגרות חוב: איגרות חוב (סדרה ו') צמודות למדד (ראה ג.3) (להלן) איגרות חוב (סדרה ז') (ראה ג.4) (להלן) ניירות ערך לא צמודים וניירות ערך מסחריים
224,047	224,740	-	224,740	3.40%	
-	-	56,000	56,000	1% +	בנק ישראל + 1%
504,639	403,400	159,547	562,947		סך הכל איגרות חוב וניירות ערך מסחריים
1,534,816	1,353,082	359,153	1,712,235		

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר 2020						
סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
915,079	293,918	84,160	340,028	19,070	177,904	הלוואות מתאגידים בנקאיים (1) איגרות חוב (2)
506,947	156,300	53,410	90,143	103,547	103,547	
234,209	137,915	26,568	24,821	23,203	21,702	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ניירות ערך מסחריים
56,000	-	-	-	-	56,000	
1,712,235	588,133	164,138	45,992	145,819	359,153	

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019						
סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
929,761	121,986	366,803	62,084	285,714	93,174	הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)
608,594	206,292	90,439	103,954	103,954	103,955	איגרות חוב (2)
						הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
218,121	145,476	17,179	16,007	14,928	24,531	ניירות ערך מסחריים
80,000	-	-	-	-	80,000	
<u>1,836,476</u>	<u>473,754</u>	<u>474,421</u>	<u>182,045</u>	<u>404,596</u>	<u>301,660</u>	

ג. פרטים נוספים:

(1) ההלוואות מתאגידים בנקאיים בטבלה שלעיל מוצגות בהתאם למועדי הפירעון שלהן על פי תנאיהן החוזיים, בסכומים לא מהווים. הסכומים ליום 31 בדצמבר 2019 אינם כוללים את השפעת מכירת שלוש החברות בגרמניה שנמכרו בשנת 2020.

(2) יתרת ההתחייבויות בגין איגרות חוב ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת עלויות הנפקה, נטו (בניכוי פרמיה), בסך של כ- 3,932 אלפי ש"ח המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

(3) **איגרות חוב (סדרה ו')**:

לחברה איגרות החוב (סדרה ו') הנפרעות (קרו) בשבעה (7) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כמפורט להלן: 3 תשלומים שווים של 6% מקרן איגרות החוב בכל אחת מהשנים 2017 עד 2019, 3 תשלומים שווים של 22% מקרן איגרות החוב בכל אחת מהשנים 2020 עד 2022 ותשלום אחרון של 16% מקרן איגרות החוב בשנת 2023; תשלום הקרן הראשון בגין איגרות החוב יהיה ביום 31 בדצמבר 2017. הריבית בגין איגרות החוב משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2023 (כולל).

איגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אוקטובר 2017, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.9%, המשולמת בשני תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2023 (כולל).

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') כלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח.

(ב) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 18%.

(ג) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 16.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(3) איגרות חוב (סדרה ו'): (המשך)

(ד) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי".

(ה) החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר 2020 (לאחר ארבעת פרעונות הקרן הראשונים), יתרת איגרות החוב (סדרה ו') של החברה הינה כ- 282,401 אלפי ש"ח ערך נקוב (ערך בדוחות הכספיים בתוספת הצמדה למדד ובניכוי הוצאות הנפקה: 282,208 ש"ח).

(4) איגרות חוב (סדרה ז'): (המשך)

לחברה איגרות החוב (סדרה ז') הנפרעות (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 10% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2018, תשלום של 13% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2019, תשלום של 5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2023; ו-4 תשלומים שווים של 18%, כל אחד, מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027.

איגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות למדד כלשהו ומשולמת פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2017, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל) וביום 30 ביוני 2027.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') כלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח.

(ב) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 20%.

(ג) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.

(ד) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 340 מיליון ש"ח ואלא אם יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16 ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי".

(ה) החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר 2020 (לאחר שני פרעונות הקרן הראשונים), יתרת איגרות החוב (סדרה ז') של החברה הינה כ- 228,477 אלפי ש"ח ערך נקוב (ערך בדוחות הכספיים בניכוי הוצאות הנפקה: 224,739 ש"ח).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(5) דירוג החברה ואיגרות החוב של החברה:

ביום 22 בינואר 2020, דורגו איגרות החוב (סדרה ו' וסדרה ז') וכן ניירות הערך המסחריים של החברה בדירוג ראשוני ilA על ידי חברת הדירוג "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ" (להלן: "מעלות S&P").

ביום 7 בספטמבר 2020, הודיעה מעלות S&P על קביעת דירוג ראשוני ilA להנפקת איגרות חוב נוספות בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ב.

ביום 12 בינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, הודיעה מעלות S&P על קביעת דירוג ראשוני לחברה ilA באופן יציב וכן דירוג ilA לסדרות איגרות החוב של החברה.

ד. תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב:

ביום 12 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישת אגרות חוב, בעלות כוללת שלא תעלה על סך של 50 מיליון ש"ח. לא נרכשו אגרות חוב בהתאם לתכנית זו וביום 11 במרץ 2021 התכנית פקעה.

ה. הפסקת דירוג על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"):

ביום 21 ביולי 2020, על פי בקשת החברה, וזאת לאחר שדורגה כאמור בס"ק ג(5) לעיל בתחילת שנת 2020 בדירוג ilA על ידי חברת הדירוג מעלות S&P, הודיעה מידרוג על הפסקת דירוג איגרות החוב וניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה. ערב הפסקת הדירוג דירגה מידרוג את איגרות החוב (סדרה ו' וסדרה ז') בדירוג A3. באופן חיובי ואת ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה בדירוג il-P-1.

ו. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ד.

ז. למידע נוסף, ראה ביאור 22.

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

א. התקשרויות - מלון בכפר הים:

(1) הליך בוררות בין החברה לבין הקונה והסכם פשרה:

ביום 22 בנובמבר 2018, נחתם בין החברה לשותפתה במלון "ריזורט חדרה" (להלן: "בית המלון") הסכם פשרה (להלן: "ההסכם"), אשר הסדיר מחלוקות בין הצדדים והיווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של טענות הצדדים, לרבות תביעות הדדיות שהוגשו; לפיו נקבע כי בכפוף לקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים (להלן: "התנאי המתלה"), תרכוש החברה את מלוא זכויות אמירי זכרון במלון (50%), באופן שלאחר השלמת ההסכם מחזיקה החברה במלוא הזכויות במלון (100%) (להלן: "הנכס הנרכש"), וכן, הועברו לחברה מלוא החזקותיה של אמירי זכרון בחברת ריזורט חדרה - ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), באופן שהחברה מחזיקה במלוא זכויות (100%) חברת הניהול. כמו כן, המחטה אמירי זכרון לחברה את זכויותיה בקשר עם הלוואות בעלים שהועמדו על ידה לחברת הניהול (להלן: "הלוואות הבעלים"). בנוסף, במסגרת ההסכם שולם לאמירי זכרון רווח קבלני חלקי בגין בניית המלון.

בתמורה לביצוע ההסכם כאמור, שילמה החברה לאמירי זכרון סך כולל של כ- 61 מיליון ש"ח (כ- 28 מיליון ש"ח שולמו במזומן והיתרה שולמה באמצעות קיזוז חובותיה של אמירי זכרון לחברה). מתוך סך התמורה האמורה כ- 52 מיליון ש"ח (אשר היוו 50% משווי המלון בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018) שולמו בגין הנכס הנרכש והיתרה בגין יתר רכיבי ההסכם כמפורט לעיל.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בגין ההסכם, הפסד מירידת ערך חוב אמירי זכרון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות אחרות, נטו ומנגד רשמה בסעיף זה רווח מהקטנת ירידת ערך של חלקה במלון בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים:

(1) ביום 19 בספטמבר 2004 הגיש צד ג', שותפה של החברה בפרויקט כפר הים, תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "מ.ל. פיתוח") ועונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות"), בקשה ליתן לו סעד הצהרתי וצווי עשה, שעניינם, לטענתו, ביצוע בקירוב של הסכם פשרה מיום 6 ביוני 2001, אשר נחתם בין הצדדים.

טענת התובע הייתה כי, לאור קביעת המערך המוסכם לפיה לא ניתן לבצע את הוראות חלוקת הזכויות בשני מגרשים נשוא התביעה על פי הפרמטרים שנקבעו בהסכם הפשרה, יש לבצע בקירוב את הסכם הפשרה כך שהתובע יקבל זכויות ביתרת המקרקעין וכן זכויות ביחידות הנופש בכפר הים, או ביצוע בקירוב אחר של הסכם הפשרה.

ביום 20 בדצמבר 2007, נחתם בין מ.ל. פיתוח ועונות לבין צד ג' (השותף) הסכם פשרה (שני במספר), אשר קיבל תוקף של פסק דין, בקשר עם מימוש הזכות של צד ג' לרכוש מעונות חלקים משני המגרשים, וזאת בתמורה להעברת כל מניותיו של צד ג' בעונות למי ש-מ.ל. פיתוח תורה לו וכן בתמורה ליותר של צד ג' על החזר הלוואת הבעלים (להלן: "הסכם הפשרה").

על פי הסכם הפשרה, "שליש הקרקע" אותו יקבל צד ג', הינו כדלקמן:

(א) מלוא זכויות הבנייה והקרקע, מכל מין וסוג שהוא שיש לעונות, במגרש הראשון.

(ב) מלוא זכויות הבנייה והקרקע מכל מין וסוג שהוא ב- 15.88% מחלקת הקרקע השנייה. מיקום גבולות החלק של צד ג' במגרש השני יקבעו על ידי מעריך מוסכם.

בין עונות לבין השותף נחתם הסכם שיתוף חדש אשר מסדיר את יחסי הצדדים במגרשים. יצוין בנוסף, כי נוכח חילוקי דעות שיש בין יחיד השותף, תשריט החלוקה טרם נחתם ובשל כך עדיין לא הועברו הזכויות במגרשים על שם השותף.

ביום 2 בינואר 2018 הוגשה בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט על ידי מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ ועונות חטיבת הפנאי בע"מ ובה טענות כי השותף אינו מקיים את פסק הדין בקשר לחלוקת הקרקע.

בדיון שהתקיים ביום 8 במאי 2018, נקבע כי הצדדים יפנו במשותף לשמאי המוסכם שמונה ע"י בית המשפט לצורך קביעת חלוקת המקרקעין בין הצדדים והבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט נמחקה.

לאחרונה נקבעה חלוקת השטחים ע"י השמאי המוסכם והוסכם בין הצדדים אופן ביצוע החלוקה בפועל וכן הוסכם בטרם ביצוע החלוקה לבחון האפשרות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע באופן שכל צד יחזיק, בתום הליך האיחוד וחלוקה, במגרש נפרד.

(2) ביום 10 לאוקטובר 2018 נחתם בין עונות והחברה ובין 36 מתוך 38 תובעים שנותרו פעילים בהליך, משפטי נגדן, הסכם פשרה. הסכם הפשרה קיבל ביום 10 באוקטובר 2018 תוקף של פס"ד. לפי הסכם הפשרה התחייבה החברה לשלם כ- 1.3 מיליון ש"ח ולהשתתף בהוצאות כספיות בסך 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין למימון הוצאותיהם המשפטיות של התובעים כנגד סילוק סופי ומוחלט של תביעות הצדדים להסכם זה.

ביום 7 לנובמבר 2018 נחתם בין עונות והחברה ובין שני התובעים הנותרים, הסדר פשרה שקיבל תוקף של פס"ד ביום 8 בנובמבר 2018. לפי הסדר הפשרה התחייבה החברה לשלם לשני התובעים יחד 50 אלפי ש"ח כנגד סילוק סופי ומוחלט של תביעתם. יחד עם מתן תוקף של פס"ד להסדר פשרה זה, בית המשפט הנכבד הורה על סגירת התיק העיקרי כנגד עונות והחברה.

נציין כי במסגרת הליך זה, הגישה החברה תביעת צד ג' כנגד נירלט, אשר עבודת חיפוי החוץ בפרויקט בוצעה בהתאם למפרט שהעניקה וכן עם חומרים שנרכשו מתוצרתה. הליך זה מוסיף להתנהל כהליך עצמאי שהוגש בבית המשפט לאחר סגירת התיק העיקרי כנגד עונות והחברה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים: (המשך)

(2) (המשך)

ביום 11 באפריל 2019 נחתם בין החברה ועונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של כ- 67% על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה ביחד: "החברה") לבין כפר הים ניהול (1994) בע"מ (להלן: "כפר הים ניהול") הסכם פשרה המסדיר את כלל המחלוקות ההדדיות שהיו תלויות בין הצדדים (להלן: "הסכם הפשרה").

בין היתר, הסכם הפשרה הסדיר את הסוגיות הקנייניות שהיו במחלוקת רישומית בין הצדדים, את סוגיית דמי הניהול שישולמו לכפר הים ניהול, היקף ואופן השירותים שינתנו בגין השימוש במתקנים המשותפים למלון ולדיירי פרויקט כפר הים וכן סוגיות נוספות.

במקביל לחתימת הצדדים על הסכם הפשרה ולקבלת תוקף של פסק דין על עיקרי הסכם הפשרה, נמחקו כלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים.

כמו כן, ביום 28 באפריל 2019 הושלם רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין בחיפה. בהמשך לרישום הבית המשותף ולהסכם הפשרה, יבוצעו בצו רישום הבית המשותף תיקונים בטרם רישום יחידות הנופש על שם בעליהן.

ג. ערבויות:

(1) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2020 היתה כ- 0.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 7.6 מיליון ש"ח).

(2) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות לטובת רוכשי דירות בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975. יתרת הערבויות ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לכ- 10.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 10.7 מיליון ש"ח).

(3) לגבי ערבויות לצדדים קשורים, ראה ביאור 31.א.(1).

ד. שעבודים ובטחונות:

(1) התחייבויותיה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה מובטחות בשעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי החברות וזכויותיהן, פקדונות, ניירות ערך, המוניטין, הון המניות הבלתי נפרע, זכויות ביטוח, דמי שכירות ועל ידי בטחונות שניתנו בין החברות. יתרות נכסי המקרקעין המשועבדים והלא משועבדים עמדו ליום 31 בדצמבר 2020, על סך של כ- 2,139 מיליון ש"ח וכ- 185 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות הינו כ- 1,191 מיליון ש"ח (לא כולל ערבויות), (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 2,551 מיליון ש"ח וכ- 139 מיליון ש"ח בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות לתאריך זה היה כ- 1,006 מיליון ש"ח).

(2) החברה וחברות מאוחדות קשורות עם בנקים בחוזים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים שונים אשר במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי. החוזים מחייבים את החברה והחברות המאוחדות שלה לשעבד לבנק את כל זכויותיה בגין הפרוייקט, להמציא לבנק את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתחייבים לפרוייקטים ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

(3) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי איגרות חוב לא ליצור "שעבוד צף" על כלל רכושן ונכסיהן מכל סוג שהוא, בתנאים כפי שנקבעו בהתחייבויות הללו.

(4) החברה וחברות מאוחדות שלה שעבדו לבנקים שונים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרוייקטים מסוימים להבטחת כספים שהבנקים עשויים להידרש לשלם על ידי רוכשי דירות, להם הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 21 - הון מניות

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מספר המניות		
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	
61,890,587	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
890,988	-	תנועה בשנת 2019: מימוש כתבי אופציה
62,781,575	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	תנועה בשנת 2020: מימוש כתבי אופציה
<u>(1) 62,781,575</u>	<u>4,500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(1) תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

ביום 14 באוגוסט 2018, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית משנת 2018").

החל מיום 15 באוקטובר 2018 ועד ליום 12 באוגוסט 2019 רכשה החברה 1,077,961 מניות תמורת סך של כ- 7,594 אלפי ש"ח המהווה כ- 42.19% מהעלות הכוללת של התוכנית משנת 2018.

ביום 12 באוגוסט 2019, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התוכנית משנת 2018, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית משנת 2019").

החל מיום 13 באוגוסט 2019 ועד ליום 12 באוגוסט 2020 רכשה החברה 578,142 מניות תמורת סך של כ- 4,584 אלפי ש"ח המהווה כ- 25.47% מהעלות הכוללת של התוכנית משנת 2019.

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תחליף את התוכנית משנת 2019, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית משנת 2020").

עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 לא נרכשו מניות בהתאם לתוכנית משנת 2020.

מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, מחזיקה החברה 1,656,103 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

ב. זכויות המניות:

מניות החברה הינן מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ומקנות למחזיקים בהן את הזכויות הבאות:

- (1) סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- (2) זכויות באסיפה כללית, זכויות לדיבידנד וזכויות בפירוק.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ג. הקצאת פרטית של כתבי אופציה (סדרה י"ד) ליו"ר הדירקטוריון, לנושאי משרה ולעובדי החברה:

ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הקצאתן, ללא תמורה, של 3,480,000 אופציות (סדרה י"ד) של החברה (להלן בסעיף זה: "**האופציות**" או "**האופציות המוצעות**"), הניתנות למימוש ל- 3,480,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ב. כ"א של החברה, על פי תכנית האופציות הכללית, ל- 7 עובדי החברה ונושאי משרה, וביניהם פרג (להלן בסעיף זה: "**הניצעים**"), אשר כולם אינם בעלי עניין בחברה מכח החזקתם במניות החברה, כהגדרת המונח בכללי הבורסה ואשר לא יהיו בעלי עניין בחברה מכח החזקת מניות, אם וככל שימומשו האופציות המוצעות להם.

בכפוף לאמור להלן, כל אחד מהניצעים יוכל לממש את האופציות שהוקצו לו, למניות החברה, כדלקמן:

- ביום 26 באפריל 2018, אישרה אסיפת בעלי המניות הקצאת 1,500,000 אופציות (סדרה י"ד) לפרג כאמור.
- ביום 29 באפריל 2018 הוקצו האופציות כאמור לעיל.

האופציות הוקצו לניצעים, בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים כמפורט להלן.

יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, אף אחד מהניצעים אינו צד מעוניין בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 270(5) לחוק החברות ולא יהפוך לצד מעוניין בחברה אם וככל שיממש את האופציות שהוקצו לו.

כל אופציה תהיה ניתנת למימוש (בכפוף להבשלתה), למניית החברה, ממועד ההקצאה ועד לתום 60 חודשים (חמש שנים) ממועד ההקצאה, בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד בסך 7 ש"ח. מחיר המימוש כפוף להתאמות שיידרשו עקב חלוקת מניות הטבה, דיבידנד, השתתפות בהנפקת זכויות ומיזוג (ליום 31 בדצמבר 2020, מחיר כתבי האופציה המותאמים הינו 6.29 ש"ח).

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שהוקצו להם ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן וזאת בהתאם למנגנון של "מימוש נטו" (cashless exercise) בלבד, לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר מימוש לאופציה, לא ישלמו את מחיר המימוש, אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של האופציות שתמומשנה על ידם באותו מועד, והקצאת המניות כאמור תחושב בהתאם למנגנון כמפורט בתכנית האופציות הכללית.

בכפוף לאמור להלן, כל אחד מהניצעים יוכל לממש את האופציות שהוקצו לו, למניות החברה, כדלקמן:

- (א) שליש מהאופציות שהוקצו - לאחר שנה (12 חודשים) ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה (להלן: "**מועד ההבשלה הראשון**").
- (ב) יתרת האופציות תבשלנה ב- 8 מנות שוות, רבעוניות, החל בחלוף 3 חודשים (רבעון) ממועד ההבשלה הראשון.

בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות תכנית האופציות הכללית, החל מתום שלוש שנים ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה, תהיינה כל האופציות ניתנות למימוש למניות החברה.

ביום 20 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון החברה על פקיעת 390,000 כתבי אופציה (סדרה י"ד) אשר הוקצו למר אברהם הכברט קנוט (להלן: "**קנוט**"), אשר סיים ביום 31 באוקטובר 2019 לכהן כמנהל פעילות חו"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה (ראה ביאור 31.ד.4).

ההוצאות אשר נזקפו בדוחות הכספיים בשנת 2020, בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות, כתוצאה מהקצאת כתבי האופציה (סדרה י"ד), כאמור לעיל, הסתכמו לסך של כ- 404 אלפי ש"ח (כ- 1,826 אלפי ש"ח בשנת 2019). כנגד הוצאות אלו יצרה החברה קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

בעקבות פקיעת כתבי האופציה של קנוט, השיבה החברה בשנת 2019 הוצאות אשר נזקפו בדוחות הכספיים בשנים 2017-2019, בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות, בגין כתבי האופציה (סדרה י"ד) אשר טרם הבשילו ופקעו כאמור לעיל. הכנסה זו הסתכמה לסך של כ- 493 אלפי ש"ח. כנגד הכנסה זו הקטינה החברה קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ד. דיבידנד:

בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 12 במרץ 2020 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2020 דיבידנד בסך מינימלי של 16 מיליון ש"ח המהווה דיבידנד למניה של כ- 0.266822 ש"ח. יצוין כי, חישוב הדיבידנד למניה נערך לאחר נטרול דיבידנד שיגיע לחברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהנחה שחברת בת זו תוותר על הדיבידנד שיגיע לה.

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.066706 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2020 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2020), 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 שתהינה 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 בד"ן (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנת 2020:

מועד ההכרזה (*)	מועד התשלום	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	דיבידנד למניה ש"ח
12.3.2020	6.4.2020	4,000	0.06671
31.5.2020	16.6.2020	4,000	0.06672
16.8.2020	17.9.2020	4,000	0.06672
29.11.2020	31.12.2020	4,000	0.06672

(*) המועד בו החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד.

לפרטים בדבר הכרזה על דיבידנד לאחר תאריך המאזן - ראה ביאור 33.ב.2).

ה. פרסום תשקיף מדף:

ביום 28 במאי 2018, פירסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 29 במאי 2018.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים

א. 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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

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

שווי הוגן		ערך בספרים		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,354	10,350	10,354	10,350	התחייבויות פיננסיות (*)
124,656	112,087	124,656	112,087	הלוואה לזמן קצר בריבית משתנה (1)
1,060,100	1,002,812	1,012,872	1,026,851	הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה (1)
649,461	535,488	608,594	506,946	הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
80,000	56,000	80,000	56,000	איגרות חוב בריבית קבועה (3)
1,924,571	1,716,737	1,836,476	1,712,235	ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה

(*) לגבי יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, ערכם בספרים תואם, או קרוב לשוויים ההוגן למעט נכס פיננסי כמפורט בביאור 3 (1) לעיל.

(1) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(2) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים %3.8 (31 בדצמבר 2019 - %4.12).

(3) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל %1.64 (31 בדצמבר 2019 - %1.68).

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

(1) החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

(א) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.

(ב) **רמה 2** - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).

(ג) **רמה 3** - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

(2) ליום 31 בדצמבר 2020 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך 14,507 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).

ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך 26,932 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכויי שוק:

סיכויי שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכויי שוק כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע:

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכויי שוק הם כדלקמן:

בכל מדינה שבה משקיעה החברה בנכסים מניבים, המימון מתקבל לרוב באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדר"כ בהלוואות Non Recourse לזמן ארוך). בנוסף נוטלת החברה הלוואות ומנפיקה אגרות חוב בישראל המיועדות, בין היתר, למימון ההשקעות בנדל"ן מניב בחו"ל. מרבית הלוואות ואגרות חוב אלו הינן שקליות וצמודות למדד.

לתאריך המאזן לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח וכ- 735 מיליון ש"ח, בהתאמה (כ- 12 מיליון פר"ש וכ- 186 מיליון אירו, בהתאמה).

החברה מבצעת הגנות מפני שינויים בשער המט"ח במכשירים פיננסיים מקובלים ונעזרת לשם כך ביועצים חיצוניים.

בשנת 2020 ביצעה החברה עסקאות הגנה בטווח של 50-10 מיליון אירו באמצעות המכשירים האמורים לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2020, נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 116,556 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה, נכסים מוחזקים למכירה והשקעה בחברות כלולות צמודים ליורו בסך של כ- 1,592,553 אלפי ש"ח (כולל זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 65,815 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

לגבי ההשפעה על תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2020 כתוצאה משינויים באירו, ראה ביאור 28.

(2) סיכון מחיר אחר:

(א) הקבוצה משקיעה את עודפי המזומנים באגרות חוב קונצרניות סחירות ובאגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. ראה סעיף ז.3). להלן.

(ב) לקבוצה נכסים והתחייבויות צמודי מדד, בגינם היא חשופה לשינויים במדד.

(3) סיכון בגין שיעור ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 1,712 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,009 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 300 מיליון ש"ח צמודות מדד בארץ, כ- 361 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 42 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה התחייבות פיננסית נטו (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,329 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(א) לשינויים בשיעורי הריבית:

ליום 31 בדצמבר 2020:

(1) רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(2,152)	(134)	(67)	(21,522)	66	132	1,856	הלוואות צמודות מדד
(7,552)	(493)	(247)	(298,328)	246	492	7,236	אג"ח 'ו'
(9,704)	(627)	(314)	(319,849)	313	624	9,093	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 0.93%.

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(45,110)	(2,696)	(1,343)	(237,160)	1,333	2,656	35,991	אג"ח 'ז'

ריבית בנק ישראל: ריבית דצמבר 2019 ירדה ל- 0.1% מ- 0.25%. שינוי של 150%.
ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 2.57%.

(3) רגישות לשינויים בריבית פרנק שוויצרי:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-200%	-10%	-5%		5%	10%	200%	
(84,434)	(2,340)	(1,155)	(69,469)	1,125	2,280	29,030	הלוואות פרנק שוויצרי

בינואר 2015 היה שינוי יומי של (200%) בריבית הבסיס בשוויץ אשר ירדה מ- (0.25%) ל- (0.75%).
ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.67%.

(4) רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-100%	-10%	-5%		5%	10%	100%	
(17,450)	(1,631)	(812)	(208,772)	807	1,608	15,087	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(37,738)	(3,650)	(1,822)	(775,083)	1,815	3,623	35,077	הלוואות אירו
(55,188)	(5,281)	(2,634)	(983,855)	2,622	5,231	50,164	

במרץ 2016 ירדה מ 0.05% ל 0%. שיעור שינוי יומי של 100% בערך מוחלט.
ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.45%.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019:

(1) רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(25,363)	(1,413)	(729)	(116,819)	722	1,437	18,889	הלוואות צמודות מדד
(15,153)	(983)	(491)	(413,581)	490	979	14,288	אג"ח 'ו'
(40,516)	(2,396)	(1,220)	(530,400)	1,212	2,416	33,177	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.39%.

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(4,829)	(283)	(141)	(30,963)	140	278	3,721	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(59,861)	(3,478)	(1,731)	(235,843)	1,714	3,413	45,125	אג"ח 'ז'
(64,689)	(3,761)	(1,872)	(266,806)	1,854	3,691	48,846	

ריבית בנק ישראל: ריבית דצמבר 2018 עלתה מ- 0.1% ל- 0.25%. שינוי של 150%.

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 2.83%.

(3) רגישות לשינויים בריבית פרנק שוויצרי:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-200%	-10%	-5%		5%	10%	200%	
(88,271)	(2,365)	(1,166)	(69,345)	1,135	2,239	28,830	הלוואות פרנק שוויצרי

בינואר 2015 היה שינוי יומי של (200%) בריבית הבסיס בשוויץ אשר ירדה מ- (0.25%) ל- (0.75%).

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.62%.

(4) רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-100%	-10%	-5%		5%	10%	100%	
(32,445)	(3,148)	(1,571)	(702,942)	1,566	3,127	30,361	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(22,567)	(1,997)	(992)	(140,032)	979	1,945	17,407	הלוואות אירו
(55,012)	(5,145)	(2,363)	(842,974)	2,347	5,072	47,768	

במרץ 2016 ירדה מ 0.05% ל 0%. שיעור שינוי יומי של 100% בערך מוחלט.

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.43%.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(ב) לשינויים בשווי שוק של ניירות ערך סחירים:

ליום 31 בדצמבר 2020:

<u>השפעת קרן ההון</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>השפעת קרן ההון</u>	
<u>מהשינויים בגורם השוק</u>			<u>מהשינויים בגורם השוק</u>	
<u>ירידה של</u>	<u>ירידה של</u>	<u>ליום</u>	<u>עליה של</u>	<u>עליה של</u>
<u>5%</u>	<u>2.5%</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>2.5%</u>	<u>5%</u>
<u>2 0 2 0</u>				
<u>(725)</u>	<u>(363)</u>	<u>14,507</u>	<u>363</u>	<u>725</u>

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2019:

<u>השפעת קרן ההון</u>		<u>שווי הוגן</u>	<u>השפעת קרן ההון</u>	
<u>מהשינויים בגורם השוק</u>			<u>מהשינויים בגורם השוק</u>	
<u>ירידה של</u>	<u>ירידה של</u>	<u>ליום</u>	<u>עליה של</u>	<u>עליה של</u>
<u>5%</u>	<u>2.5%</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>2.5%</u>	<u>5%</u>
<u>2 0 1 9</u>				
<u>(1,347)</u>	<u>(673)</u>	<u>26,932</u>	<u>673</u>	<u>1,347</u>

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס:

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו:

ליום 31 בדצמבר 2020:

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>		<u>ערך בספרים</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>	
<u>בגורם השוק</u>			<u>בגורם השוק</u>	
<u>ירידה של</u>	<u>ירידה של</u>	<u>ליום</u>	<u>עליה של</u>	<u>עליה של</u>
<u>10%</u>	<u>5%</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>
<u>2 0 2 0</u>				
<u>85,791</u>	<u>42,895</u>	<u>(857,908)</u>	<u>(42,895)</u>	<u>(85,791)</u>

מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לאירו (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לאירו (*)
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
<u>80,023</u>	<u>40,011</u>	<u>(800,226)</u>	<u>(40,011)</u>	<u>(80,023)</u>	

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

(ד) לשינויים בשער החליפין של הפרנק השוויצרי:

ליום 31 בדצמבר 2020:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לפרנק שוויצרי (*)
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
<u>7,272</u>	<u>3,636</u>	<u>(72,717)</u>	<u>(3,636)</u>	<u>(7,272)</u>	

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

ליום 31 בדצמבר 2019:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לפרנק שוויצרי (*)
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
<u>7,278</u>	<u>3,639</u>	<u>(72,779)</u>	<u>(3,639)</u>	<u>(7,278)</u>	

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס: (המשך)

(ה) לשינויים במדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר 2020:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים: עורך התחייבויות על נכסים בהצמדה למדד
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%	
14,880	7,440	(297,602)	(7,440)	(14,880)	

ליום 31 בדצמבר 2019:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים: עורך התחייבויות על נכסים בהצמדה למדד
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%	
23,786	11,893	(475,712)	(11,893)	(23,786)	

(ו) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2020:

ליבור פר"ש	ליבור אירו	פריים	
		(663)	עליה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
	(421)	(700)	אשראי זמן ארוך
		663	ירידה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
	421	700	אשראי זמן ארוך

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס: (המשך)

(i) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2019:

ליבור פר"ש	ליבור אירו	פריים	
-	-	(904)	עליה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
-	(482)	(765)	אשראי זמן ארוך
-	-	904	ירידה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
-	482	765	אשראי זמן ארוך

ו. סיכון אשראי:

(1) סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות הקבוצה וכן מהשקעות באיגרות חוב קונצרניות, חייבים והלוואות שניתנו.

(2) לקוחות:

לקבוצה אין ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי שכן עיקר הכנסותיה מתקבלות מראש.

(3) השקעה באיגרות חוב קונצרניות:

השקעותיה של החברה באיגרות חוב קונצרניות הן באיגרות חוב מדורגות בלבד. דירקטוריון החברה מאשר מדיניות השקעה וכן מקבל על בסיס רבעוני סקירה בנושא.

(4) חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי:

החשיפה המקסימלית של הקבוצה בגין סיכון האשראי, לפי סוג מכשיר פיננסי הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,224	22,967	נכסים פיננסיים (*) לקוחות
17,456	4,953	
40,680	27,920	

סה"כ חשיפה מקסימלית בגין אשראי

(*) נכסים פיננסיים למעט השקעה באיגרות חוב מדינה, באיגרות חוב סחירות ובמניות.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון אשראי:

(5) ריכוזי סיכון האשראי בקבוצה לתאריך המאזן:

לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 כוללת יתרת הלקוחות חובות בגין דמי שכירות ושירותי ניהול, אשר לגביהם קיים ריכוז סיכון אשראי, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,173	8,245	לקוחות
(2,717)	(3,292)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
17,456	4,953	לקוחות, נטו

המכירות ללקוחות אלה הסתכמו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,060	182,350	הכנסות משכירות ומתן שירותים
26	31	ימי אשראי ממוצעים

החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה השונים. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, נסיון עבר ומידע אחר.

ז. סיכון נזילות:

(1) סיכויי נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, איגרות חוב, חכירה מימונית והסכמי שכירות אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2020 צפוי שכ- 21% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (ליום 31 בדצמבר 2019 - 16.4%).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון נזילות (המשך):

(2) להלן זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה
915,079	293,918	84,160	340,028	19,070	177,904
5,640	-	-	-	-	5,640
25,410	-	-	-	-	25,410
46,659	36,939	2,430	2,430	2,430	2,430
59,977	-	-	-	-	59,977
506,947	156,300	53,410	90,143	103,547	103,547
5,932	4,516	-	-	-	1,416
234,209	137,915	26,568	24,821	23,203	21,702
56,000	-	-	-	-	56,000
<u>1,855,853</u>	<u>629,588</u>	<u>166,568</u>	<u>457,422</u>	<u>148,249</u>	<u>454,026</u>
929,757	121,985	366,803	62,084	285,714	93,171
9,521	-	-	-	-	9,521
26,803	-	-	-	-	26,803
122,344	92,676	7,417	7,417	7,417	7,417
45,260	-	-	-	-	45,260
608,594	206,293	90,439	103,954	103,954	103,955
3,673	2,281	-	-	-	1,392
218,120	145,475	17,179	16,007	14,928	24,531
80,000	-	-	-	-	80,000
<u>2,044,072</u>	<u>568,709</u>	<u>481,838</u>	<u>189,462</u>	<u>412,013</u>	<u>392,050</u>

ליום 31 בדצמבר 2020:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 מס הכנסה לשלם
 איגרות חוב
 פקדונות משוכרים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות
 שאינן מקנות שליטה
 ניירות ערך מסחריים

ליום 31 בדצמבר 2019:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 מס הכנסה לשלם
 איגרות חוב
 פקדונות משוכרים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות
 שאינן מקנות שליטה
 ניירות ערך מסחריים

(1) ראה הערה מספר 1 לביאור 19.א.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. סיכון שיעור ריבית:

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

ט. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2020							
סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
345,852	-	129,382	214,883	1,587	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
37,474	-	22,110	11,264	-	423	3,677	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4,953	-	-	1,153	73	-	3,727	לקוחות
18,827	2,693	5,771	9,196	690	-	477	חייבים ויתרות חובה
2,340,085	2,340,085	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי (*)
1,045	1,045	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
8,011	8,011	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
53,614	-	35,695	17,917	-	-	-	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,851	10,851	-	-	-	-	-	מסים נדחים
3,440	3,440	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>2,824,152</u>	<u>2,366,125</u>	<u>192,960</u>	<u>254,413</u>	<u>2,350</u>	<u>423</u>	<u>7,881</u>	
							התחייבויות:
66,350	-	66,350	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
506,947	-	224,741	-	-	-	282,206	איגרות חוב כולל חלויות התחייבויות לזמן ארוך כולל
906,525	-	70,000	764,743	69,985	-	1,797	חלויות שוטפות
16,165	-	-	-	-	-	16,165	הלוואה מאחרים
216,248	-	-	216,248	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,640	-	2,120	3,520	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
100,301	8,846	3,580	83,590	387	-	3,898	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
27,110	24,349	-	2,761	-	-	-	התחייבויות אחרות
50,724	9,085	-	36,973	4,666	-	-	מסים נדחים
64,320	64,320	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
5,932	-	-	4,486	29	-	1,417	
<u>1,966,262</u>	<u>106,600</u>	<u>366,791</u>	<u>1,112,321</u>	<u>75,067</u>	<u>-</u>	<u>305,483</u>	
<u>857,890</u>	<u>2,259,525</u>	<u>(173,831)</u>	<u>(857,908)</u>	<u>(72,717)</u>	<u>423</u>	<u>(297,602)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמוד לפרנק שוויצרי בסך של כ- 116,556 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה, נכסים מוחזקים למכירה, השקעה בחברות כלולות ותשלומים על חשבון רכוש קבוע צמודים לאירו בסך של כ- 1,592,553 אלפי ש"ח (הכולל בתוכו זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 65,815 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
159,370	-	17,900	139,883	1,587	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
49,171	-	34,864	4,359	-	1,371	8,577	נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,456	-	5,890	4,048	71	-	7,447	לקוחות
20,753	2,508	2,075	15,411	676	-	83	חייבים ויתרות חובה
666,702	666,702	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
1,928,576	1,928,576	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי(*)
110,611	110,611	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות -
21,951	21,951	-	-	-	-	-	מתאחדות
985	-	-	985	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
							הלוואות ויתרות חובה לזמן
16,365	882	15,483	-	-	-	-	ארוך
14,481	14,481	-	-	-	-	-	מסים נדחים
21,024	21,024	-	-	-	-	-	רכוש אחר
78,055	78,055	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
3,105,500	2,844,790	76,212	164,686	2,334	1,371	16,107	
							התחייבויות:
90,354	-	90,354	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
608,594	-	224,047	-	-	-	384,547	איגרות חוב כולל חלויות
921,214	-	76,475	688,350	69,981	-	86,408	התחייבויות לזמן ארוך כולל
18,069	-	-	-	-	-	18,069	חלויות שוטפות
							הלוואה מאחרים
							הלוואות שהתקבלו מבעלי
							זכויות שאינן מקנות
198,245	-	29,732	168,513	-	-	-	שליטה
9,521	-	4,619	4,902	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
88,052	14,348	7,384	64,538	379	-	1,403	זכאים ויתרות זכות
							הפרשה לגמר ותביעות
28,783	28,783	-	-	-	-	-	משפטיות
							התחייבויות המתייחסות
66,612	66,612	-	-	-	-	-	לנכסים מוחזקים למכירה
120,152	78,649	425	36,354	4,724	-	-	התחייבויות אחרות
61,758	61,758	-	-	-	-	-	מסים נדחים
3,673	-	-	2,251	30	-	1,392	פקדונות שוכרים
2,215,027	250,150	433,036	964,909	75,113	-	491,819	
890,473	2,594,640	(356,824)	(800,223)	(72,779)	1,371	(475,712)	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמוד לפרנק שוויצרי בסך של כ- 115,272 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה, נכסים מוחזקים למכירה, השקעה בחברות כלולות ותשלומים על חשבון רכוש קבוע צמודים לאירו בסך של כ- 1,792,636 אלפי ש"ח (הכולל בתוכו זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 121,853 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

י. ניהול הון הקבוצה:

מטרת החברה בניהול ההון הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות השקעות בנכסים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי יציב.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה. כדי לשמר או להתאים את מבנה ההון הנדרש, נוקטת החברה באמצעים שונים כגון מימוש נכסים על מנת להקטין את מצבת החוב.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב נטו להון מותאם. חוב נטו מחושב כסך החוב בניכוי מזומנים ושוי מזומנים. הון מותאם כולל את מרכיבי ההון העצמי: הון מניות, פרמיה, יתרת רווח וקרנות הון.

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון מותאם לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון מותאם:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,836,476	1,712,235
(208,541)	(383,326)
<u>1,627,935</u>	<u>1,328,909</u>
<u>890,473</u>	<u>857,890</u>
<u>1.83</u>	<u>1.54</u>

סך הכל חוב פיננסי מדווח בדוחות הכספיים בניכוי מזומנים ושוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר

חוב נטו

הון

יחס חוב להון

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 23 - הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
183,567	177,873	161,426	הכנסות מדמי שכירות
22,197	21,380	20,894	הכנסות משירותי ניהול
15,656	13,774	-	הכנסות ממלונאות
<u>221,420</u>	<u>213,027</u>	<u>182,320</u>	

ביאור 24 - עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,350	16,540	17,447	עלות השכירות
22,011	22,153	20,904	עלות שירותי ניהול
12,435	12,018	-	עלות שירותי המלונאות
<u>55,796</u>	<u>50,711</u>	<u>38,351</u>	

ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,122	8,507	7,677	שכר ומשכורות
9,096	8,062	6,873	שירותים מקצועיים והוצאות חו"ל
5,293	3,355	-	הוצאות מלון
2,835	2,820	2,966	שכר דירקטורים
2,412	1,757	1,561	שכר דירה, אחזקת משרד ומשרדיות
3,315	693	404	זקיפת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
262	-	575	חובות מסופקים
179	172	3	פרסום ומכירה
160	160	160	פחת
-	738	710	פחת בגין חכירות
117	650	92	אחרות
<u>31,791</u>	<u>26,914</u>	<u>21,021</u>	

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 26 - הכנסות והוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,734	-	-
-	116	-
<u>3,734</u>	<u>116</u>	<u>-</u>
-	9,785	-
-	5,765	-
-	5,795	-
12,022	-	-
3,120	-	-
3,876	-	-
2,350	-	-
3,021	8,666	159
<u>24,389</u>	<u>30,011</u>	<u>159</u>

הכנסות אחרות:

ביטול ירידת ערך רכוש קבוע
הכנסות בגין שנים קודמות

הוצאות אחרות:

ירידת ערך רכוש קבוע
הפסד מירידת ערך הלוואה שניתנה לחברת הניהול של המלון
הוצאות אחרות בגין המלון
הפסד מירידת ערך חוב שותף בבית המלון
מס רכישה בגין המלון
הפרשות לתיקונים
שיערוך אופציית מכר – אספן סולאר
הוצאות בגין שנים קודמות ואחרות

ביאור 27 - הוצאות והכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	24,920	940
32,401	32,275	24,661
49,426	44,073	40,292
2,287	3,826	-
-	17,290	-
-	2,025	(75)
-	185	161
812	769	699
<u>84,926</u>	<u>125,608</u>	<u>66,737</u>
9,899	-	-
56	2,978	3,529
124	74	2,230
<u>10,079</u>	<u>3,151</u>	<u>5,759</u>

הוצאות מימון:

הפרשי שער מנכסים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו (1)
הוצאות ריבית ושערוך איגרות חוב
ריבית ושערוך התחייבויות לזמן ארוך
ריבית בגין הלוואות מאחרים
עמלת פירעון מוקדם של הלוואות (ראה ביאור 32.ב.)
שערוך אופציית מכר אספן סולאר בע"מ
מימון בגין חכירות IFRS-16
עמלות בנק ואחרות

הכנסות מימון:

הפרשי שער מנכסים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
הכנסות מהשקעות ופקדונות לזמן קצר
הכנסות ריבית והפרשי שער מהלוואות לאחרים

(1) בתקופת הדוח, התחזקו מטבעות האירו והפר"ש לעומת השקל בשיעורים של כ- 1.70% וכ- 2.09% בהתאמה. לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובפר"ש בסך של כ- 735 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2020 (כ- 992 מיליון ש"ח וכ- 42 מיליון ש"ח בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2019). בגין השפעת שינויים אלה בשערי החליפין, רשמה החברה בשנת 2020 הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (כ- 25 מיליון ש"ח בשנת 2019).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 28 - מסים על הכנסה

א. הרכב הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,581	6,960	(3,176)	מסים שוטפים
24,589	51,628	(15,267)	מסים נדחים
3,002	463	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>37,172</u>	<u>59,051</u>	<u>(18,443)</u>	

ב. החוק לתיקון פקודת מס הכנסה:

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק כי שיעור מס החברות בשנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018 יעמוד על 23%.

ג. רווחי/הפסדי הון:

על פי הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132) התשס"ב-2003 (להלן: "חוק הרפורמה"), מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר 2003 וזאת במקום שיעור המס הרגיל. במכירת נכסים שנרכשו לפי תחילת חוק הרפורמה, שיעור המס המופחת יחול על מרכיב הרווח שנצמח לאחר החלת החוק, אשר יחושב בהתאם לקביעת החוק. כמו כן, קובע חוק הרפורמה כי הפסדי הון מועברים לצרכי מס יהיו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון ללא מגבלת זמן.

ד. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוגדות שבמקום התאגדותם מחוץ לישראל הינם:

• **שותפויות המאוגדות בגרמניה:**

שיעור מס של כ- 15.8% אינו כולל Trade Tax אשר תכולתו עשויה להביא את שיעור המס האפקטיבי לסך כולל של כ- 33%.

• **חברות המאוגדות בהולנד:**

מס חברות - שיעור מס חברות מקסימאלי בהולנד החל מ- 1 בינואר 2010, הינו כ- 25% כאשר על רווחים בגובה 200,000 יורו הראשונים יוטל מס בשיעור של 16.5%.

מס רווחי הון - חלים שיעורי המס הרגילים. עם זאת, בהתקיים התנאים לפטור השתתפות רווח ההון פטור במלואו; פטור השתתפות הוא פטור מלא ממס בהולנד המוענק לחברות הולנדיות בקבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות על ידן (חברות מקומיות וזרות שאינן מוחזקות כמלאי) וכן ברווחי ההון המופקים ממכירות האחזקות. החל משנת 2007, התנאים העיקריים לקבלת הפטור הם החזקה בשיעור של 5% לפחות בחברה (תושבת הולנד או זרה). כחריג לכלל נקבע, כי החזקה בחברות פסיביות ששיעור המס האפקטיבי (בהתאם לכללי המס ההולנדיים) החל על רווחיהן נמוך מ- 10%, לא תוכל ליהנות מהוראות פטור ההשתתפות. לעניין זה, חברה פסיבית תחשב כחברה שמירב נכסיה (מעל 50%) על בסיס מאוחד, מהווים נכסים שלא משמשים בעסק. בהקשר זה נדל"ן לא יחשבו כנכסים פאסיביים.

• **חברות המאוגדות בשוויץ:**

שיעור המס האפקטיבי הכולל את המס הפדראלי, הקנטונלי והעירוני הינו 21.64%.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. דיני המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה בחו"ל:

(1) גרמניה:

השקעות החברה בגרמניה מבוצעות באמצעות חברות הולנדיות וקפריסאיות המוחזקות בעקיפין על ידי החברה ואשר מחזיקות בשותפויות וחברות גרמניות.

שותפות גרמנית הינה שקופה לצורכי מס בגרמניה ובקפריסין, כך שהכנסותיהן של השותפויות הגרמניות מיוחסות לבעלי הזכויות בהן. בהולנד, "שקיפות" שותפות גרמנית לצורכי מס נבחנת באופן פרטני בהתאם למאפייני השותפות. הולנד, קפריסין וגרמניה הינן חברות באיחוד האירופי. מדינות האיחוד האירופי קשורות במערכת הסכמים רב-צדדית בתחומים שונים, בעלי תוקף חוקי מחייב. בתחום דיני המס, הסכמים אלו (הנקראים "דירקטיבות") גוברים על דיני המס הפנימיים של כל אחת מן המדינות.

הכנסותיהן השוטפות והכנסות מרווחי הון של החברות והשותפויות הגרמניות כפופות למס חברות ומס סולידאריות, בשיעור כולל של 15.825%. שיעור המס האפקטיבי האמור אינו כולל את מס העסקים (Trade Tax) אשר שיעורו משתנה ממחוז למחוז ותחולתו עשויה להביא לשיעור מס אפקטיבי כולל של כ-30%. יצוין כי ישנם הבדלים מסוימים בבסיסי המס של מס החברות ומס העסקים.

העברת כספים ותשלום ריבית מהחברות והשותפויות הגרמניות להולנד ולקפריסין אינם חייבים במס בגרמניה (מס סניף או ניכוי במקור, למעט ריבית בגין הלוואות משתתפות ברווחים). חלוקת דיבידנד על ידי החברות הגרמניות והכנסותיהן השוטפות של השותפויות הגרמניות אשר מיוחסות לחברות המחזיקות בזכויותיהן כאמור לעיל, תתחייבנה במס בהולנד ובקפריסין, לפי העניין. צפוי כי לא ישולם מס נוסף בהולנד ובקפריסין בשל הדין הפנימי באותן מדינות, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

חלוקת דיבידנדים ותשלומי ריבית מהחברות הקפריסאיות לחברה ההולנדית, Aspen Real Estate Investments BV (להלן: "חברת הבת ההולנדית"), לא חייבת בניכוי מס במקור בקפריסין, בהתאם לדין הפנימי בקפריסין. תשלומי דיבידנדים בין החברות ההולנדיות המחזיקות בחברות ובשותפויות הגרמניות לבין חברת הבת ההולנדית פטורות ממס בהולנד, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים (בעיקר עמידה בתנאי פטור ההשתתפות על פי דיני המס בהולנד). התרת הוצאות ריבית בחישוב ההכנסה החייבת בגרמניה של החברות ההולנדיות, הקפריסאיות והגרמניות, כפופה לכללי מימון דק בגרמניה ולמגבלות נוספות.

שיעור מס ערך מוסף בגרמניה הינו 19%.

(2) שוויץ:

השקעות החברה בשוויץ מבוצעות בעקיפין באמצעות חברה בת אשר התאגדה על פי דיני שוויץ, המוחזקת במלואה על ידי חברת הבת ההולנדית וכן בעקיפין באמצעות חברה אשר התאגדה על פי דיני לוקסמבורג, המוחזקת אף היא על ידי חברת הבת ההולנדית. הולנד ולוקסמבורג הינן חברות באיחוד האירופי; למרות ששוויץ אינה חברה באיחוד האירופי, היא קשורה במערכת הסכמים על פיהם היא מחילה באופן הדרגתי את הדירקטיבות.

שיעור המס הצפוי על הכנסותיהן השוטפות של החברה השוויצרית והחברה הלוקסמבורגית הינו שיעור מס החברות על פי דיני המס בשוויץ, המגיע לכדי כ-21.14% בשנת 2017 (מס פדראלי, קנטונאלי ועירוני - ברן). רווחי ההון המופקים על ידי החברה השוויצרית והחברה הלוקסמבורגית יתווספו להכנסתן החייבת ויתחייבו במס בשיעורים מדורגים בהתאם לשיטת מיסוי רווחי הון בקנטון בו נמצא הנכס (ברן), לסך רווח ההון ולתקופת ההחזקה. שיעור המס האפקטיבי על רווחי הון בברן עשוי לנוע בין כ-11% לכ-63%.

רווח הון ממימוש מניות החברה השוויצרית המוחזקת במישרין על ידי חברת הבת ההולנדית וכן ממימוש מניות החברה הלוקסמבורגית, צפוי שיהיה חייב במס בשוויץ בהתאם לשיעורי המס על רווח הון הנקובים לעיל, בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד לשוויץ.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. דיני המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה בחו"ל: (המשך)

(2) שוויץ: (המשך)

חלוקת דיבידנדים ותשלומי ריבית מהחברות השוויצריות והלוקסמבורגית לחברת הבת ההולנדית לא חייבת בניכוי מס במקור בשוויץ ובלוקסמבורג, בהתאם להוראות האמנה למניעת מסי כפל בין המדינות ולדירקטיבות האיחוד האירופי, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. הכנסות מדיבידנדים תהיינה פטורות ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים (בעיקר עמידה בתנאי פטור ההשתתפות על פי דיני המס בהולנד).

התרת הוצאות ריבית בחברות השוויצריות כפופה לכללי מימון דק בשוויץ ולמגבלות נוספות.

עד ליום 31 בדצמבר 2017 שיעור מס ערך מוסף בשוויץ היה 8%. החל משנת 2018 ירד שיעור מס ערך מוסף ל-7.7%.

(3) הולנד:

השקעת החברה בנכסי נדל"ן מניבים בהולנד, מבוצעת באמצעות חברת הבת ההולנדית, Aspen Real Estate Investments BV, המוחזקת במישרין על ידי החברה.

הכנסותיה השוטפות והכנסות מרווחי הון של חברת הבת ההולנדית בגין הכנסות משכירות בהולנד כפופות למס חברות בשיעור של 25%. שיעור מס מופחת בשיעור של 20% חל על הכנסה חייבת עד לגובה של 200 אלפי יורו בשנה).

התרת הוצאות ריבית בחישוב ההכנסה החייבת בהולנד כפופה לכללי מימון דק בהולנד ולמגבלות נוספות.

שיעור מס ערך מוסף בהולנד הינו 21%.

(4) מיסוי הכנסות בישראל:

חלוקת דיבידנדים מחברת הבת ההולנדית לחברה חייבת במס בהולנד בדרך של ניכוי מס במקור בשיעור של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 חל פטור מורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור ממס דיבידנדים. בעקבות פטור זה, כל עוד החברה תחזיק בהונה של חברת הבת ההולנדית בשיעור של 5% או יותר חלוקת דיבידנדים מחברת הבת ההולנדית לחברה פטורה ממס בהולנד בדרך של ניכוי מס במקור. תשלומי ריבית פטורים ממס בדרך של ניכוי במקור בהולנד (למעט הלוואות משתתפות ברווחים).

הכנסות מדיבידנד שיתקבלו בישראל מהולנד חייבות במס חברות בישראל בשיעור של 25%. מנגד יתקבל זיכוי בגין המס שנוכה במקור בהולנד בשיעור של 5%. אפשרות חלופית היא תשלום מס החברות החל בישראל (26.5% בשנת 2015, 25% משנת 2016) על מלוא ההכנסה ("ברוטו" או "הדיבידנד המגולם") ממנה חולקו הדיבידנדים וקבלת "זיכוי עקיף" אף בגין מס החברות החל בהולנד על הכנסות החייבות במס בהולנד, ובתנאים מסוימים גם בגין המס החל בשוויץ ובגרמניה.

ו. שומות מס סופיות:

לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות של החברה, שומות הנחשבות כשומות סופיות, עד וכולל שנת המס שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ז. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים אחרים:

לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים עסקיים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2020 לסך של כ- 454 מיליון ש"ח. לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון (לרבות הפסדים ריאליים מניירות ערך) המועברים לצרכי מס לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 81 מיליון ש"ח נכון לאותו מועד. בגין הפסדים עסקיים והפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי כנגד הפרשים הנובעים מנדל"ן להשקעה, נרשמו בדוחות הכספיים כנכסי מסים נדחים בסך של כ- 79 מיליון ש"ח, בשל הצפי לניצולם כתוצאה מקיומה של הכנסה חייבת בעתיד שכנגדה ינוצלו נכסי המסים הנדחים.

בגין הפסדים עסקיים להעברה לא נכלל נכס מס נדחה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, בהיעדר צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

ח. מסים נדחים:

הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
93,170	(118,054)	(22,721)	327	(47,277)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
					שינויים בשנת 2020:
4,008	11,269	(11)	-	15,267	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(2,127)	-	829	212	(1,086)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף רווח מפעילות מופסקת בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
-	(24,971)	-	(539)	4,894	ירידה כתוצאה ממכירת פעילות מופסקת
-	689	-	-	689	יצאה מאיחוד
9	(992)	-	-	(984)	מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים
78,642	(132,059)	(52)	-	(53,469)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לקרן הון בגין הפרשי תרגום
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
85,895	(144,830)	(23,663)	-	(82,598)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
					שינויים בשנת 2019:
(3,708)	-	-	-	(3,708)	ירידה כתוצאה ממכירת חברה מאוחדת
-	32,658	-	-	32,658	מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים
-	51,383	-	-	51,383	מיון לסעיף התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
11,100	(64,775)	944	327	(52,403)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח והפסד
(118)	7,509	-	-	7,391	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לקרן הון בגין הפרשי תרגום
93,170	118,054	(22,721)	327	(47,277)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. מסים נדחים: (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,481	10,851
(61,758)	(64,320)
<u>(47,277)</u>	<u>(53,469)</u>

במסגרת נכסים לא שוטפים
 במסגרת התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול על החברה בעת היפועם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

ט. ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (כ- 52 מיליון ש"ח מתוכם בגין מכירת נכסים בהולנד ובגרמניה בשנים 2020 ו-2019).

י. מס תיאורטי:

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על החברות בארץ, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד לשנת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
148,247	246,423	16,861
23%	23%	23%
<u>34,097</u>	<u>56,677</u>	<u>3,878</u>
3,260	17,124	(6,234)
3,046	(10,689)	(1,003)
(5,738)	(5,941)	(1,811)
3,003	475	-
<u>(496)</u>	<u>1,405</u>	<u>(13,273)</u>
<u>37,172</u>	<u>59,051</u>	<u>(18,443)</u>

רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד ולפני חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס שיעורי המס הרגילים המס התיאורטי

עליה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:

הפסדים והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים
 ניצול הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים בעבר
 הפרשים בשיעורי מס
 מסים בגין שנים קודמות
 הוצאות לא מוכרות, הכנסות פטורות ופערים אחרים, נטו
 מסים על הכנסה (הטבת מס)

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 29 - רווח למניה לבעלי מניות חברת האם

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות חברת האם והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניות חברת האם למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,180	136,883	18,963
2,410	2,634	15,241
<u>71,590</u>	<u>139,517</u>	<u>34,204</u>
חישוב רווח בסיסי למניה:		
רווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
רווח מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
סה"כ רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב		
הרווח הבסיסי למניה (באלפי מניות):		
60,643	60,275	60,014
יתרה ליום 1 בינואר		
בתוספת:		
כתבי אופציה שמומשו למניות		
מכירת (רכישת) מניות באוצר (1)		
ממוצע משוקלל של מספר המניות		
74	338	-
(79)	(437)	(54)
<u>60,638</u>	<u>60,176</u>	<u>59,960</u>
רווח בסיסי למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת		
0.14	2.28	0.32
רווח בסיסי למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת		
0.04	0.04	0.25
<u>1.18</u>	<u>2.32</u>	<u>0.57</u>

(1) לעניין מכירה ורכישה של מניות באוצר, ראה ביאורים 21.א.(3).

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות חברת האם והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניות חברת האם למניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב מדולל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,180	136,883	18,963
2,410	2,634	15,241
<u>71,590</u>	<u>139,517</u>	<u>34,204</u>
חישוב רווח מדולל למניה:		
רווח מפעילות נמשכת המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
רווח מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
סה"כ רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות		
המדולל למניה (באלפי מניות):		
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה		
60,638	60,176	59,960
614	295	-
1	553	-
<u>61,253</u>	<u>61,024</u>	<u>59,960</u>
בתוספת השפעה מדללת של כתבי אופציה במחזור (1)		
בתוספת השפעת כתבי אופציה שמומשו בשנת הדוח		
ממוצע משוקלל של מספר המניות		
1.13	2.25	0.32
רווח מדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת		
0.04	0.04	0.25
רווח מדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת		
<u>1.17</u>	<u>2.29</u>	<u>0.57</u>

(1) ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לא היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד), שהינם כתבי האופציה היחידים שנותרו במחזור ליום זה.

ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד), שהינם כתבי האופציה היחידים שנותרו במחזור ליום זה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 30 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2020, הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

1. ישראל - בתחום הנדל"ן המניב.
2. הולנד - בתחום הנדל"ן המניב.
3. גרמניה - בתחום הנדל"ן המניב.

אחרים - לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ ובתחום המלונאות בישראל.

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

למידע בדבר מימוש הפעילות הסולארית של הקבוצה וסיווג תוצאות הפעילות לסעיף רווח מפעילות מופסקת בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פ ראה ביאור 15 ג.

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
	אחרים	גרמניה	הולנד	ישראל	
סה"כ	אלפי ש"ח	נדל"ן	נדל"ן	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
182,350	5,414	34,220	104,116	38,599	הכנסות
143,853	3,433	28,041	83,349	29,031	רווח גולמי
(45,750)					הפסד מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(21,021)					
(159)					
76,923					רווח מפעולות רגילות
(60,978)					הוצאות מימון, נטו
15,945					רווח לאחר מימון
916					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,861					רווח לפני מס

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
סה"כ	אחרים	גרמניה	הולנד	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
213,060	20,038	55,399	99,979	37,644	הכנסות
162,232	8,640	46,135	83,662	23,795	רווח גולמי
262,503 (26,914) (29,895)					רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
367,926 (122,457)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
245,469					רווח לאחר מימון
954					חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
246,423					רווח לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018					
סה"כ	אחרים	גרמניה	הולנד	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
229,194	22,274	64,369	98,421	44,130	הכנסות
173,322	7,895	53,544	78,072	33,813	רווח גולמי
102,053 (31,791) (20,655)					רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
222,929 (74,847)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
148,082					רווח לאחר מימון
165					חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
148,247					רווח לפני מס

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
2,824,152	(13,916)	118,374	249,209	1,592,762	-	877,723
(45,750)	-	(4,363)	(62,742)	18,201	-	3,154

נכסי המגזר

עליית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
3,105,500	(27,101)	118,583	827,372	1,264,626	251,766	670,254
262,503	-	(1,077)	190,785	52,260	-	20,535

נכסי המגזר

עליית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	סולאר אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
3,258,327	(20,853)	245,342	875,123	1,451,669	184,275	522,771
102,053	-	(1,719)	38,948	61,956	-	2,868

נכסי המגזר

עליית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה

ד. מידע נוסף על פעילות מכירת קרקעות, דירות ושטחים מסחריים (כולל הקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי) במגזר ישראל:

**לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר**

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,774	33	30
7,698	(84)	(116)
59,525	59,525	59,525

הכנסות

תוצאות הפעילות

נכסים

ה. לקוחות עיקריים:

אין לקוחות עיקריים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ו. שיקולי הדעת שישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילותה:

הנהלת הקבוצה קיבצה במגזרי הפעילות הבאים: נדל"ן מניב בישראל, בהולנד ובגרמניה את הנתונים של כל אחד מהמגזרים.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרים אלו:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרים אלו והגיעה למסקנה כי לכל אחד מהם מאפיינים כלכליים דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל, הולנד, גרמניה ושוויץ), נקוב באותו מטבע (בשקל החדש, באירו או בפרנק שוויצרי), נתון לתנאים פוליטיים ורגולטוריים דומים ובעל שיעורי תשואה דומים.

בנוסף, זיהתה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרים אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- (1) מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משתייכים לאותו תחום פעילות.
 - (2) סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה.
 - (3) השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
 - (4) מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרים אלו חלה רגולציה וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה וכן דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם רשויות מיסוי.
- בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ של כל אחד מהמגזרים הינו בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 8.

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

- (1) החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה כלפי בנקים בישראל.
- (2) **תיקון הסכם ניהול עם מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון:**

(א) תיקון הסכם ניהול:

ביום 26 באפריל 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את תיקון הסכם הניהול בין מר גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "פרג") לחברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2018, כמפורט להלן:

- (1) בתמורה להעמדת שירותי הניהול, המפורטים בהסכם, משלמת החברה לפרג (או לחברה בבעלותו המלאה, לפי בחירתו של פרג), בגין כל חודש של תקופת הסכם הניהול, תשלום חודשי בסך של 110,000 ש"ח, בצירוף מע"מ, צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם (חלף סך של 100,000 ש"ח) (קרי, העלאה בפועל מסך של כ- 104 אלפי ש"ח לסך של כ- 114 אלפי ש"ח, לאחר הצמדה למדד);
- (2) בנוסף להחזר הוצאות רכב, פרג יהיה זכאי להחזר הוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק שיותקן ברכבו) בגובה של עד 25 אלפי ש"ח בשנה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(2) תיקון הסכם ניהול עם מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון: (המשך)

(א) תיקון הסכם ניהול: (המשך)

מובהר כי, לא חל שינוי בהיקף המשרה. ביום 26 באפריל 2018, אישרה אסיפת בעלי המניות את שינוי תנאי כהונתו של פרג, ואלו נכנסו לתוקפם החל מיום 1 בינואר 2018.

לעדכון הסכם הניהול לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 32.ג.

(ב) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2019:

ביום 21 באפריל 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2019 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(3) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

ביום 13 באוגוסט 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 15 באוגוסט 2020 ותסתיים ביום 14 באוגוסט 2021 (להלן: "הפוליסה"). הפוליסה הינה בגבולות אחריות של כ- 94 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתיית בסך של כ- 360 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 183 אלפי ש"ח למקרה.

(4) תרומה לעמותת יוניסטרים:

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין בע"מ עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה (להלן: "העמותה"), בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש") לפיו יגדל המושכר בכ- 103 מ"ר נוספים, ובסה"כ משכירה החברה לעמותה משרדים בשטח של כ- 214 מ"ר ברחוב שבזי 26 בראש העין (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ- 50 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ- 111 מ"ר מהמושכר החדש וכ- 55 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ- 103 מ"ר מהמושכר החדש בגין דמי שכירות וכ- 13.5 ש"ח למ"ר בגין דמי ניהול, בתוספת מע"מ, וסך של 250 ש"ח בגין כל חניה, ובסך כולל של כ- 16 אלף ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ, וכ- 193 אלף ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ.

עלות התאמות המושכר החדש להשכרה, בהן נשאה החברה, הסתכמה לסך של כ- 67 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות זניחות:

במסגרת ישיבת ועדת הביקורת (להלן: "הוועדה") מיום 19 במרץ 2014, עדכנו חברי הוועדה את הקריטריונים אשר נקבעו בהחלטת הדירקטוריון מיום 24 במאי 2009 וקבע כי יראו, לעניין תקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ולעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהן לבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), כי יראו שעסקה שעונה לקריטריונים המפורטים להלן עסקה זניחה כמשמעותה בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

(1) היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות), היינו, שמדובר בעסקאות שהינן במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (או טובים יותר) ושאינן בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה (במאוחד), רכושה או התחייבויותיה, וכן לאור העובדה שהיקפן ומינוגן הינו זניח ביחס לפעילות החברה (במאוחד), ואין בהן כדי לפגוע בטובת החברה.

(2) השפעתה על הפרמטר הרלבנטי (לדוגמא היקף נכסים, היקף הכנסות, היקף הוצאות, הון עצמי) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

(3) סכום העסקה לא יעלה על סך של 0.3 מיליון ש"ח.

למען הסר ספק הובהר כי עסקאות נפרדות המהוות בפועל חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

דירקטוריון החברה הסמיך את ועדת הביקורת לבצע אחת לשנה, בחינה של נאותות הקריטריונים והמדדים לסיווגה של עסקה כזניחה.

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>412</u>	<u>404</u>	<u>362</u>
<u>2,240</u>	<u>2,355</u>	<u>2,343</u>
<u>1,214</u>	<u>814</u>	<u>243</u>

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון (1)

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ליו"ר הדירקטוריון (2)

(1) כולל מענק בסך של כ- 773 אלפי ש"ח (בשנת 2019: 786 אלפי ש"ח).

(2) ראה ביאור ג.21, ד.21 ו-ז.21.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. (1) הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,757	1,867	1,785

הטבות למנכ"ל החברה (1)

(1) בשנת 2020, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 81 אלפי ש"ח (ראה ביאור 21.ד).

בשנת 2019, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 271 אלפי ש"ח (ראה ביאור 21.ד).

בשנת 2018, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לאליאס בסך של כ- 481 אלפי ש"ח (ראה ביאור 21.ה).

(2) למידע בדבר דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון, ראה ביאור 31.ג. לעיל.

(2) פרישת מנכ"ל החברה (לשעבר):

ביום 20 בדצמבר 2018 החליטו מנכ"ל החברה, מר גיא אליאס, יחד עם יו"ר הדירקטוריון, מר גיא פרג, על סיום כהונתו של מר גיא אליאס, כמנכ"ל החברה.

מר אליאס סיים לכהן בתפקידו ביום 15 בינואר 2019.

(3) מינוי מנכ"לית חדשה לחברה:

ביום 20 בדצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' צופית הראל (להלן: "צופית") למנכ"לית החברה בתוקף החל מיום 16 בינואר 2019.

(4) פרישת מנהל פעילות חו"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי:

ביום 26 בספטמבר 2019, הודיע מר אברהם הכברט קנוט לחברה, על סיום כהונתו כמנהל פעילות חו"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי. ביום 31 באוקטובר 2019 סיים מר קנוט את כהונתו.

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,502	1,344	175
24,658	22,360	14,344
26,160	23,704	14,519

הכנסות החברה מחברות בנות:

בגין שירותי משרד וניהול

בגין ריבית ושערור, נטו

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

על פי ההסכם הצדדים התחייבו לעשות את מירב המאמצים לכך שלא יאוחר מ-5 שנים ממועד ההשלמה, ובמכפיל על ההון העצמי של פאי סיאם כפי שהוסכם בין הצדדים, תפעל פאי סיאם להשלמת הנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") או בכל בורסה אחרת. ביום 28 בפברואר 2021, הגישה פאי סיאם לרשות ניירות ערך הודעה על כוונה להגיש בקשה להקבלת היתר הרשות לפרסום תשקיף הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של אגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

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

(7) ההסכם כולל הוראות בדבר אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות כלליות של בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות עודפות להן תהיה זכאית החברה.

(8) שיפוי:

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

הצעה פרטית מהותית:

כאמור לעיל, במקביל לחתימת ההסכם, נחתם בין החברה לבין קנדרה הסכם הקצאה הכולל הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "הסכם ההקצאה").

להלן פרטים בדבר הצעה פרטית מהותית של 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ., כל אחת, של החברה, בתמורה למניה בסך של כ-11.68 ש"ח ובתמורה כוללת בסך של כ-36,844,546 ש"ח (להלן: "המניות המוצעות").

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

ב. **הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')**:

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

אגרות החוב (סדרה ח') הוצעו למשקיעים המסווגים, במכרז המוסדי, בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר הרכב כל יחידה הינו 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח').

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

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

(2) שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.75% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.6411%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 30 ביוני 2021.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את דמי הניהול (כולל הוצאות רכב) המשולמים לפרג ב- 10%, כך שחלף דמי ניהול בסך של כ- 131 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), יהיה פרג זכאי לדמי ניהול בסך של כ- 144 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

מובהר כי, עדכון דמי הניהול הינו בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום הדוחות הכספיים.

ד. תוכנית לרכישה עצמית של מניות:

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

לפרטים נוספים בדבר התכנית רכישת המניות החדשה ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח תקופתי זה.

ה. דיבידנד:

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

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

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

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

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



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה	אספן גרופ בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	520037540
כתובת	רחוב השלושה 2, בנין אדגר 360, קומה 28, תל אביב
טלפון	03-5652222
פקסימיליה	03-5652225
כתובת דואר אלקטרוני	Kerenb@aspen.co.il
תאריך המאזן	31 בדצמבר 2020
תאריך הדוח	25 במרץ 2021

1. **תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)**

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2020 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

2. **שימוש בתמורת ניירות ערך (תקנה 10ג)**

ביום 25 בינואר 2021, לאחר תאריך הדוח, נרשמו למסחר 276,684,000 אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 21 בינואר 2021, לפיו הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בדרך של הצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית. תמורת ההנפקה בסך של כ-277 מיליון ש"ח, נועדה לשמש בעיקר לפעילותה השוטפת של החברה ולמחזור חוב פיננסי קיים. יצוין כי, החברה טרם השתמשה בתמורת ההנפקה, והיא תשמש את החברה בהתאם לייעוד התמורה כאמור לעיל.

3. **רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה**

11)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד (סולו) של התאריך ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות
חברות המוחזקות על ידי החברה							
Aspen Real Estate Investments B.V.	רגילה	90,000	1 אירו	436,054	100%	(46,028)	עד 4.75% + Libor 10%

4. **שינויים מהותיים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח על המצב**

הכספי (תקנה 12)

לפרטים בדבר שינויים מהותיים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות ראו ביאור 12 בפרק ו' לדוח התקופתי "מידע כספי נפרד".

5. **הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב**

הכספי (תקנה 13) (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח	רווח כולל	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך המאזן
באלפי ש"ח								
Aspen Real Estate Investments B.V.	10,265	16,138	---	---	---	---	9,212	---

* הערה – נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוח הכספי המאוחד, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוח המאוחד של החברה.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1. להלן פירוט ניירות הערך שנרשמו למסחר או נמחקו ממסחר בתקופת הדוח:
- (1) בימים 4 במרץ 2019, 10 ביוני 2019 ו-25 באוגוסט 2019 נרשמו למסחר סך כולל של 890,988 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש אופציות לא סחירות למניות החברה, על ידי עובדים ונושאי משרה בחברה (בפועל ולשעבר) ונותן שירותים.
- (2) בתקופת הדוח נמחקו ממסחר 61,805 מניות של החברה, אשר נרכשו על ידי החברה במועדים שונים (באמצעות צד ג' בנאמנות עיוורת), על פי תכניות רכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "התכניות"). לפרטים נוספים בדבר התכניות ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".
- 6.2. ביום 18 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם לעשיית שוק במניות החברה עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "IBI") חלף אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ (להלן: "אקסלנס"), וביום 2 בינואר 2018, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החלה IBI לפעול כעושה שוק במניות החברה חלף אקסלנס.
- 6.3. בתקופת הדוח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות הערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2020 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	בונוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
2,849	³ 11	---	---	---	155	---	1,404	243	² 1,036	---	0.002%	90%	יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
1,937	---	---	---	---	108	---	---	81	⁴ 600	1,148	0	מלאה	מנכ"לית	צופית הראל
969	---	---	---	---	60	---	---	32	227	650	0	מלאה	סמנכ"ל כספים	גיא בורנשטיין
677	---	---	---	---	53	---	---	32	130	462	0	מלאה	יועצת משפטית ומזכירת חברה	קרן בן צבי
591	---	---	---	---	78	---	---	---	82	431	0	מלאה	מנהל נכסים חו"ל	אלארד רייג'ר קספרס
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין בחברה שאינם נמנים לעיל														
362	---	---	---	---	---	---	---	---	---	362	---	---	---	דירקטורים ⁵

1 הסכום הנקוב בעמודה זו מבטא את ההוצאות החשבונאיות שרשמה החברה לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ואינו מבטא את עלות התשלום בפועל.

2 סכום זה כולל מענק מיוחד בסך של כ-152 אלפי ש"ח אשר כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה מתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, כמפורט בסעיף 7.3.4 להלן.

3 החזר הוצאות דלק.

4 סכום זה כולל מענק מיוחד בסך של כ-262 אלפי ש"ח אשר כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה מתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, כמפורט בסעיף 7.4.5 להלן.

5 לפרטים בדבר גמול דירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

7.2. פרטים אודות גמול דירקטורים

7.2.1. ביום 26 במאי 2015 וביום 28 במאי 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לגבי מיכל גור, בגין כהונתה כדירקטורית בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות גמול דח"צ**") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.

היות והגמול האמור אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

7.2.2. ביום 26 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לד"ר עמיחי קרנר, בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ. היות והגמול האמור אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

7.2.3. ביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לה"ה ליאור שמש ומאיר בן חמו, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה (ביחס לליאור שמש כפי שהיה זכאי ככהונתו הקודמת), בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.

7.2.4. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לה"ה יגאל דן ומאיר בן חמו, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה (ביחס למאיר בן חמו כפי שהיה זכאי ככהונתו הקודמת), בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ. היות והגמול האמור הינו בטווח שבין הסכומים הקבועים לסכומים המרביים שבתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ, הרי שבהתאם לתקנה 7 לתקנות גמול דח"צ, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה⁶.

7.3. פרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"לית החברה

7.3.1. התקשרות עם גב' צופית הראל, מנכ"לית החברה

ביום 20 בדצמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה למנות את גב' צופית הראל (להלן: "**צופית**") לתפקיד מנכ"לית החברה, החל מיום 16 בינואר 2019.
ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) את

⁶ יובהר כי, אישור הגמול ליגאל דן בהתאם לאמור בסעיף זה, כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למינויו של יגאל כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

⁷ ציון כי, עד ליום 15 בינואר 2019 כיהנה גב' צופית הראל כמנכ"לית כספים של החברה.

התקשרות החברה עם צופית בהסכם העסקה (להלן: "**הסכם העסקה**"), לפיו תכהן צופית בתפקיד מנכ"לית החברה.

להלן תנאי הסכם העסקה המהותיים:

1. הגדרת התפקיד

צופית מכהנת בתפקיד מנכ"לית החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי התפקיד, ובמסגרת זו אחראית לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שיקבע דירקטוריון החברה וכפופה להנחיותיו. לצופית כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות ובתקנון החברה לאורגן אחר של החברה וצופית נתונה לפיקוחו של הדירקטוריון. מובהר בזאת כי במהלך תקופת תוקפו של הסכם העסקה, צופית לא תהיה רשאית לעסוק, במישרין או בעקיפין, בכל עבודה או עיסוק נוספים, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לאחר מסירת הודעה בכתב לחברה וקבלת הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

2. תקופת הסכם העסקה

בכפוף להוראות כל דין, הסכם העסקה הינו לתקופה בלתי מוגבלת, החל מיום 16 בינואר 2019, ויהיה בתוקף כל עוד תכהן צופית בתפקיד כמנכ"לית החברה.

בכל עת במהלך תקופת הסכם העסקה, כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו על הפסקת יחסי העבודה על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בת 90 ימים, שתימסר בכתב, בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, התשס"א-2001 (להלן: "**ההודעה המוקדמת**" ו- "**תקופת ההודעה המוקדמת**", בהתאמה).

בתקופת ההודעה המוקדמת תמשיך צופית לעבוד בחברה ותהיה זכאית לכל התנאים לפי הסכם העסקה, אלא אם החברה ויתרה על עבודתה בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובמקרה זה בגין התקופה שעד לסיום יחסי עובד-מעביד, כפי שקבעה החברה, תשלם החברה לצופית את השכר וכל תוספת אחרת לה זכאית לפי הסכם העסקה ובגין יתרת הימים בין התקופה שקבעה החברה כמועד סיום יחסי עובד-מעביד לבין תום תקופת ההודעה המוקדמת, תשלם החברה לצופית פיצוי השווה לשכרה החודשי בלבד בתקופה זו.

צופית לא תהיה זכאית להודעה מוקדמת במקרה של הפרה יסודית של הסכם העסקה; ביצוע הפרת משמעת חמורה, מעילה באמון החברה או חבלה במהלך התקין של העבודה של החברה; שליחת יד בכספי או נכסי החברה; ביצוע עבירה פלילית שיש עמה קלון או הורשעה בעבירה פלילית שיסודה אי יושר, בין אם הייתה העבירה קשורה בעבודתה בחברה ובין אם לא; ו-בכל מקרה שבו יתקיימו נסיבות בהן רשאי מעביד עפ"י דין לפטר עובד לאלתר ולשלול ממנו פיצויי פיטורים במלואם או בחלקם.

במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורין), ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים (אך לא חייבים) להעניק לצופית מענק פרישה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 5 ביולי 2018 (להלן: "**מדיניות התגמול**") ו/או כל מדיניות תגמול אחרת שתהיה בתוקף באותו המועד.

3. התמורה

בתמורה לכהונתה בתפקיד מנכ"לית החברה, משלמת החברה לצופית, בגין חודש עבודה מלא, סך של כ-76 אלפי ש"ח (ברוטו)⁸ (להלן: "השכר") (עלות מעביד כוללת בסך של כ-98 אלפי ש"ח). השכר הינו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד (להלן: "המדד"), כאשר המדד הבסיסי צרכי החישוב הינו המדד בגין חודש דצמבר 2018. פרט לשכר וליתר התשלומים והתנאים הנלווים על פי הסכם ההעסקה, לא תהא צופית זכאית לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיה על פי הסכם ההעסקה (למעט תגמול הוני (אם וככל שיוענק) בכפוף לאישור האורגנים הרלבנטיים של החברה ולמעט בונוס שנתי כמפורט בסעיף זה להלן). העלאת שכר עתידית תהיה כפופה להוראות מדיניות התגמול של החברה בקשר עם העלאות שכר.

4. בונוס שנתי

נוסף על השכר, צופית תהא זכאית לבונוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדי ביצוע כפי שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, מתוך היעדים הכלל חברתיים שייקבעו בתכנית העבודה השנתית של החברה, בגובה של עד 6 חודשי שכר (ברוטו). מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורין) תהיה זכאית צופית לחלק היחסי של הבונוס השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה. כמו כן, יחולו ביחס לצופית התנאים המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לבונוס על בסיס שיקול דעת ומענק שנתי מיוחד למנכ"ל, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

5. תגמול הוני

נוסף על השכר, צופית תהיה זכאית לתגמול הוני, ובכלל זה, הקצאת אופציות, אם וככל שתוקצינה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, ותנאיהן, לרבות מועדי ההבשלה, מחירי המימוש, תקופת המימוש וכיו"ב, יהיו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

אם וככל שתוקצינה לצופית אופציות כאמור, מוסכם כי בקרות אירוע מזכה (כהגדרתו להלן) יוקדמו מועדי ההבשלה (תבצע אקסלרציה) וצופית תוכל לממש את כל האופציות למניות של החברה ערב קרות האירוע המזכה (כך שצופית תחשב למי שמחזיקה במניות החברה לכל דבר ועניין ערב האירוע המזכה), ובלבד שהאירוע המזכה התרחש החל מתום שנה מיום תחילת ההעסקה.

"אירוע מזכה" משמעותו: (א) כל מיזוג של החברה, עם או לתוך חברה אחרת, למעט עם או לתוך חברה בשליטת החברה, אשר כתוצאה ממנו מר רוני צארום יחדל להיות בעל השליטה בחברה; (ב) כל העברת שליטה בחברה לצד ג'; או (ג) כל מכירה של כל או רוב מניות החברה המוחזקות על ידי מר רוני צארום בין אם בעסקה אחת או במספר עסקאות שונות לצד שלישי או לצדדים שלישיים.

⁸ חלף סך של כ-69 אלפי ש"ח, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2020, כפי שאושרה ביום 20 באפריל 2020 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה).

'שליטה' לצורכי סעיף זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

מובהר כי, האמור בסעיף קטן זה לעיל יחול ביחס לאופציות אשר תוקצינה לצופית במהלך תקופת העסקתה בתפקיד מנכ"לית החברה ולא ביחס לאופציות אשר הוקצו לה בחברה קודם לכן.

6. השתתפות בהוצאות

צופית זכאית להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצרו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת תפקידה כמנכ"לית החברה, וזאת בהתאם לנהלי החזר ההוצאות המקובלים בחברה (ללא תקרה).
כמו כן, החברה מעמידה לרשות צופית מינויים לעיתונים יומיים, טלפון נייד ומחשב נייד.

7. דמי הבראה

צופית זכאית לדמי הבראה לפי 12 ימים בשנה, ועל פי התעריף שיהיה קבוע לעניין זה בצו ההרחבה, כפי שיהיה מעת לעת.

8. פטור, שיפוי וביטוח

צופית זכאית למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לעניין זה, מובהר כי, אושרו לצופית עם מינויה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה פטור, שיפוי וביטוח כאמור, בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ואלו ימשיכו לחול על תפקידה כמנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 17.1, 17.1.2 ו-17.3 להלן.

9. ימי חופשה

צופית זכאית ל-22 ימי חופשה בשנה. עם סיום כהונתה, תהיה צופית זכאית לפדות את ימי החופשה שנצברו לזכותה עד לתקרה של שנתיים צבירה (44 ימים).

10. מחלה

צופית זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה.

11. ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות

התנאים הסוציאליים שאושרו לצופית במסגרת תפקידה כסמנכ"לית כספים, ימשיכו לחול באותו אופן וללא שינוי גם בתפקידה כמנכ"לית החברה. קרי, החברה מפרישה לפוליסת ביטוח מנהלים ולקרן פנסיה של צופית כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות. כמו כן, מבטחת החברה את צופית בביטוח אובדן כושר עבודה.

12. רכב

החברה מעמידה לרשות צופית ולשימושה רכב לסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא. ככל שצופית תבחר להחזיק רכב באופן פרטי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החברה תשא בהחזר הוצאות רכב בסך של עד 7,000 ש"ח בחודש, אשר יכללו את עלויות הליסינג, החזקת רכב, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביטוח הרכב, ותיקונים שוטפים, הוצאות בגין נסיעה בנתיב המהיר וכל כביש אגרה, ובלבד שסך ההוצאות כאמור לא יעלה על הסכום כאמור; וכן החברה תשא

בנוסף בהוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק ו/או בכל דרך אחרת) שיוצאו בפועל בגובה של עד 40,000 ש"ח בשנה.

7.3.2. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את שכרה של צופית ב-10%, כך שחלף שכר בסך של כ-76 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש (צמוד למדד) תהיה צופית זכאית לשכר בסך של כ-83.6 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש (צמוד למדד)⁹, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. מובהר כי, עדכון השכר הינו בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

7.3.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול
ביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020 לצופית, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2020 תהיה זכאית לצופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2020**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

FFO (א)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-FFO**") ישולם לצופית בכפוף לכך שבשנת 2020 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני ההפרשה לבונוס כאמור, בסך של 85 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2020 (להלן: "**ה-FFO הכולל**") יעמוד על 75 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-FFO יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-FFO יעמוד על 85 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 75 מיליון ש"ח לבין 85 מיליון ש"ח, בונוס ה-FFO ייגזר באופן לינארי.

NOI (ב)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-NOI**") ישולם לצופית, בכפוף לכך שבשנת 2020 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, NOI כולל בגין פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ולרבות NOI בגין פעילותה בתחום האנרגיה הסולארית ובגין חלק החברה ב-NOI בחברות המטופלות חשבונאית על פי השווי המאזני (להלן: "**ה-NOI הכולל**"), בסך של 155 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2020 יעמוד על 135 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-NOI יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-NOI יעמוד על 155 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 135 מיליון ש"ח לבין 155 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "**היעדים הכלל חברתיים לשנת 2020**")

⁹ יצוין כי, אין שינוי בסכום המשולם בפועל בעקבות ההצמדה למדד.

לצורך חישוב הזכאות לבונוס לשנת 2020, ה-FFO הכולל בשנת 2020 עמד על סך של כ-92 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2020 עמד על סך של כ-156.4 מיליון ש"ח¹⁰. לפיכך, ביום 21 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאית צופית בגין שנת 2020, מסתכם בסך של כ-448 אלפי ש"ח (השווה לכ-5.9 פעמים השכר).

7.3.4. אישור מענק מיוחד בגין שנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מיוחד לצופית, בסך של כ-152 אלפי ש"ח (השווה ל-2 משכורות חודשיות), בגין תרומתה יוצאת הדופן ומאמציה המיוחדים במהלך שנת 2020, לרבות, אך לא רק, בקשר עם העסקה עם פאי סיאם בע"מ¹¹ והתמודדות החברה עם השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. מובהר כי, הענקת המענק המיוחד כאמור הינה בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום הדוח תקופתי זה.

7.3.5. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 לצופית, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2021 תהיה זכאית צופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2021**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

FFO (א)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-FFO**") ישולם לצופית בכפוף לכך שבשנת 2021 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני ההפרשה לבונוס כאמור, בסך של 70 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2021 (להלן: "**ה-FFO הכולל**") יעמוד על 60 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-FFO יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-FFO יעמוד על 70 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 60 מיליון ש"ח לבין 70 מיליון ש"ח, בונוס ה-FFO ייגזר באופן ליניארי.

NOI (ב)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-NOI**") ישולם לצופית, בכפוף לכך שבשנת 2021 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, NOI כולל בגין פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובגין חלק החברה ב-NOI בחברות המטופלות חשבונאית על פי השווי המאזני (להלן: "**ה-NOI הכולל**"), בסך של 140 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2021 יעמוד על 120 מיליון ש"ח תהא צופית זכאית לבונוס בסך התגמול החודשי בגין חודש אחד. ככל שה-NOI יהא גבוה יותר תהא צופית זכאית לבונוס גבוה יותר עד לסך של תגמול חודשי בגין 3 חודשים שישולם כאשר ה-NOI יעמוד על 140

¹⁰ יובהר כי, לצורך הבחינה כאמור, יעדי ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2020.

¹¹ לפרטים אודות העסקה ראו סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 120 מיליון ש"ח לבין 140 מיליון ש"ח, בנוסח ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בנוסח ה-FFO ובנוסח ה-NOI יקראו להלן יחד: "היעדים הכלל חברתיים לשנת 2021")

7.3.6. לפרטים בדבר הקצאה של 500,000 אופציות (סדרה י"ד) לצופית (בעת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה), ראו סעיף 7.4.6 להלן.

7.4. פרטים אודות תנאי התגמול של יו"ר דירקטוריון החברה

7.4.1. הסכם ניהול ותיקונים לו

ביום 16 בפברואר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 30 בינואר 2014 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו המלאה, לפיו העמיד פרג לחברה שירותי ניהול (להלן: "שירותי הניהול" ו-"הסכם הניהול"), בהתאמה) בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן: "התפקיד") בחברה ובחברות בנות של החברה (ככל שיידרש); ביום 12 בפברואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 6 בינואר 2015, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) תיקון מס' 1 להסכם הניהול (בתוקף מיום 1 בינואר 2015); ביום 22 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 26 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) תיקון מס' 2 להסכם הניהול (בתוקף מיום 1 בינואר 2017); ביום 26 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), תיקון מס' 3 להסכם הניהול (בתוקף מיום 1 בינואר 2018)¹² (הסכם הניהול והתיקונים לו יקראו להלן יחד: "הסכם הניהול").

להלן פרטיו העיקריים של הסכם הניהול:

א. שירותי הניהול - במסגרת שירותי הניהול, הניתנים באמצעות פרג בלבד, ממלא פרג את התפקיד, ובמסגרת זו אחראי פרג לפיקוח על יישום מדיניות החברה, כפי שתקבע על ידי דירקטוריון החברה. שירותי הניהול הינם בהיקף שעות של כ-90% משרה.

מובהר בזאת כי פרג רשאי לכהן כדירקטור בחברות אחרות וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שביצוע העיסוקים האחרים כאמור לא יפגע בשירותי הניהול שמעמיד פרג לחברה ולא יצור ניגוד אינטרסים עם שירותי הניהול המועמדים לחברה.

ב. תקופת הסכם הניהול - בכפוף להוראות כל דין, הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי מוגבלת ויהא בתוקף כל עוד מכהן פרג כיו"ר דירקטוריון החברה.

בכל עת במהלך תקופת הסכם הניהול, הצדדים זכאים להביא את תקופת הסכם הניהול ואת תוקפו של הסכם הניהול לכלל סיום וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום תקופת הסכם הניהול (להלן: "הודעת סיום"). המועד המיועד על ידי הצד מוסר ההודעה לסיום תקופת הסכם הניהול, יקרא להלן: "מועד הסיום".

¹² במסגרת תיקון מס' 3 עודכנה התמורה החודשית המשולמת לפרג בגין שירותי הניהול לסך של 110 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ, צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם הניהול (חלף סך של 100 אלפי ש"ח) (קרי, העלאה בפועל מסך של כ-104 אלפי ש"ח לסך של כ-114 אלפי ש"ח, לאחר הצמדה למדד) וכן עודכן כי בנוסף להחזר הוצאות רכב, פרג יהיה זכאי להחזר הוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק שיותקן ברכבו) בגובה של עד 25 אלפי ש"ח בשנה.

החברה רשאית (אך לא חייבת) להביא את הסכם הניהול בהחלטת הדירקטוריון לידי גמר לאלתר, ללא מתן הודעה מראש כאמור לעיל, בכל מקרה בו יבצר מפרג מכל סיבה שהיא, במשך תקופה בת יותר מ-180 ימים (אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים), להמשיך ליתן שירותי ניהול.

בתקופה ממועד מתן הודעת הסיום ועד מועד הסיום (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת") יהיה פרג חייב, על פי דרישת החברה, להמשיך להעמיד את שירותי הניהול, וזאת לשם הבטחת המשך הניהול התקין של החברה ולשם העברת התפקיד למי שהחברה תבקש להעביר לו את התפקיד. החברה זכאית לדרוש כי פרג לא ייתן שירותי ניהול בתקופת ההודעה המוקדמת, בכפוף לתשלום מלוא התשלומים על פי הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל הוראות הסכם הניהול, למעט ההוראה בעניין ההודעה המוקדמת כאמור לעיל, יחולו בתקופת ההודעה המוקדמת. על אף האמור בס"ק זה לעיל, יודגש כי במקרה שפרג לא ימונה על ידי האורגן המוסמך בחברה (לפי מסמכי ההתאגדות של החברה) לתפקיד דירקטור בחברה, יגיע הסכם הניהול לידי סיום מיידי, פרג יפסיק להעמיד את שירותי הניהול לחברה מאותו מועד, והכל בכפוף לתשלום מלוא התשלומים על פי הסכם הניהול, לרבות בגין תקופת ההודעה המוקדמת. כאשר תגיע ההתקשרות לסיומה, מכל סיבה שהיא, לא יגיע לפרג כל תשלום או פיצוי שהוא בגין סיום ההתקשרות.

ג. התמורה בגין שירותי הניהול - בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לפרג (או לחברה בבעלותו המלאה, לפי בחירתו של פרג), בגין כל חודש של תקופת הסכם הניהול, תשלום חודשי בסך של 110 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ (להלן: "דמי הניהול"). סכום דמי הניהול צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי שיבוא במקומו (להלן: "המדד") בגין חודש דצמבר 2013.

דמי הניהול משולמים לפרג על ידי החברה לא יאוחר מעשרה (10) ימים לאחר סוף כל חודש, בתוספת מע"מ בשיעור שיחול באותה עת וכנגד חשבוניות מס ערוכות כדין. סכום דמי הניהול יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים (ביום 1 לינואר, 1 לאפריל, 1 ליולי ו-1 לאוקטובר), בהתאם לשיעור עליית המדד, באופן שאם המדד שיתפרסם לאחרונה לפני מועד העדכון (להלן: "המדד החדש") יעלה על המדד שהתפרסם לפני מועד העדכון הקודם (להלן: "המדד הקודם"), יוגדל סכום דמי הניהול בשיעור זהה לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הקודם. היה והמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הקודם לא יעודכן סכום דמי הניהול. פרט לדמי הניהול, פרג לא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול (למעט הקצאות של כתבי אופציה במסגרת תכניות הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה של החברה, כפי שתאושרנה על ידי החברה מעת לעת על פי כל דין), לרבות גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בחברה ובחברות בנות של החברה.

ד. השתתפות בהוצאות - פרג זכאי להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות שהוצאו על ידו לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הניהול, וזאת בכפוף לביקורת ואישור כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה (לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות אלו).

החברה תשלם לפרג את החזרי ההוצאות בגין כל חודש עד לא יאוחר מ-10 ימים מסופו של אותו חודש, וזאת בתוספת מע"מ וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין.

ה. כיסוי/החזר הוצאות רכב - כיסוי/החזר הוצאות רכב בסך של 12 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן.

ו. בנוסף להחזר הוצאות רכב, פרג זכאי להחזר הוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק שיותקן ברכבו) בגובה של עד 25 אלפי ש"ח בשנה.

ז. אי קיום יחסי עובד-מעביד - לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין פרג לבין החברה.

ח. היעדרות מעבודה - פרג זכאי ל-22 ימי היעדרות בשנה קלנדרית. ימי היעדרות הנ"ל ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 44 ימים, וככל שלא ינוצלו על ידי פרג, עם סיום כהונתו יהיה פרג זכאי לפדות את הימים הנ"ל שנצברו לזכותו, בתמורה בגין יום עבודה כפי שתהא במועד הפדיון, מחושב לפי 22 ימי עבודה בחודש.

ט. פוליסת ביטוח - עם סיום כהונתו של פרג בתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, יהיה פרג זכאי לדרוש מהחברה לרכוש פוליסת ביטוח מסוג Run-Off לתקופה של 7 שנים ממועד סיום כהונתו.

י. פטור, שיפוי וביטוח - גיא זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 17.1, 17.2 ו-17.3 להלן.

7.4.2. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את דמי הניהול (כולל הוצאות רכב) המשולמים לפרג ב-10%, כך שחלף דמי ניהול בסך של כ-131 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד), יהיה פרג זכאי לדמי ניהול בסך של כ-144 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ (צמוד למדד)¹³, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. מובהר כי, עדכון דמי הניהול הינו בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום הדוח התקופתי.

7.4.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 באפריל 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2020 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2020**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.2 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2020, בהתאמות הנדרשות (בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI).

לצורך חישוב הזכאות לבונוס לשנת 2020, ה-FFO בשנת 2020 עמד על סך של כ-92 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2020 עמד על סך של כ-156.4 מיליון ש"ח¹⁴.

לפיכך, ביום 21 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאי פרג בגין שנת 2020, מסתכם בסך של כ-773.5 אלפי ש"ח (השווה לכ-5.9 חודשי דמי ניהול).

7.4.4. אישור מענק מיוחד בגין שנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מיוחד לפרג, בסך של כ-262 אלפי ש"ח (השווה ל-2 חודשי דמי ניהול) לפרג, בגין תרומתו יוצאת הדופן ומאמציו המיוחדים במהלך שנת 2020, לרבות, אך לא רק, בקשר עם העסקה

¹³ יצוין כי, אין שינוי בסכום המשולם בפועל בעקבות ההצמדה למדד.

¹⁴ יובהר כי, לצורך הבחינה כאמור, יעדי ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2020.

עם פאי סיאם בע"מ¹⁵ והתמודדות החברה עם השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. מובהר כי, הענקת המענק המיוחד כאמור הינה בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום הדוח תקופתי זה.

7.4.5. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2021 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2021**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.5 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2021, בהתאמות הנדרשות (בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI). מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

7.4.6. להלן פרטים בדבר כתבי אופציה שהוקצו לפרג:

הקצאה פרטית של כתבי אופציה (סדרה י"ד) ליו"ר הדירקטוריון, לעובדי החברה וחברות בשליטתה, ונושאי משרה בחברה

ביום 2 באוגוסט 2015 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תכנית הקצאת אופציות, לא סחירות, לעובדים ולנושאי משרה בחברה (להלן: "**תכנית האופציות הכללית**")¹⁶, וביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הקצאתן, ללא תמורה, של 3,480,000 אופציות (סדרה י"ד) של החברה (להלן בסעיף זה: "**האופציות**"), הניתנות למימוש ל-3,480,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, על פי תכנית האופציות הכללית, ל-7 עובדי החברה ונושאי משרה, וביניהם פרג (להלן יחד בסעיף זה: "**הניצעים**"), אשר כולם אינם בעלי עניין בחברה מכח החזקתם במניות החברה, כהגדרת המונח בכללי הבורסה ואשר לא יהיו בעלי עניין בחברה מכח החזקת מניות, אם וככל שימומשו האופציות שהוקצו להם, כמפורט להלן:

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה י"ד)
גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה	1,500,000
סמנכ"ל פיתוח עסקי לשעבר	¹⁷ 780,000
צופית הראל, סמנכ"לית כספים	500,000
גיא בורנשטיין, מנהל מחלקת שיווק ונכסים	200,000
קרן בן-צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה	200,000
2 עובדי החברה	¹⁸ 300,000
סה"כ	¹⁹ 3,480,000

האופציות הוקצו לניצעים המפורטים לעיל, בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים כמפורט להלן.

¹⁵ לפרטים אודות העסקה ראו סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

¹⁶ תכנית כללית, על פיה רשאית החברה להקצות יותר מסדרת אופציות אחת.

¹⁷ נכון למועד זה, כל האופציות פקעו.

¹⁸ מתוכן 41,666 אופציות פקעו.

¹⁹ נכון למועד זה נותרו 2,658,334 אופציות.

יצוין כי, ההקצאה לפרג הינה "הקצאה פרטית מהותית" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, ולכן הקצאת האופציות עבורו היתה מותנית גם באישור אסיפת בעלי המניות של החברה, בנוסף לקבלת יתר האישורים הנדרשים המפורטים להלן, אשר התקבל ביום 26 באפריל 2018.

עוד יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, אף אחד מהניצעים אינו צד מעוניין בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 5(270) לחוק החברות ולא יהפוך לצד מעוניין בחברה אם וככל שיממש את האופציות שהוקצו לו.

כל אחת מהאופציות תהיה ניתנת למימוש (בכפוף להבשלתה), למניית החברה, ממועד ההקצאה ועד לתום 60 חודשים (חמש שנים) ממועד ההקצאה בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסך של 7 ש"ח למניה²⁰ (להלן בסעיף זה: "מחיר המימוש").

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שהוקצו להם ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן וזאת בהתאם למנגנון של "מימוש נטו" (cashless exercise) בלבד, לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש²¹, לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של האופציות שתמומשנה על ידם באותו מועד והקצאת המניות כאמור תחושב באופן הבא:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A}$$

-X כמות מניות המימוש שיוקצו לניצע.

-Y כמות האופציות שהניצע מבקש לממשן מתוך סך האופציות המוקצות.

-A מחיר נעילה של מניה אחת של החברה במועד הקצאת מניות המימוש.

-B מחיר המימוש.

חלופת המימוש האמורה תיקרא להלן: "חלופת המימוש נטו".

בכפוף לאמור להלן, כל אחד מהניצעים יוכל לממש את האופציות שהוקצו לו, למניות החברה, כדלקמן:

(א) שליש מהאופציות שהוקצו - לאחר שנה (12 חודשים) ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה (להלן: "מועד ההבשלה הראשון").

(ב) יתרת האופציות תבשלה ב-8 מנות שוות, רבעוניות, החל בחלוף 3 חודשים (רבעון) ממועד ההבשלה הראשון.

בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות תכנית האופציות הכללית, החל מתום שלוש שנים ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה, תהיינה כל האופציות ניתנות למימוש למניות החברה.

זכותם של הניצעים, בכפוף למועדי הזכאות, כמפורט לעיל, לקבל ו/או לממש את האופציות על פי תכנית האופציות הכללית, מותנית בכך כי במועדי הזכאות הרלוונטיים, יהיה הניצע עובד ו/או נושא משרה בחברה ו/או בחברה בת שלה ו/או בחברה קשורה שלה אלא אם הוסכם במפורש אחרת. היה ולאחר איזה ממועדי הזכאות הרלבנטיים יחדל ניצע כלשהו להיות עובד ו/או נושא משרה בחברה ו/או בחברה בת שלה ו/או בחברה קשורה שלה, תפקע זכאותו לקבלת האופציות שטרם הגיע מועד

²⁰ מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקות דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות כאמור, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-6.29 ש"ח.

²¹ למעט תשלום ערכן הנקוב או תשלום בסך של 0.3 ש"ח או כל סכום אחר שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

הזכאות לקבלתן, אך הוא יהיה זכאי לקבל את כל ניירות הערך שחלף מועד הזכאות לקבלתם, והכל בכפוף לאמור בתכנית האופציות הכללית²².
על אף האמור לעיל, ביחס לפרג נקבע בתכנית האופציות הכללית כי, במקרה בו יחדל פרג לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בנסיבות של חילופי השליטה בחברה (ובנסיבות אלה בלבד), הוא יהיה זכאי מיידית לממש את כל כתבי האופציה שהוקצו עבורו, ללא קשר למועד בו תסתיים כהונתו כאמור.
לפרטים נוספים אודות ההקצאה ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027283).

7.5 פרטים אודות תנאי התגמול של סמנכ"ל הכספים

ביום 16 בינואר 2019 מונה מר גיא בורנשטיין (להלן: "גיא") כסמנכ"ל הכספים של החברה²³, וביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי ההתקשרות עם גיא כסמנכ"ל כספים, בתוקף החל מיום 16 בינואר 2019.

7.5.1 להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של גיא (הנתונים משקפים 100% העסקה):

- (1) התמורה – בתמורה להעסקתו משלמת החברה לגיא שכר בגין חודש עבודה מלא בסך של כ-42 אלפי ש"ח²⁴ (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-58 אלפי ש"ח).
- (2) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות – החברה מפרישה לקרן פנסיה של גיא כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות.
- (3) חופשה שנתית, מחלה והבראה – (א) גיא זכאי לחופשה שנתית; (ב) גיא זכאי לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה; ו-(ג) גיא זכאי לתשלום דמי הבראה על פי דין.
- (4) רכב – החברה מעמידה לרשות גיא ולשימושו רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא.
- (5) השתתפות בהוצאות – גיא זכאי להחזר הוצאות כמקובל בחברה, טלפון נייד ומחשב נייד.
- (5) תקופת העסקה – העסקתו של גיא הינה לתקופה בלתי מוגבלת, החל מיום 16 בינואר 2019, ותהא ותהיה בתוקף כל עוד יכהן גיא בתפקיד. לפרטים בדבר אפשרות למתן הודעה מוקדמת ותקופת ההודעה המוקדמת יחולו התנאים המפורטים בסעיף 7.3.1(2) לעיל ביחס לצופית.
- (6) בנוס – גיא זכאי לבונוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
- (7) פטור, שיפוי וביטוח – גיא זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לעניין זה, מובהר כי, אושרו לגיא עם מינויו לתפקיד מנהל מחלקת שיווק ונכסים פטור, שיפוי וביטוח כאמור, הממשיכים לחול על תפקידו כסמנכ"ל כספים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 17.1, 17.1.2 ו-17.3 להלן.

²² יצוין כי, בתכנית האופציות הכללית נקבע כי, במקרה של סיום העסקתו בחברה של מי מהניצעים שלא עקב "סיבה", כהגדרתה בתכנית האופציות הכללית, ו/או שלא בנסיבות שאם פוטר בגינן או שאם היה מפוטר על ידי החברה בגינן, לא היה זכאי לפיצויי פיטורין, תהא לו הזכות לממש את האופציות שבידיו במשך תקופה של שלושה (3) חודשים מיום סיום העסקתו כאמור או עד שלושים (30) יום מתום תקופת החסימה כהגדרתה בתכנית האופציות הכללית ואילו ביחס לפרג נקבעה תקופה של שנים עשר (12) חודשים מיום סיום העסקתו כאמור.

²³ יצוין כי עד ליום 15 בינואר 2019 כיהן גיא כמנהל מחלקת שיווק ונכסים.

²⁴ חלף סך של כ-38.5 אלפי ש"ח, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, כפי שאושרה ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה.

7.5.2. אישור בונוס לשנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2020, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתו לחברה.

ביום 21 במרץ 2021, אישרה ועדת התגמול בונוס שנתי לגיא בגין שנת 2020 בסך של כ-227 אלפי ש"ח (השווה לכ-5.9 משכורות חודשיות).

7.5.3. אישור בונוס לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2021, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתו לחברה.

7.5.4. לפרטים בדבר הקצאה של אופציות (סדרה י"ד) לגיא, ראו סעיף 7.4.6 להלן.

7.6. פרטים אודות תנאי התגמול של היועצת המשפטית ומזכירת חברה

גב' קרן בן-צבי מכהנת כיועצת משפטית ומזכירת חברה (להלן: "קרן"), החל מיום 20 במרץ 2016.²⁵

7.6.1. להלן פרטים אודות תנאי העסקתה של קרן (הנתונים משקפים 100% העסקה):

(1) התמורה – בתמורה להעסקתה משלמת החברה לקרן שכר בגין חודש עבודה מלא בסך של כ-29 אלפי ש"ח²⁶ (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-42 אלפי ש"ח).

(2) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות – החברה מפרישה לקרן פנסיה של קרן כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות.

(3) חופשה שנתית, מחלה והבראה – (א) קרן זכאית לחופשה שנתית; (ב) קרן זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976, ולשכר רגיל בגין ימי המחלה; ו-(ג) קרן זכאית לתשלום דמי הבראה על פי דין.

(5) תקופת העסקה – העסקתה של קרן הינה לתקופה בלתי מוגבלת ותהיה בתוקף כל עוד תכהן קרן בתפקיד. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההעסקה לידי סיום מכל סיבה בהתאם להוראות הדין.

(6) בונוס – קרן זכאית לבונוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

(7) פטור, שיפוי וביטוח – קרן זכאית למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו

²⁵ עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.

²⁶ חלף סך של כ-27 אלפי ש"ח, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, כפי שאושרה ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה.

ליתר הדיקטורים ונושאי המשרה בחברה. לעניין זה, מובהר כי, אושרו לקרן פטור, שיפוי וביטוח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 17.1, 17.1.2 ו-17.3 להלן.

7.6.2. אישור בונוס לשנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2020, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

ביום 21 במרץ 2021, אישרה ועדת התגמול בונוס שנתי לקרן בגין שנת 2020 בסך של כ-130 אלפי ש"ח (השווה לכ-4.9 משכורות חודשיות).

7.6.3. אישור בונוס לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2021, אשר לא יעלה על 6 משכורות חודשיות, ואשר ייקבע על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המלצת המנכ"לית, אשר יכול שתהיה מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

7.6.4. לפרטים בדבר הקצאה של אופציות (סדרה י"ד) לקרן, ראו סעיף 7.4.6 להלן.

7.7. פרטים אודות תנאי התגמול של מנהל נכסים חו"ל, נושא משרה בכירה בחברה

אלארד רייג'ר קספרס (להלן: "קספרס"), מועסק על ידי Aspen Real Estate Investments B.V., חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), ומכהן בתפקיד מנהל נכסים חו"ל בהתאם להסכם העסקה בינו ובין חברת הבת²⁷.

7.7.1. להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של קספרס (הנתונים משקפים 100% העסקה, 40 שעות שבועיות):

- (1) התמורה – בתמורה להעסקתו משלמת חברת הבת לקספרס שכר שנתי בסך כולל של 110 אלפי אירו (כ-431 אלפי ש"ח), המשולם מידי חודש, קרי, כ-9 אלפי אירו לחודש (כ-35 אלפי ש"ח).
- (2) ביטוח פנסיוני – לחברת הבת אין תכנית פנסיה לעובדים וקספרס אינו זכאי לביטוח פנסיוני.
- (3) חופשה שנתית, מחלה והבראה – קספרס זכאי לחופשה שנתית בת 27 ימים; חופשת מחלה ודמי הבראה בהתאם להוראות כל דין.
- (4) רכב – חברת הבת מעמידה לרשות קספרס רכב לסינג בסכום שלא יעלה על 1.1 אלפי אירו בחודש, ונושאת בהוצאותיו, למעט הוצאות בגין נסיעות פרטיות.
- (5) השתתפות בהוצאות – קספרס זכאי להחזר הוצאות כמקובל כנגד המצאת חשבוניות, טלפון נייד ומחשב נייד.
- (6) תקופת העסקה – העסקתו של קספרס הינה לתקופה בלתי מוגבלת (כאשר ההסכם יסתיים בכל מקרה על פי חוק ביום הראשון של החודש בו העובד יגיע לגיל 68). כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום במתן הודעה לצד השני בת חודש ימים.

²⁷ לעניין זה, יובהר כי, קספרס הינו נושא משרה בכירה בחברה, ואינו נושא משרה בה, ותנאי כהונתו והעסקתו אינם כפופים למדיניות התגמול של החברה.

(7) בונוס – קספרס זכאי לבונוס שנתי שלא יעלה על 3 משכורות בשנה (בגין שנת 2020 היה זכאי לבונוס שלא יעלה על 4 משכורות על פי תיקון להסכם שחל ביחס לשנת 2020 בלבד), בהתאם לעמידה ביעדי החברה ויעדים אישיים כפי שיקבעו מידי שנה.

8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום (להלן: "צארום"). למיטב ידיעת החברה, צארום מחזיק נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין באמצעות Zarom Holding Limited) 28,950,700 מניות של החברה המהוות כ-45.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-43.25% בדילול מלא) וכ-45.88% מזכויות ההצבעה בה (כ-44.02% בדילול מלא).

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

תרומה לעמותת יוניסטרים

רקע

ביום 1 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 באוגוסט 2014 וביום 28 באוגוסט 2014, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות אספן נכסים (1990) בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת")²⁸ עם עמותת יוניסטרים (להלן: "העמותה"), אשר נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה, בהסכם שכירות לפיו הושכרו לעמותה משרדים בשטח של כ-66 מ"ר שהינם חלק משטח פנוי של כ-122 מ"ר ברחוב שבזי 26 בראש העין (להלן: "המושכר")²⁹, לתקופה של שלוש שנים, ללא תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה (להלן: "הסכם השכירות"). ביום 22 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות חברת הבת והעמותה בהסכם שכירות חדש לפיו גדל המושכר בכ-45 מ"ר נוספים, ובסה"כ השכירה חברת הבת לעמותה משרדים בשטח של כ-111 מ"ר ברחוב שבזי 26 בראש העין (כולל 8 חניות), לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 7 בספטמבר 2017, ללא תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר, בהן השתתפה חברת הבת, בסך של 50 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש"), לפיו יוגדל המושכר בכ-103 מ"ר נוספים, ובסה"כ משכירה החברה לעמותה משרדים בשטח של כ-214 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים החל ממועד

²⁸ יצוין כי, ביום 24 בדצמבר 2017 הושלם מיזוג בין החברה לבין חברת הבת, באופן שבו לאחר המיזוג חוסלה חברת הבת ופעילותה נקלטה במלוואה על ידי החברה.

²⁹ המושכר הינו חלק בבניין בו מחזיקה חברת הבת בכ-69% מהשטחים. יתרת השטחים מוחזקת על ידי יהלומי ראש העין בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית אשר בעלי מניותיה היחידים הינם ה"ה יצחק בר חיים (50%) ובילי בר (50%) (להלן: "יהלומי ראש העין").

אישור האסיפה כאמור, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן: "ההתקשרות" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

במסגרת הסכם השכירות החדש נקבע כי החברה תוכל לסיימו בהתראה, מראש ובכתב לעמותה, בת שלושה (3) חודשים. עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ-50 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-111 מהמושכר החדש וכ-55 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-90 מהמושכר החדש בגין דמי שכירות, וכ-13.5 ש"ח למ"ר בגין דמי ניהול, בתוספת מע"מ, וסך של 250 ש"ח בגין כל חניה, ובסך כולל של כ-14 אלפי ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ, וכ-160 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר החדש, בהן השתתפה החברה, בסך של כ-67 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

אודות עמותת יוניסטרים

למיטב ידיעת החברה, העמותה נרשמה כעמותה לפי חוק העמותות, התש"ס-1980, ביום 12 בדצמבר 2001. מטרת העמותה הינן עזרה לאוכלוסייה מעוטת יכולת בתחומי החינוך והעשרת הידע לרווחת החברה בישראל. העמותה שמה לה למטרה להצמיח מנהיגות עסקית וחברתית, בתפיסת עולם דמוקרטית, בקרב בני נוער בישראל ובעולם. העמותה פועלת על פי מודל של שיתוף פעולה עם עמיתים - יזמים ואנשי עסקים מהקהילה העסקית בארץ, הנוטלים חלק בהנחיה ובהדרכה המקצועית של בני הנוער בתחומי עסקים. בני הנוער המשתתפים בפרויקט נוטלים חלק בתוכנית הנמשכת שלוש שנים ומלווה קבוצות בני נוער משכבת כיתה ט' ועד לשירות הצבאי. העמותה מפעילה מרכזי פעילות לבני נוער בנושא מינהל עסקים ויזמות בישובים שונים ברחבי הארץ. העמותה פועלת בעשרות יישובים בארץ ומפעילה למעלה מ-100 קבוצות יזמות של בני נוער מכל קשת החברה הישראלית.

כמו כן, העמותה מפעילה תכנית המשך המלווה את בוגרי העמותה בשלבים השונים בחייהם הבוגרים ועד השתלבותם המוצלחת במגזר העסקי. העמותה נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה. צארום הינו יושב ראש העמותה ופעיל בועד המנהל של העמותה, ללא תמורה בגין פעילות זו.

העניין האישי של בעל השליטה בעסקה

צארום הינו בעל השליטה בחברה מכוח החזקתו ב-28,950,700 מניות החברה, אשר היוו (נכון למועד אישור ההתקשרות) כ-47.12% מהון החברה וכ-48.03% מזכויות ההצבעה בה (כ-42.90% מהון החברה בדילול מלא וכ-43.66% מזכויות ההצבעה בה).

צארום הינו בעל עניין אישי בהתקשרות זו בשל היותו מייסד העמותה, יו"ר העמותה וחבר בועד המנהל של העמותה, ללא תמורה כלשהי, ובשל כך שהעמותה הינה צד להתקשרות ומוטבת על פיה.

מועד אישורה ופרטי האורגן שאישר את העסקה

ביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את ההתקשרות.

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ברוב כאמור בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)³⁰

מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכון למועד פרסום הדוח התקופתי									בעל המניות
כמות ושיעור החזקה בהנחת דילול מלא			שיעור החזקה		ניירות הערך של החברה			מניות	
% בהצבעה	% בהון	מניות	% בהצבעה	% בהון	כתבי אופציה (סדרה י"ד)	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')		
44.02%	43.25%	28,950,700	45.88%	45.04%	0	0	0	28,950,700	רוני צארום
8.33%	8.19%	5,481,328	8.69%	8.53%	0	0	0	5,481,328	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - קרנות פנסיה וקופות גמל
6.67%	6.55%	4,385,339	6.95%	6.82%	0	0	0	4,385,339	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - עמיתים מניות ישראל
0.50%	0.50%	331,855	0.53%	0.52%	0	3,759,768	11,572,737	331,855	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - קרנות להשקעות משותפות בנאמנות
0%	0%	0	0%	0%	0	0	13,862,629	0	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - הראל עמית אגח קונ צמוד נמוך
0%	0%	(3,476)	0%	0%	0	(12,787)	(6,484)	(3,476)	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - נוסטרו
9.50%	9.34%	6,249,999	9.90%	9.72%	0	0	0	6,249,999	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - קרנות פנסיה וקופות גמל
4.80%	4.71%	3,155,386	5.00%	4.91%	0	0	0	3,155,386	קנדרה (ישראל) בע"מ
2.28%	2.24%	1,501,408	0.002%	0.002%	1,500,000	0	0	1,408	גיא יהושע פרג, יו"ר דירקטוריון
0.76%	0.75%	500,000	0%	0%	500,000	0	0	0	צופית הראל, מנכ"לית
---	1.75%	1,173,141	---	1.83%	0	0	0	1,173,141	מריו לזניק נופך בע"מ (מניות רדומות)
---	---	1,656,103	---	---	0	0	0	1,656,103	אספן גרופ בע"מ
76.87%	77.28%	53,381,783	76.94%	77.36%	2,000,000	3,746,981	25,428,882	51,381,783	סה"כ בעלי עניין
0.30%	0.30%	200,000	0%	0%	200,000	0	0	0	גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים
0.30%	0.30%	200,000	0%	0%	200,000	0	0	0	קרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה

³⁰ יובהר כי, החזקות הגופים המוסדיים הינן כפי שנמסרו לחברה על ידי כל אחד מהם נכון ליום 31.12.2020 וכפי שפורסמו על ידי החברה בדיווח מיידי ביום 7 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 2021-003273), ואינן מעודכנות למועד זה. עוד יובהר כי, לאור האמור, מצבת ההחזקות אינה כוללת את החזקות הגופים המוסדיים כאמור, ככל שישנן, באגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר הונפקו לאחר תאריך הדוח, ביום 25 בינואר 2021. החזקות יתר בעלי העניין המפורטות בטבלה הינן מעודכנות נכון למועד זה.

מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכון למועד פרסום הדוח התקופתי									בעל המניות
כמות ושיעור החזקה בהנחת דילול מלא			שיעור החזקה		ניירות הערך של החברה				
% בהצבעה	% בהון	מניות	% בהצבעה	% בהון	כתבי אופציה (סדרה י"ד)	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	מניות	
0.35%	0.34%	229,167	0%	0%	29,167	0	0	0	עדי חודורוב, מנהלת נכסים ושיווק ישראל
77.82%	77.91%	53,810,950	76.94%	77.36%	2,429,167	3,746,981	25,428,882	51,381,783	סה"כ בעלי עניין ונושאי משרה בכירה
22.18%	22.09%	14,784,345	23.06%	22.64%	229,167	224,730,499	256,971,631	14,555,178	ציבור
100%	100%	68,595,295	100%	100%	2,658,334	228,477,480	282,400,513	65,936,961	סה"כ

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים (תקנה 24א)

11.1. ההון הרשום של החברה מורכב מ-45,000,000 ש"ח מחולק ל-4,500,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מס' נייר ערך בבורסה 313015).

11.2. ההון המונפק של החברה מורכב מ-65,936,961 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מתוכן 1,656,103 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ו-1,173,141 מניות רדומות המוחזקות על ידי מריו לזניק נופך בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה).

11.3. להלן פירוט ניירות הערך ההמיירים של החברה:

2,658,334 אופציות (סדרה י"ד) של החברה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

שם המחזיק	מס. זיהוי	מען	כמות	נאמן
חברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ	510022551	יהודה הלוי 38, תל אביב	65,936,932	לא
יהודה בר לב	067837123	טולקובסקי 3א' תל אביב	11	לא
בעלי מניות נוספים	---	---	18	לא
סה"כ			65,936,961	---

13. חברי הדירקטוריון של התאגיד (המכהנים נכון למועד זה) (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כהונה תחילת	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
גיא יהושע פרג, יו"ר דירקטוריון	028401594	29/04/1971	אצל אספן גרופ, רחוב השלושה 2, בניין אדגר 360, תל אביב 6706054	ישראלית	לא	לא	מכהן כדירקטור בחברות פרטיות אשר נמצאות בשליטתו העקיפה של מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, וכן בשליטת החברה	05/09/2005	רואה חשבון; מוסמך מנהל עסקים (התמחות) ובוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת בר-אילן	יו"ר פעיל בחברה	צ'אטווי בע"מ, מגוריס ישראל בע"מ, סייבול בע"מ	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן
מיכל גור	058890096	30/08/1964	קוסטה ריקה 8, חיפה 3498128	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטורית בלתי תלויה ³¹	לא	28/05/2015	רואת חשבון; מוסמכת כלכלה ומנהל עסקים (התמחות במימון) ובוגרת כלכלה ולימודים משלימים - האוניברסיטה העברית; בוגרת השלמת לימודי חשבונאות - אוניברסיטת חיפה; בוגרת לימודי שמאות מקרקעין - טכניון	מנכ"לית חברת אלמוגים החזקות בע"מ (החל מ-12/17); ייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן	דקמא קפיטל בע"מ, אלקטרה בע"מ	אין	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן
מנשה ליאור שמש	024830010	07/12/1969	נחל גמלא 5, קריית אונו, מיקוד 5545036	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	06/07/2012	רואה חשבון; בוגר חשבונאות וכלכלה ומוסמך מנהל עסקים - אוניברסיטת בר-אילן	החל ממרץ 2013 סמנכ"ל כספיים ב-wix.com	בחברות בת של ION, wix.com Acquisition, Corp. 1 Ltd ION Acquisition Corp. 2 Ltd	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן

³¹ סווגה כדירקטורית בלתי תלויה ביום 20 בדצמבר 2015 על ידי ועדת הביקורת.

כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	שימש כסגן דיקן בבית הספר לנדל"ן – המכללה האקדמית נתניה; מרצה ואיש סגל בבית הספר למשפטים – המכללה האקדמית נתניה (בחופשה ללא תשלום)	דוקטור, מוסמך ובוגר משפטים -אוניברסיטת בר-אילן; בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בר-אילן	01/04/2017	לא	דירקטור בלתי תלוי ³²	לא	ישראלית	דרך המלך 41 גבעת שמואל	16/10/1968	023909211	עמיחי קרנר
כן	בעל מומחיות ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	אין	אלבר – שירותי מימונית בע"מ, וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו (רואימטקס פיננסים בע"מ וא. ים ארץ ומלואה נדל"ן בע"מ)	סמנכ"ל כספים – מרכז משען בע"מ	בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון; בוגר משפטים - מכללת שערי משפט; מוסמך מנהל ומדיניות ציבורית - אוניברסיטת בן גוריון	06/07/2018	לא	דירקטור חיצוני	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	ישראלית	חנקן 4 להבים, מיקוד 8533800	25/02/1967	022673719	מאיר בן חמו

14. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	תחילת כהונה	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיונו העסקי ב-5 השנים האחרונות
צופית הראל	027470830	09/04/1974	מנכ"לית החברה; דירקטורית בחברות בשליטת החברה	33 01/09/2015	לא	לא	מוסמכת מנהל עסקים ובוגרת כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת חיפה	מנכ"לית החברה; סמנכ"לית כספים של החברה
גיא בורנשטיין	040673022	17/10/1980	סמנכ"ל כספים	34 01/04/2018	לא	לא	בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל	סמנכ"ל כספים של החברה; מנהל מחלקת שיווק ונכסים של החברה; מנהל כספים של החברה
קרן בן-צבי	038947271	19/05/1976	יועצת משפטית ומזכירת חברה	35 25/08/2014	לא	לא	בוגרת משפטים - מכללת רמת-גן	יועצת משפטית ומזכירת החברה
עדי חודורוב	066359365	11/1/1984	מנהלת נכסים ושיווק ישראל	36 25/03/2021	לא	לא	תואר ראשון במשפטים (LL.B) ותואר ראשון במנהל עסקים (B.A) עם התמחות במימון - המרכז הבינתחומי הרצליה	מחלקת נכסים ושיווק בחברה; עוזרת מנהל נכסים בחברה
אלאראד רייג'ר קספרס	לא ידוע	14/8/1984	מנהל נכסים חו"ל	37 01/08/2018	לא	לא	תואר ראשון במנהל עסקים - HBO הולנד	החל מאוגוסט 2018 עובד מחלקת נכסים ושיווק בחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V.
איל הורוביץ	058876574	05/07/1964	מבקר פנימי	01/01/2009	לא	לא	ד"ר במנהל עסקים - Universidad Central de Nicaragua (UCN); ד"ר בחשבונאות ציבורית - Universidad Azteca; רואה חשבון ומשפטן; בוגר חשבונאות ומנהל עסקים - המכללה למנהל; בוגר משפטים - המרכז הבינתחומי הרצליה	יו"ר ו-CEO בפירמת רואי חשבון BAKER TILLY; מרצה בכיר במסלול האקדמי של המכללה למנהל (החוג לחשבונאות) עד ספטמבר 2015; לשעבר יו"ר אירופה אפריקה ומזרח התיכון ברשת רואי החשבון הבינלאומית השמינית בעולם, בייקר טילי אינטרנשיונל; חבר בדירקטוריון האירופאי והעולמי ויו"ר ועדת הכספים של בייקר טילי אינטרנשיונל
שלמה דהוקי	54855234	24/5/1957	יו"ר דירקטוריון פאי סיאם בע"מ ³⁸	07/01/2021	לא	לא	השכלה תיכונית	ייזום ותפעול פרויקטים

33 יצוין כי, צופית מכהנת כמנכ"לית החברה החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 בספטמבר 2015 כיהנה כסמנכ"לית כספים.
 34 יצוין כי, גיא מכהן כסמנכ"ל כספים החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 באפריל 2018 כיהן כמנהל מחלקת שיווק ונכסים. גיא החל את עבודתו בחברה ביוני 2012.
 35 יצוין כי, קרן בן-צבי מכהנת כיועצת משפטית ומזכירת חברה החל מיום 20 במרץ 2016; עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.
 36 יצוין כי, עדי חודורוב החלה את עבודתה בחברה ביום 15 ביוני 2017.
 37 מועד תחילת עבודתו בחברת הבת.
 38 חברה המוחזקת ב-50% על ידי החברה.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

שם: בריטמן אלמגור זהר ושות'
מען: דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1, תל אביב

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)

16.1. דיבידנד:

בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 12 במרץ 2020, הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2020 דיבידנד בסך מינימאלי של 16 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ-0.267 ש"ח.
בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 25 במרץ 2021, הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2021 דיבידנד בסך מינימאלי של 18 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ-0.285 ש"ח.
לפרטים נוספים בדבר החלטות החברה כאמור ובדבר חלוקת דיבידנדים, המועדים והסכומים של הדיבידנדים שהוכרזו, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4 בפרק א' לדוח התקופתי.

16.2. שינויים בהון:

לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 6.1(1) לעיל.

16.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

16.3.1. ביום 21 באפריל 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים כדלקמן:

(1) אישור בונס מותנה ביעדים לשנת 2020 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג; (2) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עתידיות והכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בהן; (3) עדכון הסכם העסקה עם מנכ"לית החברה, גב' צופית הראל; (4) מינוי מר גיא פרג כדירקטור בדירקטוריון החברה; (5) מינוי הגב' מיכל גור כדירקטורית בדירקטוריון החברה; (6) מינוי מר עמיחי קרנר כדירקטור בדירקטוריון החברה; (7) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

17.1. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

17.1.1. ביום 23 במאי 2019 וביום 12 באוגוסט 2019, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 1 ביולי 2019 ותסתיים ביום 30 ביוני 2020 (להלן בסעיף זה: "**הפוליסה הקודמת**"). הפוליסה הקודמת הינה בגבולות אחריות של 105 מיליון ש"ח (30 מיליון דולר ארה"ב) למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של 175 אלפי ש"ח (50 אלפי דולר ארה"ב) והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של 182.5 אלפי ש"ח למקרה. יובהר כי, תנאי הפוליסה הקודמת הומרו לשקלים (חלף דולר ארה"ב), והחל מאותו מועד, בכוונת החברה להתקשר בפוליסות ביטוח אשר תנאיהן יהיו בשקלים. הפוליסה הקודמת הוארכה עד ליום 14 באוגוסט 2020 באותם תנאים.

17.1.2. ביום 20 באפריל 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 9 במרץ 2020 וביום 12 במרץ 2020, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, במהלך חמש שנים ממועד אישור האסיפה כאמור, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין

על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), באישור ועדת התגמול והדירקטוריון בלבד, ובלבד שגבול האחריות של הביטוח לא יעלה על 200 מיליון ש"ח והפרמיה השנתית לא תעלה על 500 אלף ש"ח (להלן: "פוליסות עתידיות"). כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה³⁹ בפוליסות העתידיות.

17.1.3. הכללתם של כל אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה נכון למועד זה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ובפוליסות עתידיות, אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה במועדים כדלקמן⁴⁰:

מועד אישור הכללתו בפוליסות עתידיות	מועד אישור הכללתו לראשונה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה	נושא המשרה
20 באפריל 2020	25 במרץ 2007	גיא פרג
	29 באפריל 2014	מנשה ליאור שמש
	28 במרץ 2015	מיכל גור
	22 במאי 2017	עמיחי קרנר
	12 באוגוסט 2015	צופית הראל
	12 באוגוסט 2015	קרן בן צבי
	20 במרץ 2018	גיא בורנשטיין
	5 ביולי 2018	מאיר בן חמו
25 במרץ 2021	25 במרץ 2021	עדי חודורוב

17.1.4. ביום 13 באוגוסט 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 15 באוגוסט 2020 ותסתיים ביום 14 באוגוסט 2021 (להלן בסעיף זה: "הפוליסה הנוכחית"). הפוליסה הנוכחית הינה בגבולות אחריות של 93.5 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של 359 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של 175 אלפי ש"ח למקרה.

17.2. כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

17.2.1. ביום 18 בדצמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 23 בנובמבר 2011 וביום 30 בנובמבר 2011, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לדירקטורים שכיחנו באותו מועד בדירקטוריון החברה וביניהם גיא פרג (להלן: "כתב השיפוי" או "כתבי השיפוי", לפי העניין). כתבי השיפוי החליפו את כתבי השיפוי שהוענקו לדירקטורים בעבר, בנוסח שאושר ביום 2 בנובמבר 2006 על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

יצוין כי באותם מועדים, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הענקת התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי ליתר נושאי המשרה שכיחנו בחברה באותו מועד. בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, לפיה התחייבה החברה לשפות את כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"):

א. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת;

³⁹ הי"ה גיא יהושע פרג, מנשה ליאור שמש, מיכל גור, עמיחי קרנר, מאיר בן חמו, צופית הראל, גיא בורנשטיין וקרן בן צבי. ביחס למר יגאל דן, מועמד לכהונת דח"צ, יצוין כי, ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הכללתו בפוליסת הביטוח ובפוליסות עתידיות, באותם תנאים כפי שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. האישור כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה וכן לאישור האסיפה כאמור למינוי של יגאל כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה.

⁴⁰

ב. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

בכל הנוגע לחבויות כספיות שתוטלנה על מי מבין הדירקטורים ונושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "חבויות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.

יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת, והכל כמפורט בכתבי השיפוי). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים ונושאי משרה בחברה סכומים כלשהם מכוח כתבי השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

כתב השיפוי כולל התחייבות לשיפוי בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך, כהגדרתו בכתב השיפוי, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וכן תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) בפרק ח'4 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

17.2.2. ביום 29 באפריל 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר שביום 24 במרץ 2014 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות לשיפוי למר ליאור שמש, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.3. ביום 5 ביולי 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 26 במאי 2015 וביום 28 במרץ 2015 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות לשיפוי לגב' מיכל גור, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.4. ביום 21 באוגוסט 2014 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לקרן בן צבי, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.5. ביום 2 באוגוסט 2015 וביום 12 באוגוסט 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לצופית, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.6. ביום 22 במאי 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 26 במרץ 2017 וביום 27 במרץ 2017 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות לשיפוי לד"ר עמיחי קרנר, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.7. ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי למר גיא בורנשטיין, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.8. ביום 5 ביולי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לשיפוי למר מאיר בן חמו, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.9. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יגאל דן ועדי חודורוב, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביחס ליגאל, האישור כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, וכן לאישור האסיפה כאמור למינויו של יגאל כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה.

17.3. כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה

17.3.1. ביום 22 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 27 במרץ 2017, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), מתן התחייבות לפטור לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה. בהתאם לאמור בכתב הפטור (להלן: "**כתב הפטור החדש**")⁴¹ ובכפוף להוראות סעיפים 42259 ו-43263⁴² לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, התחייבה החברה לפטור מראש את כל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות או בקשר להחלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (להלן: "**הסייג לפטור**") בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם דירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (להלן: "**ההתחייבות לפטור**"). יובהר כי, עד למועד מתן ההתחייבות לפטור, כמפורט לעיל, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עד לאותו מועד⁴⁴, הוענקו (במועדים שונים) כתבי פטור בנוסח דומה לכתב הפטור החדש (ולמעט לכך שלא כללו את הסייג לפטור), אשר הוחלפו בכתב הפטור החדש החל ממועד אישור האסיפה כאמור לעיל ביום 22 במאי 2017.

41 לפרטים נוספים אודות האמור בכתב הפטור ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-044595).

42 סעיף 259 לחוק החברות קובע: "א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון.

ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה."

43 סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:

(1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) לחוק החברות;

(2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

(3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

(4) קנס או כופר שהוטל עליו."

44 למעט מר עמיחי קרנר אשר באסיפה זו אושר לו מתן התחייבות לפטור לראשונה.

17.3.2. ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור למר גיא בורנשטיין כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.3. ביום 5 ביולי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לפטור למר מאיר בן חמו, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.4. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור לה"ה יגאל דן ולעדי חודורוב, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביחס ליגאל, האישור כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, וכן לאישור האסיפה כאמור למינויו של יגאל כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה.

<hr/> <u>אספן גרופ בע"מ</u>	<u>25.3.2021</u> תאריך
<u>תפקידם</u>	<u>שמות החותמים</u>
יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
מנכ"לית	צופית הראל

אספן גרופ בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2020

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2020

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. עדכון מסמך המיקוד (Scoping) לשנת 2020, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, כלהלן: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בישראל; (3) בקורות על תהליך הכנסות מדמי שכירות בחו"ל; (4) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").
 2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקורות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 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, שבה 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 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרץ 2021

תאריך

צופית הראל
מנהלת כללית

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, שבה 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 פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

25 במרץ 2021

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2020

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2020

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3	פרטים על המידע הכספי הנפרד
4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-8	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
9-15	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

לכבוד
בעלי המניות של
אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.נ.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ ("להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 34,972 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 1,838 אלפי ש"ח, וכ- 2,828 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 25 במרץ 2021

אספן גרופ בע"מ

פרטים על המידע הכספי הנפרד

כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ג' להלן.

בכל מקום בו מוזכרת החברה, הכוונה היא כי החל ממועד המיזוג היא כוללת גם את החברות המתמזגות.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, למעט יתרות ועסקאות עם החברות המתמזגות בתקופה שממועד המיזוג, בנפרד, בסעיפים: "יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו-"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי מניות החברה, הרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. כאשר החברה לעניין זה נחשבת החל ממועד המיזוג כחברה כשהיא ממוזגת עם החברות המתמזגות.

(3) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

אספן גרופ בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
9,613	208,842	מזומנים ושוי מזומנים
44,320	25,705	נכסים פיננסיים לזמן קצר
41,919	4,234	חלות שוטפת של הלוואה לחברות מוחזקות
2,760	2,084	לקוחות
1,315	2,841	חייבים ויתרות חובה
16,700	-	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>116,627</u>	<u>243,706</u>	
		נכסים לא שוטפים:
991,664	758,217	יתרות בגין חברות מוחזקות
404,710	417,558	נדל"ן להשקעה
1,164	1,021	רכוש קבוע, נטו
3,665	3,055	נכס זכות שימוש
7,965	28,226	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>1,409,168</u>	<u>1,208,077</u>	
<u>1,525,795</u>	<u>1,451,783</u>	
		סך הכל נכסים
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
90,354	66,350	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
17,761	50,546	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
103,955	103,547	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,800	6,202	התחייבויות פיננסיות דרך רווח והפסד לזמן קצר
1,407	457	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,189	6,057	זכאים ויתרות זכות הפרשות
21,776	20,730	
<u>248,242</u>	<u>253,889</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
60,519	21,250	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
41,424	87,452	הלוואות מחברות מוחזקות
504,639	403,400	איגרות חוב
18,069	16,165	הלוואות מתאגידים פיננסיים
3,175	2,590	התחייבות בגין חכירה
1,799	1,699	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>629,625</u>	<u>532,556</u>	
<u>877,867</u>	<u>786,445</u>	
		סך הכל התחייבויות
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
272,229	272,229	הון מניות ופרמיה
(43,193)	(44,076)	קרנות הון
433,270	452,016	יתרת רווח
(14,378)	(14,831)	מניות באוצר
<u>647,928</u>	<u>665,338</u>	
<u>1,525,795</u>	<u>1,451,783</u>	סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

25 במרץ 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

אספן גרופ בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,116	27,054	26,183	הכנסות
			הכנסות מדמי שכירות
			עלות ההכנסות
1,344	2,171	2,740	עלות השכירות
70	89	120	עלות מכירת המבנים והקרקעות
1,414	2,260	2,860	
26,702	24,794	23,323	רווח גולמי
2,868	21,190	8,249	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(21,128)	(16,241)	(14,508)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(5,434)	(4,341)	(792)	הוצאות אחרות, נטו
3,008	25,402	16,272	רווח מפעולות רגילות
(38,812)	(50,796)	(32,267)	הוצאות מימון
1,101	3,146	6,530	הכנסות מימון
106,452	161,765	43,669	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
71,749	139,517	34,204	רווח לפני מסים על ההכנסה
(159)	-	-	מסים על ההכנסה
71,590	139,517	34,204	רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
13,314	(61,292)	(562)	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
84,904	78,225	33,642	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,590	139,517	34,204	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(106,452)	(161,765)	(43,669)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
3,315	693	404	תשלום מבוסס מניות
160	771	770	פחת והפחתות
(2,868)	(21,190)	(8,249)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(7,762)	29,347	(17,019)	שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
6,642	(2,186)	805	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
<u>(35,375)</u>	<u>(14,813)</u>	<u>(32,754)</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
705	(440)	676	שינוי בלקוחות
(165)	(291)	(1,526)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
708	(141)	(950)	שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
1,754	9,326	3,000	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(3,247)	314	(49)	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>(245)</u>	<u>8,768</u>	<u>1,151</u>	
<u>(35,620)</u>	<u>(6,045)</u>	<u>(31,603)</u>	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת
19,231	8,401	28,821	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>(16,389)</u>	<u>2,356</u>	<u>(2,782)</u>	סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

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

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(4,231)	(24,689)	(4,599)
8,457	8,065	16,700
(103)	(35)	(17)
(9,805)	3,147	(3,012)
-	-	(70,919)
<u>(5,682)</u>	<u>(13,512)</u>	<u>(61,847)</u>
		מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
<u>(97,872)</u>	<u>96,278</u>	<u>416,177</u>
		מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
<u>(103,554)</u>	<u>82,766</u>	<u>354,330</u>
		סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
78,680	-	-
95,000	50,000	12,000
(16,293)	(86,117)	(18,473)
14	90,340	(24,004)
(57,938)	(66,925)	(103,547)
(14,250)	(15,750)	(16,000)
(2,958)	(8,777)	(453)
5	25	-
(2,264)	(55,721)	(1,842)
<u>79,996</u>	<u>(92,925)</u>	<u>(152,319)</u>
		מזומנים, נטו, מפעילות מימון
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>79,996</u>	<u>(92,925)</u>	<u>(152,319)</u>
		סך הכל מזומנים, נטו, מפעילות מימון
<u>(39,947)</u>	<u>(7,803)</u>	<u>199,229</u>
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>57,363</u>	<u>17,416</u>	<u>9,613</u>
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>17,416</u>	<u>9,613</u>	<u>208,842</u>
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>32,043</u>	<u>39,654</u>	<u>29,881</u>
<u>20,327</u>	<u>34,766</u>	<u>31,031</u>

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל הריבית ששולמה במהלך השנה

סך הכל הריבית שהתקבלה במהלך השנה

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

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

1. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשבחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

2. יתרת מזומנים ושוי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,390	11,248	בש"ח:
2,864	115,740	בקופה ובבנקים
8,254	126,988	פקדונות (1)
-----	-----	
1,359	81,854	במט"ח
-----	-----	
9,613	208,842	סך-הכל מזומנים ושוי מזומנים

(1) פקדונות אצל תאגידים בנקאיים הנושאים, ליום 31 בדצמבר 2020, ריבית בשיעור של 0.4% - 0.01%.

3. נכסים פיננסיים:

הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
44,320	25,705	נכסים שוטפים

4. השקעה בחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
392,848	411,716	השקעה לפי שיטת השווי המאזני
598,816	346,501	הלואאות ויתרות חובה
991,664	758,217	

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

5. התחייבויות פיננסיות:

(א) להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

<u>ליום 31 בדצמבר 2020</u>			
<u>סך הכל</u>	<u>מדד</u>		<u>לא צמוד</u>
	<u>לא פיננסי</u>	<u>המחירים לצרכן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
457	-	-	457
26,787	20,730	2,566	3,491
506,946	-	282,207	224,739
70,000	-	-	70,000
17,961	-	17,961	-
1,699	283	-	1,416
<u>623,851</u>	<u>21,013</u>	<u>302,735</u>	<u>300,103</u>

<u>ליום 31 בדצמבר 2019</u>			
<u>סך הכל</u>	<u>מדד</u>		<u>לא צמוד</u>
	<u>לא פיננסי</u>	<u>המחירים לצרכן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
1,407	-	-	1,407
29,965	21,776	2,626	5,563
608,594	-	384,547	224,047
76,475	-	-	76,475
19,876	-	19,876	-
1,799	407	-	1,392
<u>738,116</u>	<u>22,183</u>	<u>407,049</u>	<u>308,884</u>

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
הלוואות מאחרים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
הלוואות מאחרים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון נזילות:

(1) סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב, והסכמי שכירות אחרים. ליום 31 בדצמבר 2020 צפוי שכ- 27.3% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה.

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2020						
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח						
457	-	-	-	-	457	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
26,787	-	-	-	-	26,787	זכאים ויתרות זכות
506,946	156,299	53,410	90,143	103,547	103,547	(א) איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
70,000	7,750	8,500	2,500	2,500	48,750	(ב) התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
17,961	10,777	1,796	1,796	1,796	1,796	(ב) הלוואות מאחרים
1,699	1,416	-	-	283	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>623,849</u>	<u>176,242</u>	<u>63,706</u>	<u>94,439</u>	<u>108,126</u>	<u>181,337</u>	

(א) איגרות חוב (סדרה ו') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 3.9%.
איגרות חוב (סדרה ז') - אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 3.4%.

(ב) מורכב מהלוואה צמודה למדד הנושאת ריבית בשיעור של 5.4%, מהלוואות לא צמודות והלוואות הנושאות ריבית בשיעור של פריים + 1.75% - 0.7%.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון נזילות: (המשך)

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019						
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח						
1,407	-	-	-	-	1,407	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,965	-	-	-	-	29,965	זכאים ויתרות זכות
608,594	206,292	90,439	103,954	103,954	103,955	(א) איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
76,474	-	9,000	2,258	49,262	15,954	(ב) התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
19,876	12,648	1,807	1,807	1,807	1,807	(ב) הלואות מאחרים
1,799	1,392	-	-	407	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>738,115</u>	<u>220,332</u>	<u>101,246</u>	<u>108,019</u>	<u>155,430</u>	<u>153,088</u>	

(א) איגרות חוב (סדרה ו') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 3.9%.
איגרות חוב (סדרה ז') - אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 3.4%.

(ב) מורכב מהלוואות צמודות למדד הנושאות ריבית בשיעור של 5.4% - מהלוואות לא צמודות והלוואות
הנושאות ריבית בשיעור של פריים + 1.75% - 0.7%.

6. מסים על ההכנסה:

(א) הרכב יתרת מסים נדחים:

סך הכל אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	
-	(41)	(63,220)	63,261	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	(11)	(4,519)	4,530	תנועה בשנת 2020 שנזקפה לרווח והפסד
<u>-</u>	<u>(52)</u>	<u>(67,739)</u>	<u>67,791</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המסים הנדחים - ראה סעיף ג' להלן.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

(ב) הרכב הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(159)	-	-
(159)	-	-

מסים בגין שנים קודמות

(ג) החוק לתיקון פקודת מס הכנסה:

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

(ד) רווחי/הפסדי הון:

על פי הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132) התשס"ב-2003 (להלן: "חוק הרפורמה"), מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר 2003 וזאת במקום שיעור המס הרגיל. במכירת נכסים שנרכשו לפי תחילת חוק הרפורמה, שיעור המס המופחת יחול על מרכיב הרווח שנצמח לאחר החלת החוק, אשר יחושב בהתאם לקביעת החוק. כמו כן, קובע חוק הרפורמה כי הפסדי הון מועברים לצרכי מס יהיו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון ללא מגבלת זמן. חוק הרפורמה גם מסדיר את האפשרות לקיזוז הפסדי הון ממכירת נכסים מחוץ לישראל כנגד רווחי הון בישראל.

(ה) שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2015.

(ו) הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים העסקיים של החברה לצרכי מס ויתרת הפסדי ההון שלה (לרבות הפסדים הריאליים מניירות ערך) אשר מועברים לשנת המס הבאה מסתכמים לסך של כ-279 מיליון ש"ח ולסך של כ-76 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

(א) הלוואות לחברת בת הולנדית:

(1) בקשר עם עסקה לרכישת שלושה נכסים בהולנד, ביום 28 בנובמבר 2014, העמידה החברה לחברת הבת הלוואה בסך של כ-13.5 מיליון אירו בריבית שנתית בשיעור של ליבור + 5.875%.

(2) בקשר עם עסקה לרכישת שמונה נכסים בהולנד, באמצעות שמונה חברות נכס, ביום 7 בדצמבר 2017, העמידה החברה לשמונה חברות הנכס הלוואות בסך כולל של כ-9.5 מיליון אירו בריבית של 9%. לפרטים ראה ביאור 13.ה.(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) בהמשך לסעיף קטן (2) לעיל ובקשר עם עסקה לרכישת נכס בהולנד ע"י אחת מחברות הנכס האמורות, ביום 8 במרץ 2018, העמידה החברה לחברה הנכס הלוואה בסך של כ-7.4 מיליון אירו בריבית של 9%. עד ליום 30 בספטמבר 2018, פרעה חברת הנכס סך של כ-4 מיליון אירו מתוך ההלוואה הנ"ל. לפרטים ראה ביאור 14.ה.(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

7. **מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)**

(א) הלוואות לחברת בת הולנדית: (המשך)

(4) בקשר עם עסקה לרכישת נכס בעיר Amstelveen בהולנד, באמצעות חברת בת, ביום 23 באוקטובר 2018, העמידה החברה לחברת הבת הלוואה בסך כולל של כ- 19 מיליון אירו בריבית של 6% אשר נפרעה בחלקה עם קבלת המימון מתאגיד בנקאי. לפרטים ראה ביאור ה.14. (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

(5) בקשר עם עסקה לרכישת שני בנייני משרדים בהולנד (להלן: "העסקה"), ביום 24 במרץ 2020, העמידה החברה לחברה בת ולשותפות של חברת הבת לעסקה (להלן: "הרוכשות") הלוואה בסך של 35 מיליון אירו בריבית שנתית בשיעור של 3.6% עד לקבלת מימון מתאגיד בנקאי זר על ידי הרוכשות. במהלך חודש יולי 2020, לאחר שקיבלו את המימון מהתאגיד הבנקאי הזר כאמור, פרעו הרוכשות את מלוא הלוואה הנ"ל. לפרטים ראה ביאור ה.14. (8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(ב) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ו'):

בקשר עם הנפקת 90,795,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') ביום 25 בנובמבר 2014 כמתואר בביאור 19.ג. (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

(1) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח.

(2) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 18%.

(3) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 16.

(4) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שחולק, לא יפחת מ- 270 מיליון ש"ח ובלבד שבעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי".

(5) החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(ג) הנפקת סדרה חדשה של איגרות חוב (סדרה ז'):

לפרטים בדבר הנפקת 215,095 אלפי ש"ח ע.נ. איגרות חוב (סדרה ז') בשנת 2017, ראה ביאור 19.ג. (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים בדבר הנפקת 81,629 אלפי ש"ח ע.נ. איגרות חוב (סדרה ז') נוספות בשנת 2018, ראה ביאור 19.ג. (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020

7. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)

(ד) הלוואות והכנסות מימון:

כחלק מפיתוח פעילותה העסקית נותנת החברה הלוואות לחברות מוחזקות, בארץ ובחו"ל.

להלן נתונים בקשר להלוואות שנתנה או קיבלה החברה, לתנאי ההלוואות ולהכנסות המימון שנתקבלו בחברה מהלוואות אלו:

(1) הלוואות לחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר 2020	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2020	בסיס הצמדה
סכום הלוואה אלפי ש"ח	%	
302,264	-	בש"ח לא צמוד
44,237	ליבור + 4% עד 9% (*)	באירו
<u>346,501</u>		

(*) לפרטים ראה סעיף קטן (ב) לעיל.

בשנת 2020 רשמה החברה הכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

(2) הלוואות מחברות מוחזקות:

שטר הון שהונפק על ידי חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ליום 1 בינואר 2008, השטר אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ואינו נושא ריבית.

(ה) ערבויות:

החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה על פי בנקים בישראל.



דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים פרופורמה
3-4	דוח מאוחד על המצב הכספי פרופורמה
5-7	דוח מאוחד פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-10	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה של אספן גרופ בע"מ וחברות בנות (להלן: "הקבוצה") הכולל את הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד והרווח (ההפסד) הכולל, לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. הדוחות המאוחדים פרופורמה הינם באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד פרופורמה מהווים כ- 48% מכלל הנכסים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ-4.8%, כ- 15% וכ- 13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו- 2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים פרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים פרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו והביקורת של רואי החשבון האחרים מספקות בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את תוצאות פעולותיהן פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970 וזאת על בסיס הנחות הפרופורמה המפורטות בביאור 2.ב.

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

תל אביב, 25 במרץ 2021

ליום 31 בדצמבר 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח
419,277	73,425	345,852
43,108	5,634	37,474
5,321	368	4,953
35,511	16,684	18,827
17,630	-	17,630
<u>520,847</u>	<u>96,111</u>	<u>424,736</u>
37,953	29,942	8,011
33,614	(20,000)	53,614
2,869,027	588,497	2,280,530
41,925	-	41,925
439,295	438,250	1,045
3,440	-	3,440
10,851	-	10,851
<u>3,436,105</u>	<u>1,036,689</u>	<u>2,399,416</u>
<u>3,956,952</u>	<u>1,132,800</u>	<u>2,824,152</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן
מלאי קרקעות
רכוש קבוע, נטו
נכס - זכות שימוש
נכסי מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר 2020

נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	לפני אירוע הפרופורמה בחברה אלפי ש"ח
350,401	284,051	66,350
189,256	-	189,256
103,547	-	103,547
9,544	3,904	5,640
77,369	37,045	40,324
59,977	-	59,977
6,202	-	6,202
27,110	-	27,110
<u>823,406</u>	<u>325,000</u>	<u>498,406</u>
10,530	10,530	-
794,254	57,079	737,175
576,548	173,148	403,400
26,165	10,000	16,165
209,856	13,514	196,342
5,932	-	5,932
198,961	134,641	64,320
44,229	-	44,229
532	239	293
<u>1,867,007</u>	<u>399,151</u>	<u>1,467,856</u>
<u>2,690,413</u>	<u>724,151</u>	<u>1,966,262</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות מבנקים ומאחרים
חלויות שוטפות של איגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה לשלם
התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
הפרשות

התחייבויות לא שוטפות

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

סך הכל התחייבויות

התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

הון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
הון מניות ופרמיה
יתרת רווח
קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בגין הפרשי תרגום
מניות באוצר

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

25 במרץ 2021

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

ליום 31 בדצמבר 2020		
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	לפני אירוע הפרופורמה בחברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
184,293	1,973	182,320
7,137	7,137	-
30	-	30
191,460	9,110	182,350
38,669	318	38,351
5,340	5,340	-
3,478	3,478	-
146	-	146
47,633	9,136	38,497
143,827	(26)	143,853
24,570	70,320	(45,750)
(28,559)	(7,538)	(21,021)
10,906	11,065	(159)
150,744	73,821	76,923
(92,945)	(25,466)	(67,479)
8,207	1,706	6,501
66,006	50,061	15,945
(1,152)	(2,068)	916
64,854	47,993	16,861
6,136	(12,307)	18,443
70,990	35,686	35,304
16,739	-	16,739
87,729	35,686	52,043
5,439	-	5,439
93,168	35,686	57,482
48,505	14,301	34,204
39,224	21,385	17,839
87,729	35,686	52,403
47,943	14,301	33,642
45,225	21,385	23,840
93,168	35,686	57,482
0.56	0.24	0.32
0.56	0.24	0.32
0.25	-	0.25
0.25	-	0.25
0.81	0.24	0.57
0.81	0.24	0.57
59,960	-	59,960
59,960	-	59,960

הכנסות
 הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
 הכנסות מתפעול בתי מלון
 הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

עלות ההכנסות
 עלות השכירות ושירותי הניהול
 עלות תפעול בתי מלון
 הוצאות פחת בתי מלון
 עלות מכירת המבנים והקרקעות

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

רווח מפעולות רגילות
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון

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

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה

רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
 רווח מפעילות מופסקת

רווח לתקופה

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

סך הכל רווח כולל לשנה

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019		
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	לפני אירוע הפרופורמה בחברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,892	2,639	199,253
48,111	34,337	13,774
33	-	33
250,036	36,976	213,060
39,195	502	38,693
28,723	16,705	12,018
3,281	3,281	-
117	-	117
71,316	20,488	50,828
178,720	16,488	162,232
324,567	62,064	262,503
(36,957)	(10,043)	(26,914)
(29,308)	587	(29,895)
437,022	69,096	367,926
(158,792)	(33,184)	(125,608)
4,170	1,019	3,151
282,400	36,931	245,469
11,985	11,031	954
294,385	47,962	246,423
(72,886)	(13,835)	(59,051)
221,499	34,127	187,372
3,468	-	3,468
224,967	34,127	190,840
(82,623)	-	(82,623)
142,344	34,127	108,217
152,440	12,923	139,517
72,527	21,204	51,323
224,967	34,127	190,840
91,148	12,923	78,225
51,196	21,204	29,992
142,344	34,127	108,217
2.49	0.21	2.28
2.46	0.21	2.25
0.04	-	0.04
0.04	-	0.04
2.53	0.21	2.32
2.50	0.21	2.29
60,176	-	60,176
61.024	-	61,024

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
הכנסות מתפעול בתי מלון
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

עלות ההכנסות
עלות השכירות ושירותי הניהול
עלות תפעול בתי מלון
הוצאות פחת בתי מלון
עלות מכירת המבנים והקרקעות

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

רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

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

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

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

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

סך הכל רווח כולל לשנה

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018		
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	לפני אירוע הפרופורמה בחברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
208,403	2,639	205,764
46,200	30,544	15,656
7,774	-	7,774
<u>262,377</u>	<u>33,183</u>	<u>229,194</u>
43,863	502	43,361
27,440	15,005	12,435
2,890	2,890	-
76	-	76
<u>74,269</u>	<u>18,397</u>	<u>55,872</u>
188,108	14,786	173,322
164,117	62,064	102,053
(41,639)	(9,848)	(31,791)
(14,749)	5,906	(20,655)
<u>295,837</u>	<u>72,908</u>	<u>222,929</u>
(105,718)	(29,759)	(75,959)
1,942	830	1,112
<u>192,061</u>	<u>43,979</u>	<u>148,082</u>
11,196	11,031	165
<u>203,257</u>	<u>55,010</u>	<u>148,247</u>
(51,198)	(14,026)	(37,172)
<u>152,059</u>	<u>40,984</u>	<u>111,075</u>
2,997	-	2,997
<u>155,056</u>	<u>40,984</u>	<u>114,072</u>
18,771	-	18,771
<u>173,827</u>	<u>40,984</u>	<u>132,843</u>
90,464	18,874	71,590
64,592	22,110	42,482
<u>155,056</u>	<u>40,984</u>	<u>114,072</u>
103,778	18,874	84,904
70,049	22,110	47,939
<u>173,827</u>	<u>40,984</u>	<u>132,843</u>
1.45	0.31	1.14
<u>1.44</u>	<u>0.31</u>	<u>1.13</u>
0.04	-	0.04
<u>0.04</u>	<u>-</u>	<u>0.04</u>
1.49	0.31	1.18
<u>1.48</u>	<u>0.31</u>	<u>1.17</u>
60,638	-	60,638
<u>61,253</u>	<u>-</u>	<u>61,253</u>

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
הכנסות מתפעול בתי מלון
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

עלות ההכנסות
עלות השכירות ושירותי הניהול
עלות תפעול בתי מלון
הוצאות פחת בתי מלון
עלות מכירת המבנים והקרקעות

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

רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
רווחי אקוויטי מחברות כלליות

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

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

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

סך הכל רווח כולל לשנה

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

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

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

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

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

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

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2 להלן. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים"), למעט האמור בביאור ב' להלן.

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

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

א. אירוע הפרופורמה:

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

(1) החברה השקיעה בהון המניות של פאי סיאם סך של 405 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), לפי שווי חברה של פאי סיאם בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני הכסף), במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של פאי סיאם לחברה, אשר תהוינה במועד הקצאתן 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם (לרבות בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות").

(2) השקעת התמורה הינה ב- 4 תשלומים כדלקמן:

(א) מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח הועברה ביום 27 בדצמבר 2020;

(ב) סך של 200 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון") הועברו במועד השלמת העסקה, אשר חל ביום 7 בינואר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה");

(ג) סך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית (ריבית שנתיית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום), הועברו ביום 1 בפברואר 2021.

(ד) סך של כ- 42 מיליון ש"ח יועברו על ידי החברה במועד שיבחר על ידה, בתיאום עם פאי סיאם, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022 בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם (להלן: "התשלום האחרון"). יצויין כי לחברה קיימת אופציית PUT למכירת קרקע בבעלות חברה בשליטת החברה לפאי סיאם במקביל להעברת התשלום האחרון אשר ישמש לרכישת הקרקע על ידי פאי סיאם כאמור ככל והחברה תממש את אופציית ה-PUT והכל בהתאם למפורט בהסכם.

(3) להבטחת התשלום האחרון שיעבדה החברה לטובת פאי סיאם בשעבוד קבוע ראשון בדרגה חלק יחסי מהמניות המוקצות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, אשר תשוחררנה במועד התשלום האחרון.

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

א. אירוע הפרופורמה: (המשך)

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

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

(ב) מימון רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) (לרבות בדילול מלא) של חברת מלונות (לאחר השלמת הרכישה של חברת גינות כאמור בס"ק (4)(א) לעיל) על ידי פאי סיאם, בתמורה לסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח, על פי הסכם שנחתם בטרם חתימת ההסכם (להלן: "ההחזקות בחברת מלונות").

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

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

על פי ההסכם הצדדים התחייבו לעשות את מירב המאמצים לכך שלא יאוחר מ-5 שנים ממועד ההשלמה, ובמכפיל על ההון העצמי של פאי סיאם כפי שהוסכם בין הצדדים, תפעל פאי סיאם להשלמת הנפקה לציבור של מניותיה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") או בכל בורסה אחרת. ביום 28 בפברואר 2021, הגישה פאי סיאם לרשות ניירות ערך הודעה על כוונה להגיש בקשה להקבלת היתר הרשות לפרסום תשקיף הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של אגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

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

(7) ההסכם כולל הוראות בדבר אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות כלליות של בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות עודפות להן תהיה זכאית החברה.

(8) שיפוי:

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

ב. הנחות הפרופורמה:

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

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות הפעולות של החברה לשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020.

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

ב. הנחות הפרופורמה: (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- (1) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של פאי סיאם בע"מ, מלונות החוף הצפוני בע"מ וגינות המלכים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2020, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 מבוסס על הדוח המאוחד על המצב הכספי של החברה ועל הדוח המאוחד על המצב הכספי של פאי סיאם בע"מ ליום 31 בדצמבר 2020, אשר כולל בתוכו איחוד לראשונה של מלונות החוף הצפוני בע"מ ושל גינות המלכים בע"מ.
- (3) הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה לשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 מבוססים על איחוד של הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה עם הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של פאי סיאם בע"מ, עם מלונות החוף הצפוני בע"מ ועם גינות המלכים בע"מ.
- (4) דוחות הפרופורמה נערכו תחת ההנחה כי מימון התשלומים הראשון והשני בגין ההשקעה במניות פאי סיאם בע"מ בסך של 220 מיליון ש"ח (ראה ביאור 2.א.2) (לעיל) בוצע באמצעות הרחבה נוספת של איגרות חוב (סדרה ז') של החברה באותם תנאים של ההרחבה שבוצעה בפועל בחודש אפריל 2018 (איגרות חוב לא צמודות נושאות ריבית קופון בשיעור של 3.4%; ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.1%). הוצאות המימון התוספתיות שנזקפו לסעיף הוצאות המימון בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה הסתכמו לסך של כ-7,085 אלפי ש"ח, 8,281 אלפי ש"ח ו-9,201 אלפי ש"ח לשנים 2020, 2019 ו-2018 בהתאמה. ההנחה לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה היא כי התשלום השלישי בוצע במועדו כפי שהיה בפועל והתשלום הרביעי טרם בוצע (ראה ביאור 2.א.2) (לעיל).
- (5) רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח כאמור בסעיף ג' להלן נזקף בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה בשנת 2018.
- (6) הוצאות עסקה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח אשר יזקפו בפועל בשנת 2021 לדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, נזקפו בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה בשנת 2018.

ג. רכישה במחיר הזדמנותי:

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

ההפרש האמור בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח יוכר בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנת 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

ד. זכויות שאינן מקנות שליטה:

סכום הזכויות שאינן מקנות בשליטה בחברת פאי סיאם שהוכר במועד צירוף העסקים הינו בסך של כ-410,677 אלפי ש"ח. החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת, למועד צירוף העסקים, המקנות לה זכות בעלות בהווה (מניות רגילות).

ה. קביעת שווי הוגן באופן ארעי:

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פאי סיאם בע"מ, כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים, להתחייבויות של פאי סיאם בע"מ. ערכים אלו מבוססים על שווים הוגן מיום רכישת החברה בחודש ינואר 2021.