



אספן גרופ בע"מ

דו"ח תקופתי

לשנת 2021

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

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו א-3
2. תחומי הפעילות של החברה א-10
3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה א-12
4. חלוקת דיבידנדים א-12

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה א-16
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד א-17
 - 6.1 תחום הנדל"ן המניב א-17
 - 6.2 תחום המלונאות א-20
 - 6.3 השפעות מקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה א-21
 - 6.4 התפשטות נגיף הקורונה א-23

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן המניב – רמת המצרף א-28
 - 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות א-28
 - 7.2 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב – מצרף א-32
 - 7.3 פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב – פילוחים ברמת תחום הפעילות ... א-34
 - 7.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים א-45
 - 7.5 שוכרים א-47
 - 7.6 קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה א-50
 - 7.7 רכישת ומכירת נכסים א-50
 - 7.8 נכסים מהותיים א-52
 - 7.9 התאמות הנדרשות ברמת החברה א-59
 - 7.10 שיווק א-61
 - 7.11 תחרות א-61
 - 7.12 הסכמים לרכישת ומכירת נכסים א-62

תוכן עניינים מפורט (המשך)

63-א	תחום המלונאות	8
63-א	תת תחום הנדליין המניב	8.1
78-א	תת תחום המלונאות	8.2

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

88-א	פרויקט כפר הים	9
91-א	מלאי קרקעות ושטחים מסחריים	10
92-א	WIV	11
92-א	רכוש קבוע ומתקנים	12
93-א	הון אנושי	13
94-א	הון חוזר	14
94-א	מימון	15
108-א	ביטוח	16
109-א	מיסוי	17
109-א	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	18
109-א	הליכים משפטיים	19
110-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	20
112-א	דיון בגורמי סיכון	21

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 (תיקראנה להלן ביחד: "הקבוצה"), פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעיקר בישראל ובהולנד.

רכישת מקרקעין בפתח תקווה – לאחר תאריך הדוח

ביום 24 בינואר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכר"), בהסכם לרכישת מקרקעין באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה, בשטח כולל של כ-15 דונם (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), הכוללים מרכז לוגיסטי ומבנה משרדים הבנויים עליהם, זכויות מכוח הסכמי שכירות והסכמי שימוש בחניות מול צדדים שלישיים, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-35 אלף מ"ר (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה")¹, מתוכה סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם והועברה למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ויתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן בסעיף זה: "מועד מסירת החזקה") כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה. תשלום התמורה ממומן בשלב זה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון ממוסד בנקאי. מובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון ולא ניתן להעריך בשלב זה אם ומתי ייחתם הסכם מימון כאמור.

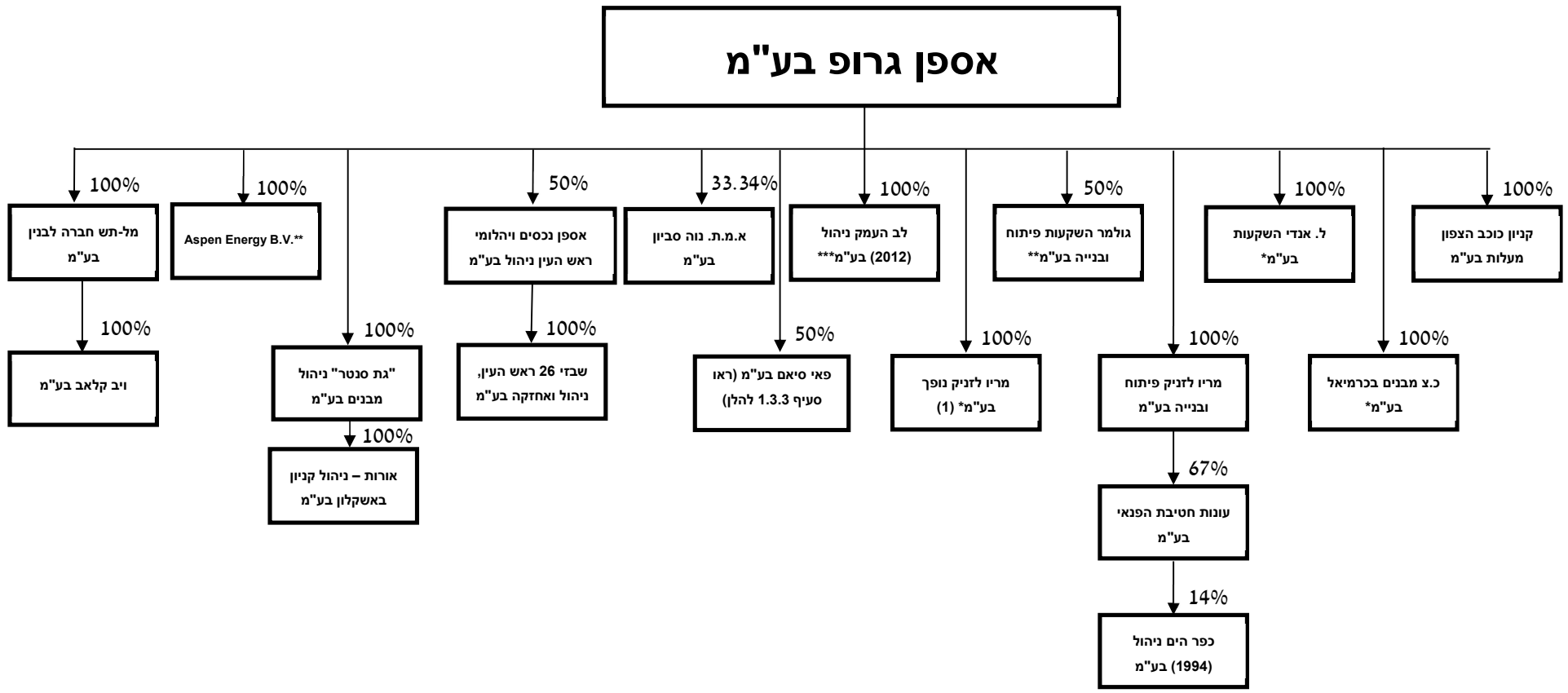
¹ לתמורה כאמור יתווספו עלויות עסקה בסך כולל של כ-8.5 מיליון ש"ח, הכוללות מס רכישה בסך משוער של כ-7.6 מיליון ש"ח. יצוין כי, החברה תשא בהיטל השבחה מכוח תכנית שתאושר לאחר חתימת ההסכם, ככל שתאושר, אשר להערכת החברה יהיה בהיקף שאינו מהותי לחברה.

כמו כן, נכון למועד חתימת ההסכם, בין המוכר לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "הצד השלישי"), התנהל משא ומתן להסכם הקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיטיקה לצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך עקרונות² (להלן בסעיף זה: "מסמך העקרונות"). ככל שייחתם הסכם עם הצד השלישי³ בהתאם לתנאי מסמך העקרונות, בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, תשולם למוכר תמורה נוספת בסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התמורה הנוספת"). לחברה שיקול דעת מלא באם להתקשר בהסכם עם הצד השלישי ובמידה ולא ייחתם הסכם כאמור, לא תשולם התמורה הנוספת, והחברה תהא מחויבת בתשלום דמי ייזום למוכר בסך של 2 מיליוני ש"ח והכל בהתאם למפורט בהסכם.

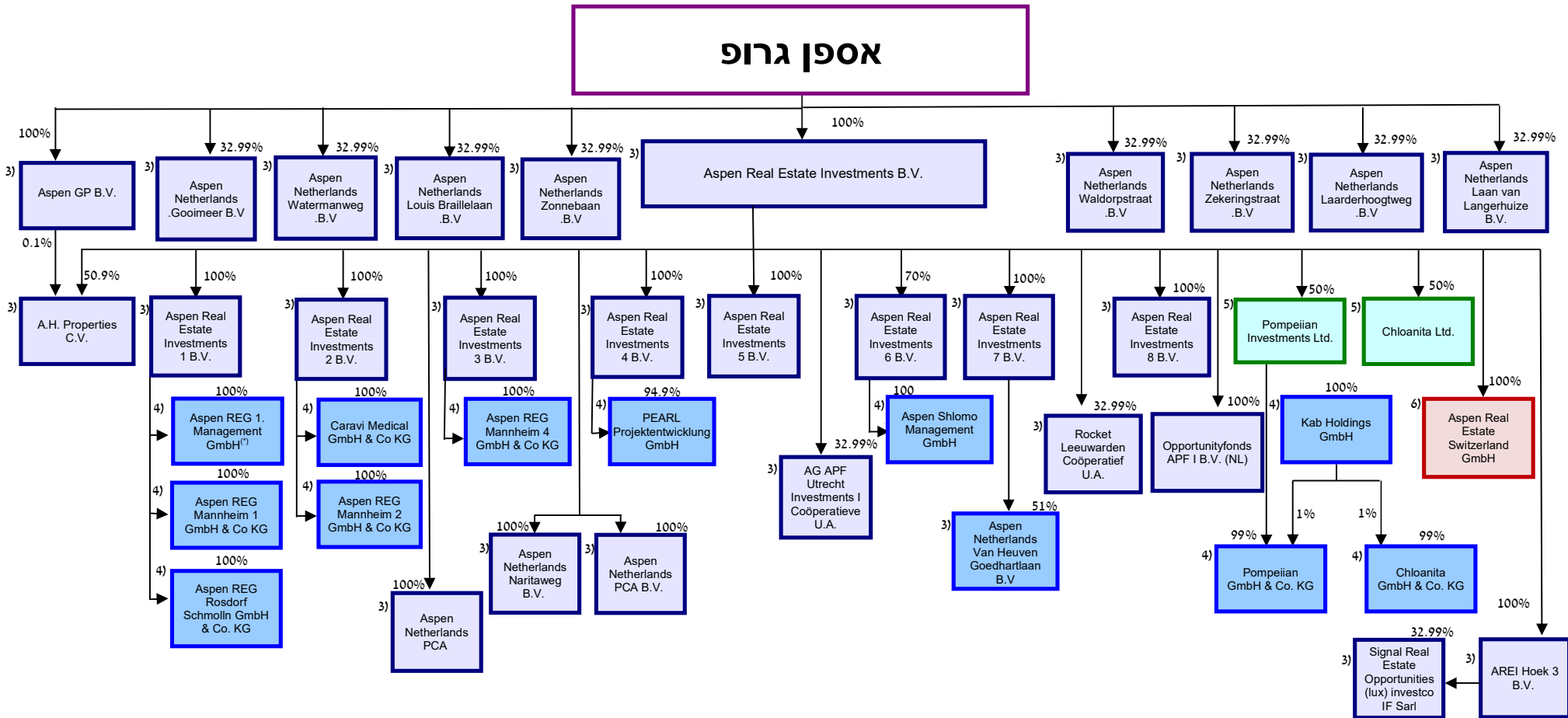
לפרטים נוספים בדבר תנאיו העיקריים של ההסכם ופרטים נוספים אודות המקרקעין, הנכסים והסכמי השכירות העיקריים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-010921), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

² המהווה נספח להסכם וקובע, בין היתר, תנאים בדבר הליך ותקופת הבנייה, המפרט הטכני של המבנה, תנאי השכירות וכיוצ"ב.

³ או צד שלישי אחר כמפורט בהסכם, בכפוף לאישור זהותו על ידי החברה.

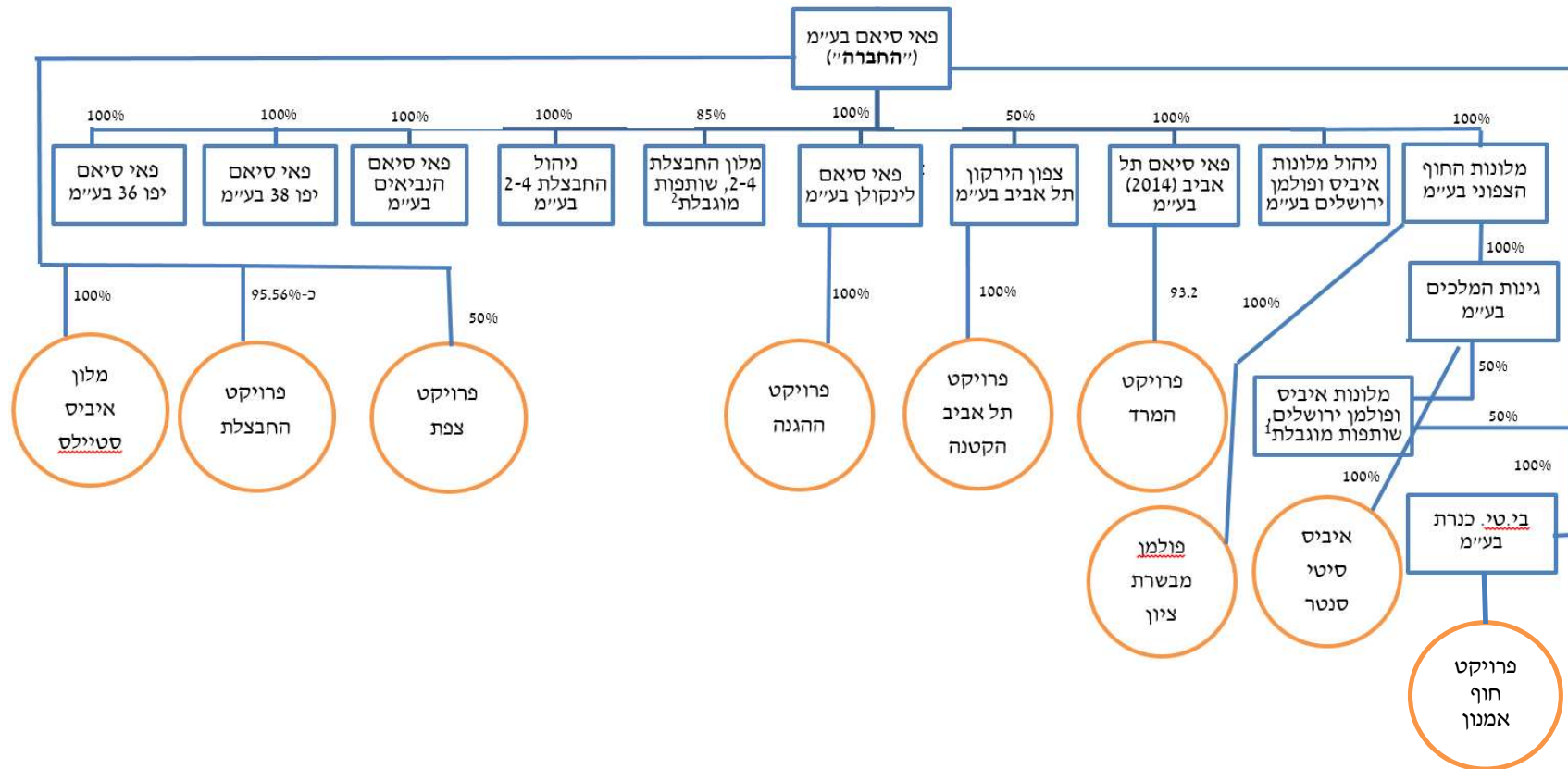


* חברה לא פעילה.
 ** בפירוק מרצון.
 *** חברת הניהול של המרכז המסחרי במגדל העמק, אשר ביום 30 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירתו. לפרטים נוספים ראו ביאור 12 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
 (1) מריו לזניק נופך בע"מ מחזיקה ב-1,173,141 מניות של החברה, המהוות כ-1.83% מהון המונפק והנפרע של החברה (מניות אלו נרכשו בדרך של הקצאה פרטית, לאחר כניסתו לתוקף של חוק החברות).



- (3) חברה הולנדית.
- (4) תאגיד גרמני.
- (5) חברה קפריסאית.
- (6) חברה שוויצרית.

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



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

(2) החברה הינה השותף הכללי.

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-44.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-43.09% בדילול מלא) וכ-45.70% מזכויות ההצבעה בה (כ-43.86% 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 בתחומי הנדל"ן המניב והמלוונאות, למעט באמצעות החברה.

המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה במועד הדוח

1.6

למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הבנות והקשורות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
עונות חטיבת הפנאי בע"מ ⁴	מריו לזניק פיתוח ובנייה 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 ובנייה 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, ומסמיך 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 9.1 להלן.

⁵ לחברה הסכם עם תשלום 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 החדשה בע"מ, הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי קרן JTLV שהינה קרן פרטית, אשר השותף המנהל בה הינם אריאל רוטר, שלמה גוטמן ועמיר בירם.

⁷ למיטב ידיעת החברה, Satchel Holding Limited הינה חברה זרה בשליטת החברה הכלכלית לפתוח 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.

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 מוחזקים על ידי Aspen GP B.V., השותף הכללי בשותפות, שהינו חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה.

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
Aspen Netherlands Laan .van Langerhuisse B.V. 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.	החברה	32.99%	מנורה מבטחים החזקות בע"מ (32.99%) ומיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (32.99%)	13 65.98%
Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V.	Aspen Real Estate Investments 7 B.V. חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V.	51%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ	49%
Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A. AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A. Signal Real Estate Opportunities (lux) Investco IF Sarl	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה Aspen Real Estate Investments Hoek 3 B.V., חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V.	32.99%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (32.99%), ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ (32.99%)	14 65.98%
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 13 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

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.

תחומי הפעילות של החברה

2.

במועד הדוח, החברה, באמצעות החברות הבנות והנכדות שלה (לעיל ולהלן: "הקבוצה"), פועלת בשני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנדל"ן המניב

2.1

בתחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה 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.

תחום המלונאות

2.2

בתחום המלונאות, החל מיום 7 בינואר 2021 (מועד השלמת העסקה בין החברה לפאי סיאם ו-KFS המפורטת להלן), פועלת הקבוצה בעיקר באמצעות פאי סיאם, בחלוקה לשני תתי תחומי פעילות עיקריים:

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

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

לפרטים בדבר הפעילות בתחום המלונאות ראה סעיף 8 להלן.

עסקת הקצאת מניות פאי סיאם לחברה

ביום 22 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם עם חברת KFS Nominees Ltd (להלן: "KFS"¹⁸), 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%

¹⁸ 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.

מההון המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי חברה בת של החברה) ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום במזומן.

ביום 27 בדצמבר 2020 שולמה מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום הראשון בסך של 200 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם, ובד בבד הוקצו לחברה מניות של פאי סיאם המהוות, לאחר הקצאתן, 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם, ובכך הושלמה העסקה (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 בחברה. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ-143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית¹⁹, על ידי החברה לפאי סיאם. ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (חברה בשליטת שלמה ושמחה דהוקי) (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין.

ביום 21 בפברואר 2022, פרסמה פאי סיאם תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של אגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021.

לפרטים נוספים בדבר תנאיו העיקריים של ההסכם ראו ביאור 32' בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים" ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-131428), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

פעילות מופסקת - תחום האנרגיה הסולארית

2.3

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 חברה 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

¹⁹ ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום.

16(ו) 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 להלן פרטים אודות גיוסי הון וחוב של החברה מיום 1 בינואר 2020 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 החוב (סדרה ח')	276,684,000	276,684
15.7.2021	הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה	אגרות החוב (סדרה ח')	300,000,000	308,100
19.10.2021	הצעת מדף להנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות החוב (סדרה ט')	300,000,000	300,000
12.1.2022	הקצאה פרטית בדרך של מכירת מניות רדומות על ידי החברה בעסקה מחוץ לבורסה	מניות רגילות של החברה	500,000	4,741

3.1.2 למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו עסקאות בעלי עניין בחברה, במניות החברה, מחוץ לבורסה, בתקופה שמיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פרסום דוח זה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 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 במוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2020 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2020), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

4.2 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 חולק 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.

4.3 בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 3 בינואר 2022 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווים כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החוזי לשנת 2022²⁰ והמהווים דיבידנד למניה בסך של כ-0.395 ש"ח²¹.

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

יודגש כי הדיבידנד האמור לעיל יחולק, אם יחולק, בכפוף להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן תתקשר החברה (אם וככל שתהינה 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).

²⁰ יצוין כי, כאמור במצגת החברה שפורסמה ביום 2 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 175416-01-2021), תחזית החברה ל-FFO לשנת 2022 הינה בסך של 90-100 מיליון ש"ח, מתוכם חלק הבעלים החוזי הינו בסך של 45-50 מיליון ש"ח.

²¹ מחושב לפי סך דיבידנד מינימאלי כאמור של 25 מיליון ש"ח ולפי 65,936,961 מניות של החברה, בנטרול 1,411,281 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.

להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פרסום הדוח :

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח) ²²
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
31.05.2021	08.06.2021	01.07.2021	4,500,000	0.0714936
15.08.2021	24.08.2021	05.09.2021	4,500,000	0.0715433
24.11.2021	02.12.2021	30.12.2021	4,500,000	0.0715962
23.03.2022	31.03.2023	28.4.2022	4,500,000	0.0710311
סה"כ	---	---	38,000,000	---

מגבלות על חלוקת דיבידנד

(1) 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%.

(2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 17 באוקטובר 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 בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה

²² 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 מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175053).

הכספיים של החברה הערת "עסק חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

(3) במסגרת הסכם הלוואה בו התקשרו החברה ותאגיד בנקאי מקומי (להלן בס"ק זה: "המלווה"), כמפורט בסעיף 15.2(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 15.4.1(5) להלן.

4.6 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.

4.7 להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

רווחים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (באלפי ש"ח)
92,980	531,520

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):²³

לשנת 2019						לשנת 2020						לשנת 2021						סה"כ הכנסות ²²
סה"כ	התאמות	אחרים ²⁶	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ²⁵	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים ²⁴	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		
				אנרגיה סולארית	נדל"ן להשקעה					אנרגיה סולארית (פעילות מופסקת)	נדל"ן להשקעה					מלונאות	נדל"ן להשקעה	
213,060	(35,359)	20,039	155,378	35,358	37,644	182,350	0	5,415	138,336	0	38,599	196,212	0	13,651	124,992	14,597	42,972	
27,031	(20,544)	2,105	19,364	20,106	6,000	22,825	0	1,558	15,267	0	6,000	26,325	0	1,939	13,886	4,000	6,500	
23,796	3,163	9,294	6,216	0	5,124	15,672	0	424	11,680	0	3,568	25,428	0	4	14,257	7,562	3,605	
50,827	(17,381)	11,399	25,580	20,106	11,124	38,497	0	1,981	26,948	0	9,568	49,848	0	1,943	26,238	11,562	10,105	
162,232	(15,252)	8,640	129,797	15,252	23,795	143,853	0	3,432	111,390	0	29,031	146,364	0	11,708	98,754	3,035	32,867	
76%	43%	43%	84%	43%	63%	79%	0%	63%	81%	0%	75%	75%	0%	86%	79%	21%	76%	
367,926	(7,992)	(21,390)	361,748	12,152	23,408	76,923	0	3,433	57,272	0	16,218	310,314	0	3,901	127,246	145,333	33,834	
3,468	---	---	---	3,468	---	16,739	---	---	---	16,739	0	---	---	---	---	---	---	
274,008	(3,484)	(21,390)	267,830	7,644	23,408	52,991	0	3,433	35,189	0	14,369	207,106	0	3,901	97,178	72,667	33,360	
89,410	(9,016)	0	93,918	4,508	0	27,365	0	0	25,516	0	1,849	107,110	0	0	33,969	72,667	474	
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	4,371,283	(8,431)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913	
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	2,983,773	(4,209)	0	1,350,799	571,526	1,065,657	
262,503	0	(1,077)	243,044	0	20,535	(45,750)	0	(4,363)	(44,541)	0	3,154	205,584	0	1,430	36,602	151,893	15,659	

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

²³ יצוין כי השינויים בנתוני הטבלה שלעיל נובעים מהפסקת הפעילות הסולארית.

²⁴ בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

²⁵ בגין הנכס בשוויץ.

²⁶ בגין המלון בכפר הים ביחס לתקופה של 6 חודשים והנכס בשוויץ.

²⁷ לחברה הכנסות מחיצוניים בלבד. כולל הכנסות ממכירת מניות וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2021 כ-4,351 ש"ח, בשנת 2020 כ-0 ש"ח ובשנת 2019 כ-0 אלפי ש"ח.

²⁸ כולל עלויות ממכירת מניות וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2021 כ-403 ש"ח, בשנת 2020 כ-146 ש"ח ובשנת 2019 כ-117 אלפי ש"ח.

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי פעילותה מתמקדת נכון למועד הדוח בעיקר במדינות מערב אירופה (בעיקר הולנד) ובישראל ומורכבת בעיקר מפעילות בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המלונאות.

תחום הנדל"ן המניב 6.1

ישראל 6.1.1

הכלכלה הישראלית³⁰ 6.1.1.1

המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנת 2021 למרות משבר הקורונה. לאחר פתיחה כמעט מלאה של המשק בחודש מרץ 2021, הפעילות הכלכלית החלה להתאושש בקצב מהיר. זאת בעזרת מבצע התחסנות האוכלוסייה וכן בתמיכת המדיניות הפיסקלית והמוניטרית. ברבעון השני של שנת 2021 צמח התוצר בשיעור של כ-16.6% בזכות המשך הגידול בייצוא שירותי ההיי-טק והתאוששות מהירה של הצריכה הפרטית. הצמיחה בשנת 2021 הסתכמה בכ-7.1% והיא משקפת התאוששות בקצב הצמיחה הפוטנציאלי, לאחר שזה נפגע בשנת 2020 עקב מגבלות על הפעילות הכלכלית.

המחצית השנייה של שנת 2021 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. יחד עם זאת, נראה שחלק מעלייתה נובע מגורמים בעלי אופי זמני, בפרט משיבושים בשרשראות האספקה והייצור בעקבות המשבר והתאוששות של הענפים שנפגעו מהמשבר. על פי דוח מבט סטטיסטי 2021 של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2021 הסתכם בכ-2.8%, וכן הצפי לאינפלציה לשנת 2022 עלה במידה ניכרת נוכח תקופות של משבר שמאופיינות בשינויים מהירים שיוצרים אי-ודאות רבה. כמו כן, בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.8%, כאשר המדד עלה בכ-0.7% בחודש פברואר 2022, בהשוואה לחודש ינואר 2022.

חטיבת המחקר של בנק ישראל צופה כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-5.5% בשנת 2022, ובשיעור של כ-5% בשנת 2023, לעומת כ-6.5% בשנת 2021 וכי שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים יעמוד על כ-1.6%.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2021 הושארה הריבית ללא שינוי בשיעור של 0.1% וכן הוחלט על הפסקת הפעלתם של כל הכלים המיוחדים שעליהם הכריזה הוועדה המוניתרית בעיצומו של משבר הקורונה בשנת 2020.

מאז היציאה מהסגר השלישי, בפברואר 2021, עלה שיעור התעסוקה המותאם (שלפיו נעדרי קורונה אינם נחשבים למועסקים) וירד שיעור האבטלה הרחבה. נתוני סקר כוח האדם של

²⁹ 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.

³⁰ לפרטים ראה: דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של שנת 2021 מחודש ינואר 2022; דוח יציבות פיננסית לשנת 2021 מחודש פברואר 2022; דוח מבט סטטיסטי 2021 מיום 14 במרץ 2022 המופיע באתר בנק ישראל www.bankisrael.co.il; הודעה לתקשורת מיום 14.1.2022, מדד המחירים לצרכן, מתוך אתר הלמס www.cbs.gov.il; סקירה שנתית של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, 2021; אומדן ראשון של יחס החוב לתוצר לשנת 2021 מיום 20.1.2022, המופיע באתר משרד האוצר www.gov.il.

חודש נובמבר 2021, אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הצביעו על יציבות של שיעור האבטלה הרחבה ברמה של כ-6.5%, וכן של שיעור התעסוקה המותאם, שעמד על כ-60%, לעומת כ-61% טרם המשבר, ב-2019. מספר המשרות הפנויות במחצית השנייה של שנת 2021 הוסיף לעלות – המשך למגמה מתחילת שנת 2021.

ענף הנדל"ן המסחרי והמניב בישראל

6.1.1.2

נדל"ן מניב מסחרי³¹

ההערכות לגבי אפשרות של פגיעה חמורה בשוק הנדל"ן המניב נוכח משבר הקורונה לא התממשו. במהלך שנת 2021, לאחר הסרת מרבית המגבלות שהוטלו בשל הקורונה, הציבור הישראלי חזר לקנות והפדיונות במרכזי המסחר ברבעונים השני והשלישי של השנה חזרו לרמתם בתקופה שלפני הקורונה. בסקירת הנדל"ן למשרדים ומסחר שפורסמה על ידי בנק לאומי בחודש ינואר 2022, צוין כי לאחר הירידה המשמעותית בביקוש למשרדים בישראל במהלך שנת 2020, ברקע משבר הקורונה, נרשמה לאורך שנת 2021 התאוששות מסוימת בביקושים לשטחי משרדים, וזאת עקב המשך היציאה ההדרגתית של המשק מהמשבר וירידת רמת האי-ודאות. עם ההתקדמות בחזרת עובדים למשרדים, ובעיקר לאור התנופה הרבה שהחלה במהלך שנת 2021 בגיוסי ההון והעובדים בקרב חברות ההייטק, ניכרו במהלך השנה ביקושים שהלכו והתגברו לשטחי משרדים.

נדל"ן מניב למשרדים³²

ענף ההיי-טק צמח בשנת 2021 וחברות היי-טק רבות הרחיבו את היקף פעילותן, דבר אשר חייב גידול בכוח האדם והרחבת משרדיהן. כתוצאה מכך גדל הביקוש לשטחי משרדים ובהתאם חלה עלייה במחירי השכירות. כמו כן, העלייה בביקוש לשטחי משרדים הובילה להתעוררות שוק מרחבי העבודה המשותפים.

במהלך הרבעון האחרון לשנת 2021, חלה עלייה בשיעורי התפוסה בשוק הנדל"ן המשרדי. כך לדוגמא, בתל אביב חלה עלייה ברבעון זה של כ-2% בשיעור התפוסה, בהשוואה לרבעון שלפניו, כך ששיעור התפוסה הגיע לכ-97%, דבר אשר הוביל לעלייה של כ-13% בדמי השכירות ברבעון זה. דמי השכירות השנתיים של שטחי נדל"ן משרדי צמחו בשיעור של כ-28% בתל אביב, כ-13% בהרצליה וכ-10% ברמת גן.

כמו כן, בסקירה צוין כי הביקוש הגואה למשרדים גורם להתעוררות ענף חללי העבודה המשותפים בערים רבות בארץ. האופטימיות באשר לעתיד ענף הנדל"ן למשרדים באה לידי ביטוי בהתחלות הבנייה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2021, אל מול שטח גמר הבנייה באותה תקופה, פער של למעלה מ-44% לטובת התחלות הבנייה לעומת סיום הבנייה, בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021.

³¹ מתוך סקירה של בנק לאומי בשם סקירת נדל"ן משרדים ומסחר בישראל מחודש ינואר 2022, דוח יציבות פיננסית לשנת 2021 מחודש ינואר 2022 המופיע באתר בנק ישראל www.bankisrael.co.il.

³² מתוך סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Tel Aviv Office MarketViewQ4 2021 Outlook.

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.

הולנד 6.1.2

נתונים כלכליים³³ 6.1.2.1

הולנד הינה מדינה השוכנת ליד הים הצפוני, בין גרמניה לבלגיה. אוכלוסייתה מונה כ-17.4 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 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 2021 צמח התוצר המקומי הגולמי בשיעור של כ-4.8% בהשוואה לשנת 2020. שיעור האבטלה בשנת 2021 עמד על כ-3.8% לעומת שיעור אבטלה של כ-4.9% בשנת 2020. שיעור האינפלציה בשנת 2021 עמד על כ-5.71% לעומת שיעור של כ-1.01% בשנת 2020.

נדל"ן מניב מסחרי³⁴ 6.1.2.2

במהלך שנת 2021 היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד הסתכם בסך של כ-17.3 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-17.9 מיליארד אירו בשנת 2020. על אף משבר הקורונה, היקף ההשקעה בשוק הנדל"ן בהולנד לשנת 2020 היה גבוה, זאת, בין היתר, בשל הריבית הנמוכה, שהפכה את ההשקעה בנדל"ן לחלופה אטרקטיבית יותר מאשר השקעה באג"ח. היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד בשנת 2021 היה נמוך משמעותית מאשר בארבע השנים הקודמות, על רקע העלאת מס העברת הרכוש בהולנד שנכנס לתוקף בשנת 2021. עם זאת, תחזית CBRE לשנת 2022 הינה אופטימית, זאת בשל האקלים הכלכלי הנוח, ההתעניינות הגדולה בקרב משקיעים מקומיים ובינלאומיים במגוון מגזרי הנדל"ן והגידול במוצרי ההשקעה הזמינים.

³³ מתוך אתרי האינטרנט: <https://countryeconomy.com>, www.inflation.eu ו-www.cia.gov.

³⁴ מתוך סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם The Netherlands Real Estate 2022 Market Outlook.

בשנת 2021 הושקע סך של כ-5.3 מיליארד אירו בשוק הנדל"ן הלוגיסטי, לעומת סך של כ-4 מיליארד אירו בשנת 2020. הביקוש לנכסים לוגיסטיים במהלך שנת 2021 גבר, והתפוסה של שטחי הנדל"ן הלוגיסטי הייתה בהיקף שיא של כ-3.4 מיליון מ"ר. הביקוש לנדל"ן לוגיסטי עלה על ההיצע ועד סוף שנת 2021, כ-1.3 מיליון מ"ר, 3.5% מהיצע הנדל"ן הלוגיסטי הכולל, היו זמינים להשכרה, לעומת 4.2% בסוף שנת 2020. ירידה זו בכמות השטחים הפנויים להשכרה גרמה לעלייה בדמי השכירות.

שטחי משרדים אשר ממוקמים במיקומים מובחרים או כאלה עם חוזי שכירות ארוכים, הינם פופולאריים בקרב המשקיעים. ההערכה היא כי שוק הנדל"ן המשרדי ימשיך להתאושש בשנת 2022, ובכך גם ההשקעות בו, אשר יגיעו לכדי כ-5 מיליארד אירו, לעומת 4.5 מיליארד אירו בשנת 2021.

6.2 תחום המלונאות

שוק המלונאות בישראל

פעילות פאי סיאם נשענת, בין היתר, על תיירות פנים של אורחי מלונות הקבוצה, שהינם תושבי ישראל, וכן על תיירות נכנסת של אורחים מחו"ל השוהים בישראל בדרך כלל למטרות נופש או פעילות עסקית.

התפרצות נגיף הקורונה השפיעה על התיירות בכל העולם. הגבולות הבין-לאומיים של ישראל היו סגורים כמעט לחלוטין והפעילות התיירותית במלונות הייתה בעיקר של אורחים מישראל. פעילות המלונות בארץ דעכה והופסקה כמעט לחלוטין בין אמצע חודש מרץ עד לימים האחרונים של חודש מאי 2020. בסביבות ערב חג השבועות של 2020 נפתחו מלונות בהדרגה. באמצע חודש ספטמבר 2020, לפני תחילתם של חגי תשרי, הוכרז על סגר שני במלונות נשארו סגורים כמעט לחלוטין עד אמצע חודש נובמבר 2020, אז התקבל החוק של "איי תיירות ירוקים" באילת ובאזור המלונות של ים המלח. הכניסה לאזורים האלה התאפשרה רק עם הצגת בדיקת קורונה (PCR) שלילית, והמלונות קיבלו אישור לפעול במתכונת הרגילה תחת המגבלות של ה"תו הסגול". בשאר הארץ המלונות נשארו סגורים או פעלו רק במתכונת מצומצמת של השכרת חדרים ללא שירותים נוספים כמו מסעדות, מכוני כושר ובריכות. בסוף 2020 הוכרז על סגר שלישי ובוטלו ה"איים הירוקים". בין ה-8 בינואר 2021 לשבוע השני של פברואר 2021 נוספו מגבלות להידוק הסגר, ורק חלק קטן מהמלונות המשיך לפעול במתכונת מצומצמת של השכרת חדרים. מאמצע חודש פברואר 2021 אושרו הקלות רבות: מלונות בים המלח חזרו לפעול במתכונת של "אי ירוק", ובשאר הארץ אושרה בהדרגה הפעילות של הבריכות, אירועים ללא מזון ועוד. יצוין כי ביום 13 במרץ 2021, נפתח

³⁵ ראה ה"ש 34 לעיל.

³⁶ ראה ה"ש 34 לעיל.

מלון איביס סיטי סנטר, בהתאם להנחיות ממשלת ישראל ובחודש יולי 2021 חזר בית המלון איביס סטיילס לפעול.

לפרטים אודות הערכות החברה ביחס להשפעות נגיף הקורונה, ראו סעיף 6.4 להלן.

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

6.2.2 המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

פאי סיאם, כמו יתר המשק, מושפעת מהמצב הכלכלי בעולם ובארץ, המשפיע על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי בישראל או למיתון או האטה כלכלית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית כאמור גורמים, בדרך כלל, לירידה בתצרוכת הכללית, ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם.

כאמור בסעיף 6.2 זה לעיל ובסעיף 6.4 להלן, פאי סיאם עשויה להמשיך ולהיות מושפעת מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר הביאה לירידה משמעותית בתיירות העולמית ובכלל זה לירידה משמעותית בכניסת התיירים לישראל ובתיירות פנים.

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

6.3 השפעות מקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה

במחצית השניה של שנת 2021 המשיכה הכלכלה הגלובלית להתאושש, על רקע קצב תחלואה מתמתן ועלייה של שיעורי ההתחסנות, שלוותה בהסרת מגבלות על הפעילות הכלכלית. כיום מדדי האינפלציה במדינות רבות גבוהים, וקצב האינפלציה במרבית המדינות גבוה מיעדיה. בארה"ב עלה שיעור האינפלציה במהלך המחצית הנסקרת, ובחודש נובמבר 2021 עלה המדד הכולל בכ-6.8%, ומדד הליבה עלה בכ-5%. בגוש האירו הגיע שיעור האינפלציה בנובמבר לכ-4.9%, ומדד הליבה עלה בכ-2.6%.

המדיניות המוניטרית המרחיבה, שאפיינה בשנת 2020 את מרבית הבנקים המרכזיים העיקריים בעולם, נשמרה גם בשנת 2021, אך לקראת סוף המחצית השנייה החלו הבנקים המרכזיים לאותת על צמצום מסוים של מדיניות זו. בארה"ב הותיר ה-Fed את הריבית ללא שינוי אך בדצמבר 2021 פרסם ה-Fed כי צפויות שלוש העלאות ריבית בשנת 2022. בגוש האירו הותיר ה-ECB את הריבית בעינה. באנגליה, על רקע העלייה המשמעותית של האינפלציה, העלה הבנק המרכזי בדצמבר 2021 את הריבית לכ-0.25%.

לפי הערכות בנק ישראל הצמיחה בשנת 2022 במשקים המפותחים תתמתן מעט לכ-3.9% ובשנת 2023 היא תעמוד על כ-2.5%. קצב האינפלציה במשקים המפותחים יסתכם בכ-4.4% בשנת 2022 וכ-3.1% בשנת 2023. בהתאם לכך, גם הריביות הממוצעות של הבנקים המרכזיים בשנים אלו צפויות לעלות מעט ביחס לרמתן בתחזית אוקטובר 2021, כך שיעמדו בממוצע שנתי על כ-0.3% בשנת 2022 וכ-0.6% בשנת 2023.

בסיכום שנת 2021, עלה מדד ת"א-35 בכ-26%, ומדדי ת"א-90 ות"א-SME60 עלו בכ-29% ובכ-24%, בהתאמה, והגיעו לשיא. שיעור עליית המדדים בת"א גבוה ממדד MSCI עולמי שעלה בכ-18%, כאשר מדדי P&S 500 ו-Dow Jones בארה"ב עלו בכ-25% ובכ-17% בהתאמה, ואילו הבורסות באירופה רשמו עלייה נומינלית ממוצעת של כ-17%. הגורמים החיוביים העיקריים שהשפיעו על המסחר בבורסה בשנת 2021 הינם, בין היתר, השתלטות על נגיף הקורונה בארץ, כשישראל מובילה בהיקף השימוש בחיסון; המשך תמיכה של הממשלה ע"י מספר צעדים, ביניהם הארכת דמי אבטלה לנמצאים בחל"ת; בנק ישראל הותיר את ריבית במשק ברמת שפל של 0.1%, בדומה לארה"ב; תכנית לרכישת אג"ח ממשלתי בשוק המשני בהיקף של כ-85 מיליארד שקל כמעט והושלמה; הרכבת הממשלמה ביוני 2021 ואישר תקציב הממשלה לשנים 2021-2022 בנובמבר 2021, כשלוש שנים לאחר אישור התקציב האחרון לשנת 2019; חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. כמו כן, חברת הדירוג Fitch אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה. חברת האשראי Moody's אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה A1, עם תחזית יציבה.

הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על המסחר בבורסה בשנת 2021 הינם, בין היתר, הגירעון הממשלתי לשנת 2021 הגיע לשיעור של כ-4.5% מהתמ"ג אשר הינו נמוך מהגירעון לשנת 2021 (שהיווה כ-12% מהתמ"ג) אך גובה מהגירעון לשנת 2019 שקדמה לקורונה (שהיווה כ-3.7% מהתמ"ג); שיעור החוב הציבורי מהתוצר לשנת 2021 הסתכם לכ-70.3% לעומת כ-71.7% בשנת 2020, ושיעור החוב הממשלתי מהתוצר לשנת 2021 הסתכם בכ-68.5% לעומת כ-70.2% בשנת 2020.

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 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 (להלן: "חוק ניירות ערך"), 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 שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם התנודתיות בשווקים, 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 שונות מההערכות והתחזיות של החברה ואף שונות באופן מהותי.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 21 להלן.

התפשטות נגיף הקורונה

6.4

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

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.

בסוף המחצית השנייה לשנת 2021 דעיכת הגל הרביעי בישראל היתה בעיצומה, תוך ירידה בשיעורי התחלואה, מקדמי ההדבקה ומספר החולים הקשים. התמודדות המשק עם גל זה היתה שונה מהתמודדויות קודמות, ולא כללה הגבלות חמורות על הפעילות הריאלית בישראל. הדבר התאפשר בין היתר בזכות חיסון האוכלוסיה. עדות ליכולת לנהל פעילות כלכלית רציפה לצד נגיף הקורונה ניתן לראות בין היתר בנתוני הצמיחה המעודדים של המשק הישראלי. יחד עם זאת, בסוף המחצית השנייה של שנת 2021 טרם הוסרו כל המגבלות, ובפרט נותרו מגבלות על התיירות הנכנסת, כאשר לאחר אישור מתווה שהיה אמור לאפשר הגדלה משמעותית בתיירות הנכנסת, התפשטות זן האומיקרון הביאה לסגירה של השמיים באמצעות הטלת הגבלות ניכרות על פעילות נתב"ג. בהתאם לכך, עדיין שוררת אי ודאות רבה לגבי הפעילות הכלכלית בטווח הבינוני, בעיקר לנוכח הסיכון למחזוריות של גלי תחלואה נוספים. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדלי"ן להשקעה של הקבוצה, מתבססת החברה על הערכות שווי או בחינה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021 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 ההיוון (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 למעט שינויים לא מהותיים בשיעורי 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 שידרש 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 תאריך 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.

הנחלת 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.

השפעת משבר הקורונה על תחום המלונאות

השפעת משבר הקורונה על תת תחום הנדל"ן המניב

משבר הקורונה וההנחיות הנגזרות ממנו השפיעו, בין היתר, על שוק הנדל"ן המניב ובפרט על שוק הנדל"ן בתחום המסחר והמשרדים וזאת ללא השפעות מהותיות על הקבוצה בתחום פעילות זה, לאור העובדה שנכסיה המניבים של הקבוצה הינם קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה או נכסים בהקמה אשר החשיפה שלהם להשפעות משבר הקורונה הינן פחותות בשלב זה. על רקע משבר הקורונה בחנה החברה את המשך תהליך הייזום של הפרויקטים בהם החלה, והוחלט להמשיך בתכניות הפיתוח כמתוכנן. החלטה זו התקבלה, בין היתר, מכיוון שהחברה מעריכה כי בטווח הארוך לאחר סיומו של משבר הקורונה, תחום התיירות והמלונאות ישוב לפעול בהיקפים דומים להיקפים שהיו לפני משבר הקורונה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2021, על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנכס המוערך.

יצוין כי להערכת החברה, לאור זאת שיתר הנכסים של הקבוצה הינם בתהליכי בניה, כאשר השלמתם אינה צפויה בשנה הקרובה, לא צפויה על הנכסים שבבניה כאמור השפעה מהותית כתוצאה ממשבר הקורונה.

השפעת משבר הקורונה על תת תחום המלונאות

במסגרת הצעדים למניעת התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם למגבלות שהוטלו על ידי המדינה, ביום 15 במרץ 2020 הפסיקה פאי סיאם את פעילות מלון איביס סטיילס ומלון איביס סיטי סנטר שבבעלותה (בסעיף זה יחדיו: "בתי המלון") ובהתאם נקטה החברה בצעדים לצמצום הוצאותיה השוטפות, לרבות הוצאת מרבית עובדי בתי המלון לחל"ת,

ביטול ריטיינרים מנותני שירותים שאינם חיוניים, ביטול על ידי הרשות המקומית של תשלומי ארנונה לתקופה של שלושה חודשים ועוד.

הפעילות המלונאית בישראל התחדשה, תחת הנחיות היגינה קפדניות והגבלות ריחוק רלוונטיות, במהלך חודש יוני 2020 ונסגרה פעם נוספת במהלך חודש ספטמבר 2020, כאשר לסירוגין בחלק מהערים במדינת ישראל, נפתחה פעילות בתי המלון בהתאם למתווה שנקבע על ידי ממשלת ישראל. ביום 18 בספטמבר 2020, נכנסו לתוקפן מגבלות חדשות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל, כאשר החל ממועד זה, נסגרו בתי המלון פעם נוספת וזאת לאחר שהיו פתוחים תקופה קצרה במהלך חודש אוגוסט 2020.

בית המלון איביס סיטי חזר לעבודה בחודש מרץ 2021, ונפתח מחדש. בחודש יולי 2021 חזר בית המלון איביס סטייל לעבודה, ונפתח מחדש. הפסקת הפעילות האמורה השפיעה על תוצאות הפעילות העסקית של פאי סיאם בתחום המלונאות.

כאמור לעיל, הפגיעה בענף התיירות בישראל, כתוצאה ממשבר הקורונה, גרמה למצב בו בתי המלון נסגרו באופן זמני, כמפורט לעיל, כאשר ישנה אי ודאות מהותית בנוגע לאופן שבו ישוב ענף המלונאות לקצב הפעילות כפי שהיה טרם משבר הקורונה.

כאמור לעיל, הפגיעה בענף התיירות בישראל, כתוצאה ממשבר הקורונה, גרמה למצב בו מרב הכנסות פאי סיאם בשנת הדוח נבעו מתיירות פנים בלבד.

כמפורט בסקירת השמאי הממשלתי הראשי, נראה הכי הפגיעה הכללית, ככול וקיימת, הינה זמנית ואינה משפיעה על שווי הנכסים לטווח הארוך, ועל כן לא נערכה הפחתת שווי בגין משבר נגיף הקורונה. כמפורט לעיל, הקבוצה פנתה למעריך שווי חיצוני, והפעילה את מירב שיקול הדעת וזאת לצורך הערכת שווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021.

לאור זאת שבתי המלון נסגרו בשל הטלת מגבלות כאמור לעיל, בשנים 2020 ו-2021, שיעור התפוסה הממוצע השנתי של בתי המלון היה נמוך באופן משמעותי משיעור התפוסה הממוצע השנתי שהיה בשנת 2019 עובר למשבר הקורונה. על אף האמור, יצוין כי בהתאם להערכות החברה, תוך תקופה של מספר חודשים לאחר שבתי המלון יחזרו לפעילות ובכפוף ל"פתיחת השמיים" לתיירות נכנסת, שיעור התפוסה יהיה דומה בקירוב לשיעור התפוסה שהיה בבתי המלון עובר למועד משבר הקורונה. החברה מעריכה כי שיעור התפוסה אף צפוי לעלות וזאת בשל גידול בתיירות הפנים שהתבססה במהלך תקופת משבר הקורונה עת בתי המלון היו פתוחים. יצוין כי הערכות החברה ביחס לשיעור התפוסה בתקופה שלאחר משבר הקורונה צפויה להשתנות, כאשר תיתכן פגיעה נוספת בתוצאותיה במשך השנה, כתלות במשך האירוע, בשינוי בביקושים וכן במגבלות הרגולטוריות הנוגעות, בין היתר, לכניסת תיירים, אשר אין ביכולתה לאמוד בשלב זה.

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, 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 לפי תחומי 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 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.

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 חוזה 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-242 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה הינו כ-145 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-122 שוכרים בתפוסה של כ-94% (חלק החברה).

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 נכסים מניבים, הכוללים 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 בד"כ 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 15 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 (להלן: "חוק המקרקעין")

חוק המקרקעין 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 בהולנד ובגרמניה, 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 בהולנד ובגרמניה – על פי הדין המקומי בהולנד ובגרמניה, 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 20 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 שנשתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
199,253	182,320	178,048	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
262,503	(45,750) (*)	53,691	רווחים משערוכים (מאוחד)
389,200	80,711	161,033	רווחי הפעילות (מאוחד)
112,670	109,632	108,211	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
72,463	70,681	70,320	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
160,273	143,969	137,477	סה"כ NOI (מאוחד)
110,470	95,358	87,641	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 16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים". (*) הקיטון ברווחי השערוך ליום 31 בדצמבר 2020 נבע בעיקר מהתאמת מחיר הנכסים למחיר המכירה על פי הסכמי המכר השונים.

טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים³⁷

7.2.2

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
ישראל³⁸			
1,406	1,383	1,554	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח)
155	150	165	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח
3.4%	(2.5%)	8.1%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP)
1.5%	(4.2%)	6.3%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP)
0.6%	(0.7%)	2.81%	שיעור אינפלציה ³⁹
0.96%	0.82%	1.21%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁴⁰
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 ⁴¹
1 דולר = 3.456 ש"ח 1 אירו = 3.878 ש"ח	1 דולר = 3.217 ש"ח 1 אירו = 3.944 ש"ח	1 דולר = 3.2302 ש"ח 1 אירו = 3.8238 ש"ח	שע"ח של מטבע מקומי לעומת דולר או אירו ליום האחרון של התקופה
הולנד⁴²			
810	779.2	859.166	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי אירו) (PPP)
46,740	43,091	49,000	תוצר לנפש (PPP) באירו
1.7%	(3.8%)	4.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.1%	(1.08%)	6.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.72%	1.01%	5.71%	שיעור אינפלציה ⁴³
(0.14%)	(0.377%)	(0.32%)	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁴⁴
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁴⁵ (S&P)

³⁷ 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.

³⁸ 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.

³⁹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

⁴⁰ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

⁴¹ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

⁴² הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

⁴³ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

⁴⁴ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

⁴⁵ 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 31.12.2021 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
במ"ר								
25%	82,045	---	18,357	19,481	10,967	33,240	במאוחד	ישראל
36%	82,045	---	18,357	19,481	10,967	33,240	חלק התאגיד	
5%	16,790	3,750	---	5,299	7,741	---	במאוחד	גרמניה
7%	16,403	3,750	---	5,299	---	---	חלק התאגיד	
4%	12,645	---	---	12,645	---	---	במאוחד	שוויץ
6%	12,645	---	---	12,645	---	---	חלק התאגיד	
66%	212,854	---	---	---	167,069	45,785	במאוחד	הולנד
51%	116,322	---	---	---	70,537	45,785	חלק התאגיד	
100%	324,334	3,750	18,357	37,426	185,776	79,025	במאוחד	סה"כ
100%	227,415	3,750	18,357	37,426	88,857	79,025	חלק התאגיד	
---	100%	1%	6%	12%	57%	24%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	2%	8%	16%	39%	35%	חלק התאגיד	

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 שווי הוגן נדליין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 :

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%	540,943	---	96,208	145,183	152,592	146,960	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
35%	540,943	---	96,208	145,183	152,592	146,960	חלק התאגיד	
3%	81,018	575	---	5,642	16,800	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
5%	78,061	575	---	5,642	15,960	---	חלק התאגיד	
5%	110,497	---	---	32,455	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
7%	110,497	---	---	32,455	---	---	חלק התאגיד	
70%	1,694,314	---	---	---	430,753	50,600	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
53%	815,853	---	---	---	181,183	50,600	חלק התאגיד	
100%	2,426,772	2,024	96,208	275,539	1,727,933	325,067	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,545,354	2,024	96,208	275,539	846,516	325,067	חלק התאגיד	
---	100%	0%	4%	11%	71%	13%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	6%	18%	55%	21%	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	

⁴⁶ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה בשווי ההוגן.

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	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 :

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								
21%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	חלק התאגיד	
4%	5,902	---	---	484	1,059	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
7%	5,699	---	---	484	1,006	---	חלק התאגיד	
3%	3,901	---	---	1,093	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	3,901	---	---	1,093	---	---	חלק התאגיד	
72%	98,754	---	---	---	22,501	3,201	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
56%	49,121	---	---	---	9,524	3,201	חלק התאגיד	
100%	137,476	5,242	---	12,238	97,305	22,691	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	87,640	5,242	---	12,238	47,469	22,691	חלק התאגיד	
---	100%	4%	0%	9%	71%	17%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	6%	0%	14%	54%	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	

⁴⁷ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ב-NOI.

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	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
							בכל אזור לפי מטבע הפעילות
29%	15,660	(1,516)	(2,636)	8,290	11,521	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
27%	15,659	(1,516)	(2,636)	8,290	11,521	חלק התאגיד	
1%	631	---	(135)	300	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
1%	571	---	(135)	285	---	חלק התאגיד	
1%	797	---	226	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
1%	797	---	226	---	---	חלק התאגיד	
68%	36,602	---	---	1,979	7,550	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
71%	40,938	---	---	3,166	7,550	חלק התאגיד	
100%	53,690	(1,516)	(2,356)	17,163	40,398	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	57,966	(1,516)	(2,356)	21,440	40,398	חלק התאגיד	
---	100%	(3%)	(4%)	32%	75%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערך
---	100%	3%	(4%)	37%	70%	חלק התאגיד	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה 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	

⁴⁸ 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) 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	

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

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
59	59	62	61	61	61	26	23	26.5	ישראל (בש"ח)
528	⁴⁹ 110	130	104	90	90	51	51	53	ישראל (בש"ח) – מקסימאלי
14	16	16	30	35	36	13	15	15	ישראל (בש"ח) – מינימאלי
11	7	6	15	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) ⁵⁰
13	13	7	17	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מקסימאלי
5	5	5	8	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מינימאלי
13	14	14	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	14.8	18	17	6.4	6	5.5	הולנד ⁵¹ (באירו)
---	---	---	28	21	19.5	8	8	7	הולנד (באירו) – מקסימאלי
---	---	---	7	4.5	8	5.1	5	4.2	הולנד (באירו) – מינימאלי

⁴⁹ 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.

⁵⁰ יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בגרמניה, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁵¹ 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
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
66	55	62	60	50	62	29	21	33	ישראל (בש"ח)
150	84	60	66	60	90	48	28	48	ישראל (בש"ח) מקסימאלי
38	30	45	46	46	46	16	15	17	ישראל (בש"ח) מינימאלי
---	---	7	---	---	13	---	---	---	גרמניה (באירו)
---	---	7	---	---	13	---	---	---	גרמניה (באירו) מקסימאלי
---	---	7	---	---	13	---	---	---	גרמניה (באירו) מינימאלי
---	17	15.8	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	14	13	13.75	---	---	4.2	הולנד (באירו)
---	---	---	21	18	19.5	---	---	4.2	הולנד (באירו) מקסימאלי
---	---	---	11	13	9.6	---	---	4.2	הולנד (באירו) מינימאלי

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

7.3.7

מלונאות				מסחר				משרדים והייטק				תעשייה ולוגיסטיקה				שימושים אזורים
באחוזים																
לשנת 2019	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.2021	לשנת 2019	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.2021	לשנת 2019	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.2021	לשנת 2019	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.2021	אזורים
100%	100%	100%	100%	77%	74%	75%	77%	87%	88%	93%	96%	94%	97%	100%	100%	ישראל
---	---	---	---	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	---	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	57%	58%	64%	68%	---	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	98%	98%	98%	98%	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															
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	אזורים
---	---	---	1	1	1	5	5	5	2	2	2	15	13	13	ישראל
2	1	1	---	---	---	4	3	2	6	1	1	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	---	17	20	21	2	2	2	הולנד
2	1	1	1	1	1	10	9	8	25	23	24	17	15	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)												
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	אזורים
5.7%	5.7%	5.4%	5.1%	4.9%	4.5%	5.3%	5.8%	5.8%	7.3%	7.4%	6.8%	ישראל
---	---	---	4.6%	5.7%	---	6.6%	6.6%	---	---	---	---	גרמניה
---	---	---	3.6%	3.2%	3.7%	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	6.6%	5.4%	6.1%	7%	7.0%	6.3%	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)		
418	5	---	7,121	2,706	11	---	6,098	שנת 2022 (רבעון 1)	ישראל
3,844	34	---	5,754	6,129	44	---	4,623	שנת 2022 (רבעון 2)	
397	3	---	7,098	1,678	11	---	6,525	שנת 2022 (רבעון 3)	
1,361	8	---	6,785	2,321	17	---	6,047	שנת 2022 (רבעון 4)	
3,690	30	---	29,245	8,495	43	---	26,182	שנת 2023	
4,356	16	---	29,090	7,513	29	---	27,911	שנת 2024	
2,529	24	---	30,236	3,025	16	---	30,478	שנת 2025	
63,572	86	---	125,346	48,300	35	---	73,764	שנת 2026 <u>ואילך</u>	
80,167	206	---	240,675	80,167	206	---	181,627	סה"כ	
4,357	5	---	1,381	4,357	5	---	1,381	שנת 2022 (רבעון 1)	גרמניה
---	---	---	1,225	---	---	---	1,225	שנת 2022 (רבעון 2)	
---	---	---	1,239	---	---	---	1,239	שנת 2022 (רבעון 3)	
---	---	---	1,239	---	---	---	1,239	שנת 2022 (רבעון 4)	
---	---	---	4,915	---	---	---	4,915	שנת 2023	
---	---	---	4,928	---	---	---	4,928	שנת 2024	
7,741	1	---	965	7,741	1	---	965	שנת 2025	
942	1	---	118	942	1	---	118	שנת 2026 <u>ואילך</u>	
13,040	7	---	16,010	13,040	7	---	16,010	סה"כ	
---	---	---	1,283	---	---	---	1,283	שנת 2022 (רבעון 1)	שוויץ
---	---	---	1,297	---	---	---	1,297	שנת 2022 (רבעון 2)	
---	---	---	1,311	---	---	---	1,311	שנת 2022 (רבעון 3)	
430	1	---	1,311	430	1	---	1,311	שנת 2022 (רבעון 4)	
---	---	---	4,919	---	---	---	4,919	שנת 2023	

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)		
70	1	---	4,928	70	1	---	4,928	שנת 2024	
1,622	5	---	4,582	1,622	5	---	4,582	שנת 2025	
6,394	7	---	44,369	6,394	7	---	16,750	שנת 2026 <u>ואילך</u>	
8,516	14	---	64,001	8,516	14	---	36,381	סה"כ	
7,032	2	---	27,734	10,144	13	---	27,342	שנת 2022 (רבעון 1)	הולנד
1,760	2	---	27,804	1,286	2	---	27,468	שנת 2022 (רבעון 2)	
1,152	1	---	27,893	1,152	1	---	27,560	שנת 2022 (רבעון 3)	
12,282	8	---	26,661	10,956	7	---	26,438	שנת 2022 (רבעון 4)	
4,334	9	---	101,718	21,694	12	---	92,454	שנת 2023	
5,802	7	---	100,125	12,919	10	---	82,403	שנת 2024	
27,330	16	---	84,443	27,092	15	---	64,268	שנת 2025	
144,388	47	---	486,347	118,837	32	---	171,911	שנת 2026 <u>ואילך</u>	
204,080	92	---	882,726	204,080	92	---	519,844	סה"כ	

* לא מהותי

7.5 שוכרים

7.5.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היתה כ-10% לפחות מהכנסות החברה בשנת 2021.

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	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 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 בגובה 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 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.
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 לרוב 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 תקופות אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.	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 תקופות אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.

הפרמטר	ישראל	גרמניה	הולנד
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 ישנה הסכמה על סיום מוקדם של חוזה לבקשת השוכר. הודעת סיום מוקדם תינתן בכתב בלבד.	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 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 הכתוב והנהוג המשכיר יסרב לאשר שכירות משנה רק בשל נימוקים סבירים "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".	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 בכיסוי ביטוחי ראוי כדי להשיב את המצב לקדמותו במקרה של אירוע מקרה ביטוח. 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 לבטח את המושכר מפני מקרי שריפה, מזג אוויר, מים בכיסוי ביטוחי ראוי כדי להשיב את המצב לקדמותו במקרה של אירוע מקרה ביטוח. 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 בביטוח מבנה, נזק וכן ביטוח צד ג' והוא נושא בכל עלויות הביטוח.
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, אוורור וכיו"ב ולעתים גם מיסי מקרקעין וביטוחים. ככל שיש שוני בין ההוצאות התפעוליות בפועל לאלו ששולמו על ידי הדייר מראש, הפרש 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.

הולנד	גרמניה	ישראל	הפרמטר
<p>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.</p>	<p>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, איורור, 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.</p>	<p>עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות משולמות על ידי השוכר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.</p>	<p>תיקונים ואחזקה במושכר</p>

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 (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). בשנת 2020 הוגשה בקשה לתוספת זכויות בניה של 500 מ"ר בכל בניין, ניווד זכויות בין המגרשים והקלות נוספות, אשר אושרה בשנת 2021. כמו כן, בשנת 2021 הוגשה לוועדה המחוזית בקשה לתוספת של כ-8,000 מ"ר נוספים וכן תוספת שימושים. במהלך בחודש אוקטובר 2021 הושלמו כל התנאים לקבלת היתר בניה בפרויקט והתקבל ההיתר, וביום 9 בינואר 2022 נמסר לקבלן הראשי בפרויקט צו התחלת עבודה החל מאותו מועד. 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 15(ח) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

רכישת ומכירת נכסים

7.7

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	א	זור
2019	2020	2021			
1	2	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	ישראל
6,900	16,700	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1	7	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
229	378	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
62	1,000	---	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)*		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
1	5	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	גרמניה
48,000	152,400	4,900	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
14	50	3	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
***1,864	***5,326	***130	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)		
41,968	64,922	0	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים	

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	א	
2019	2020	2021		זור	
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שנרכשו	
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	שוויץ
---	---	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי פר"ש) (חלק החברה)		
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
1	---	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	הולנד
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)		
29,886	---	---	רווחהפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	3	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
---	89,000	75,580	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	**1,827	**1,154	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	36,648	29,667	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

* רווח ממכירת נכסים כלול 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".

נכסים מהותיים

7.8


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

7.8.1

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Zwolle (Cotap)	
הנחות נוספות בהערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (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 (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 5.41%-5.23% (נומינאלי)	היוון	NAI Netherlands	5.1	100%	4,500	6.2%	6.2%	1,604	1,679	26,000	5291,517	2021	 הולנד אזור	
													אירו	ציון מטבע הפעילות
													2020	תעשייה ולוגיסטיקה
שיעור היוון 7.22%-6.17% (נומינאלי)			5.1	100%	(475)	7.1%	7.1%	1,656	1,696	21,500	5384,798		19,971	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 7.15%-6.1% (נומינאלי)			5.0	100%	(325)	7.5%	7.5%	1,650	1,650	21,975	85,223	2019	100%	חלק התאגיד (%)
													27,717	שטח (מ"ר)


⁵² הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מירידה בשיעורי ההיוון, שיפור בתנאי השוק ומנגד מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021 חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין).

⁵³ 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.

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 (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	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 הון בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 6.03%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	7.7	100%	3,050	6.5%	6.5%	1,597	1,672	24,600	5486,590	2021	 אזור	
													הולנד	ציון מטבע הפעילות
7.6			100%	(50)	6.9%	6.9%	1,615	1,655	21,550	5584,995	2020	תעשייה ולוגיסטיקה	שימוש עיקרי	
שיעור היוון 6.03%													17,640	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 5.65%			7.4	100%	400	7.5%	7.5%	1,610	1,610	21,600	83,769	2019	100%	חלק התאגיד (%)
														18,068

⁵⁴ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מירידה בשיעורי ההיוון, שיפור בתנאי השוק ומנגד מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021 חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין).


⁵⁵ 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.

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) ⁵⁶	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 -5.87% 7.14%			20.9	100%	(125)	5.9%	5.9%	2,800	3,394	47,525	⁵⁷ 167,283	2021	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון -5.85% 7.05%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	20.5	100%	1,828	6.4%	6.4%	3,045	3,329	47,650	⁵⁸ 187,936	2020	משרדים והיי-טק	שימוש עיקרי
													39,800	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון -5.25% 7.11%			19.9	100%	925	6.8%	6.8%	3,108	3,236	45,800	177,622	2019	51%	חלק התאגיד (%)
													13,562	שטח (מ"ר)

⁵⁶ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁵⁷ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021 חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין).


⁵⁸ 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.

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) 59	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)			
שיעור היוון 7.58%		NAI Netherlands	13.7	100%	(150)	7.6%	7.6%	1,009	1,156	13,300	6046,815	2021	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 7.5%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	13.3	100%	(758)	7.7%	5.9%	793	861	13,450	53,048	2020	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
													6113,405	עלות מקורית (באלפי אירו)
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	32.99%	חלק התאגיד (%)
													7,027	שטח (מ"ר)

⁵⁹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶⁰ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021 חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין).



⁶¹ 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 ⁶² (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)			
שיעור היוון 6.05%			15.6	100%	2,050	4.7%	4.7%	2,498	2,771	53,500	63188,315	2021	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.14%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	9.3	100%	4,029	4.7%	2.0%	1,034	1,271	51,450	202,924	2020	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
													6447,850	עלות מקורית (באלפי אירו)
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	32.99%	חלק התאגיד (%)
													14,848	שטח (מ"ר)

⁶² מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶³ הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר מקיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021 חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין), מנגד חלה ירידה בשיעורי ההיוון ושיפור בתנאי השוק.

⁶⁴ 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 פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) 65	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)		2021	 אזור
שיעור היוון 7.4%			10.8	100%	3,743	4.3%	4.3%	1,364	1,878	31,900	⁶⁶ 112,285	2021	 אזור	הולנד
														ציון מטבע הפעילות
														שימוש עיקרי
---	היוון	NAI Netherlands	---	93%	---	---	---	---	---	27,750	109,449	⁶⁷ 2020	משרדים והייטק	עלות מקורית (באלפי אירו)
														100%
														חלק התאגיד (%)
														שטח (מ"ר)
														14,770

⁶⁵ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁶⁶ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מידידה בשיעור ההיוון, שיפור בתנאי השוק וגידול בשיעורי התפוסה ומנגד חל קיטון בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2020 ל-31.12.2021). חל קיטון של כ-10.76% בשער החליפין).

⁶⁷ ההתקשרות בהסכם הרכישה והשלמת העסקה בוצעה ביום 30 בדצמבר 2020.

⁶⁸ יצוין כי, העלות המקורית היתה בסך של כ-27.7 מיליון אירו והחברה היתה זכאית להנחת מס בסך של כ-1 מיליוני אירו. יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Amersfoort (HOEK 3)	
			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר ⁶⁹ (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)			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו													
שיעור היוון 6.65%		NAI Netherlands	15.4	96%	71(1,919)	6.3%	1.5%	1,154	1,275	75,580	266,034	702021	 הולנד	אזור
														אירו
---	היוון הכנסות	NAI Netherlands	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2020	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
														25,100
---			---	---	---	---	---	---	---	---	---	2019	32.99%	חלק התאגיד (%)
														29,523

⁶⁹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

⁷⁰ עסקת הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021. לפיכך, הנתונים בדבר הכנסות, NOI ושיעור התשואה הינם ביחס ל-3 חודשים בלבד.

⁷¹ עלויות עסקה בגין רכישת הנכס.

גילוי אודות מערכי שווי מהותיים מאוד כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך 105-30
 מיום 22 ביולי 2015 (להלן: **"עמדת הרשות"**):

1. ארז כהן (להלן: **"כהן"**) באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989). כהן כיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין ויו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי המקרקעין. כהן בהשכלתו הינו משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין בעל ותק של מעל ל-25 שנה. בנוסף לכך, כהן מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, עוסק בסקרים עירוניים ויועץ למשרדי ממשלה.

ההחלטה על ההתקשרות עם כהן (באמצעות חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ) התקבלה על ידי הנהלת החברה במהלך השנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היקף נכסי החברה אותם כהן העריך הינם בסך של כ-1,487 אלפי ש"ח, המהווים כ-34% משווי נכסי החברה כפי שהוצגו בדוח הכספי המאוחד של החברה. על כן, כהן עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת הרשות.

החברה בחרה להתקשר עם כהן בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

2. ה.כ. ואן וואמל (להלן: **"וואמל"**) באמצעות חברה הולנדית NAI Netherlands. וואמל הינו מעריך שווי נדל"ן בהולנד מאז שנת 1996, בעל תואר שני במשפטים (הולנד), שמאי מקרקעין.

ההחלטה על ההתקשרות עם וואמל התקבלה על ידי הנהלת החברה במהלך השנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היקף נכסי התאגיד אותם וואמל העריך הינם בסך של כ-1,695 מיליון ש"ח, המהווים שיעור בסך של כ-38% משווי נכסי התאגיד כפי שהוצגו בדוח הכספי המאוחד של החברה. על כן, וואמל עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת הרשות.

שכר הטרחה של וואמל לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם וואמל בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בהולנד אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

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)				
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
2,521,513	2,260,955	2,394,290	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	32,482	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 7.6 לעיל	
2,540,992	2,282,797	2,426,772	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	---	התאמות
2,540,992	2,282,797	2,426,772	סה"כ, אחרי התאמות	
1,868,996	2,280,530	2,392,571	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
666,702	---	32,176	סעיף נכסים מוחזקים למכירה (מאוחד)	
5,294	2,268	2,024	נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשיטת השווי המאזני (מאוחד)	
2,540,992	2,282,798	2,426,771	סה"כ	

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

7.9.2

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
190,840	52,043	174,490	רווח נקי לשנה (מאוחד)
התאמות:			
(262,503)	45,750	(205,584)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
52,403	14,180	38,083	מיסים נדחים
84	116	(3,948)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
29,874	113	10,587	הוצאות אחרות, נטו
2,325	(1,024)	567	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
1,083	730	(12,959)	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
13,869	(5,742)	10,841	אחרות
260	(1,850)	---	בניטרול רווח מפעילות סולארית
28,235	63,340	40,909	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
6,937	39,746	19,819	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
21,298	23,846	21,090	חלק המיעוט של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *
34,113	(7,251)	15,305	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,782)	4,716	(3,235)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,863	16,203	16,321	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה **
693	404	23	תשלום מבוסס מניות
18,083	12,979	4,645	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
(260)	1,850	---	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
91,945	91,972	73,969	FFO לפי גישת הנהלה (כולל) ***
47,754	45,092	34,964	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה ****
44,191	46,879	39,005	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה

* 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. השימוש במדד זה מקובל

לכחינת 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 ההנהלה.

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 ההנהלה 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 ההלוואות 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 ההנהלה 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 ו-2020 הינו בסך של כ-14,358 אלפי ש"ח וכ-17,234 אלפי ש"ח, בהתאמה.

חלק הבעלים ב-FFO לפי גישת ההנהלה כולל סך של כ-6,527 אלפי ש"ח וכ-7,608 אלפי ש"ח בגין פעילות האנרגיה הסולארית של החברה, עבור כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 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, שילוט על נכסים 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 בשוקי הנדל"ן המניב בהולנד בה היא פועלת, המורכב ממספר רב של מתחרים, ולאור העובדה שחלקה של החברה בשוקים 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 16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

תחום המלונאות

8.

תת תחום הנדל"ן המניב

8.1

כללי

8.1.1

נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות פאי סיאם, פועלת, בין היתר, בתת תחום הנדל"ן המניב כמפורט בסעיף 2.2 לעיל ובסעיף זה להלן.

במסגרת פעילות זו נכללים התאגידים והנכסים המהותיים שלהלן:

(א) למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס לכ-95.56% מהזכויות במקרקעין ברחוב החבצלת בירושלים, עליהם מתוכנן להיבנות מלון כמפורט בסעיף 8.1.11 להלן (להלן: "פרויקט חבצלת"). פאי סיאם התקשרה בחוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "ישרוטל יזמות") בקשר עם פרויקט חבצלת, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון.

(ב) זכויות במקרקעין ברחוב המרד בתל אביב (להלן: "פרויקט המרד"), המוכרז בחכירה לדורות לפאי סיאם תל אביב (2014) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "פאי ת"א"). בהתאם לתוכנית הקיימת למועד זה, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות, בהתאם לתוכניות פאי סיאם, בית דיור מוגן, בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו, שיכלול כ-200 יחידות דיור בשטח מינימאלי כולל של כ-10,600 מ"ר לדיור מוגן בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימושים של מחלקה תומכת, חניה ושירותים משלימים לדיור מוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.12 להלן.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל ולהלן בקשר עם הפרויקטים, לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקטים, כמות החדרים בפרויקטים, ייעוד הפרויקטים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו השפעות כתוצאה מהתפתחות משבר הקורונה /או יתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 21 להלן.

מבנה תת תחום הפעילות והשינויים החלים בו

8.1.2

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

ענף המלונאות כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות לעסקים, צימרים ובתי הארחה, ומלונות נופש ברמות שונות, העוסקים בנושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד כגון מלונות ספא, מלונות בוטיק וכו'. כמו כן, בשנים האחרונות התפתח מאוד בישראל תחום השכרת דירות לתקופות קצרות, בעיקר בערים מרכזיות (Airbnb). ענף המלונאות מתאפיין בתנודתיות גבוהה של הביקוש, בגמישות תפעולית נמוכה ובתחרות גבוהה בין בתי המלון השונים (בארץ ובחו"ל).

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

8.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

8.1.3.1 איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן בישראל תוך יכולת תגובה

מהירה וזאת, בין היתר, באמצעות איתור מקורות מימון מתאימים.

8.1.3.2 איתנות פיננסית המאפשרת השקעה של ההון העצמי הנדרש בעסקאות.

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

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

8.1.3.5 התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן ובתקופות שכירות ארוכות וכן, התקשרות

עם גופים גדולים בעלי ניסיון בתחום תפעול וניהול בתי מלון.

8.1.3.6 ניסיון, ידע ובקיאיות ספציפית בתחום המלונאות, ניהול מקצועי של בתי המלון וגיוס כוח

אדם מתאים ואיכותי. הענקת חווית אירוח ייחודית.

8.1.3.7 פעילות שיווקית אינטנסיבית.

8.1.3.8 מיקום אטרקטיבי של הנכסים.

8.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתת תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתת תחום הפעילות הינם:

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

8.1.4.2 יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים.

8.1.4.3 נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.

8.1.4.4 קושי בגיוס מימון לפרויקטים.

8.1.4.5 היעדר יציבות ענפית ברווחיות התפעולית.

8.1.4.6 חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי

הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים

אלה ובתנאי המימון שנלקחו בעת רכישתם.

8.1.5 תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות

מקור ההכנסה העיקרי בתת תחום הפעילות מהשכרה של נכסי הנדל"ן המניב השונים.

התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המצויים בסמוך לנכסים האמורים.

כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים

שבבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים") למשל, באמצעות אתר האינטרנט Airbnb, באופן

המהווה גורם תחרותי עבור בתי מלון, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם

בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי פאי סיאם,

הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחוויות השירות. בנוסף לכך, בשנים

האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") בעיקר בת"א וירושלים, שהינם כאמור

האזורים העיקריים בהם פעולת הקבוצה, כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

8.1.6 מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

פאי סיאם פועלת לאיתור קרקעות עליהן תוכל להקים פרויקטים חדשים ו/או רכישת נכסים

מניבים שיוסבו ו/או ישודרגו לצורכי הקבוצה ובכלל זאת קרקעות או נכסים בעלי פוטנציאל

להקמת בתי מלון או נכסים מניבים שהינם בתחום פעילותה, כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת פאי סיאם בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

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

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

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

8.1.6.4 שטח הנכס והשטח המיועד להשכרה.

8.1.6.5 עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

פאי סיאם בוחנת מעת לעת את שווי נכסיה מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים.

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

8.1.7 תמהיל השוכרים

כמפורט בסעיף 8 זה, נכון למועד הדוח, נכסי פאי סיאם כוללים נכסים בשלבי הפעלה, תכנון והקמה שונים המושכרים בחלקם למפעילים שונים.

8.1.8 מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות פאי סיאם בתת תחום הנדל"ן המניב כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבנייה והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וחוק המקרקעין והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה.

כמו כן, הפעילות כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו פאי סיאם רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

8.1.9 טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה

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

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

למועד הדוח, מרבית הנכסים המניבים של פאי סיאם אינם מהותיים ברמת החברה.

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

תמצית תוצאות תת תחום הפעילות 8.1.10.1

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	---
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	151,893
רווחי הפעילות (מאוחד)	---
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	---
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	---
סה"כ NOI (מאוחד)	---
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	---

לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים בישראל ראו סעיף 7.2.2 לעיל. 8.1.10.2

נכסים בהקמה 8.1.10.3

משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	7,401
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	29,300
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	399,934
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	12,000
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות הקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	164,000
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	100%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	9,600 (סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות)

טבלת קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה 8.1.10.4

משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	566,788
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	30,579
סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	לפרטים בדבר זכויות בניה בקרקע מהותיות בפרויקט המרד ראו סעיף 8.1.2 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

רכישה נכסים 8.1.10.5

פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	נכסים שנרכשו
עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	60,000	
NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	
שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25,000	

• לא נמכרו נכסים בשנת 2021.

נכס מניב בהקמה מהותי - פרויקט חבצלת (ייעוד מלונאי)

שתי חלקות, חלקה 5 וחלקה 6 בגוש 30052, ברחוב החבצלת 2 ו-4 במרכז ירושלים, עליהן קיימים שני מבנים המסומנים לשימור, בשטח כולל של כ-1,570 מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, פאי סיאם מחזיקה בכ-92.78% מהזכויות בנכס.

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

יצוין כי ביחס לכ-5.56% מהמקרקעין שהינם בבעלות פאי סיאם (היינו מתוך כ-92.78%), פאי סיאם נמצאת בהליך רישום בלשכת רישום המקרקעין.

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

להלן יובאו נתונים אודות פרויקט חבצלת ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%)	שיעור השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%)	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)			עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד)	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים									
					רווחי שערך בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (100%)							
שיעור היוון: 7% לדמי שכירות מובטחים ו-7.5% לתוספת דמי שכירות	היוון הכנסות	ארז כהן	100%	טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	4,180	266,034 ⁷²	286,736	78,357	שנת 2021 (חלק פאי סיאם בפועל) (92.78%)	החבצלת	ציון שם הנכס			
					40,996	242,734 ⁷³	261,623	60,322				שנת 2020 (חלק פאי סיאם בפועל) (92.78%)	החבצלת 2 (פינת יפו 40) והחבצלת 4, ירושלים	ציון מיקום הנכס
					שיעור היוון: 7.2% לדמי שכירות מובטחים ו-8.0% לתוספת דמי שכירות	היוון הכנסות	ארז כהן	100%				טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	62,064	190,141
ש"ח	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס													
742013-2014	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס													
7595.56%	חלק התאגיד (פאי סיאם) בפועל (%)													
נדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוח המאוחד													
טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות ולפיכך לא ניתן להעריך את מועד ההשלמה הצפוי	מועד סיום בניה משוער													
שטח עיקרי למלונאות - 11,004 מ"ר; שטח עיקרי למסחר - 736 מ"ר; שטח שירות - 1,233 מ"ר	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)													
151 מיליון ש"ח לא כולל רכיב הקרקע (בניכוי מענק).	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)													

⁷² נכון ליום 31 בדצמבר 2021 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2020 הנובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בנכס.

⁷³ נכון ליום 31 בדצמבר 2020 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2019 הנובע בעיקר מהגדלת שיעור החזקות פאי סיאם בנכס כתוצאה מרכישה נוספת של כ-5.56% מהזכויות בנכס מאישור תוכנית 101-0753616 לפיה ניתנה תוספת 2 קומות בכל אחד משני הבניינים בפרויקט ובסה"כ שני בניינים בני 10 קומות, כאשר התוכנית שאושרה כאמור מאפשרת תוספת של כ-70 חדרים למלון.

⁷⁴ מרבית זכויות פאי סיאם במקרקעין נרכשו במהלך השנים 2013 ו-2014 בהתאם להסכמי מכר שנחתמו בין פאי סיאם לבין בעלי זכויות שונים במקרקעין.

⁷⁵ נכון למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס למעל לכ-95.56% מהזכויות בפרויקט אך בפועל הינה בעלים של כ-92.78% מהזכויות בפרויקט. יתרת המחזיקים הינם בעלי זכויות נוספים במקרקעין שאינם קשורים לפאי סיאם ו/או לבעלי השליטה בה.

(א) המקרקעין והיתרי הבנייה

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

על החלקות אושרה תכנית 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על הבניינים הקיימים – תוספת קומות לשני הבניינים וגשר בקומה הרביעית שיחבר בין שני הבניינים.

לפרויקט קיים היתר בנייה מיום 30 ביולי 2019 למלון בן כ-247 חדרים המשלב בניינים לשימור עם תוספת בניה חדשה ברמה C עירוני פלוס מסחר בקומת קרקע.

ביום 13 בספטמבר 2020, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים את תוכנית 101-0753616 הקובעת בנוסף לתוכנית 101-0234237 כאמור לעיל, תוספת של 2 קומות לכל אחד מהמבנים ובסה"כ 10 קומות לכל מבנה. כמו כן, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת של 70 חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-318 חדרים.

(ב) בניית המלון

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

(ג) ניהול הנכס

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

(ד) הסכם שכירות ותפעול המלון

ביום 11 בינואר 2017 התקשרה פאי סיאם בהסכם שכירות ותפעול עם חברת ישרוטל יזמות, לפיו ישרוטל יזמות תשכור, תפעיל ותנהל את המלון שיוקם⁷⁶. מסירת החזקה במלון לידי ישרוטל יזמות תבוצע לאחר השלמת בניית המלון. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (להלן בסעיף זה: "הסכם שכירות ותפעול חבצלת"). במסגרת ההסכם האמור ניתנה מטעם ישרוטל ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת פאי סיאם לכלל התחייבויות ישרוטל יזמות, בהתאם להוראות הסכם שכירות ותפעול חבצלת.

על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, פאי סיאם תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים, בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) סך של 13.5 מיליון ש"ח

⁷⁶ יודגש כי שטחי המסחר הממוקמים בקומת הקרקע של הבניין הממוקם בחלקה מספר 5 אינם כלולים במושכר על פי הסכם שכירות ותפעול חבצלת (כהגדרתו לעיל), כאשר שטחי המסחר האמורים יושכרו על ידי פאי סיאם.

(להלן בסעיף זה: "דמי השכירות המינימליים") כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיו במלון בין 245 ל-255 מודולים, לא תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים וככל שיהיו פחות מ-245 מודולים או יותר מ-255 מודולים, תעשה התאמה בדמי השכירות המינימליים לפי הוספה או הפחתה של 54 אלפי ש"ח למודול. יצוין כי כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, התוכנית שאושרה מאפשרת תוספת של 70 חדרים כך שבסה"כ בית המלון יכלול כ-318 חדרים ולפיכך, דמי השכירות המינימליים יעמדו על כ-17.2 מיליון ש"ח; או (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם שכירות ותפעול החבצלת ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות, דמי השכירות השנתיים יעודכנו בהתאם למספר החדרים שיהיו בפועל וזאת בהתאם לאמור בחוזה.

הסכם שכירות ותפעול חבצלת כולל תנאים, לפיהם, לישרוטל יזמות תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 27 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 6.5 שנים ממועד חתימת ההסכם. על פי הסכם שכירות ותפעול החבצלת, פאי סיאם תמסור לישרוטל יזמות את המושכר כשהוא מוכן וערוך למטרת השכירות בהתאם לתוכניות הבניה ולמפרט הטכני כאשר המלון מרוהט במלואו, לרבות כל הציוד הנדרש להפעלת המלון, למעט ציוד תפעולי.

(ה) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

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

כאמור לעיל, פאי סיאם החלה בעבודות הקמת הפרויקט על פי היתר הבניה כאמור לעיל, כאשר במקביל לעבודות הקמת הפרויקט, פאי סיאם מטפלת בפניו הדיירים המוגנים במושכר. להערכת החברה ופאי סיאם, עלויות פינוי הדיירים המוגנים הנותרים בנכס כאמור יסתכמו לסך משוער של כ-13.5 מיליון ש"ח.

8.1.11.1 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

לא בוצעו השבחות מהותיות במקרקעין בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח למעט כמפורט להלן:

ביום 13 בספטמבר 2020, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים את תוכנית 101-0753616 לפיה ניתנה תוספת 2 קומות בכל אחד משני הבניינים בפרויקט ובסה"כ שני בניינים בני 10 קומות, כאשר התוכנית שאושרה כאמור מאפשרת תוספת של כ-70 חדרים למלון.

8.1.11.2 מימון ספציפי

ביום 30 בדצמבר 2021, התקשרה פאי סיאם בהסכם מימון עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "המלווה") לקבלת מסגרת אשראי לתקופת ההקמה של פרויקט חבצלת, אשר בכפוף להתקיימות מספר תנאים אשר העיקריים שבהם הינם השלמת בניית הפרויקט,

קבלת אישור אכלוס ביחס לפרויקט וכל אישור נוסף הנדרש לשם הפעלת המלון, תהפוך להלוואה לאחר השלמת בניית הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").

הסכם הליווי כולל מספר תנאים מקדמיים לניצול מסגרת האשראי, שיתקיימו עד לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022 (להלן יחד בסעיף זה: "התנאים המקדמיים"), אשר העיקריים שבהם הינם: (1) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ-147 מיליון ש"ח; (2) פאי סיאם תרכוש את מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט חבצלת, כהגדרתם לעיל, ותירשם כבעלים של מקרקעי פרויקט חבצלת בשלמותם; (3) חתימת הסכמים לפינוי בין החברה לבין בעלי זכות שכירות מוגנת במקרקעי פרויקט חבצלת (להלן בסעיף זה: "הדיירים המוגנים") או קבלת פסקי דין המורים על פינויים של הדיירים המוגנים מהמקרקעין באופן שמקרקעי פרויקט חבצלת יהיו פנויים מכל אדם, והתקבל אישור המפקח מטעם החברה ביחס לכך; (4) קבלת היתר לתוספת 2 קומות נוספות, כאמור בסעיף קטן ה' לעיל, כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, וקבלת אישור המפקח מטעם פאי סיאם ביחס לכך; (5) רישום כל הבטוחות לטובת המלווה, לרבות רישום משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין, ללא הגבלה בסכום; (6) חתימת הסכם עם קבלן הביצוע וקבלת אישור המפקח לכך שתוכנו ותנאיו תואמים את האמור בדוח האפס.

יצוין כי ככל שלא יתקיימו כל התנאים המקדמיים עד למועד האחרון להתקיימותם כאמור, תתבטל מחויבות המלווה להעמדת האשראי וככל שעד לאותו מועד הועמד ללווה אשראי מסוג כלשהו, יחול פירעון מידי של האשראי בהתאם להסכם.

להלן פרטים נוספים אודות הסכם הליווי:

סוג המימון	מועד העמדת המימון	תקופת המימון	סכום מימון מקורי	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	שעבדים / בטחונות ^{78,77}	מנגנון ריבית
מסגרת אשראי לתקופת ההקמה ⁷⁹	30/12/2021	החל ממועד חתימת הסכם הליווי (בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים) ⁸⁰ ותפקע בתום 3 שנים מהיום בו יתקיימו בפועל כל התנאים המקדמיים ("מועד הפירעון הסופי")	314 מיליון ש"ח, מתוכם 284 מיליון ש"ח ישמש לצורכי הפרויקט והקמתו, והיתרה תשמש להעמדת מימון גישור ללווה עד לקבלת המענקים (כהגדרתם בהסכם)	קרן ההלוואות שתועמדה לפאי סיאם על חשבון מסגרת האשראי והריבית בגינן תפרענה בתשלום אחד במועד תום תקופת כל אחת מההלוואות שתועמדה, שתקבע בהתאם לתנאי ההסכם, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי.	1. התחייבות לשיפוי הבנק או מי מטעמו תוך 21 ימים ממועד דרישת הבנק וקבלת פס"ד חלוט, בגין כל סכום, כמפורט בהסכם. 2. העמדה לפירעון מידי במקרה של אירוע הפרה, כמפורט בהסכם הליווי וכמקובל בהסכמים מסוג זה.	1. משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט חבצלת (לאחר השלמת רכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על ידי פאי סיאם); 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות פאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות פאי סיאם לקבלת כספים מכוח הערבויות שימציא קבלן הביצוע לפאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; ⁸¹ 3. שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט; 4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה על פי חוזה הניהול; 5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד את מלוא זכויות פאי סיאם על פי חוזה שכירות שנחתמו בינה לבין שוכרי שטחי המסחר בפרויקט, וכן את מלוא זכויות החברה על פי חוזה שכירות נוספים שיחתמו; 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל החברה (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום	כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים. נכון למועד זה, ריבית התחלתית בגובה פריים + 0.6%
הלוואה לתקופת ההפעלה	מועד הפירעון הסופי ⁸²	120 חודשים	עד 284 מיליון ש"ח	ריבית ו-4% מהקרן ישולמו בכל שנה בתשלומים רבעוניים שוטפים; יתרת תשלומי הריבית והקרן (60%) ישולמו בתשלום אחד בתום 120 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.	1. יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁸⁴ לא יעלה בכל עת על 70%; 2. יחס כיסוי ⁸⁵ לא יפחת בכל עת מ-1.15; 3. מסירת דוחות ומידע ביחס לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות והוצאות בגין הפרויקט ומידע בקשר עם פאי סיאם ומצבה	כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים.	

⁷⁷ השעבדים והבטחונות בטבלה לעיל יערכו ויווצרו כך שיבטיחו גם את אשראי פרויקט מבשרת, כאמור בסעיף 8.2.13 להלן, של חברת מלוונת החוף הצפוני בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (100%) של פאי סיאם.

⁷⁸ כמו כן, שעבדים מסוג השעבדים המפורטים בסעיפים (2) עד (4), שנערכו ונוצרו (בשניוניים המחויבים) לטובת המלווה בפרויקט מבשרת כאמור בסעיף 8.2.13 להלן, על פי הסכם מימון בין חברת מלוונת החוף הצפוני לבין המלווה, יערכו ויווצרו כך שיבטיחו גם את אשראי הפרויקט על פי הסכם הליווי. לפרטים ראו סעיף 8.2.13 להלן.

⁷⁹ במסגרתה פאי סיאם תוכל לקבל הלוואות לזמן קצר או הלוואות מתחדשות לזמן קצר או ערבויות בנקאיות או אשראי דוקומנטרי או מסגרות ע"ש. נכון למועד זה, המסגרת אינה מנוצלת.
⁸⁰ יחד עם זאת, על פי הסכם הליווי ניתן יהיה לבצע ניצול מוקדם של מסגרת האשראי גם בהתקיימות חלק מהתנאים המקדמיים המפורטים בהסכם הליווי, כמפורט להלן: (1) הלוואות שקיבלה פאי סיאם מהמלווה קודם לחתימת ההסכם בחשבון הפרויקט, בסך של כ-78 מיליון ש"ח, תחשבה כאשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי; (2) להעמיד ללווה מסגרת אשראי בסכום כולל שלא יעלה על כ-58 מיליון ש"ח, אשר ישמש אך ורק למטרת רכישת יתרת הזכויות במקרקעי פרויקט חבצלת, תשלום היטלים ואגרות פיתוח וביצוע תשלומים החלים על הלווה על פי ההסכמים או פסקי הדין לפניו הדיירים המוגנים; (3) להעמיד לפאי סיאם מתוך מסגרת האשראי, אשראי בסכום כולל שלא יעלה על כ-22 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בהסכם הליווי.

⁸¹ אם עד למועד חתימת ההסכם טרם נחתם ההסכם עם קבלן הביצוע, פאי סיאם מתחייבת, תוך 7 ימים מחתימת ההסכם עם קבלן הביצוע, לשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות פאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, פאי סיאם מתחייבת, תוך 7 ימים מקבלתן, והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות פאי סיאם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, פאי סיאם מתחייבת, תוך 7 ימים מקבלתן, לשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות פאי סיאם לקבלת כספים מכוחן.

⁸² ובכפוף להשלמת בניית הפרויקט ולקיום כל ההתחייבויות הלווה כלפי המלווה עד לאותו מועד כמפורט בהסכם, אשר עיקריהן קבלת אישור אכלוס וכל אישור נוסף שידרש לשם הפעלת המלון, מסירת המלון לחברת הניהול, כל הבטחות המפורטות לעיל הינן בתוקף מלא והתקשרות בביטוחים הנדרשים על פי ההסכם.

⁸⁴ היחס שבין (1) סכומי האשראי; לבין (2) שווי שוק של הנכס על פי הערכת שמאי מעודכנת טרם מועד חישוב היחס הפיננסי הני"ל, כהגדרת המונחים בהסכם.

⁸⁵ היחס שבין: (1) ההכנסות התפעוליות נטו (NoI) של הנכס, לבין (2) סכום החלויות השוטפות, כהגדרת המונחים בהסכם.

	<p>לכל ערב)⁸² 7. כל בטוחה אחרת הקיימת או שתהיה קיימת להבטחת חובות והתחייבויות פאי סיאם כלפי המלווה, לרבות ערבות, ואשר לא יוחדה או תיוחד במפורש ובכתב להבטחת חובות מסוימים אחרים.</p>	<p>הפיננסי; הערכת שמאי מעודכנת לדרישת המלווה. 4. התחייבות לשיפוי ופירעון מיידי כמפורט לעיל.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

⁸² יצוין כי, התאגיד הבנקאי המלווה נתן את הסכמתו לכך שהערבות לא תבטיח את האשראי בקשר עם הסכם מימון חבצלת (להלן בה"ש זו: "**הסכמת התאגיד הבנקאי**") וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים להלן: (1) יחלפו לפחות שנתיים ממועד השלמת בנייתו של מלון חבצלת ומסירתו לישרוטל והפעלתו על ידה כמלון בהתאם להוראות הסכם שכירות ותפעול חבצלת; (2) סך ההכנסות השנתיות ממלון חבצלת לא יפחת מ-27 מיליון ש"ח במשך תקופה של שנתיים רצופות; (3) לפי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של פאי סיאם, היחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו אינו עולה על 60%; (4) פאי סיאם עומדת בכל התחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי ולא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה בקשר עם אשראי כלשהו שהעמיד התאגיד הבנקאי כלפי פאי סיאם. הסכמת התאגיד הבנקאי תהיה בתוקף עד לתום שש (6) שנים ממועד השלמת בנייתו של מלון חבצלת ומסירתו לישרוטל (להלן בה"ש זו: "**המועד הקובע**"). היה ולא יתקיימו כל התנאים המפורטים לעיל במלואם עד למועד הקובע, תבטל הסכמת התאגיד הבנקאי מאליה.

ביום 18 באוקטובר 2017 פאי סיאם וכן בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, ייסדו את מלון החבצלת 2-4 (שותפות מוגבלת) (להלן בסעיף זה: "שותפות החבצלת"). פאי סיאם הינה השותף הכללי בשותפות החבצלת וחלקה בשותפות החבצלת הינו 85%, השותף המוגבל בשותפות (15%) הינו מיופה כוחם של בעלי הזכויות האחרים במקרקעין. ביום 22 ביולי 2018 קיבלה שותפות החבצלת אישור מותנה למפעל מאושר ממשרד התיירות בהתאם לתוכנית במסלול מענקים. בהתאם לתכנית במסלול מענקים, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בסך של כ-106 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 21.3 מיליון ש"ח. כמו כן, שותפות חבצלת עשויה להיות זכאית לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית, בגובה של עד 8%. להערכת החברה ופאי סיאם, סך המענק שיתקבל, אם וככל שיתקבל, צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור, כפי שהוארך, הינו 28 בדצמבר 2020, כאשר בהתאם לבקשת פאי סיאם, אושרה ארכה עד ליום 28 ביוני 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, טרם התקבלו מענקים על בסיס התוכנית האמורה.

קרקע להשקעה מהותית – פרויקט המרד (דירור מוגן)

.8.1.12

מקרקעין ברחוב המרד 34 בתל אביב, הידועים כחלקה 23 גוש 7003 (להלן: "חלקה 23"), עליהם קיים מבנה בן 2 קומות, בבעלות מדינת ישראל המוחכר בחכירה לדורות לפאי ת"א. בהתאם לתוכניות החברה, על המקרקעין מתוכנן להיבנות פרויקט ביעוד לדירור מוגן שיכלול, על פי פרוגרמה ראשונית, כ-200 יחידות בשטח עילי של כ-10,600 מ"ר לדירור מוגן ומסחר (עיקרי ושירות) בתוספת שטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר לשימוש שטחי שירותים למחלקה תומכת, חניות וכו'. בהתאם להסכם שנחתם בין פאי ת"א לבין עיריית תל אביב, הפרויקט האמור יבנה על חלקה 23 וחלק מחלקה 24 בגוש 7003 (להלן: "חלקה 24") הצמודה לחלקה 23 ושהינה בבעלות עיריית תל אביב כמפורט להלן. להלן יובאו נתונים אודות פרויקט המרד ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים (באלפי ש"ח)							תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה						
תיאור מצב תכנוני אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים										
תיאור התקדמות הליך האישרים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה (מאוחד)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019					
ראו ס"ק (ג) להלן		על המקרקעין חלות תכניות עיקריות ל'4-ו-צ' על פי תיקי מידע משנת 2015 לתוכנית ל'4 ועל פי תיק מידע לתוכנית צ' משנת 2017, על פיהן ניתן להקים מבנה ביעוד למטרות ציבוריות ובכלל זה דיר מוגן. יצוין כי למועד הדוח הוגשה על ידי החברה עתירה לוועדת ערר ולבית המשפט להתיר לחברה את הזכויות מכוח תמ"א 38, וכן להתיר לחברה תוספת זכויות בנייה בגין ממי"דים מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית צ'.	כ-10,600 מ"ר לדיר מוגן ומסחר (עיקרי ושירות) וכן, זכויות נוספות הכוללות שטחי שירותים למחלקה תומכת, חניות וכי בשטח תת קרקעי של כ-3,500 מ"ר. הזכויות בקרקע הינן על פי תכניות עיקריות ל'4-ו-צ'.	ייעוד לבנייה למטרות ציבוריות	בוצעה השוואה לשתי קרקעות (למגורים ולדיר מוגן)	גישת ההשוואה קרקע	ארו כהן	49,749	280,500 ⁸⁶	270,000	שנת 2021	המנרד	ציון שם עתודת הקרקע	המנרד 34, תל אביב-יפו				
								24,724	87230,530	220,000	שנת 2020							
								0	205,738	195,208	שנת 2019				נתונים על הנכס	ציון מיקום הקרקע	ש"ח	
											02.03.2015							ציון מטבע פעילות
											8893.2%							מועד רכישת הקרקע
											מאוחד							חלק התאגיד (פאי סיאם) בפועל (%)
											מאוחד				שיטת הצגה בדוח המאוחד			
			2,443 ⁸⁹	שטח הקרקע במ"ר														
			44,000	עלות מקורית (באלפי ש"ח)														

⁸⁶ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2020 וזאת בעיקר בשל עליה בשווי מ"ר מבונה לדיר מוגן ולמסחר.

⁸⁷ נכון ליום 31 בדצמבר 2020 חל שינוי מהותי בשווי הנכס מהערכת שווי שהתקבלה ליום 31 בדצמבר 2019 וזאת בעיקר בשל הוצאת חיוב היטל השבחה על ידי עיריית תל אביב שכתוצאה ממנה ניתן ללמוד על הזכויות המוערכות והשימושים בפרויקט.

⁸⁸ פאי סיאם מחזיקה באמצעות פאי ת"א בכ-93.2% מהפרויקט. לפרטים אודות הסכם קומבינציה שנחתם בין פאי ת"א לבין עיריית תל אביב ראו ס"ק (ב) להלן. למועד הדוח, פאי ת"א רשומה בנכס הזכויות כבעלת זכויות חכירה ב-100% מהמקרקעין עד ליום 21 במרץ 2042 על פי חוזה חכירה מהווה מיום 22 בפברואר 2017. רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי על זכויותיה של פאי ת"א במקרקעין. יצוין כי ביום 3 במאי 2018 נחתם חוזה חכירה מהווה בין רמ"י לבין פאי ת"א המחליף ומבטל את חוזה החכירה שנחתם ביום 22 בפברואר 2017, במסגרתו, בין היתר, עודכנה תקופת החכירה הראשונה עד ליום 4 בפברואר 2067 וכן, הוקנו ונרכשו זכויות על פי תוכנית צ' שאושרה בשנת 2016 ושולמו דמי חכירה מהווים. נכון למועד הדוח, טרם הושלם הליך רישום זכויות פאי ת"א בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה החכירה מיום 3 במאי 2018, כאשר להערכת הנהלת החברה לאחר תשלום היטל השבחה ניתן לפעול לרישום הזכויות כאמור בלשכת רישום המקרקעין.

⁸⁹ שטח המגרש התכנוני המינימאלי הינו כ-2,443 מ"ר על פי תשריט מדידה (כולל חלק מחלקה 23 בשטח רשום של כ-1,975 מ"ר וחלקים מחלקה 24).

(א) הסכמי מכר וחכירה

● הסכמי מכר

ביום 2 במרץ 2015 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: **"בזק"**), להעברת זכויות החכירה המהוונות של בזק בנכס לפאי ת"א (להלן: **"הסכם המכר"**). על פי הסכם המכר, בזק הייתה זכאית לקבלת חוזה חכירה מהוון בקשר לנכס. בהתאם, הזכויות המועברות על פי הסכם המכר, הן זכויות חכירה בשטח של כ-1,975 מ"ר בגוש 7003 חלקה 23 ברחוב המרד 34 בת"א, מכוח הסכם חכירה מהוון שנחתם בשנת 2017, שתקופת החכירה הראשונה על פיו הינה עד ליום 21 במרץ 2042 עם אופציה להארכת החכירה ב-49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונית (להלן: **"הסכם החכירה משנת 2017"**).

התמורה על פי הסכם המכר הסתכמה לסך של כ-42.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד הדוח, הקרקע המוחכרת מסווגת ליעוד ציבורי, עליה בזק הקימה מרכזייה וכן, הותקנו אנטנות סלולריות, המושכרות לחברות תקשורת שונות.

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

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

(ב) הסכם קומבינציה

ביום 5 ביולי 2018 התקשרה פאי ת"א בהסכם עם עיריית תל אביב-יפו (להלן: **"העירייה"**), לפיו העירייה תיעד שטח של כ-650 מ"ר מתוך חלקה 24 שבבעלותה, לצורך שטח השלמה לחלקה 23, על מנת להוות יחדיו מגרש תכנוני אחד (**"המגרש"**), אשר בו יעמוד שיעור חלקה של העירייה על כ-24% במקרקעין ושיעור חלקה של פאי ת"א על כ-76% במקרקעין (להלן: **"הסכם הקומבינציה"**). על פי הסכם הקומבינציה, פאי ת"א תקים על המבנה בניין בייעוד ציבורי למטרת הקמת בית דיור מוגן. בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, העירייה זכאית לקבל מספר יחידות דיור (דיור מוגן) שלא יפחת מ-6.8% מכלל יחידות הדיור שייבנו במסגרת

הפרויקט ובשטח יחידה שלא יפחת מ-40 מ"ר ובנוסף, העירייה תהיה זכאית לקבל בקומת הקרקע של הבניין שיוקם שטח ציבורי בשטח כולל של כ-200 מ"ר וזכות שימוש בחניות. במסגרת הסכם הקומבינציה התחייבה פאי ת"א להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח (להלן: "ערבות ביצוע"). ערבות הביצוע תועמד לטובת העירייה סמוך לאחר קבלת היתר הבניה. הסכם הקומבינציה כולל הוראות בדבר מנגנון הקצאת יחידות נוספות או הפחתת יחידות לעירייה במקרה בו מספר יחידות הדיוור יהיה שונה מהקבוע בהסכם הקומבינציה וזאת על פי היתרי הבניה וזכויות הבניה הסופיים כפי שיהיו.

(ג) המקרקעין והיתרי הבניה

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

על החלקות הנ"ל חלות תוכניות עיקריות 41' ו-צ' על פיהן ניתן לבנות על החלקה, ביחד עם החלקה הצמודה, המהווים מגרש תכנוני אחד, בין היתר, פרויקט למבני ציבור ובכללם פרויקט לדיוור מוגן בהיקף של 400% בניה וכן 40% תוספת לשטחים מסחריים, מעל פני הקרקע וכן, תוספת של כ-3,500 מ"ר בשני מפלסים תת קרקעיים לשימוש מחלקה תומכת לשירותים נלווים לדיוור המוגן, וכן חניות. נכון למועד הדוח, טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט.

יצוין כי למועד הדוח, הוגשה על ידי פאי סיאם עתירה לוועדת ערר ולבית המשפט להתיר לפאי סיאם את הזכויות מכוח תמ"א 38, וכן להתיר לה תוספת זכויות בניה בגין ממד"ים מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית צ'.

(ד) בניית המבנה

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

(ה) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

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

8.1.12.1 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

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

תת תחום המלונאות 8.2

כללי 8.2.1

נכון למועד הדוח, החברה פועלת, באמצעות פאי סיאם, בין היתר, בתת תחום המלונאות כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, כאשר תת תחום זה כולל ליום 31 בדצמבר 2021 בעיקר החזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס ושל מלון איביס סיטי סנטר וכן בהקמה, ייזום ובניה של בית המלון במבשרת כמפורט להלן.

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו 8.2.2

נכון למועד הדוח, פעילות פאי סיאם בעצמה ובאמצעות גינות המלכים בע"מ, חברה נכדה (100%) של פאי סיאם (להלן: "גינות המלכים") מתמקדת בהחזקה, תפעול וניהול של מלון איביס סטיילס הממוקם בלב ירושלים (ברחוב בן יהודה 4) (להלן: "מלון איביס סטיילס"), בהחזקה, תפעול וניהול של מלון Ibis Jerusalem City Center Hotel הממוקם בלב ירושלים ברחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים (להלן: "מלון איביס סיטי סנטר"), אשר במסגרתם מוענקים בעיקר שירותי אירוח ומכירת מזון ומשקאות לבאי בתי המלון. הכנסות תת תחום הפעילות נובעות מתיירות פנים (קרי, מאירוח של אורחים ישראלים) וכן מתיירות נכנסת (קרי, תיירים מחו"ל). בתי המלון למגוון קהלים וסגנונות אירוח, ובכלל כך אירוח תיירותי, נופש, פנאי ותיירות עסקית. לפרטים נוספים אודות מלון איביס סטיילס, מלון איביס סיטי סנטר ופרויקט להקמה וייזום של בית מלון במבשרת, ראו סעיפים 8.2.11 עד 8.2.13 להלן.

לפרטים אודות גורמי ההצלחה הקריטיים בתת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תת תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, תחליפים למקור הכנסה בתת תחום הפעילות, מדיניות רכישת ומימוש נכסים, תמהיל השוכרים וכן שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש (3) השנים האחרונות ראו סעיפים 8.1.2 עד 8.1.8 לעיל, ככל שהם רלוונטיים לתת תחום המלונאות.

לפרטים אודות השפעות נגיף הקורונה, ראו סעיף 6.3 לעיל.

מוצרים ושירותים 8.2.3

נכון למועד הדוח, המוצרים והשירותים הניתנים על ידי פאי סיאם הינם פועל יוצא של הפעלת בתי המלון בירושלים. במסגרת הפעלת בתי המלון האמורים מציעה פאי סיאם שירותים המתאימים למגוון סוגי תיירות - תיירות נופש ותיירות עסקים. במסגרת פעילותה האמורה מציעה פאי סיאם חבילות אירוח במגוון מחירים הנקבעים בהתאם לקהלי היעד השונים, תוך התחשבות במיצוע המלון ורמתו, במחירי מלונות מתחרים ובהיצע והביקוש בכל תקופה – לפי חלוקה לתיירות פנים (של בודדים וקבוצות) ותיירות נכנסת (של בודדים ושל קבוצות).

חבילות האירוח המשווקות כוללות, במסגרת או בנוסף למרכיב הלינה והארוחה (או הארוחות), שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר.

פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**מלון איביס סטיילס**

היות ומלון איביס סטיילס החל לפעול במהלך חודש פברואר 2019, החברה ופאי סיאם אינן יכולות להעריך את שיעור התפוסה הממוצע, נתוני הכנסות, הכנסה ממוצעת לחדר ו-EBITDA וזאת, בין היתר, לאור תקופת ההרצה של הפעלת בתי המלון.

מלון איביס סיטי סנטר

כמפורט להלן, פאי סיאם זכאית לקבלת דמי שכירות משותפות מלונות איביס ופולמן ירושלים, שותפות מוגבלת, שהינה שותפות מוגבלת רשומה בבעלות מלאה של פאי סיאם (להלן: "שותפות מלונות איביס ופולמן"), וזאת בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול, כהגדרתו בסעיף 8.2.12 להלן. יודגש כי בית המלון החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. יצוין כי תקופת הפעילות של בית המלון במהלך שלושת השנים הראשונות להפעלתו מוגדרת כתקופת הרצה.

להלן יובאו נתונים אודות התפלגות הכנסות שותפות מלונות איביס ופולמן בגין הפעלת בית המלון בלבד, בחלוקה לפי סוגי המוצרים העיקריים, לשנת 2021:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (*)		
ב- %	באלפי ש"ח	
81.6	10,419	הכנסות מחדרים
18.4	2,347	הכנסות מזון ומשקאות
---	---	הכנסות נוספות
100	12,766	סה"כ

כמפורט לעיל בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה, בית המלון נסגר במהלך שנת 2020 וחזר לעבודה בחודש יולי 2021.

בית המלון במבשרת

היות ובית המלון במבשרת נמצא בשלבי הקמה וטרם החל לפעול, החברה ופאי סיאם אינן יכולות להעריך את שיעור התפוסה הממוצע, נתוני הכנסות, הכנסה ממוצעת לחדרוכדומה. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות והניהול ביחס לבית המלון במבשרת ראו סעיף 8.2.13 להלן.

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.3 לעיל.

לקוחות

בהתאם לתוכניות פאי סיאם, לקוחות בתי המלון נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות המלון מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק ישירים ובכלל זאת אתר

האינטרנט של המלון, מערכת השיווק של ACCOR שהינה קבוצת מלונאות בינלאומית בעלת הזכויות במוטג IBIS וכו', או דרך ערוצי שיווק עקיפים (סוכני נסיעות, חברות, ארגונים ועוד).

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

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

שיווק והפצה

8.2.6

פעילות השיווק והמכירות בקשר עם בתי המלון מתבצעת באמצעות ערוצי שיווק מגוונים ובפריסה רחבה לשם פניה לקהל יעד בישראל ובח"ל. ערוצי השיווק והמכירות מקיפים אמצעים שונים ומגוונים, לרבות במדיה דיגיטלית.

צבר הזמנות

8.2.7

אופי פעילות פאי סיאם בקשר עם הפעלת בתי המלון מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לפאי סיאם צבר הזמנות מחייב.

תחרות

8.2.8

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

דרכי התמודדות מול התחרות:

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

עונתיות

8.2.9

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

מגבלות ופיקוח על הפעילות

8.2.10

במסגרת פעילות פאי סיאם בתת תחום המלונאות, חלות עליה הוראות דין ורגולציה, הנוגעות להפעלת בתי מלון, וביניהן, חוק שירותי התיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על פיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות, לרבות מתן רישיון להפעלת מתקנים נוספים המופעלים על ידי פאי סיאם במסגרת מתן השירותים המלונאיים, כדוגמת בריכה וחדר אוכל; וכן חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-

1981, בהתייחס לביצוע עסקאות מכר מרחוק באמצעות האינטרנט או הטלפון, אותן מבצעת פאי סיאם במסגרת הפעלת בתי המלון.

לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.4 לעיל.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים - מלון איביס סטיילס

8.2.11

כללי

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

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

ביום 4 באוקטובר 2011 התקשרה פאי סיאם בהסכם זיכיון עם חברת ACCOR SA מקבוצת המלונאות הבינלאומית ACCOR (להלן: "אקור"), לרכישת זכויות לשימוש במוג IBIS Styles אשר בבעלותה, לצורך הפעלת מלון איביס סטיילס בזכיינות האמורה, בתמורה לתשלום דמי זיכיון המחושבים לפי תמהיל של מספר החדרים במלון ושיעור מההכנסות השנתיות של פאי סיאם⁹⁰ (להלן בסעיף זה: "הסכם הזכיינות"). תוקפו של הסכם הזכיינות הינו לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה (כל אחת בת 10 שנים). הסכם הזכיינות כולל עילות לביטול ההסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה כגון אי תיקון הפרה של ההסכם לאחר תקופת הריפוי, פגיעה במוניטין של הרשת עקב תלונות חוזרות מלקוחות בית המלון, אי ביצוע תשלומים במועד וכו'.

אישור למעמד מפעל מאושר

ביום 22 במרץ 2015 קיבלה פאי סיאם אישור ממנהלת השקעות בתיירות בהתאם לתוכנית השקעות להקמת מלון בן 100 חדרים במבנה לשימור בירושלים ובהיקף השקעה לפרויקט בסך של כ-48.7 מיליון ש"ח. בהתאם לאישור הנ"ל, ביצוע השקעות בסך של 24,939,100 ש"ח שאושרו בשנת 2012 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה בסך של עד 4,987,820 ש"ח. בנוסף, הפרויקט זכאי לתוספת מענק מנהלי לירושלים בגין השקעות אלו בשיעור של 8% נוספים, אשר יינתן רק עם השלמת הבנייה, פתיחת המלון ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים בנוהל. לגבי ביצוע השקעות בסך של 23,847,153 ש"ח שאושרו בשנת 2014 יהיו זכאיות למענק בשיעור של 20% בלבד ללא תוספת מענק מנהלי לירושלים. תוספת מענק מנהלי לירושלים התקבלה בהתאם לאישור וסך הכל התקבלו מענקים בגין מפעל מאושר ותוספת מנהלי לירושלים מענקים בסך של כ-10.99 מיליון ש"ח וקיימת יתרה לקבל בסך של כ-0.95 מיליון ש"ח.

⁹⁰ מובהר כי הואיל ומלון איביס סטיילס החל בפעילותו בחודש פברואר 2019, לא ניתן להאריך את דמי הזכיינות השנתיים.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סטיילס :

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (ב מ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2021
מלון איביס סטיילס	רחוב בן יהודה 4 ירושלים	426	104	פברואר 2019	פאי סיאם מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה C עירוני (מקביל לדרגה של בין 3 ל-4 כוכבים)	134,000 אלפי ש"ח

יצוין כי בתקופת הרצת בית המלון שהחלה החל ממועד פתיחתו בחודש פברואר 2019 ועד לסגירת בית מלון איביס סטיילס בפעם הראשונה בעקבות מגבלות שהוטלו עקב משבר הקורונה בחודש מרץ 2020, שיעור התפוסה הממוצע של בית המלון עמד על כ-76.6% במהלך שנת 2019 וכ-68.7% בחודשים ינואר ופברואר 2020. עוד יצוין, כי לאור מגבלות שהוטלו בעקבות משבר הקורונה והשלכותיו, בית המלון נסגר ביום 15 במרץ 2020. המלון חזר לפעול בתאריך 2 באוגוסט 2020 ונסגר בשנית בתאריך 18 בספטמבר 2020. בחודש יולי 2021, חזר בית המלון איביס סטיילס לעבודה.

חוזה שכירות ותפעול

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

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים - מלון איביס סיטי סנטר

8.2.12

כללי

גינות המלכים הינה בעלת הזכויות בבית המלון הממוקם ברחוב יצחק אלישר 4, במרכז ירושלים על המקרקעין הידועים כחלקה מספר 164 בגוש 30052 בירושלים בשטח רשום של 680 מ"ר. בית המלון הינו מבנה בן 8 קומות מעל מפלס כניסה הכולל סה"כ 124 חדרי אירוח, מפלס מרתף 1- לשירותי המלון הכולל חדר אוכל אורחים בו מקום ל-128 סועדים, מטבח בית המלון, חדרי שירותים ושטחי מחסנים ו-6 קומות תת קרקעיות עבור חניה מכנית לכלי רכב והכולל 68 מקומות חניה. יצוין כי בהתאם לתוכניות גינות המלכים, חניון בית המלון יופעל כחניון בתשלום לאורחי המלון ולמלוונות נוספים בבעלות פאי סיאם. כמו כן, בימים אלו הושלמה הקמת אולם כנסים בקומה 9 על הגג, אשר משביחה ומשפיעה לחיוב על שוויו של הכנס.

בית המלון החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. בחודש פברואר 2020 התקבל טופס 4 לחניון. חניון בית המלון טרם החל לפעול וזאת, בין היתר, בשל משבר הקורונה, כאשר נכון למועד זה, הנהלת פאי סיאם מעריכה כי החניון יפתח עד תום החציון השני לשנת 2022. ביום 5 בפברואר 2020 התקבלה תעודת גמר לבנין מהועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

הסכם זיכיון

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

חוזה שכירות ותפעול

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

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

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

מענק מפעל מאושר

ביום 11 בדצמבר 2011 אישר משרד התיירות תכנית השקעות להקמת בית מלון בן 90 חדרים בירושלים. בהתאם לתכנית, גינות המלכים זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף ההשקעה המאושרת בפרויקט, בסך של עד 7,067 אלפי ש"ח. בנוסף, גינות המלכים זכאית לתוספת מענק מיוחד של ירושלים בשיעור של 8% שיינתן בסיום ביצוע ההשקעות. כמו כן, ביום 22 במאי 2015 קיבלה גינות המלכים אישור לקבלת מענק בשווי 20% משווי ההשקעה הכרוכה בהגדלת בית המלון למלון בן 124 חדרים. נכון למועד זה, התקבלו כל המענקים האמורים בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח.

להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סיטי סנטר:

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (ב מ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2021
מלון סיטי סנטר Ibis Jerusalem City Center Hotel	רחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלשר 4, בירושלים	680	124	אוגוסט 2017	גינות המלכים מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה B (מקביל לדרגה של 4 כוכבים)	148,000 אלפי ש"ח

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים – בית המלון במבשרת ציון

8.2.13

כללי

מלונות החוף הצפוני בע"מ, חברה בת (100%) של פאי סיאם (להלן: "מלונות החוף הצפוני") הינה בעלת זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה מיום 17 במרץ 2019 במקרקעין בשטח של כ-14 אלפי מ"ר בגוש 30318 חלק מחלקה 1 במבשרת ציון (להלן בסעיף זה: "מקרקעי הפרויקט"). על מקרקעי הפרויקט יוקם בית מלון המורכב מ-4 אגפים עד 7 קומות הכולל מתחם ספא, אולם כנסים ומלון ובו כ-260 "מודולים" (חדרי אירוח) (להלן: "בית המלון במבשרת").

נכון למועד הדוח, בית המלון במבשרת נמצא בשלבי הקמה, כאשר עבודות שלד בית המלון הסתיימו. להערכת החברה ופאי סיאם, עבודות הקמת בית המלון במבשרת צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023.

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

ביום 6 במאי 2021 הגיש ראש המועצה של מבשרת ירושלים ערעור למליאת הוועדה המחוזית לעניין השימוש בחניון האוטובוסים הסמוך למלון, כאשר לאחר עיון בהתנגדות פאי סיאם אינה מוצאת ממש בטענות ותכין מכתב תגובה למליאת הוועדה בהתאם. ביום 26 ספטמבר 2021, התקבלה הודעת הוועדה המחוזית בדבר דחיית ההתנגדות ובהתאם התוכנית הועברה למתן תוקף. נכון למועד זה, התוכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף ביום

1 בנובמבר 2021, נפתח תיק מידע בוועדה המקומית, כאשר בשלב זה ממתניים לקבלת הפרטים הדרושים על מנת שניתן יהיה להגיש תוכנית בקשה להשלמת השטחים שאושרו בתב"ע (הוכנה והוגשה תוכנית תצ"ר בתאם לדרישות התב"ע).

להלן יובאו עיקרי הוראות הסכם השכירות והניהול

ביום 19 בנובמבר 2019 התקשרה מלונות החוף הצפוני בהסכם שכירות וניהול בית מלון עם ACOOR ISRAEL LTD מקבוצת אקור (להלן: "הסכם השכירות והניהול"), לפיו, בין היתר, בית המלון במבשרת ינוהל על ידי אקור ויופעל תחת מותג PULLMAN, מותג בינלאומי, ברמה של A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים) ממותגי רשת אקור וכן, אקור תעמיד לבית המלון במבשרת שירותי ניהול, שיווק, הפצה וייעוץ שונים והכל כמפורט בהסכם השכירות והניהול. בהתאם להסכם השכירות והניהול, תקופת ההתקשרות תעמוד על 24 שנים שיחלו ב-1 בינואר בשנה הקלנדארית העוקבת למועד פתיחת המלון. בהתאם להסכם השכירות והניהול, נקבע כי המועד הצפוי לפתיחת בית המלון במבשרת יהיה ביום 1 בינואר 2023 וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המוקדמים והנדרשים על פי דין לצורך הפעלת בית המלון במבשרת.

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

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

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

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

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

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

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

9% מה-AGOP אם הרווח הגולמי בין 30% ל-40%; 10% מה-AGOP אם הרווח הגולמי גדול מ-40%.

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

בהתאם להסכם השכירות והניהול, אקור התחייבה ל-EBIDTAR שנתי מינימאלי, אשר יובטח באמצעות כרית ביטחון כדלקמן: בשנה הראשונה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 11 מיליון ש"ח; בשנה השנייה ה-EBIDTAR יהיה לפחות 16 מיליון ש"ח; בשנה השלישית ה-EBIDTAR יהיה לפחות 20 מיליון ש"ח; בשנה הרביעית ועד לתום תקופת ההסכם ה-EBIDTAR יהיה לפחות 24 מיליון ש"ח.

"כרית הבטחון" האמורה תוגבל לסך של 18 מיליון ש"ח וככל שיעשה בה שימוש, היא תתמלא בחזרה בהתאם לתנאי ההסכם מתוך רווחים עתידיים שיתקבלו בשנים עוקבות למועד השימוש בכרית הבטחון.

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

הסכמים נוספים

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

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

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

אישור מותנה למעמד מפעל מאושר

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

להלן נתונים עיקריים אודות מלון מבשרת ציון :

דרגת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	מועד הפעלת המלון	מס' חדרים	שטח המקרקעין (במ"ר)	מיקום	שם המלון
רמה A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים)	מלונות החוף הצפוני מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	מועד סיום הקמה צפוי רבעון ראשון לשנת 2024	כ-260	14,150	מבשרת ציון	מלון מבשרת ציון (נמצא בשלבי בניה מתקדמים)

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

פרויקט כפר הים

9.

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

רכישת הזכויות בקרקע

9.1

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.

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) ושלב 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"). 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")⁹¹.

לפרטים בדבר התקשרות עונות בהסכם למכירת זכויותיה במגרש מס' 800/2 ראו סעיף 10.1 להלן.

ביום 28 באפריל 2019 נרשם הפרויקט כבית משותף.

יצוין כי, ביום 11 באפריל 2019, נחתם הסכם פשרה בין כפר הים ניהול (1994) בע"מ (כהגדרתה בסעיף 9.19.3 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.

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

⁹¹ יצוין כי, חלק של כ-4 דונם מהחלקה הוחרג ונרשם בטאבו על שם העירייה.

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

9.2

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 לתוקף, 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.

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

9.3

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 הפרשה 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 מנית 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 מנית הניהול למניה נדחית. כן הוחלט על מינוי 9 דירקטורים (מתוך 11) מבין נציגי דיירי כפר הים. בהתאם לתקנון חברת הניהול, עם הפיכת מנית הניהול למניה 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 נופש⁹² 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 לני"ל את כל השירותים לדיירי המלון כאילו היו בעלי יחידות נופש בפרויקט ולכל אורחי המלון כאילו היו אורחי הכפר.

⁹² יצוין כי, כאמור בסעיף 9.1 לעיל, עונות קיבלה היתר בניה לבניית המלון כמלון רגיל (חלף יחידות מגורי נופש כאמור בסעיף זה).

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:

10.1

מיקום הקרקע	שיעור החזקה	טיב הזכויות	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח) ⁹³	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) ⁹⁴	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה על פי התב"ע	תכניות לבנייה/הערות
כפר הים	66.6%	בעלות	95,525	96,918	64,861 ⁹⁷		ביום 30 בדצמבר 2021 התקשרה עונוות בהסכם למכירת הזכויות בקרקע לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד החתימה שולם סך של 10% מהתמורה והיתרה הופקדה בידי נאמן ותועבר לקונה במועד המצאת מסמכי ההעברה, והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000580), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה והרווח בגינה טרם הוכר בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(ג) 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	5,850 (חלק החברה)	6,067 (חלק החברה)	4,592		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. 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/או שיגיעו לבנק (כל אחת בהתאם לחלקה בא.מ.ת).

⁹³ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

⁹⁴ עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

⁹⁵ מייצג 100% מהשווי.

⁹⁶ מייצג 100% מהשווי ונקבע על פי התמורה בעסקה למכירת הקרקע.

⁹⁷ מייצג 100% מהשווי.

⁹⁸ יצוין כי הקרקע באור יהודה הינה חלק מפרויקט עבר של החברה בתחום המגורים אשר נבנה ונמכר.

להלן פרטים נוספים אודות הקרקעות:

10.2

מיקום הקרקע	מועד רכישת הזכויות	הפסדים מצטברים מירידת ערך מלאי (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואה שניתנה כנגד הקרקע ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)
כפר הים*	14 בדצמבר 1992	0	0

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

WIV

.11

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 (software as a service) עם חברות סטארטפ טכנולוגיות. כמו כן, יצוין כי, עד ליום 15 במרץ 2020 ושוב החל מיום 28 בפברואר 2021⁹⁹, מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל wiv ומסייע בפיתוח וקידום פעילות זו ללא תמורה.

רכוש קבוע ומתקנים

.12

משרדי החברה

12.1

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"מ¹⁰⁰. תקופת השכירות הראשונה הסתיימה בחודש פברואר 2021 והוארכה באותם תנאים לתקופת שכירות נוספת עד חודש פברואר 2026.

⁹⁹ בתקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 28 בפברואר 2021 כיהן כמנכ"ל WIV מר ערן ויילר, צד שלישי שאינו קשור לחברה.
¹⁰⁰ לא כולל חניות ומחסן.

12.2 רכוש קבוע

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראו ביאור 16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים". לפרטים בדבר נכסים המוחזקים על ידי פאי סיאם ומסווגים כרכוש קבוע, ראו סעיפים 8.2.11 עד 8.2.13 לעיל.

13. הון אנושי

13.1 מבנה ארגוני של הקבוצה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה 29 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 למלוא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים.

13.2 מצבת העובדים של הקבוצה

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ולמועד הדוח, מעסיקה הקבוצה עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

עובדים			מחלקה
ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	למועד הדוח	
3	3	3	הנהלת החברה
6	5	5	מחלקת חשבות והנהלת חשבונות
3	4	4	מרכזי מסחר
8	8	8	מחלקת נכסים ומזכירות
3	3	3	פעילות חו"ל
6	5	3	ויב קלאב
---	3	3	פאי סיאם
29	31	29	סה"כ

13.3 נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

13.3.1 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".

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

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

14. הון חוזר

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

15. מימון

15.1 כללי

15.1.1 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 2021 הסתכם בסך של כ-1,387 מיליון ש"ח ומהווה כ-31.7% מסך המאזן.

15.1.2 להלן פירוט מקורות האשראי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021:

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) ¹⁰¹	שיעור ריבית (%)	
מקורות אשראי בנקאיים בישראל				
371,596	10,350	361,246	פריים + 0.7% פריים + 2.4%	אשראי לא צמוד
44,044	-	44,044	צמוד + 1.4%	אשראי צמוד מדד
415,640	10,350	405,290		סה"כ
מקורות אשראי בנקאיים בחו"ל				
822,759	---	822,759	ליבור + 0.62% 2.55%	אשראי צמוד לאירו
63,919	---	63,919	1.39%	אשראי צמוד לפרנק השוויצרי
886,678	---	886,678		סה"כ
מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים				
16,554	---	16,554	5.40%	אשראי צמוד מדד
10,000	---	10,000	4.12%	אשראי לא צמוד

¹⁰¹ לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2021 ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) ¹⁰¹	שיעור ריבית (%)	
279,947	---	279,947	9% ¹⁰² -4.875%	אשראי צמוד מט"ח-אירו
306,500	---	306,500		סה"כ
אגרות חוב				
588,505	---	588,505	1.5% (*)	אגרות חוב (סדרה ח') צמוד מדד
297,221	---	297,221	0.74% (**)	אגרות חוב (סדרה ט') צמוד מדד
885,726	---	885,726		סה"כ
ניירות ערך מסחריים				
56,000	56,000	---	ריבית בנק ישראל+1%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא צמודים
2,550,545	66,350	2,484,192		סה"כ אשראי מנוצל

* ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה בינואר 2021 – 1.69% ובגין הרחבת הסדרה ביולי 2021 – 1.49%.

** ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה באוקטובר 2021 – 0.91%.

¹⁰² ריבית בגין ההלוואות שהועמדו לחברות נכס מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

להלן פירוט ההלוואות המהותיות ואשראי מהותי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה למועד הדוח:

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2021	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ¹⁰³	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
הלוואות מהותיות												
1	החברה ¹⁰⁴	גוף מוסדי בישראל שהינו בעל עניין בחברה (קופ"ג) ¹⁰⁵	מאי 2014	30,000 אלפי ש"ח	16,554 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 חוזה 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% מדד	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 15.4.1 להלן	---
2	A.H. Properties CV	תאגיד בנקאי זר	30.11.2021	24,000 אלפי אירו	23,953 אלפי אירו	הקרן תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל-2% לשנה והיתרה במועד פירעון אחרון של ההלוואה.	30 בנובמבר 2024	שטר משכנתא בסך של 24 מיליון אירו. שטר כללי היוצר שעבוד מדרגה ראשונה על הכנסות הקשורות לשכירות הנכסים	קבועה 1.78%	בכל מקרה של (1) שינוי שליטה בלווה ו/או (2) כל מכירה, מתן רישיון, העברה או כל	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---

¹⁰³ 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 לפירעון מידי של ההלוואה על ידי המלווה.

¹⁰⁴ 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.

¹⁰⁵ מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספריים ליום 31.12.2021	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ¹⁰³	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
						רבעוניים בסך השווה ל- 1.78% מיתרת ההלוואה.		(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), ההלוואה תבטל והתאגיד הלווה יפרע את חובו למלווה באופן מיידי.		
3	"חברות הנכס" ¹⁰⁶	תאגיד בנקאי זר	7.12.2017	60,000 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 15.4.1 להלן	---	
			25.6.2018	11,000 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%						
4	Aspen Netherlands van Heuven Goedhartlaan B.V	תאגיד בנקאי זר	11.7.2019	16,500 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 15.4.1 להלן	---	

ASPEN NETHERLANDS ZEKERINGSTRAAT B.V ; ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGTWEГ B.V ; ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V ¹⁰⁶ ASPEN ; ASPEN NETHERLANDS LOUIS BRAILLELAAN B.V ; ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ; ASPEN NETHERLANDS WALDORPSTRAAT B.V ; ASPEN NETHERLANDS GOOIMEER B.V ; NETHERLANDS WATERMANWEG B.V (להלן יחד: "חברות הנכס").

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספריים ליום 31.12.2021	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ¹⁰³	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
5	החברה	תאגיד בנקאי מקומי	4.08.2021	לפי ש"ח 445,000	44,044 אלפי ש"ח	11 תשלומים רבעוניים בסך של כ-844 אלפי ש"ח ותשלום אחרון בסך של כ-35,716 אלפי ש"ח.	4 במאי 2024	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	+ 1.4% מדד		ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
6	"חברות הנכס" ¹⁰⁷	תאגיד בנקאי זר	4.7.2020	35,000 אלפי אירו	33,828 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-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		ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
7	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	תאגיד בנקאי זר	3.7.2020	26,100 אלפי אירו	24,644 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים בסך של כ-212.5 אלפי אירו ¹⁰⁸ ; 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')	1.99% ¹⁰⁹		ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
8	חברת הנכס ¹¹⁰	תאגיד בנקאי זר	12.2.2019	14,350 אלפי אירו	14,137 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 1.5%	30 בספטמבר 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 15.4.1 להלן	---

¹⁰⁷ AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A.- Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A. (להלן יחד: "חברות הנכס").

¹⁰⁸ במקרה שבו תתבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר נכס משועבד אחד, יעמדו תשלומי הקרן על סך של 150 אלפי אירו ברבעון.

¹⁰⁹ במקרה של אי תשלום במועד, תישא ההלוואה שיעור ריבית נוסף בשיעור שנתי של 2%.

¹¹⁰ Opportunityfonds APF I B.V., חברת נכס המוחזקת (100%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2021	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה ¹⁰³	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
						ויתרת הקרן תשולם ביום 30 בספטמבר 2025. הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.						
9	חברת הנכס ¹¹¹	תאגיד בנקאי זר	06.10.2021	46,700 אלפי אירו	46,555 אלפי אירו	הקרן והריבית תיפרעה בתשלומים רבעוניים החל מיום 31.1.2022; הקרן תיפרע ב-19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-117 אלפי אירו כל אחד ויתרת הקרן, בסך של כ-44,477 אלפי אירו, תיפרע במועד הפירעון האחרון.	5 באוקטובר 2026	משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס בסך של כ-46.7 מיליון אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות); שעבוד על התקבולים של חברת הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו'); שעבוד על מניות חברת הנכס; שעבוד על הלוואות בעלים אשר תועמדה לחברת הנכס.	1.8% קבועה	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
אגרות חוב												
10	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	25.01.2021	276,684 אלפי ש"ח	280,795	7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 2029	---	1.5% + מדד	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן	ראה סעיף 6 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".
			15.07.2021	300,000 אלפי ש"ח	307,710							
				576,684	588,505	סה"כ אגרות חוב (סדרה ח')						
11	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')	19.10.2021	300,000 אלפי ש"ח	297,221	8 תשלומי קרן (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 2030	---	+ 0.74% מדד	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן	ראה סעיף 6 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

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

¹¹¹ Signal Real Estate Opportunities (lux) investco IF Sarl, חברת נכס המוחזקת (32.99%) על ידי Aspen Real Estate Investments Hoek 3 B.V., המוחזקת (100%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V.

¹¹² החברה התחייבה להפקיד כרית ריבית בחשבון נאמנות על שם הנאמן, בסך השווה לתשלום הריבית הקרוב הצפוי להשתלם למחזיקי אגרות החוב, עד לפירעון המלא של אגרות החוב.

אשראי בריבית משתנה

15.3

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2021:

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)
פריים	1.60%	(1.38%)	371,596
ליבור (אירו)	(0.563%)	5.94%	39,071
סה"כ	---	---	410,677

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

מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

15.4

15.4.1 **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 2020, ליום 31 בדצמבר 2021 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 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח
1	החברה	30,000 אלפי ש"ח	16,554 אלפי ש"ח	ההון העצמי של התאגיד הלווה לא יקטן מ-18% מסך המאזן סולו של התאגיד הלווה.	$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\% > 18\%$	$\frac{723,178}{1,873,458} = 38.6\% > 18\%$
				DSCR ¹¹³ לא יפחת מ-1.1.	$\frac{3,545}{2,791} = 1.27 > 1.1$	$\frac{3,827}{2,763} = 1.38 > 1.1$
				יחס LTV ¹¹⁴ לא יעלה על 60%.	$\frac{17,961}{50,246} = 36\% < 60\%$	$\frac{16,554}{50,356} = 33\% < 60\%$
2	A.H. Properties CV	24,000 אלפי אירו	23,953 אלפי אירו	היחס בין סך ההלוואה שנתר 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 115.7	$\frac{25,000}{66,125} = 40\% < 55\%$	$\frac{24,000}{66,000} = 36\% < 55\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.7.	$\frac{4,576}{1,538} = 2.9 > 1.7$	$\frac{4,410}{1,415} = 3.12 > 1.7$

¹¹³ "DSCR" – פירושו, יחס כיסוי לשירות חוב שנתי (Debt Services Cover Ratio) שהינו היחס בין תזרים המזומנים השוטף החופשי לשירות חוב מחולק בתשלום הקרן והריבית השנתיים.

¹¹⁴ "LTV" – פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value Ratio).
¹¹⁵ ההלוואה הועמדה ביום 3 בדצמבר 2014.

מס'ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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	55,472 אלפי אירו	יחס כיסוי DSCR יעמוד על 200% לפחות	$\frac{9,793}{2,443} = 401\% > 200\%$	$\frac{8,604}{2,421} = 355\% > 200\%$
		11,000 אלפי אירו	10,255 אלפי אירו	יחס בטוחה/חוב LTV לא יעלה על 60% בארבע (4) השנים הראשונות להסכם המימון ולאחר מכן לא יעלה על 55% ¹¹⁶	$\frac{66,918}{158,223} = 42.3\% < 55\%$	$\frac{66,235}{158,223} = 42\% < 55\%$
				בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו שלוש שנים לפחות ¹¹⁷	4.72>3	4.4>3
				נקבע מנגנון ¹¹⁸ Cash Trap	---	---
4	Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaa n B.V	16,500 אלפי אירו	15,974 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{16,048}{32,100} = 50\% < 60\%$	$\frac{15,812}{32,250} = 49\% < 60\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.25	$\frac{1,701}{1,043} = 1.63 > 1.25$	$\frac{1,826}{1,028} = 1.78 > 1.25$
5	החברה	45,000 אלפי ש"ח	44,044 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-665 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-20%	$\frac{665,388}{1,451,783} = 45.83\% > 20\%$	$\frac{723,178}{1,873,458} = 38.6\% > 20\%$
				היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{1,328,909}{143,853} = 9.24 < 18$	$\frac{2,160,310}{140,563} = 15.37 < 18$

¹¹⁶ ההלוואה הועמדה ביום 7 בדצמבר 2017.

¹¹⁷ 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.

¹¹⁸ 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 הכלולים 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 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 חי"	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-665 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח
				החברה לא תבצע חלוקה ו/או פירעון הלוואות בעלים ו/או כל תשלום ו/או לא תיתן הלוואות, במישרין או בעקיפין, לבעלי מניותיה, קרוביהם ותאגידים בשליטתם (למעט שכן, 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 חי"	אין הערת "עסק חי"
				LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{34,440}{64,900} = 53\% < 62\%$	$\frac{33,789}{66,800} = 51\% < 62\%$
				DSCR לא יפחת מ-125%	$\frac{2,356}{1,549} = 152\% > 125\%$	$\frac{3,142}{1,521} = 207\% > 125\%$
6	חברות הנכס	35,000 אלפי אירו	33,828 אלפי אירו	מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות נקבע מנגון Cash Trap ¹¹⁹ חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון	---	---
				LTV לא יעלה על 70% ¹²⁰	$\frac{25,887}{44,700} = 58\% < 70\%$	$\frac{24,112}{50,600} = 48\% < 70\%$
				DSCR לא יפחת מ-150%	$\frac{3,033}{1,361} = 223\% > 150\%$	$\frac{3,077}{1,398} = 220\% > 150\%$
				Debt Yield ¹²¹ לא יפחת מ-8.8%	$\frac{3,308}{25,887} = 13\% > 8.8\%$	$\frac{2,572}{24,112} = 10.7\% > 8.8\%$
				נקבע מנגון Cash Lock-Up	---	---

¹¹⁹ מנגון לפיו 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.

¹²⁰ במקרה שבו תבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יותר כנס משועבד אחד, לא יעלה ה-LTV על 65%.

¹²¹ "Debt Yield" – פירושו, היחס שבין הכנסות השכירות החזויות או הכנסות השכירות בפועל, הנמוך מביניהם, לבין סכום ההלוואה.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020
				<p>במקרה של הפרת אלו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, המלווה יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעיפים 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 הייעודי 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	14,137 אלפי אירו	DCSR של חברת הנכס לא יפחת מ-1.5	$\frac{1,526}{576} = 2.65 > 1.5$	---
				LTVR לא יעלה על 60%	$\frac{14,211}{31,900} = 45\% < 60\%$	$\frac{14,350}{27,750} = 52\% < 60\%$
9	חברת הנכס	46,700 אלפי אירו	46,555 אלפי אירו	Debt Yield ¹²² לא יפחת מ-7.5%	$\frac{4,648}{46,700} = 10\% < 7.5\%$	---
				LTVR ¹²³ לא יעלה על 65%	$\frac{46,700}{75,580} = 62\% < 65\%$	---

¹²² "Debt Yield" – פירושו, תשואת חוב - היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.

¹²³ "LTVR" - פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value (Real Estate) Ratio).

מס"ד מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח
				ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-360 מיליון ש"ח.	---	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.	---	$\frac{722,570}{1,873,248} = 38.57\% > 22\%$
				היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18.	---	$\frac{2,160,310}{140,511} = 15.37 < 18$
				שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%	---	$\frac{1,387,510}{4,371,283} = 31.74\% > 16\%$
10	החברה	576,684	588,505	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	---	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חי";
				החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---
				ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח.	---	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח
				שיעור ההון העצמי של החברה סולו מהמאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.	---	$\frac{722,570}{1,873,248} = 38.57\% > 22\%$
				היחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18.	---	$\frac{2,160,310}{140,511} = 15.37 < 18$
11	החברה	300,000	297,221	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מהמאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%.	---	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020
				שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%	$\frac{1,387,510}{4,371,283} = 31.74\% > 16\%$	---
				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 בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חי";	---
				החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.	---	---

15.4.2 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 מידי 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 15.2 לעיל.

15.5 ערבויות ושעבודים

15.5.1 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 2021 עומדת על סך של כ-3,698 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים הלא משועבדים עומד על סך של כ-128 מיליון ש"ח.

15.5.2 למועד הדוח יתרות מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר בבנקים ונכסי פיננסיים לזמן קצר בסך של כ-400 מיליון ש"ח.

15.5.3 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 ח' וט') של החברה שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

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

15.5.5 ערבויות בין חברתיות – החברה לא ערבה להתחייבויותיהן של החברות המאוחדות שלה כלפי בנקים בישראל למעט ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקאי בגין התחייבויות פאי סיאם וחברות בנות (100%) של פאי סיאם, אשר העמידו החברה ומר שלמה דהוקי (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום לכל ערב)¹²⁴. לפרטים נוספים ראה בסעיף 15.2 לעיל וכן ביאור 30 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

15.5.6 לפרטים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות מהותיות מתאגידים בנקאיים ראה סעיף 15.2 לעיל.

15.5.7 לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות תנאיהן, ראה סעיף 15.2 לעיל וכן סעיף 6 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

¹²⁴ יובהר כי בהתאם לכתבי ערבות ושיפוי כאמור ביחס לכל אחת מהחברות שנחתמו לטובת התאגיד הבנקאי, החברה ומר שלמה דהוקי אינם ערבים ביחד ולחוד לפירעון הסכומים כלפי התאגיד הבנקאי ואין ערבות הדדית בקשר לפירעון סכומים כאמור, כאשר אחריות הערבים לפירעון הסכומים כלפי התאגיד הבנקאי היא אחריות נפרדת, 50% כל אחד.

- 15.6 **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 (לא סחירים) של החברה מדורגים בדירוג ilA-1, על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות (להלן: "מעלות S&P"). לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-012109 ו-2022-01-012115), אשר המידע האמור בו מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.
- 15.7 **השקעה בניירות ערך**
- לפרטים בדבר השקעה בניירות ערך סחירים ראה ביאור 8 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
- 15.8 **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.
- .16 **ביטוח**
- ביטוח בישראל**
- 16.1 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

16.2 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.

16.3 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.

16.4 לפרטים בדבר ביטוחי החברה בגין רעידות אדמה בישראל ובחו"ל, ראה סעיף 21.3(ד) להלן.

16.5 להערכת הנהלת החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה המפורט בסעיף 16 זה לעיל הינו נאות והולם את כיסויי הביטוח המקובלים בחברות בעלות פעילות מסוג החברה.

מיסוי .17

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".

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה .18

לפרטים בדבר מגבלות והוראות חוק החלות על כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, ראה סעיפים 7.1.8 ו-8.1.8 לעיל.

הליכים משפטיים .19

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

20.

יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

יעדיה, האסטרטגיה העסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה, אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בינואר 2022, כמפורט בסעיף זה להלן.

20.1

יעדים ואסטרטגיה עסקית

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, שיפור שיעורי תפוסה והעלאת דמי השכירות.

ב. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל

- (1) רכישת נכסים בישראל בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה בנדל"ן של החברה.
- (2) השבחת נכסי החברה בארץ על ידי שיפור בתמהיל השוכרים ושיפור שיעורי התפוסה בכל נכסי החברה.
- (3) הרחבת הפעילות בישראל בתחומי הנדל"ן, בין היתר בתחום המלונאות באמצעות פאי סיאם, כמפורט בס"ק ג' להלן.
- (4) בחינת רכישת קרקעות ליזמות ובנייה במיקומים אטרקטיביים ובייעוד מסחרי.
- (5) מכירת נכסים בארץ אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם.

ג. פעילות החברה בתחום המלונאות – פאי סיאם

להלן פרטים אודות האסטרטגיה העסקית ויעדי ההשקעה של פאי סיאם בקשר עם ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן:

- (1) שאיפה למימון בשיעור מקובל בענף, בריביות טובות וללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).
- (2) יצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים באמצעות שותפויות, מיזמים משותפים, או בבעלות משותפת מסוג דומה.

מעבר לאמור, שוקלת פאי סיאם הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן מעת לעת אשר יש בהם הזדמנות עסקית מיוחדת, אף אם הן אינן עונות לכל הפרמטרים שלעיל.

ד. דירוג החברה וניירות הערך שלה

החברה פועלת לשימור ושיפור דירוג החברה וניירות הערך שלה.

ה. מימון

החברה פועלת להמשך הקטנת 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

20.2

א. בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל – בכוונת החברה לפעול לרכישת נכסים חדשים בהולנד. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך לפעול למימוש יתר נכסיה בגרמניה ושוויץ 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 לרכישת נכסים חדשים בישראל. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש נכסים בישראל אשר מימשו את פוטנציאל השבחה שלהם וכן להמשיך ולפעול להשבחת הנכסים של פאי סיאם, קידום תכנית השבחה לקרקעות, השלמת הבנייה בנכסים שבהקמה והפעלת המלונות של פאי סיאם. בנוסף, בכוונת החברה לבחון כניסה לתחום ההתחדשות העירונית. 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 דירוג החברה וניירות הערך שלה (אגרות החוב וניירות הערך המסחריים). לפרטים בדבר דירוג החברה וניירות הערך שלה ראו סעיף 15.6 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, 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 ובחו"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 ובחו"ל, השלכות המשבר הפיננסי העולמי כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל וקיטון בביקושים לשטחים להשכרה.

דיון בגורמי סיכון

21.

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

גורמי סיכון מקרו כלכליים

21.1

(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.

(ב) **המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי** – כאמור בסעיף 6 לעיל, משבר בכלכלה העולמית עלול לגרום להאטה כלכלית במשק הישראלי, ובהתאם להתמתנות בצריכה הפרטית, אשר תוביל לירידה בביקושים הן בענף התיירות והן בענף הנדל"ן.

לפרטים נוספים בדבר התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.2 לעיל.

גורמי סיכון ענפיים

21.2

תחום הנדל"ן המניב

21.2.1

(א) **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – שיעורי התפוסה בנכסי החברה (בישראל ובחו"ל) עומדים כיום בממוצע על כ-95% (כ-96% 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.

תחום המלונאות

21.2.2

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

(ב) **ירידת שווי נכסי פאי סיאם** - כתוצאה מקיטון דמי השכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכדומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של פאי סיאם עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

(ג) **התייקרות תשומות והעלות שכר מינימום** - התייקרות בתשומות, לרבות ובפרט העלות שכר המינימום במשק, אשר מהווה רכיב מהותי בעלויות התפעול בתת תחום המלונאות עלול לגרום לגידול בהוצאות פאי סיאם ולהשפיע על רווחיותה.

(ד) **סיכוני אשראי ללקוחות** - כמקובל בתחום המלונאות, פעילות פאי סיאם, הן אל מול לקוחותיה והן אל מול ספקיה, מתבצעת לרוב כנגד תשלום באשראי. העמדת אשראי מסכנת את פאי סיאם, במיוחד בתקופות של שפל כלכלי, ופאי סיאם פועלת למזעור חשיפה זו, באמצעות פיזור בקרב הלקוחות והספקים, קבלת מקדמות בנסיבות מסוימות, ביטוח אשראי ודרישת ערבויות.

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

(ו) **סיכוני סייבר** - בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש פאי סיאם במערכות ממוחשבות, לרבות בהחזקת מאגרי מידע, חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לה נזקים כלכליים מסוגים שונים, לרבות פגיעה במוניטין ודליפת מידע רגיש. פאי סיאם בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה

הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

21.3

(א) **ריבית משתנה** – ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-411 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 15.3 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 2021 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 2021 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך צמוד למדד בסך כולל של כ-946 מיליון ש"ח בריבית קבועה בשיעור של כ-0.74% עד כ-5.4%. 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 ניידא 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). בחו"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 בחו"ל** – לחברת הבת יש משרדים בהולנד ומעסיקה 3 עובדים. בנוסף, הנכסים בחו"ל מגובים בניהול של חברת יועצים בתחום הנדל"ן.

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:

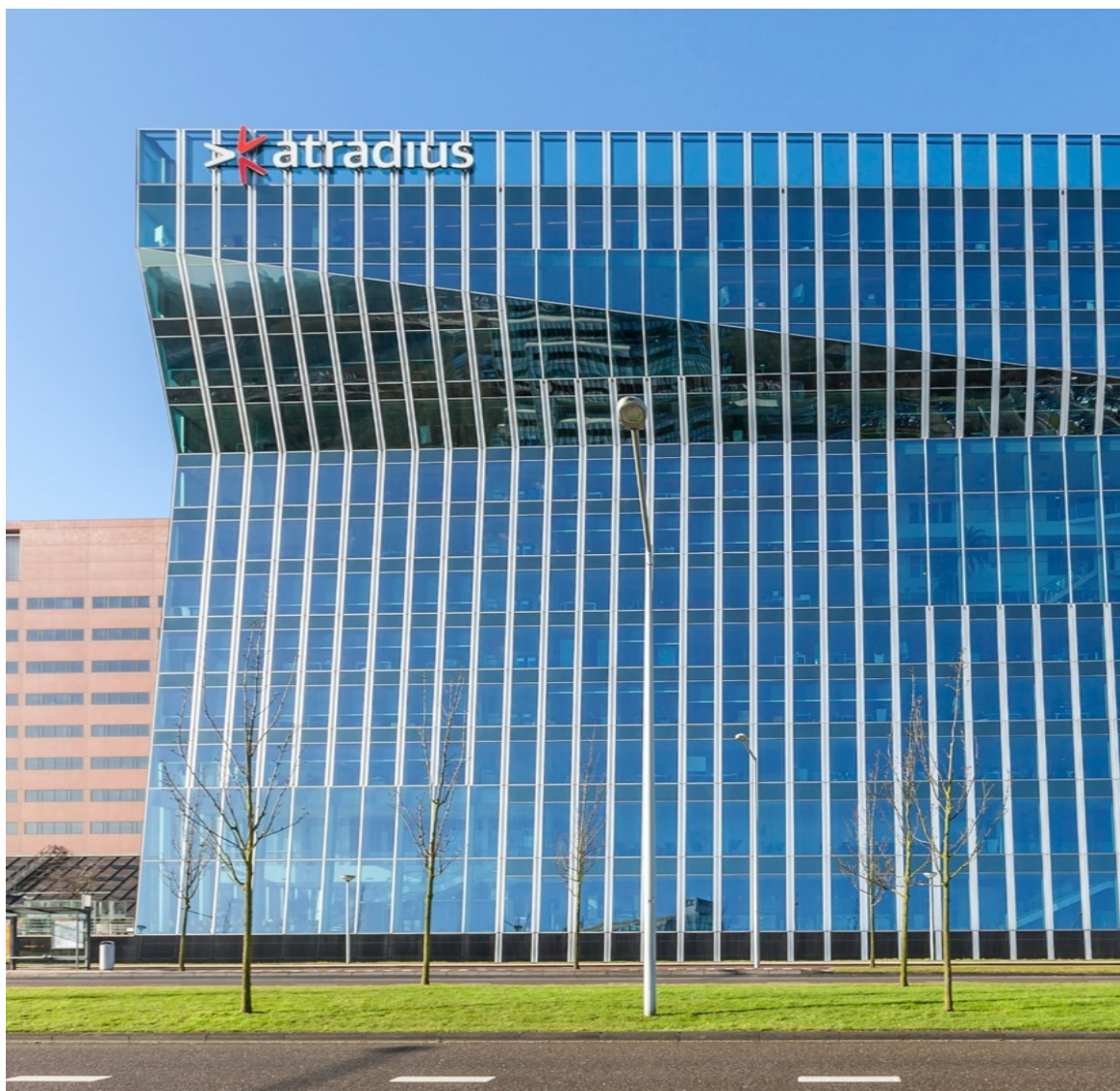
מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מחזוריות עסקית
+			המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי
סיכונים ענפיים			
		+	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		+	ירידה במחירי השכירות
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		שווי נכסי החברה
+			תחרות
+			ירידת שווי נכסים
	+		התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום
	+		סיכוני אשראי לקוחות
	+		ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים
		+	סיכוני סייבר
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, 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.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021



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

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תקני IFRS. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 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, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד.

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

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

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלוואית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלוואות בישראל

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

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

ביום 13 בספטמבר 2021 מכרה קנדרה לפנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ (חברה בשליטת שלמה ושמחה דהוקי) (להלן: "פנטהאוז") את מלוא מניות החברה שהוקצו לה כאמור לעיל ובכך החלה פנטהאוז להיות בעל עניין בחברה חלף קנדרה שחדלה להיות בעלת עניין. לפרטים נוספים ראו ביאור 20.א.9) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

- 2 מלונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית.
- 3 מלונות בביצוע בת"א ובירושלים.
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 1,489 מיליון ש"ח⁽²⁾.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 351 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 962 מיליון ש"ח.

2. מד"ן מניב בהולנד:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 242 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 145 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 122 שוכרים בתפוסה של כ- 95%. החברה רוכשת נכסים בבעלות מלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 19 נכסים מניבים.
- יעוד: משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה.
- שיעור תפוסה ממוצע: 98%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.5 שנים
- Cap rate ממוצע: 6.2%
- LTV ממוצע: כ- 47%

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

- עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.84%
 - NOI מייצג * (100%): לשנה שהסתיימה: 108 מיליון ש"ח (חלק החברה: לשנה שהסתיימה הינו 59 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים * (100%): 1,884 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,002 מיליון ש"ח)
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים בין 15-18 מיליון ש"ח.
- * כלל הנכסים באירופה

3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 82 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 180 שוכרים בשיעור תפוסה של כ-94%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 15 נכסים מניבים.
- יעוד: משרדים, תעשייה ומרכזים מסחריים.
- שיעור תפוסה ממוצע: 94%
- WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים
- Cap rate ממוצע: 6.9% **
- LTV ממוצע: כ- 16%
- שכר דירה מייצג: כ- 32.5 מיליון ש"ח
- שווי בספרים: 508 מיליון ש"ח

* מחושב ע"פ שכ"ד בפועל

מדדים שבהם נסחרת החברה

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

מטרות ויעדי החברה

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

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

תחזיות הנהלת החברה לשנת 2022:

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

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

דבר המנכ"לית

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

הסביבה העסקית

משבר הקורונה והשפעתו על עסקי הקבוצה

בישראל:

מדל"ן מניב:

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

מלונאות:

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

בחודש מרץ 2021, חזרו בתי המלון איביס סיטי סנטר ורמדה חדרה לעבודה ונפתחו מחדש. בחודש יולי 2021 נפתח מלון איביס סטייל מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי התייצבו.

הפסקת הפעילות האמורה השפיעה על תוצאות הפעילות העסקית של החברה בתחום המלונאות ביחס לתקופות קודמות.

במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה (הולנד):

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

בתחילת חודש נובמבר 2021 בעקבות עלייה בתחלואה באירופה ובהולנד בפרט הוחלטו על הגבלות נוספות בהולנד שהיו בתוקף עד ליום 3 בדצמבר 2021. בחודש פברואר 2022 חלה ירידה בהיקפי התחלואה, וניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במדינה.

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

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

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

1. מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

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

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

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,133	ראש העין	6,982	מגדל העמק
8,958	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,836	כפר סבא	9,478	מעלות
		<u>3,760</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,458	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>12,609</u>		<u>15,037</u>		<u>54,399</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח	%	אלף מ"ר	
60	120	98%	18	משרדים
26	147	100%	29	לוגיסטיקה ותעשייה
60	145	81%	17	מתחמי מסחר
-	96	100%	18	מלונאות
<u>49</u>	<u>508</u>	<u>94%</u>	<u>82</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
<u>12,645</u>	Ittigen	29,667	Amersfoort	7,741	Bruhl
		27,717	Zwolle	942	Schmollen
		18,068	Hoofddorp	4,357	Königsbrunn (*)
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam	3,750	Sasbachwalden
		4,455	Delft		
		3,816	Hoofddorp		
		13,955	Amstelveen – KPMG		
		9,874	Amstelveen-Park torn		
		7,418	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,886	Zoetemeer		
		7,353	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
		14,496	Flow		
		<u>6,839</u>	Naarden		
<u>12,645</u>		<u>212,854</u>		<u>16,790</u>	

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

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	
בש"ח	מיליוני ש"ח	%		
59	1,494	98%	187	משרדים
23	178	100%	46	לוגיסטיקה ותעשייה
35	20	100%	5	מתחמי מסחר
-	2	0%	4	מלונאות ונופש
<u>39</u>	<u>1,694</u>	<u>98</u>	<u>242</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

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

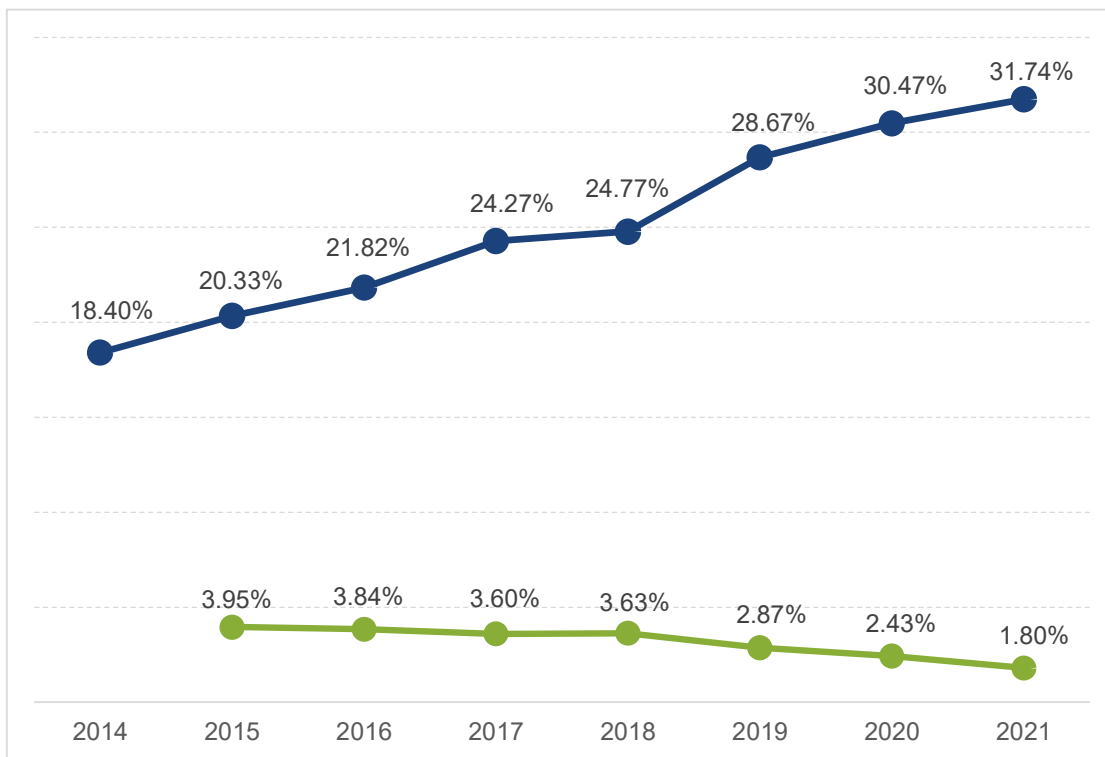
ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת החוב נטו הינה כ- 2.16 מיליארד ש"ח.

דירוג אשראי

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

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה



סקירת מדדי הביצוע

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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 141 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 156 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר לא כללה הכנסות ממלונאות אך כללה הכנסות בגין הפעילות הסולארית.

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

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

ברבעון הרביעי לשנת 2021 הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 32 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול ב- NOI ברבעון הרביעי לשנת 2021, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נבע מרכישת נכסים בחו"ל אשר לא הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

רווחי FFO (Funds From Operations):

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

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 74 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	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
182,320	191,861	1	הכנסות:
30	4,351		הכנסות מדמי שבירות, משירותי ניהול וממלונאות
182,350	196,212		הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
38,351	51,350		עלות ההכנסות:
146	403		עלות השבירות, שירותי הניהול והמלונאות
38,497	52,753		עלות מכירת המבנים והקרקעות
143,853	144,459	2	רווח גולמי
(45,750)	205,584	3	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(21,021)	(29,142)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(159)	(10,587)		הוצאות אחרות, נטו
76,923	310,314		רווח מפעולות רגילות
(66,737)	(88,813)	4	הוצאות מימון
-	(28,832)		תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
5,759	11,078		הכנסות מימון
15,945	203,747		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
916	12,959		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
16,861	216,706	5	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
18,443	(42,216)		מסים על ההכנסה
35,304	174,490		רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
16,739	-		רווח מפעילות מופסקת
52,043	174,490		רווח לשנה
5,439	(79,724)		רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
-	50,150		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	(11,534)		הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע
5,439	(41,108)		השפעת מס על רכיבים של רכוש כולל אחר
57,482	133,382	6	סה"כ רווח כולל אחר
34,204	91,958		סך הכל רווח כולל לשנה
17,839	82,532		רווח לשנה המיוחס ל:
52,043	174,490		בעלים של חברת האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 192 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נטו, נובע מהכנסה מנכסים חדשים אשר הניבו הכנסות גבוהות יותר בתקופת הדוח לעומת השנה המקבילה אשתקד ומהכנסות ממלונאות אשר לא היו קיימות בשנה המקבילה אשתקד, בקיזוז מכירת נכסים אשר הניבו הכנסות בשנה מקבילה אשתקד.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2021 לסך של כ- 54 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 144 מיליון ש"ח בדומה לשנה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2021, הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 30 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 206 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח נבע משערוך בגין נכסים בהולנד וישראל בסך כולל של כ- 38 מיליון ש"ח וכ- 168 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ברבעון הרביעי לשנת 2021 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 159 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן ברבעון נבע מרווח מהתאמת שווי הוגן בגין נכסים בישראל ובהולנד.

(4) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 107 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 61 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מהוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') בסך כולל של כ- 29 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה), מגידול בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית המדד לעומת ירידת מדד בשנה המקבילה אשתקד בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ומאיחוד חברת פאי סיאם והוצאות מימון בגינה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. העלייה קוזזה מרווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הרביעי לשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 14 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, מעלייה בהוצאות מימון אג"ח בשל עליית מדד ומהוצאות מימון בגין חברת פאי סיאם בסך של כ- 6 מיליון ש"ח אשר לא היו ברבעון המקביל אשתקד.

(5) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 42 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקרן משערוך נכסי החברה לעומת הכנסות מיסים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המיסים בשנה המקבילה אשתקד נבעו מהתאמת מחיר עסקת המכירה של שלושה תאגידים, שהחזיקו בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה.

הוצאות המיסים ברבעון הרביעי לשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(6) רווח לתקופה

הרווח לשנת הדוח הסתכם לסך של כ- 174 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 52 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. חלק הבעלים של החברה הסתכם לסך של כ- 92 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הרביעי לשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 124 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 64 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		הערות
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים		
נכסים שוטפים		
345,852	276,360	
37,474	113,875	
4,953	6,930	
18,827	41,146	
17,630	63,918	
-	32,176	
<u>424,736</u>	<u>534,406</u>	2
נכסים לא שוטפים		
8,011	58,301	
53,614	16,917	
2,280,530	3,213,393	4
41,925	-	
1,045	533,607	
3,440	3,843	
10,851	10,816	
<u>2,399,416</u>	<u>3,836,877</u>	3
<u>2,824,152</u>	<u>4,371,283</u>	
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
66,350	154,757	
189,256	80,487	
103,547	-	
5,640	12,618	
40,324	55,685	
59,977	43,591	
6,202	-	
27,110	28,469	
<u>498,406</u>	<u>375,607</u>	5
התחייבויות לא שוטפות		
737,175	1,164,134	
403,400	885,726	
16,165	24,709	
196,342	240,732	
5,932	3,924	
64,320	238,234	
44,229	39,751	
293	456	
<u>1,467,856</u>	<u>2,608,166</u>	6
<u>1,966,262</u>	<u>2,983,773</u>	
סך הכל התחייבויות		
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים		
הון		
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:		
627	659	
271,602	291,120	
(*) 457,062	531,520	
14,155	13,968	
3,989	4,012	
13,725	13,725	
(*) 76,292	(134,877)	
-	19,308	
<u>(14,831)</u>	<u>(16,865)</u>	
(*) 670,037	722,570	
(*) 187,853	664,940	
<u>857,890</u>	<u>1,387,510</u>	7
<u>2,824,152</u>	<u>4,371,283</u>	
סך הכל הון		

(*): התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

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

(2) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 534 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה ממזומנים ושווי מזומנים ובסעיף נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח הנובע מאיחוד נתוני חברת פאי סיאם ומעלייה בסעיף מלאי ונכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח עקב חתימה על הסכמים למכירת הקרקע בחדרה, המרכז והמסחר במגדל העמק ונכס בגרמניה.

(3) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 3,837 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,399 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 933 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4 להלן), מעלייה בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 51 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 533 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעה בחברת פאי סיאם. העלייה קוזזה בעקבות מיון מלאי קרקעות מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.

(4) נדל"ן להשקעה

שווי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכם לסך של כ- 3,213 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,281 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעלייה של כ- 879 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעה בחברת פאי סיאם, מרכישת נכס מניב בהולנד, מגידול בהשקעות בנכסים בסך של כ- 104 מיליון ש"ח ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל וחו"ל בסך של כ- 206 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בגין מיון נכס מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ומכירתו בסך של כ- 50 מיליון ש"ח והפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 205 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בשער האירו והפרנק השוויצרי ליום 31 בדצמבר 2021.

(5) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו לסך של כ- 376 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 498 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם מלוא איגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') (לפרטים נוספים ראה ביאור 19.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה). בנוסף, ברבעון הרביעי לשנת 2021, חברת פאי סיאם חתמה על שני הסכמי ליווי לפרויקטים שבבניה, כאשר בעקבות חתימה על הסכמים אלו מויינו חלק מן ההלוואות מהזמן הקצר לזמן הארוך. ישנה עליה בסעיף אשראי מתאידיים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאידיים בנקאיים ולאחרים בסך של כ- 89 מיליון ש"ח בעקבות איחוד חברת פאי סיאם והתחייבויותיה.

(6) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו לסך של כ- 2,608 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,468 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף התחייבויות לתאידיים בנקאיים בסך של כ- 427 מיליון ש"ח, מעליה בסך של כ- 483 מיליון ש"ח בסעיף איגרות חוב אשר נובע כתוצאה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ח' ו-ט') במהלך תקופת הדוח, עלייה בסעיף הלוואות מתאידיים פיננסיים ואחרים בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח, עלייה בסעיף התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף התחייבויות מיסים נדחים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. העלייה נובעת מאיחוד חברת פאי סיאם וגידול בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח בעקבות רכישת נכס חדש בהולנד.

(7) הון

ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכם לסך של כ- 1,388 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 665 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 31.7% מסך המאזן, לעומת כ- 858 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. בדוח הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ההון העצמי מהווה כ- 38.6% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 348 מיליון ש"ח, ומתמורה מהנפקת איגרות חוב, נטו, בסך של כ- 875 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 393 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 159 מיליון ש"ח, לרכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 172 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך כולל של 18 מיליון ש"ח ולרכישה של מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות לאיגרות החוב (סדרות ח', ו-ט') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 6 להלן) והסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה המאוחדים בסך של כ- 159 מיליון ש"ח ועודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 84 מיליון ש"ח.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 280 מיליון ש"ח.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

מר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה, מכהן כאחראי לניהול סיכוני השוק בחברה. דירקטוריון החברה דן עם הנהלת החברה מעת לעת בסיכוני השוק.

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 2,551 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,113 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 945 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 429 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 25 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 39 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,160 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 1,329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

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

הנהלת החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי שינויים בשיעורי הריבית בחו"ל, לזמן קצר ולזמן ארוך, ובהתאם לכך קובעת את הרכב האשראי.

ב. סיכוני מטבעות

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,085 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 הלו).)

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 920 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 3%.

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

1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

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

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

למועד הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 45 מיליון ש"ח וכ- 692 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

1.4 השקעות בניירות ערך

לפרטים אודות השקעת החברה בניירות ערך סחירים, ראה ביאור 8 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) 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.
 - (3) מר עמיחי קרנר, דירקטור בלתי תלוי, דוקטור, מוסמך ובוגר משפטים; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, שימש סגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; עוסק בייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן וייעוץ חיצוני לאוניברסיטת בר אילן.
 - (4) מר מאיר בן חמו, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ומשפטים וחבר לשכת עו"ד בישראל, בעל תואר שני במנהל ומדיניות ציבורית, מנכ"ל מייסד חברה לייעוץ פיננסי וייעוץ משפטי בתחום המיסים; מנכ"ל ובעלים של חברה בתחום יזמות נדל"ן;
 - (5) מר יגאל דן, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל תואר ראשון במשפטים ובעל תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון), רואה חשבון ועורך דין, יו"ר דירקטור ברעות - חברה לניהול קופות גמל 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 שירות חיצוני לחברה ולחברות המוחזקות על ידה (לא הועסק כשכיר).

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 שנתיית, 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 2017 בוצע עדכון של סקר סיכונים מקיף לחברה ובהתאם למסקנותיו נקבעים נושאי הביקורת, מוצגים לוועדה ומומלצים על ידה לדירקטוריון החברה שמאשר את התוכנית.

דוחות מבקר הפנים:

בתקופת הדוח נבדקו על ידי המבקר הפנימי הנושאים הבאים:

- רכש נדל"ן בישראל- פרויקט נס ציונה (מרץ 2021).
- חובות שוכרים בישראל (מרץ 2021).
- התמודדות עם משבר הקורונה (אוקטובר 2021).
- עסקת פאי סיאם (אוקטובר 2021).
- רכישת נכסים בהולנד (אוקטובר 2021).
- אכיפה פנימית.
- כמן כן נערך דיון מעקב אחר יישום המלצות המבקר ותיקון ליקויים – ביחס לדוחות ביקורת שנת 2020. המועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת של החברה בנושא ביקורת פנים בתקופת הדוח היו: 22 במרץ 2021, 26 באוקטובר 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 בשישה 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 2021 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 ושירותי 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:

2020	2021	
אלפי ש"ח		
760.0	*844	שירותי ביקורת וסקירה
226.5	267	שירותים אחרים
<u>985.5</u>	<u>1,111</u>	

*כולל דוחות פרפורמה

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר בחברת פאי סיאם:

2021	
אלפי ש"ח	
340	שירותי ביקורת וסקירה
-	שירותים אחרים
<u>340</u>	

2.5 גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד

נכון למועד חתימת הדוחות, בחברה אין גורם יחיד אשר יכול לחייב בחתימתו את החברה מבלי להידרש 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 זהר ושות' 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 2021 לסך של כ- 127 אלף ש"ח, למטרות צדקה וחסד לארגונים פילנתרופיים. בנוסף בוצעה תרומה בדרך של השכרת מבנים ללא תמורה לעמותת יוניסטרם, 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 וסעיף 9 בפרק ד' לדוח התקופתי.

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 לציין, שבשנת 2021, 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 למועד הדוח, כאשר שינויים בשווי הוגן נקפים לדוח רווח והפסד. השווי הוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות בעיקר בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב, כאמור, כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים לשוכרים הקיימים (לרבות בתקופת האופציה) וכן לגבי שיעורי התפוסה בנכסים השונים.

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 2021) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.12.2021 עד 23.3.2022):

שיעור השינוי	מטבע
3.89%	דולר ארה"ב (\$)
0.81%	אירו אירופי (€)
1.48%	פרנק שוויצרי (CHF)

4. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 16 באוגוסט 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה את תוכנית רכישה קודמת משנת 2019, ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שנה (להלן: "התוכנית הקודמת"). לא נרכשו מניות בהתאם לתוכנית הקודמת וביום 15 באוגוסט 2021 התוכנית הקודמת פקעה.

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

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

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

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

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

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

זיהוי נושא ההערכה	מגרש בשטח 67 דונם ביעוד מלונאות ע"פ תוכנית מתאר ארצית, המוחזק על ידי חברת בי.טי כנרת (*)	מתחם "בזק ההגנה - מתחם הקמפוס"
עיתוי ההערכה	31/12/2021	31/12/2021
שווי נושא ההערכה ליום 31.12.2021	116,778 אלפי ש"ח	145,500 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	ההערכה בוצעה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין ומשפטן, מנכ"ל חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, בעל ניסיון של 18 שנים במתן שומות מקרקעין והערכות שווי. יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, בוגר משפטים בקריה האקדמית אונו, בוגר קורס עדים מומחים, קורס גישור ופישור, בוגר החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה מאונ' ת"א ובוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א. לא קיימים יחסי תלות בין המעריך לבין מזמין ההערכה (חברת בי.טי. כנרת בע"מ).	ההערכה בוצעה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין ומשפטן, מנכ"ל חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, בעל ניסיון של 18 שנים במתן שומות מקרקעין והערכות שווי. יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, בוגר משפטים בקריה האקדמית אונו, בוגר קורס עדים מומחים, קורס גישור ופישור, בוגר החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה מאונ' ת"א ובוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א. לא קיימים יחסי תלות בין המעריך לבין מזמין ההערכה (חברת בי.טי. כנרת בע"מ).
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	גישת השוואה.	גישת השוואה בשילוב גישת החילוף
ההנחות העיקריות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	בחינת עסקאות השוואה של קרקעות למלונאות, של בתי מלון בנויים ובתי מלון בסביבה הקרובה.	בחינת עסקאות השוואה למעונות סטודנטים ודירות מגורים

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

6. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')
מועד הנפקה	25/01/2021	19/10/2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	276,684	300,000
מועד הגדלת הסדרה	15/07/2021	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	576,684	-
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	576,684	300,000
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	591,144	300,586
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	444
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	588,505	297,221
שווי בורסאי ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	650,887	307,505
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.74%.
מועדי תשלום הקרן	שבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 31 בדצמבר 2023, תשלום של 2.5% 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.	שמונה (8) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025; 31 בדצמבר 2026; תשלום של 10% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2027; ו-3 תשלומים שווים של 20% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2030.
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל).	הריבית תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוגוסט 2021.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	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: 009864-01-2021) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ט'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 156747-01-2021) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אג"ח (סדרה ט')	אג"ח (סדרה ח')	
	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	שם חברת הנאמנות
	דן אבנון	שם האחראי על סדרת האג"ח
	טלפון 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il	דרכי התקשרות
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק	כתובת למשלוח מסמכים
	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").	החברה המדרגת נכון ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח
ilA	ilA	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
ilA	ilA	דירוג האג"ח ליום 31.12.2021
ביום 19 בספטמבר 2021 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה ומאז מועד הנפקתן ועד למועד זה הן מדורגות בדירוג ilA כאמור ⁴ .	ביום 7 בספטמבר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה ומאז מועד הנפקתן ועד למועד זה הן מדורגות בדירוג ilA כאמור ³ .	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטרי הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטרי הנאמנות.	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא	לא	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?
כן	כן	האם מהותית?

³ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-15-089308) ומיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009465), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-147456) ומיום 17 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-156579), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

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

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 23 במרץ 2022



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-101	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 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובך 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.

כפי שמצוין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון והנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברת פאי סיאם בע"מ, אשר נרכשה ביום 7 בינואר 2021 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 33% ו-7% בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך, ביקורתנו לא התייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברה פאי סיאם בע"מ.

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 ולבצעה במטרה 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו, מיום 23 במרץ, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסייגת 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, 23 במרץ 2022

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 7%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 50,269 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, רווח של כ- 13,186 אלפי ש"ח ורווח של כ- 1,153 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 שישמשו 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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 2021 והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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

תל אביב, 23 במרץ 2022

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
345,852	276,360	7	מזומנים ושווי מזומנים
37,474	113,875	22,8	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4,953	6,930	9	לקוחות
18,827	41,147	10	חייבים ויתרות חובה
17,630	63,918	11	מלאי
-	32,176	12	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>424,736</u>	<u>534,406</u>		
			נכסים לא שוטפים
8,011	58,301	13	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53,614	16,917	14	פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,280,530	3,213,393	15	נדל"ן להשקעה
41,925	-	11	מלאי קרקעות
1,045	533,607	16	רכוש קבוע, נטו
3,440	3,843		נכס זכות שימוש
10,851	10,816	.n.28	נכסי מסים נדחים
<u>2,399,416</u>	<u>3,836,877</u>		
<u>2,824,152</u>	<u>4,371,283</u>		סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
66,350	154,757		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
189,256	80,487	19	חליות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
103,547	-	19	חליות שוטפות של איגרות חוב
5,640	12,618		התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
40,324	55,685	17	זכאים ויתרות זכות
59,977	43,591	ט.28	התחייבות בגין מסים שוטפים
6,202	-		התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
27,110	28,469	18	הפרשות
498,406	375,607		
התחייבויות לא שוטפות			
737,175	1,164,134	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
403,400	885,726	19	איגרות חוב
16,165	24,709	19	הלוואות מתאגידים פיננסיים
-	10,500		התחייבות למתן שירותי בניה
196,342	240,732	ה.15, 19	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,932	3,924		פקדונות משוכרים
64,320	238,234	ח.28	התחייבויות מסים נדחים
44,229	39,751		התחייבות בגין חכירה
293	456		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,467,856	2,608,166		
1,966,262	2,983,773		
סך הכל התחייבויות			
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים			
		20	
		21	
הון			
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:			
			הון מניות
627	659		פרמיה
271,602	291,120		יתרת רווח
(*) 457,062	531,520		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
14,155	13,968		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
3,989	4,012		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
13,725	13,725		קרן הון בגין הפרשי תרגום
(*) (76,292)	(134,877)		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
-	19,308		מניות באוצר
(14,831)	(16,865)		
(*) 670,037	722,570		סך הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(*) 187,853	664,940		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
857,890	1,387,510		סך הכל הון
2,824,152	4,371,283		

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 6.

גיא בורנשטיין ממנכ"ל כספים	צופית הראל מנהלת כללית	גיא פרג יו"ר הדירקטוריון	23 במרץ 2022 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
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,027	182,320	191,861	23
33	30	4,351	11
<u>213,060</u>	<u>182,350</u>	<u>196,212</u>	
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות, משרותי ניהול וממלונאות			
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי			
עלות ההכנסות			
עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות			
עלות מכירת המבנים והקרקעות			
50,711	38,351	51,350	24
117	146	403	
<u>50,828</u>	<u>38,497</u>	<u>51,753</u>	
<u>162,232</u>	<u>143,853</u>	<u>144,459</u>	
262,503	(45,750)	205,584	15
(828)	(3)	(2,406)	א.25
(26,086)	(21,018)	(26,736)	ב.25
<u>(29,895)</u>	<u>(159)</u>	<u>(10,587)</u>	26
367,926	76,923	310,314	
<u>(125,608)</u>	<u>(66,737)</u>	<u>(88,813)</u>	27
-	-	(28,832)	א.19
3,151	5,759	11,078	27
<u>245,469</u>	<u>15,945</u>	<u>203,747</u>	
954	916	12,959	
246,423	16,861	216,706	
<u>(59,051)</u>	<u>18,443</u>	<u>(42,216)</u>	28
187,372	35,304	174,490	
3,468	16,739	-	1.16
<u>190,840</u>	<u>52,043</u>	<u>174,490</u>	
רווח גולמי			
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו			
הוצאות מכירה			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות אחרות, נטו			
רווח מפעולות רגילות			
הוצאות מימון			
תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')			
הכנסות מימון			
רווח מפעולות רגילות לאחר מימון			
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס			
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת			
רווח מפעילות מופסקת			
רווח לשנה			
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ			
הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס			
(82,623)	5,439	(79,724)	
-	-	38,616	
<u>(82,623)</u>	<u>5,439</u>	<u>(41,108)</u>	
<u>108,217</u>	<u>57,482</u>	<u>133,382</u>	
סה"כ רווח כולל אחר			
סך הכל רווח כולל לשנה			
רווח לשנה המיוחס ל:			
בעלים של חברת האם			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
139,517	34,204	91,958	
51,323	17,839	82,532	
<u>190,840</u>	<u>52,043</u>	<u>174,490</u>	
סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס ל:			
בעלים של חברת האם			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
78,225	33,642	52,681	
29,992	23,840	80,701	
<u>108,217</u>	<u>57,482</u>	<u>133,382</u>	
רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:			
2.28	0.32	1.47	
<u>2.25</u>	<u>0.32</u>	<u>1.46</u>	
רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:			
0.04	0.25	-	
<u>0.04</u>	<u>0.25</u>	<u>-</u>	
סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):			
2.32	0.57	1.46	
<u>2.29</u>	<u>0.57</u>	<u>1.45</u>	
הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):			
ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה			
ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה			
60,176	59,960	62,890	
<u>61,024</u>	<u>59,960</u>	<u>63,518</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 שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברת בת	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
857,890	(*) 187,853	(*) 670,037	(14,831)	-	(*) (76,292)	13,725	3,989	14,155	(*) 457,062	271,602	627	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2020
												שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
												רווח לשנה
174,490	82,532	91,958	-	-	-	-	-	-	91,958	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(79,724)	(21,139)	(58,585)	-	-	(58,585)	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
38,616	19,308	19,308	-	19,308	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
133,382	80,701	52,681	-	19,308	(58,585)	-	-	-	91,958	-	-	תשלום מבוסס מניות
23	-	23	-	-	-	-	23	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
(17,500)	-	(17,500)	-	-	-	-	-	-	(17,500)	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(2,034)	-	(2,034)	(2,034)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באמצעות תמורה חלקית של הנפקת מניות
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	-	19,518	32	עסקאות עם בעל שליטה
(187)	-	(187)	-	-	-	-	-	(187)	-	-	-	סך הכל שינויים בשנה
529,620	476,697	52,533	(2,034)	19,308	(58,585)	-	23	(187)	74,458	19,518	32	
1,387,510	664,550	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 6.

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 אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות המוחזקות על החברה		קרן הון בגין הפרשי אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
			ידי חברת בת אלפי ש"ח	תרגום אלפי ש"ח								
890,473	(*) 238,239	(*) 652,234	(14,378)	(*) (75,805)	13,725	4,127	14,338	(*) 437,998	271,602	627	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2019	
52,043	(*) 17,521	(*) 34,522	-	-	-	-	-	(*) 34,522	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:	
5,439	(*) 5,926	(*) (487)	-	(*) (487)	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה	
57,482	(*) 23,447	(*) 34,035	-	(*) (487)	-	-	-	(*) 34,522	-	-	רווח כולל אחר	
404	-	404	-	-	-	404	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה	
(16,000)	-	(16,000)	-	-	-	-	-	(16,000)	-	-	תשלום מבוסס מניות	
(453)	-	(453)	(453)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם	
-	-	-	-	-	-	(542)	-	542	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה	
76,056	76,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פקיעת כתבי אופציה	
(65,575)	(65,575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה	
(76,773)	(76,773)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת, נטו ממס	
10,248	10,248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת הון כתוצאה ממיזוג חברות בחו"ל	
(17,789)	(17,789)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הסבת הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה להון	
(183)	-	(183)	-	-	-	-	(183)	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
(32,583)	(*) (50,386)	(*) 17,803	(453)	(*) (487)	-	(138)	(183)	(*) 19,064	-	-	עסקאות עם בעל שליטה	
857,890	(*) 187,853	(*) 670,037	(14,831)	(*) (76,292)	13,725	3,989	14,155	(*) 457,062	271,602	627	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 6.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

זכויות שאינן	מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על		קרן הון בגין הפרשי	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום	קרן הון בגין פעולות עם	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
			ידי חברת בת	תרגום							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
807,216	(*) 209,298	(*) 597,918	(5,601)	(*) (14,091)	13,725	6,222	14,511	(*) 313,736	268,797	619	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2018
190,840	(*) 50,828	(*) 140,012	-	-	-	-	-	(*) 140,012	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
(82,623)	(*) (20,909)	(*) (61,714)	-	(*) (61,714)	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
108,217	(*) 29,919	(*) 78,298	-	(*) (61,714)	-	-	-	(*) 140,012	-	-	הפסד כולל אחר
693	-	693	-	-	-	693	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
(15,750)	-	(15,750)	-	-	-	-	-	(15,750)	-	-	תשלום מבוסס מניות
(8,777)	-	(8,777)	(8,777)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
25	-	25	-	-	-	(2,788)	-	-	2,805	8	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(978)	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(173)	-	(173)	-	-	-	-	(173)	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
83,257	(*) 28,941	(*) 54,316	(8,777)	(*) (61,714)	-	(2,095)	(173)	(*) 124,262	2,805	8	עסקאות עם בעל שליטה
890,473	(*) 238,239	(*) 652,234	(14,378)	(*) (75,805)	13,725	4,127	14,338	(*) 437,998	271,602	627	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור 6.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
190,840	52,043	174,490	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לשנה
			התאמות בגין:
693	404	23	תשלום מבוסס מניות
(262,503)	45,750	(205,584)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
18,083	12,979	4,645	פחת והפחתות
-	(12,614)	-	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
9,785	-	-	הפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) רכוש קבוע
52,403	(14,180)	38,083	מסים נדחים, נטו
(1,457)	(1,024)	567	ירידת (עליית) ערך פקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
23,866	(14,006)	40,055	שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(2,317)	(2,076)	(12,959)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,562	1,446	-	ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות
<u>30,955</u>	<u>68,722</u>	<u>39,320</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(4,729)	6,310	(2,057)	שינוי בלקוחות, בחיובים וביתרות חובה
(134)	25	(4,351)	שינוי במלאי קרקעות
31,334	(32,868)	7,478	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
274	(132)	(76)	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>26,745</u>	<u>(26,665)</u>	<u>994</u>	
57,700	42,057	40,314	סך הכל
-	-	(28,832)	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
<u>57,700</u>	<u>42,057</u>	<u>11,482</u>	סך הכל מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	(87,325) (*)	(132,762)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'1
-	-	(39,125)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'2
(56,770)	(90,885)	(110,676)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(491)	(141)	(48,069)	השקעה ברכוש קבוע
401,774	40,240	18,351	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
4,350	(2,757)	(39,196)	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
-	(70,919)	-	הלוואה לשותפים
-	34,665	-	מכירת פעילות מופסקת - נספח ב'
(4,490)	264,824	-	מכירת חברות שיצאו מאיחוד - נספח ג'
-	1,494	-	פקדונות שהתקבלו משוכרים
(97)	13,708	(11,339)	משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש (השקעות, מתן הלוואות) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>344,276</u>	<u>102,904</u>	<u>(362,816)</u>	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

(*) ראה נספחים א'3 ו- א'4 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
115,862	248,475	347,648	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) פרעון 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 באוצר תמורה מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה למניות תשלום דיבידנד	
(343,241)	(38,068)	(187,426)		
-	-	875,284		
(15,889)	(22,924)	(6,806)		
90,340	(24,004)	(196,974)		
(66,925)	(103,547)	(514,531)		
(978)	(17,789)	-		
(93,711)	(1,791)	(1,795)		
(8,777)	(453)	(2,034)		
25	-	-		
(15,750)	(16,000)	(17,500)		
(339,044)	23,899	295,866		מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
62,932	168,860	(55,468)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
124,252	159,370	345,852		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(16,447)	15,290	-		שינוי במזומנים שסווגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש
(11,367)	2,332	(14,024)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	
159,370	345,852	276,360	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<u>נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)</u>
-	-	5,634	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	-	29,942	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	588,497	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	438,250	רכוש קבוע
-	-	(353,233)	אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
-	-	(1,038)	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(13,944)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(10,530)	התחייבות למתן שירותי בניה
-	-	(134,641)	מסים נדחים
-	-	(239)	התחייבות בגין הטבות לעובדים
-	-	(19,550)	הנפקת מניות
-	-	(396,386)	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	132,762	
			<u>נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)</u>
-	-	4,831	הון חוזר
-	-	290,141	נדל"ן להשקעה
-	-	(174,817)	התחייבות לתאגיד בנקאי
-	-	(81,030)	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	39,125	
			<u>נספח א'3 - רכישת חברה מאוחדת (3)</u>
-	2,028	-	חייבים ויתרות חובה
-	184,462	-	נדל"ן להשקעה
-	(3,307)	-	זכאים ויתרות זכות
-	(64,175)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(76,056)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	42,952	-	
			<u>נספח א'4 - רכישת חברה מאוחדת (4)</u>
-	5,724	-	חייבים ויתרות חובה
-	104,432	-	נדל"ן להשקעה
-	(2,651)	-	זכאים ויתרות זכות
-	(61,014)	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	(2,118)	-	מסים נדחים
-	44,373	-	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (5)
-	(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)	-
		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 (6)
9,820	(2,673)	-
-	25,600	-
(2,623)	-	-
-	(571,228)	-
(3,708)	-	-
1,001	225,987	-
-	57,490	-
4,490	(264,824)	-
		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
82,818	62,062	(*) 95,691
		סך הכל ריבית ששולמה במהלך השנה
418	2,031	580
		סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך השנה
		נספח ה' - פעילות שאינה במזומן
-	70,919	-
		פירעון הלוואה שניתנה לשותפים
-	5,854	-
		הלוואה שנתקבלה משותפים אגב מיזוג

- (1) לפרטים בדבר השקעה ב- 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א.
- (2) לפרטים בדבר רכישת מבנה משרדים בעיר Amersfoort, הולנד, ראה ביאור 15.ז.
- (3) לפרטים בדבר רכישת שני בנייני משרדים בערים Utrecht ו-Leeuwarden, הולנד. ראה ביאור 15.ה.(1).
- (4) לפרטים בדבר רכישת בנין משרדים בעיר Utrecht, הולנד. ראה ביאור 15.ה.(4).
- (5) לפרטים בדבר מכירת אספן סולאר בע"מ, ראה ביאור 16.ו.
- (6) לפרטים בדבר מכירת שלושה תאגידים גרמניים בשנת הדוח, ראה ביאור 15.ה.(2).
- (*) ריבית ששולמה במהלך שנת 2021 כוללת תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') בסך של כ- 28,832 אלפי ש"ח. לפרטים ראה ביאורים 19.ג.(3) ו- 19.ג.(5).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים מסחר ומלונאות בעיקר בישראל ובהולנד. 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 תזרים 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
ביאורים לדוחות הכספיים

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"ה 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
ביאורים לדוחות הכספיים

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.

בחינת רכישת עסק או קבוצת נכסים והתחייבויות

הקבוצה רוכשת חברות בנות המחזיקות בנדל"ן. במועד הרכישה, הקבוצה בוחנת האם העסקה מייצגת רכישה של עסק או רכישת נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות. הקבוצה מתייחסת לרכישה כצירוף עסקים כאשר נרכשת מערכת משולבת של פעילויות ונכסים, או לפחות תשומה ותהליך ממשי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליצור תפוקה. הקבוצה שוקלת במסגרת הרכישה את היקף התהליכים המהותיים ובפרט, היקף השירותים הניתנים על ידי החברה הבת (כגון כוח עבודה מיומן, ניהול הדיירים, וניהול ופיקוח על כל התהליכים התפעוליים וכו').

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 המתחייבים 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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה: (המשך)

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן 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.

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 המתייחסים.

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 1' להלן.

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הסדרים משותפים: (המשך)

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
ביאורים לדוחות הכספיים

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
ביאורים לדוחות הכספיים

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
ביאורים לדוחות הכספיים

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
ביאורים לדוחות הכספיים

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, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.

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
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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.

יד. 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.

- **במודל הערכה מחדש** - פריטי רכוש קבוע (מלונות ומלונות בהקמה), מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שוויים ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד.

קיטון בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד.

כאשר נכס משוערך נמכר או יוצא משימוש, יתרת העודף של קרן ההערכה מחדש המתייחסת לאותו נכס מועברת ישירות לעודפים או קרן הערכה מחדש של נכס משוערך מועברת ישירות לעודפים במהלך השימוש בנכס בידי הישות, בגובה הפרש בין הוצאות הפחת המבוססות על ערכו בספרים של הנכס המשוערך להוצאות הפחת המבוססות על עלותו המקורית.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

(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, ונזקק לרווח והפסד.

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

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

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

(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 מנהלתיות, 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 ממימושו".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש 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 ממימושו".

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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. נדל"ן להשקעה: (המשך)

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.

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 מנוכים 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 מיידית כהוצאה ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקישון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקישון, 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 מיידית ברווח או הפסד.

יח. כתבי אופציה:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים 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.

כ. מכשיר הוני:

מכשיר 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. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

(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.

(5) הכנסות ממתן שירותים:

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

(6) מענקים ממשלתיים:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ.ב. 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.

(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).

בחישוב 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.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. נכסים המסווגים 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 מימושו, 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".

זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (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 ההשבה 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 11.

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 המדוללות.

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
ביאורים לדוחות הכספיים

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			
2019	2020	2021	
108.04	107.29	110.30	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
108.04	107.39	109.98	מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
3.4560	3.2150	3.1100	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
3.8782	3.9441	3.5199	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)
3.5750	3.6498	3.4045	פרנק שוויצרי (בש"ח ל- 1 פרנק שוויצרי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
%	%	%	
0.60	(0.69)	2.81	שיעורי העליה (ירידה) של:
0.30	(0.6)	2.41	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין
			מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע
(7.79)	(6.97)	(3.27)	דולר של ארה"ב
(9.63)	1.70	(10.76)	אירו
(6.10)	2.09	(6.72)	פרנק שוויצרי

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

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

התיקון מבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם 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.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. 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 משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עייתי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

התיקון יישם למפרע לתקופת דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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 15, 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 היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון 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 תפעולו. 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 2021 מסתכם לסך של כ- 3,213,393 אלפי ש"ח (2020: 2,280,530 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 15.ב.

• הערכה מחדש של רכוש קבוע:

בתי מלון הכלולים ברכוש קבוע נמדדים באמצעות מודל הערכה מחדש. וכל שינוי בשווי של רכוש קבוע כתוצאה מהערכה מחדש, כאמור נכלל ברווח כולל אחר. שווי הוגן לפי מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע נתמכים על ידי הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות. הטכניקות הנהוגות כוללות השיטה ההשוואתית, שיטת היוון ההכנסות התפעוליות, נטו ושיטת היוון תזרימי המזומנים. טכניקות אלו כוללות אומדן, בין היתר, (כל השיטות נחשבות לרמה 3) של הכנסות תפעוליות נטו עתידיות, שיעורי היוון, ותזרימי מזומנים עתידיים אחרים החלים על הרכוש הקבוע. רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש מסווג כרמה 3 במדרג השווי הוגן. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף ליום המאזן. ראו ביאור 16 לעניין פרטים נוספים על טכניקות הערכה וההנחות ששימשו לקביעת האומדנים המשמעותיים. הערך בספרים של נכסי רכוש הקבוע הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 524,623 אלפי ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

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

בחודש מרץ 2021, חזרו בתי המלון איביס סיטי סנטר ורמדה חדרה לעבודה ונפתחו מחדש. בחודש יולי 2021 נפתח מלון איביס סטייל מחדש, לאחר שהתפוסות במלון איביס סיטי התייצבו.

הפסקת הפעילות האמורה השפיעה על תוצאות הפעילות העסקית של החברה בתחום המלונאות ביחס לתקופות קודמות.

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

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 השוברים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לעמוד בכל התחייבויותיה.

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

ביאור 6 - התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

ליום 31 בדצמבר 2021 התאימה הקבוצה את מספרי השוואה של יתרת הרווח וקרן ההון בגין הפרשי תרגום אל מול זכויות שאינן מקנות שליטה בגין רווחי Promote (דמי הצלחה במנגנון של השתתפות ברווחים) בהתאם להסדרים חוזיים הכוללים מנגנון חלוקת רווחים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, הישות אשר מחזיקה בפרוטפוליו של שלושה נכסים בהולנד, הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים.

השפעת ההתאמה הלא מהותית על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2020

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
457,062	5,046	452,016
(76,292)	(347)	(75,945)
<u>380,770</u>	<u>4,699</u>	<u>376,071</u>
187,853	(4,699)	192,552

הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
יתרת רווח
קרן הון הפרשי תרגום

זכויות שאינן מקנות שליטה

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

השפעת ההתאמה הלא מהותית על סעיפי הדוח על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

כמדוח בדוחות אלה כספיים	השינוי	כפי שדיווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
437,998	4,728	433,270
(75,805)	(422)	(75,383)
<u>362,193</u>	<u>4,306</u>	<u>357,887</u>
<u>238,239</u>	<u>(4,306)</u>	<u>242,545</u>

הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
יתרת רווח
קרן הון הפרשי תרגום

זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 1 בינואר 2019

כמדוח בדוחות אלה כספיים	השינוי	כפי שדיווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
313,736	4,233	309,503
<u>209,298</u>	<u>(4,233)</u>	<u>213,531</u>

הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 7 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,456	32,402
115,922	107,980
<u>129,378</u>	<u>140,382</u>
<u>216,474</u>	<u>135,978</u>
<u>345,852</u>	<u>276,360</u>

בש"ח:
בקופה ובבנקים
פקדונות (1)

במט"ח:
בקופה ובבנקים

(1) פקדונות אצל תאגידים הבנקאיים הנושאים ליום 31 בדצמבר 2021 ריבית בשיעור של 0.1% - 0.01%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - נכסים פיננסיים

א. קבוצות של נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד:

2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
187	16,467	השקעה באיגרות חוב מדינה
8,227	40,166	השקעה באיגרות חוב סחירות
6,093	35,664	השקעה במניות
<u>14,507</u>	<u>92,297</u>	

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

(1) פקדונות בנקאיים משועבדים
(2) פקדונות בנאמנות

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,115	6,111
17,852	15,467
<u>22,967</u>	<u>21,578</u>
<u>37,474</u>	<u>113,875</u>

(1) פקדונות משועבדים בבנקים בעיקר להבטחת ערבויות שניתנו.

(2) בעיקר פקדונות בגין מכירת נכסים בארץ ובח"ל, אשר ישוחררו בהתאם לתנאים הנקובים בהסכמי המכירה.

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>37,474</u>	<u>113,875</u>

בנכסים שוטפים

ביאור 9 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,364	7,468
1,881	1,840
8,245	9,308
(3,292)	(2,378)
<u>4,953</u>	<u>6,930</u>

(1) חשבונות פתוחים
המחאות לגביה

בניכוי – הפרשה להפסדי אשראי חזוי

(1) ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 14 ימים.

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	11,452	מקדמות בגין רכישת נכסים (1)
6,748	7,779	חייבים בגין ניהול
1,606	3,548	הוצאות מראש
763	2,617	מוסדות ממשלתיים
-	1,003	חייבים בגין מכירת נכסים
923	659	מס הכנסה לקבל
8,787	14,089	אחרים
<u>18,827</u>	<u>41,147</u>	

(1) ביום 26 במרץ 2020, התקשרה פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ, חברה בת פרטית בבעלותה המלאה של פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם הנביאים"), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה בהסכם מותנה עם אורט ישראל חל"צ (להלן: "אורט"), לפיו, אורט תמכור לפאי סיאם הנביאים את מלוא זכויות החכירה במגרש מס' א לפי תוכנית קנדל, הידוע כגוש שומה 30061 חלקות 90 (בחלק) ו-93 (בחלק), בשטח של כ-9,731 מ"ר ברחוב הנביאים בירושלים והרשום על שם רשות הפיתוח (בסעיף זה: "הסכם המכר" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

הייעוד התכנוני החל על המקרקעין הינו למוסדות. בהתאם למכתב שקיבלה אורט בחודש ינואר 2008 ממהנדס העיר ירושלים המקרקעין יכולים לשמש בייעוד, בין היתר, למוסדות בריאות, בתי ספר פרטיים, מוסדות דת, מוסדות סעד ורווחה (מרכזי טיפול לקשישים, מוסדות חסות, מוסדות בית אבות ודויר מוגן לקשישים), מתקני ספורט חניונים ציבוריים תת קרקעיים ועוד.

בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם פאי סיאם הנביאים סך של 110 מיליון ש"ח, כאשר סך של 11 מיליון ש"ח שולמו במועד החתימה על הסכם המכר לחשבון נאמנות של עורכי הדין של אורט וישוחרר לאורט בכפוף לקיום תנאי מתלה של קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות. היתרה תשולם, לאחר ובכפוף לקבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות כאמור לעיל, בחמישה תשלומים לא שווים, כאשר נקבע שהתשלום האחרון ישולם ביום 1 בספטמבר 2021 במועד מסירת החזקה בנכס לידי פאי סיאם הנביאים. בשל כך שהתנאי המתלה טרם התקיים, טרם בוצעו תשלומים מעבר לתשלום במועד החתימה ובהסדר האחרון להארכת המועד לקיום התנאי המתלה נקבע כי ככל שיתקיים התנאי המתלה, מסירת החזקה תעודכן בהתאם לצרכיה של אורט לצורך סגירת בית הספר והעסקתו למקום חדש. מועד מסירת החזקה ישליך גם על מועדי ביצוע תשלומי התמורה שטרם עודכנו.

יצוין כי במסגרת הסכם המכר, העמידה פאי סיאם בע"מ ערבות לטובת אורט בגין כל התחייבויות פאי סיאם הנביאים על פי הסכם המכר.

ביאור 11 - מלאי

הרכב: א.

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,630	63,918	הצגה במאזן:
41,925	-	בנכסים שוטפים (1)
<u>59,555</u>	<u>63,918</u>	בנכסים לא שוטפים

(1) ליום 31 בדצמבר 2021 כולל סעיף המלאי בנכסים השוטפים, את מלוא הזכויות בקרקע בכפר הים, בחדרה (ראה ביאור 20.ג.(1)).

ב. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - מלאי (המשר)

ג. ביום 30 בדצמבר 2021, התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בה מחזיקה החברה באמצעות מריו לזניך פיתוח ובנייה בע"מ 67% מהון המניות (להלן: "המוכרת"), בהסכם עם צד ג' כהגדרתו בביאור ג.20 (1) (להלן: "הקונה"), למכירת זכויות הבעלות של המוכרת (בשיעור של כ- 84.12% בלתי מסוימים) בשטח של כ- 42 דונם בגוש 10011, חלקה 45, המהווה את מגרש מס' 800/2 בסמוך למלון כפר הים בחדרה (להלן: "המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה; חלק המקרקעין הנמכר ייקרא להלן: "הממכר"), בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

התמורה תשולם בתנאים ובמועדים המפורטים להלן:

(1) במועד החתימה העבירה הקונה למוכרת המחאה על סך השווה ל- 10% מגובה התמורה, קרי סך של 5.9 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון").

(2) יתרת התמורה בסך של 53.1 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") הופקדה על ידי הקונה בידי נאמן במועד חתימת ההסכם. סכום יתרת התמורה יועבר למוכרת במועד המצאת מסמכי ההעברה, כהגדרתם בהסכם, על ידי המוכרת, ובכפוף להלן. סכום יתרת התמורה לא יועבר בכל מקרה לפני תום פרק זמן של 60 יום ממועד המצאתם או פרק זמן של 105 יום ממועד חתימת ההסכם, לפי המוקדם, ככל שמסמכי ההעברה יומצאו לפני פרק הזמן הנקוב להלן להמצאתם על פי ההסכם. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל פרק הזמן להמצאת מסמכי ההעברה על ידי המוכרת יהיה בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם. המוכרת תהא רשאית ככל שיידרש לה פרק זמן נוסף להודיע על הארכת התקופה בפרק זמן של עד 60 יום נוספים.

החברה תכיר בגין העסקה ברווח, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

א. עסקה למכירת נכס ב- königsbrunn, גרמניה:

ביום 3 בדצמבר 2021 חתמה חברה בת זרה, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), על הסכם למכירת נכס ב- königsbrunn, גרמניה, בתמורה לסך של כ- 5 מיליון אירו (כ- 17.5 מיליון ש"ח). ביום 18 בפברואר 2022 קיבלה המוכרת את התמורה והעסקה הושלמה.

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

ב. עסקה למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק:

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק בתמורה לסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח.

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות:

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2020	2021		
	%	%		
ישראל	100	100	חברת אחזקות	מל-תש חברה לבנין בע"מ
ישראל	100	100	פיתוח חדשנות	ויב קלאב בע"מ
ישראל	100	100	חברת אחזקות	מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ
ישראל	66.6	66.6	אחזקת מלון	עונות חטיבת הפנאי בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	גת סנטר ניהול מבנים בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	אורות-ניהול קניון באשקלון בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	מריו לזניק נוף בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	קניון כוכב הצפון מעלות (ניהול) בע"מ
ישראל	50	50	חברת ניהול	אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ
ישראל	50	50	חברת ניהול	שבזי 26 ראש העין, ניהול ואחזקה בע"מ
ישראל	33.3	33.3	אחזקת קרקע	א.מ.ת. נוה סביון בע"מ
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	50	50	לא פעילה	גולמר השקעות
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם (2014) תל אביב בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם לינקולן בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	ניהול החבצלת 2-4 בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם יפו 38 בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם רחוב יפו 36 בע"מ
ישראל	-	50	שותפות מנהלת	מלונות איביס ופולמן ירושלים שותפות מוגבלת
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	גינות המלכים בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	מלונות החוף הצפוני
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ
ישראל	-	50	נדל"ן מניב	בי. טי. כינרת
ישראל	-	25	נדל"ן מניב	צפון הירקון ת"א בע"מ
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	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	100	נדל"ן מניב	Caravi Medical GmbH & Co KG
גרמניה	100	100	חברת ניהול	Caravi medical GmbH

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות: (המשך)

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2020	2021		
	%	%		
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
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 4 B.V.
גרמניה	94.9	94.9	נדל"ן מניב	PEARL Projektentwicklung GmbH
הולנד	100	100	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 5 B.V.
גרמניה	-	-	נדל"ן מניב	Aspen REG Munchen 1 GmbH & Co KG
הולנד	70	70	חברת אחזקות	Aspen Real Estate Investments 6 B.V.
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.
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	32.99	נדל"ן מניב	(*) AG APF Utrecht Investments 1 Cooperatieve U.A.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Rocket Leeuwarden Cooperatief U.A.
הולנד	100	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
הולנד	-	100	נדל"ן מניב	AREI Hoek 3 B.V
לוקסמבורג	-	32.99	נדל"ן מניב	Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IF Sarl

(*) 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 מיליוני אירו. במהלך חודש יולי 2020 הושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי ביחס לחברת הבת פאי סיאם בע"מ:

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
128,004	נכסים שוטפים
1,405,192	נכסים בלתי שוטפים
(131,801)	התחייבויות שוטפות
(439,245)	התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
14,597	הכנסות
128,232	רווח נקי
166,848	רווח כולל
(4,090)	תזרימי מזומנים נטו לפעילויות שוטפות
(261,805)	תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה
313,101	תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון
47,206	עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים
64,116	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
83,424	רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

ד. מידע נוסף:

למידע נוסף בדבר הסכם הרכישה של פאי סיאם מע"מ וזכויות מגינות הקיימות בידי זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה ביאור 20.א.

ה. 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 חברות נכס הולנדיות המוחזקות ישירות על ידי החברה. לפרטים בדבר עסקאות בתקופת הדוח, ראה ביאור 15.ה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,351	6,892	הכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
5,337	5,586	הלוואה לשותף בפרויקט נס ציונה (1)
2,791	448	מס הכנסה לקבל לזמן ארוך
20,000	-	מקדמה על חשבון השקעה בפאי סיאם בע"מ (2)
17,918	-	פיקדון בנאמנות בגין עסקת גרמניה (3)
2,217	3,991	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
<u>53,614</u>	<u>16,917</u>	

- (1) הלוואה לשותף בפרויקט נס ציונה. לפרטים ראה ביאור 15.ח.(1).
 (2) לפרטים בדבר השקעות החברה בפאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א.
 (3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020, כוללת פקדון להבטחת הכנסה בגין נכס במינכן, גרמניה שנמכר.

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,868,996	2,280,530	שווי הוגן ליום 1 בינואר
	878,638	תוספות במשך השנה:
371,450	104,079	כניסה לאיחוד (1) (2)
18,249	205,584	רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים (3)
389,699	1,188,301	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (4)
-	(17,999)	גריעות במשך השנה:
-	(32,176)	מימושים (5)
-	(50,175)	סיווג לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ראה ביאור 10)
<u>21,835</u>	<u>(205,263)</u>	קרן הון בגין התאמות מהפרשי תרגום
2,280,530	3,213,393	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר
5,351	6,892	התאמת ערך בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
<u>2,285,881</u>	<u>3,220,285</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

- (1) לפרטים בדבר השקעת החברה בחברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א.
 (2) לפרטים בדבר רכישת נכס בעיר Amersfoort, הולנד, ראה סעיף ז' לביאור זה להלן.
 (3) בשנת 2020 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) לביאור זה להלן.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. (המשך)

(4) בשנת הדוח כלל סעיף רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו בעיקר עליית ערך של נכסי החברות הבנות פאי סיאם בע"מ ו- Aspen Real Estate Investments B.V.

בשנת 2020 בנוסף להתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה חיוביות, נטו בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, כלל 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 במהלך שנת 2020. לפרטים ראה סעיף ה. (2) לביאור זה להלן.

(5) לפרטים בדבר מכירת נכס בעיר Ludwigshafen, הולנד – ראה סעיף ו' להלן לביאור זה.

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:

(1) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.

(2) **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).

(3) **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 שנרכשו במהלך השנה או 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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מדידת השווי ההוגן: (המשך)

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021:

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס	מדינה
€5.5	100%	5.23% - 5.40%	178,107	לוגיסטיקה	הולנד
€14	97%	5.23% - 8.4%	1,516,207	משרדים	
€14	68%	5.07%	110,497	מסחר	שוויץ
€13	100%	4.9%	59,134	משרדים	גרמניה
€6	100%	6%	2,383	מסחר	
61 ש"ח	96%	6.9%	120,110	משרדים	ישראל
62 ש"ח	87%	6.95% - 8.5%	130,483	מסחר	
26.5 ש"ח	100%	6.5% - 7.25%	146,960	תעשייה ולוגיסטיקה	
-	100%	7.5%	96,208	מלונאות	
-	-	שיטת ההשוואה	32,482	קרקעות	
				נכסי פאי סיאם:	
-	-	7% - 8% היוון הכנסות בשילוב חילוץ 5%	266,034	חבצלת מלון	
-	-	היוון הכנסות בשילוב חילוץ	145,500	ההגנה (מעונות סטודנטים)	
-	-	שיטת ההשוואה 8%	292,500	המרד (דויר מוגן)	
-	-	היוון הכנסות בשילוב חילוץ	116,788	כנרת (מלון)	
			<u>3,213,393</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה	

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מדידת השווי הווגן: (המשך)

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.

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>262,503</u>	<u>(45,750)</u>	<u>205,584</u>	
<u>177,873</u>	<u>161,426</u>	<u>157,767</u>	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
<u>16,540</u>	<u>17,447</u>	<u>19,027</u>	הוצאות תפעוליות ישירות בגין נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021			
חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	חכירה	
ממונית	ממונית	ממונית	ממונית	ממונית	ממונית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
511,412	259,126	252,286	1,347,065	814,774	532,291	ישראל (1)
1,769,118	832,304	936,814	1,866,328	749,703	1,116,625	חו"ל (2)
<u>2,280,530</u>	<u>1,091,430</u>	<u>1,189,100</u>	<u>3,213,393</u>	<u>1,564,477</u>	<u>1,648,916</u>	

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - 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) 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"), ששלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "שלמה ביטוח") וצד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש הנוסף"; חברת הבת, אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף יקראו להלן יחד: "הרוכשות"), 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
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(1) 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 ההשלמה ותועבר למוכרים לאחר שהנוטריון יניח דעתו כי המוכרים מילאו את התחייבויותיהם להעברת הזכויות בנכס לרוכשות. חברת הבת מימנה את חלקה בתמורה ממקורותיה העצמיים ובהמשך בכוונתה 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 ההסכם מימון ולא ניתן להעריך בשלב זה אם ומתי ייחתם.		תנאים מתלים/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 תאגידים 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
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(1) 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 (ק"ן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שליטה/ מרות/מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד בנקאי זר	4.7.2020	33,828 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הק"ן תשולם מידי רבעון כדלקמן: 19 תשלומים 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.	מח"מ LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק). DSCR לא יפחת מ-125%. מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות. נקבע מנגנון Cash Trap. חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 להלן) 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 שאינן מקנות שליטה 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 בהון של החברה הממוזגת (לעומת ההון של חברת הנכס ערב המיזוג).

(2) **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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(2) התקשרות למכירת שלושה תאגידים גרמניים המחזיקים בשלושה מבני משרדים והיי-טק בגרמניה: (המשך)

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"):

א. 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).

ב. 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.

ג. הצדדים הסכימו כי כל התנאים המתלים להסכם הושלמו.

ד. מועד ההשלמה יחול לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2020 או במועד מוקדם יותר שיוחלט על ידי הקונה בהודעה בכתב של הקונה לנאמן ולמוכרות.

ה. 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.

בדוחות הכספיים 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 בשנת 2020 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 והוצאות נלוות, בסך של כ- 71.6 מיליון אירו (כ- 289 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).

(3) 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-Zwolle ו-Hoofddorp (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

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(3) 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	24.6 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 2021 עומדת החברה בהתחייבויותיה הפיננסיות.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. התקשרויות - נדל"ן מניב בחו"ל: (המשך)

(4) 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") ושיקפה 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 (במיליון אירו)	מספר תשלומים (קצ"ח + 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- 14.1	כל עוד יחס LTVR ⁽¹⁾ לא יעלה על 55%, הקצ"ח תיפרע במלואה ביום 30 בספטמבר 2025. ככל יחס LTVR יעלה על 55%, הקצ"ח תשולם בתשלומים רבעוניים בשיעור אמורטיזציה שנתי של 1.5% ויתרת הקצ"ח 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. עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigshafen, גרמניה:

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

ביום 16 באוגוסט 2021 התקבלה תמורת המכירה והושלמה העסקה.

ז. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Amersfoort, בהולנד:

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

התמורה בגין חברת הנכס, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של כ- 76 מיליון אירו (כ- 283 מיליון ש"ח) (חלק החברה הינו בסך של כ- 25 מיליון אירו (כ- 93 מיליון ש"ח)) (להלן: "התמורה").

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Amersfoort, בהולנד: (המשך)

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

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

(1) "Debt Yield" – פירוש, תשואת חוב – היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.
(2) "LTVR" – פירוש, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value (Real Estate) Ratio).

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל:

(1) התקשרויות 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 וכ- 22 אלף מ"ר מרתפי חניה 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 מיליוני ש"ח בגין רכישת 26.37% ממגרש 114) (להלן: "התמורה"), והוצאות עסקה בסך של כ- 5 מיליוני 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.

(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.

(ה) חלק החברה בתשלום למוכרי הקרקעות מומן בשלב ראשון ממקורותיה העצמיים של החברה וביום 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.

קבלת היתר בניה בפרויקט פארק המדע בנס ציונה:

במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמו כל התנאים לקבלת היתר הבניה בפרויקט (לבניית שני מבנים בני 6 קומות) והתקבל היתר.

ביום 9 בינואר 2022 נמסר לקבלן הראשי בפרויקט צו התחלת עבודה החל מאותו מועד.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל: (המשך)

(2) רכישת חברת בי.טי. כנרת 2021 בע"מ:

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

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

להלן עיקרי הוראותיו של הסכם הרכישה:

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

יובהר, כי מעבר לאמור לעיל, תיוותר יתרת חוב לצד קשור למוכרות שתפרע בעתיד בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. כמו כן, פאי סיאם התחייבה להעמיד סך נוסף של 4 מיליון ש"ח לחברה הנרכשת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים נוספים כפי שנקבע בהסכם וזאת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים כאמור עד לתום 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

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

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

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

(ה) העסקה הושלמה במועד חתימתה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ביצעה החברה הערכת שווי על ידי שמאי בלתי תלוי למקרקעין שבבעלות חברת בי.טי. כנרת. לפי הערכת השווי שוויו של המקרקעין לאחר הפרשה שביצעה החברה להתחייבויות תלויות הינו כ- 117 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו

א. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2021:

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	מבנים אחרים	קרקע לבניה	ציוד מלונאי	מלונות פעילים	בתי מלון בהקמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,961	7,961	-	-	-	-	-	עלות:
442,972	-	-	8,850	10,057	249,465	174,600	יתרה ליום 1.1.2021
48,069	90	10,169	389	389	-	(**)	כניסה לאיחוד (*)
50,150	-	-	8,811	-	30,771	10,568	תוספות
549,152	8,051	10,169	18,050	10,446	280,236	222,200	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(6,916)	(6,916)	-	-	-	-	-	פחת נצבר:
(4,722)	-	-	-	(1,336)	(3,386)	-	יתרה ליום 1.1.2021
(3,907)	(230)	-	-	(1,031)	(2,646)	-	כניסה לאיחוד (*)
(15,545)	(7,146)	-	-	(2,367)	(6,032)	-	פחת השנה
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
533,607	905	10,169	18,050	8,079	274,204	222,200	יתרה מופחתת:
							ליום 31 בדצמבר 2021
1,045	1,045	-	-	-	-	-	ליום 31 בדצמבר 2020

(*) לפרטים בדבר רכישת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א.

(**) כולל עלויות אשראי שהווננו בשנת הדוח בסך של כ- 2,442 אלפי ש"ח.

(1) שעבודים - ראה ביאור 20.ה.

ב. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2020:

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	מערכות חשמל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
166,889	7,943	158,946	עלות:
141	18	123	יתרה ליום 1.1.2020
(159,069)	-	(159,069)	תוספות
7,961	7,961	-	יציאה מאיחוד (*)
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(56,278)	(6,752)	(49,526)	פחת נצבר:
(6,288)	(164)	(6,124)	יתרה ליום 1.1.2020
55,650	-	55,650	תוספות
(6,916)	(6,916)	-	יציאה מאיחוד (*)
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,045	1,045	-	יתרה מופחתת:
			ליום 31 בדצמבר 2020
110,611	1,191	109,420	ליום 31 בדצמבר 2019

(*) לפרטים בדבר מכירת אספן סולאר בע"מ, ראה סעיף ג. לביאור זה להלן.

(1) שעבודים - ראה ביאור 20.ה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ג. להלן נתונים עיקריים בקשר עם הרכוש הקבוע הנמדד בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
222,200	(1) בתי מלון בהקמה
274,204	(2) מלונות פעילים
18,050	(3) קרקע לבניה
10,169	(4) מבנים אחרים
524,623	
8,984	
533,607	רכוש קבוע שאינו נמדד בשווי הוגן

להלן שיטות הערכת השווי שישמה הקבוצה לקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שלה:

- (1) היוון הכנסות עפ"י מודל הכנסות תפעולי וחילוץ השווי למצבו (שיעור היוון: 7%-8%).
- (2) גישת היוון הכנסות על פי מודל הכנסות כלכלי והשוואה ישירה (שיעור היוון: 8%).
- (3) גישת השוואה לקביעת שווי הקרקע בשילוב גישת היוון הכנסות על פי מודל הכנסות תפעולי וחילוץ שווי הקרקע.
- (4) טרם שוערך.

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

ליום 31 בדצמבר 2021			
	חכירה	בעלות	
סה"כ	מימונית	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
222,200	222,200	-	בתי מלון בהקמה
274,204	-	274,204	מלונות פעילים
8,079	-	8,079	ציוד מלונאי
18,050	18,050	-	קרקע לבניה
10,169	-	10,169	מבנים אחרים
905	-	905	ריהוט וציוד משרדי
533,607	240,250	293,357	

ה. מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע – שינוי יזום מדיניות החשבונאית:

החל מיום 31 בדצמבר 2021 החברה החליטה על שינוי יזום במדיניות החשבונאית במודל המדידה של המלונות המסוגלים כרכוש קבוע ממודל העלות למודל הערכה מחדש. להערכת הקבוצה, הצגת הסכומים בהתאם לערכם בשוק בשווי הוגן מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר ממודל העלות. המלונות מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שוויים הוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד.

ו. 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

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

1. 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 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
31,129	24,432	הכנסות
18,714	14,205	עלות ההכנסות
<u>12,415</u>	<u>10,227</u>	רווח גולמי
(96)	(226)	הוצאות הנהלה וכלליות
(21)	(51)	הוצאות אחרות
<u>41</u>	<u>96</u>	הכנסות אחרות
12,339	10,046	רווח מפעולות רגילות
(9,619)	(6,064)	הוצאות מימון
<u>148</u>	<u>69</u>	הכנסות מימון
2,868	4,051	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
1,363	1,160	חלק החברה ברווחי חברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,231	5,211	רווח לפני מסים על ההכנסה
(763)	(1,086)	מסים על ההכנסה
3,468	4,125	רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
-	12,614	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
<u>3,468</u>	<u>16,739</u>	רווח מפעילות מופסקת
15,829	11,366	תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
2,702	38,993	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(20,173)	(14,643)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
<u>(1,642)</u>	<u>35,716</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) כולל תוצאות פעילות מופסקת ורווח ממימוש פעילות של חברת אספן סולאר בע"מ בשנת 2020.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,849	22,630
8,865	19,571
3,271	4,134
1,144	2,760
2,430	2,426
4,042	2,246
6,567	-
1,156	1,918
<u>40,324</u>	<u>55,685</u>

הוצאות לשלם
הכנסות מראש
עובדים ומוסדות בגין שכר
ריבית לשלם
חלות שותפת של התחייבויות בגין חכירה
מוסדות ממשלתיים
מס רכישה בגין רכישת נכס בהולנד (1)
אחרים

(1) לפרטים ראה ביאור 15.ה.4.

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
28,783	11,183	17,600
1,776	1,776	-
(3,449)	(3,449)	-
27,110	9,510	17,600
5,207	5,207	-
(3,848)	(3,848)	-
<u>28,469</u>	<u>10,869</u>	<u>17,600</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020
סכומים שנוצרו במשך השנה
סכומים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
סכומים שנוצרו במשך השנה
סכומים ששולמו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) ראה ביאור 20.ג.1.

(2) ראה ביאור 20.ג.2.

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>27,110</u>	<u>28,469</u>

בהתחייבויות שוטפות

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר				שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2021 %	
2020	2021				
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		
-	40,602	3,442	44,044	1.4%	הלוואות מתאגידים בנקאיים: צמודות למדד לא צמודות
21,250	264,082	107,514	371,596	פריים+0.7% - פריים+2.4%	
647,400	796,891	25,868	822,759	2.55% - 0.62%	צמוד למט"ח - אירו
68,525	62,558	1,362	63,919	1.39%	צמוד למט"ח - פר"ש
737,175	1,164,163	138,186	1,302,322		סך הכל הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,165	14,709	1,845	16,554	5.4%	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:
-	10,000	-	10,000	4.12%	צמודות
196,342	240,732	39,212	279,944	9%-4.45%	לא צמודות צמוד למט"ח - אירו
212,507	265,441	41,057	306,497		סך הכל הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
178,660	588,505	-	588,505	1.50%	איגרות חוב: איגרות חוב (סדרה ח') צמודות למדד (ראה ג.2) להלן)
224,740	297,221	-	297,221	0.74%	איגרות חוב (סדרה ט') צמודות מדד(ראה ג.4) להלן)
-	-	56,000	56,000	בנק ישראל + 1%	ניירות ערך לא צמודים וניירות ערך מסחריים
403,400	885,726	56,000	941,726		סך הכל איגרות חוב וניירות ערך מסחריים
1,353,082	2,315,299	235,243	2,550,545		

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר 2021						
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	
1,302,322	266,712	250,452	235,830	411,141	138,187	הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)
885,726	639,649	109,612	106,657	29,808	-	איגרות חוב (2)
306,497	162,462	33,461	31,327	38,191	41,057	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
2,550,545	1,068,823	393,525	373,813	479,140	235,244	

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן: (המשך)

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	19,069	177,904	הלוואות מתאגידים
506,947	156,300	53,410	90,143	103,547	103,547	בנקאיים (1)
						איגרות חוב (2)
						הלוואות מתאגידים
						פיננסיים ומבעלי
						זכויות שאינן מקנות
234,209	137,915	26,568	24,821	23,203	21,702	שליטה
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
<u>1,712,235</u>	<u>588,133</u>	<u>164,138</u>	<u>454,992</u>	<u>145,819</u>	<u>359,153</u>	

ג. פרטים נוספים:

(1) יתרת ההתחייבויות בגין איגרות חוב ליום 31 בדצמבר 2021 כוללת עלויות הנפקה, נטו (בניכוי פרמיה), בסך של כ- 6,004 אלפי ש"ח המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):

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

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

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

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

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

קרן איגרות החוב תפרע בשבעה (7) תשלומים לא שווים כמפורט להלן: תשלום של 2.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום של 15.5% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2024;

3 תשלומים שווים של 16% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027; ו- 2 תשלומים שווים של 17% מקרן איגרות החוב ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2029.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(2) הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'): (המשך)

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

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

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

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

תמורת ההרחבה שימשה את החברה לפירעון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט בסעיף קטן (5) להלן, והיתרה שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (א) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח.
- (ב) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (ג) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (ד) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.
- (ה) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק ח"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.
- (ו) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי (negative pledge)), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(3) פדיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ו'):

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

(א) נכון למועד הפדיון המוקדם, יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור עמדה על סך של 282,400,513 ש"ח ע.נ..

(ב) בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בנובמבר 2014 (להלן בסעיף קטן: "שטר הנאמנות"), רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב.

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

סה"כ לתשלום (אלפי ש"ח)	303,273
יתרת קרן איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור, שעמדה לפדיון מוקדם (כולל הצמדה)	286,053
שיעור הריבית השוטפת לתקופה שמיום תשלום הריבית הקודם (30 ביוני 2021) ועד למועד הפדיון המוקדם	0.38152%
סכום הריבית שישולם במועד הפדיון המוקדם מתוך סכום זה (כולל הצמדה)	1,092
תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון (כולל הצמדה) ("סכום תוספת התשלום")	16,128
סך לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ. איגרת חוב (סדרה ו') שנפדתה	1.0739
שיעור הריבית (כולל סכום תוספת התשלום) ששולמה במועד הפדיון המוקדם	6.01975%

(ד) בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות, הסכום ששולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') של החברה חושב לפי חלופת שווי השוק של יתרת איגרות החוב שבמחזור לפי מחיר הנעילה הממוצע של איגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון, שהינו הגבוה בין שלוש החלופות המתוארות בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות כאמור.

(ה) הזכאים לפדיון המוקדם היו מי שהחזיקו באיגרות החוב (סדרה ו') של החברה במועד הפדיון המוקדם. מסכום הפדיון כאמור נוכה מס במקור כדין על ידי חברי הבורסה.

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

(4) הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'):

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

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(4) הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'): (המשך)

ביום 17 באוקטובר 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הוצעו לציבור עד 360,000,000 איגרות חוב (סדרה ט') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (כאשר בהתאם להוראות סעיף 1(2) לדוח הצעת המדף, החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.נ. איגרות חוב (סדרה ט')), בדרך של הצעה אחידה, ב- 360,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "היחידות"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 0.74%.

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

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

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

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

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (א) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח.
- (ב) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (ג) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (ד) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.
- (ה) 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 בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו 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%.
- (ו) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי (negative pledge)), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(5) פדיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ז'):

ביום 17 באוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת איגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור (להלן בס"ק זה: "איגרות החוב"), אשר בוצע ביום 4 בנובמבר 2021 (להלן בס"ק זה: "מועד הפדיון המוקדם"), כמפורט להלן:

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

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

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

סה"כ לתשלום (אלפי ש"ח)	
243,884	יתרת קרן איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור, שעמדה לפדיון מוקדם
228,477	שיעור הריבית השוטפת לתקופה שמיים תשלום הריבית הקודם (30 ביוני 2021) ועד למועד הפדיון המוקדם
1.18301%	סכום הריבית שישולם במועד הפדיון המוקדם מתוך סכום זה
2,703	תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון ("סכום תוספת התשלום")
12,704	סך לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ. איגרת חוב (סדרה ז') שנפדתה
1.0674	שיעור הריבית (כולל סכום תוספת התשלום) ששולמה במועד הפדיון המוקדם
6.74333%	

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

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

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

(6) דירוג החברה ואיגרות החוב של החברה:

ביום 22 בינואר 2020, דורגו איגרות החוב (סדרה ו' וסדרה ז') וכן ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) 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.נ.

ביום 12 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P על קביעת דירוג ראשוני לחברה ilA באופן יציב וכן דירוג ilA להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. ביום 21 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P כי דירוג ilA להנפקת איגרות חוב תקף להיקף של עד 280 מיליון ש"ח.

ביום 8 ביולי 2021, הודיעה מעלות S&P על מתן דירוג ilA לאיגרות חוב של החברה (סדרה ח') באמצעות הרחבתן בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

(6) דירוג החברה ואיגרות החוב של החברה: (המשך)

ביום 19 בספטמבר 2021, הודיעה מעלות S&P על דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח. ביום 17 באוקטובר 2021, הודיעה מעלות S&P כי דירוג ilA להנפקת איגרות חוב של החברה (סדרה ט') תקף להיקף של עד 300 מיליון ש"ח.

ביום 27 בינואר 2022 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ilA באופן יציב וכן דירוג ilA להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח.

ד. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ד.

ה. למידע נוסף, ראה ביאור 22.

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

(1) החברה השקיעה בהון המניות של פאי סיאם סך של 405 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), לפי שווי חברה של פאי סיאם בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני הכסף), במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של פאי סיאם לחברה, אשר תהוינה במועד הקצאתן 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם (לרבות בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות").

(2) השקעת התמורה הינה ב- 4 תשלומים כדלקמן:

(א) מקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח הועברה ביום 27 בדצמבר 2020;

(ב) סך של 200 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון") הועברו במועד השלמת העסקה, אשר חל ביום 7 בינואר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה");

(ג) סך של כ- 143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית בסך של כ- 157 אלף ש"ח (ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום), הועברו ביום 1 בפברואר 2021.

(ד) סך של כ- 42 מיליון ש"ח יועברו על ידי החברה במועד שיבחר על ידה, בתיאום עם פאי סיאם, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022 בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם (להלן: "התשלום האחרון").

(3) להבטחת התשלום האחרון שיעבדה החברה לטובת פאי סיאם בשעבוד קבוע ראשון בדרגה חלק יחסי מהמניות המוקצות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, אשר תשוחררנה במועד התשלום האחרון.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

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

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

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

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

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

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

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

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

(א) הרכב הדירקטוריון:

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

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון:

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(1) (המשך)

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

(ה) החלטות בקשר עם הקרקע האמורה בביאור 11.ג. לעיל בכל הקשור להסדרת היחסים עם קבוצת שגב.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

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

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

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

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

(8) שיפוי:

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

(9) הצעה פרטית מהותית:

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

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

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

(10) רכישה במחיר הזדמנותי:

הסכום נטו שהוכר במועד צירוף העסקים בגין הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל התחייבויות שנתלו במסגרת צירוף העסקים עלה על השווי ההוגן של התמורה שהועברה בעדם. סכום זה שהסתכם לסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח הוכר בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסעיף הכנסות אחרות כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרות של פאי סיאם בע"מ בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי

ביום 30 בדצמבר 2021, התקשרה פאי סיאם בע"מ, חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי לתקופת ההקמה של פרויקט בית המלון ברחוב חבצלת, ירושלים (להלן: "הפרויקט"), אשר תהפוך להלוואה לאחר השלמת בניית הפרויקט (להלן בסעיף זה: "ההסכם").

ההסכם כולל מספר תנאים מקדמיים לניצול מסגרת האשראי, שיתקיימו עד לא יאוחר מיום 30 ביוני 2022, (להלן יחד: "התנאים המקדמיים"), אשר העיקריים שבהם הינם כמפורט להלן:

- (1) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 147 מיליון ש"ח;
- (2) הלווה תרכוש את מלוא הזכויות במקרקעין (כהגדרתו בהסכם, חלקות 5 ו- 6; להלן: "המקרקעין"), ותירשם כבעלים של המקרקעין בשלמותם;
- (3) חתימת הסכמים לפינוי בין הלווה לבין בעלי זכות שכירות מוגנת במקרקעין (להלן: "הדיירים המוגנים") או קבלת פסקי דין המורים על פינויים של הדיירים המוגנים מהמקרקעין באופן שהמקרקעין יהיו פנויים מכל אדם, והתקבל אישור המפקח מטעם הלווה ביחס לכך;
- (4) קבלת היתר לתוספת שתי קומות נוספות כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, וקבלת אישור המפקח מטעם הלווה ביחס לכך;
- (5) רישום כל הבטוחות לטובת התאגיד הבנקאי, לרבות רישום משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין, ללא הגבלה בסכום;
- (6) חתימת הסכם עם קבלן הביצוע וקבלת אישור המפקח לכך שתוכנו ותנאיו תואמים עם האמור בדוח האפס.

ככל שלא יתקיימו כל התנאים המקדמיים עד למועד האחרון להתקיימותם כאמור, תתבטל מחויבות הבנק להעמדת אשראי וככל שעד לאותו מועד הועמד ללווה אשראי מסוג כלשהו, יחול פירעון מיידי של האשראי בהתאם להסכם.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרות של פאי סיאם בע"מ בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות ההסכם:

המלווה	סוג המימון	מועד העמדת המימון	תקופת המימון	סכום מימון מקורי	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	שעבודים / בטחונות	מנגנון ריבית
תאגיד בנקאי ישראלי ("המלווה")	מסגרת אשראי לתקופת ההקמה	30/12/2021	החל ממועד חתימת ההסכם (בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים) ותפקע בתום שלוש שנים מהיום בו יתקיימו בפועל כל התנאים המקדמיים ("מועד הפירעון הסופי")	314 מיליון ש"ח, מתוכם 284 מיליון ש"ח ישמש לצורכי הפרויקט והקמתו, והיתרה תשמש להעמדת מימון גישור ללווה עד לקבלת המענקים (כהגדרתם בהסכם)	קרן ההלוואות שתועמדה ללווה על חשבון מסגרת האשראי והריבית בגין תפרענה בתשלום אחד במועד תום תקופת כל אחת מההלוואות שתועמדנה, שתקבע בהתאם לתנאי ההסכם, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי.	1. התחייבות לשיפוי הבנק או מי מטעמו תוך 21 ימים ממועד דרישת הבנק וקבלת פס"ד חלוט, בגין כל סכום, כמפורט בהסכם. 2. העמדה לפירעון מייד במקרה של אירוע הפרה, כמפורט בהסכם.	1. משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות במקרקעין (לאחר השלמת רכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על ידי הלווה); 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות הלווה לקבלת כספים מכוח הערבויות שימציא קבלן הביצוע ללווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; 3. שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט;	כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים. נכון למועד זה, ריבית התחלתית בגובה פריים + 0.6%
	הלוואה לתקופת ההפעלה	מועד הפירעון הסופי	120 חודשים	עד 284 מיליון ש"ח	ריבית ו-4% מהקרן ישולמו בכל שנה בתשלומים רבעוניים שוטפים; יתרת תשלומי הריבית והקרן (60%) ישולמו בתשלום אחד בתום 120 חודשים ממועד העמדת הלוואה.	1. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה בכל עת על 70%; 2. יחס כיסוי לא יפחת בכל עת מ-1.15; 3. מסירת דוחות ומידע ביחס לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות והוצאות בגין הפרויקט ומידע בקשר עם הלווה ומצבה הפיננסי; הערכת שמאי מעודכנת לדרישת הבנק. 4. התחייבות לשיפוי ופירעון מידי כמפורט לעיל.	4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי חוזה הניהול; 5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד את מלוא זכויות הלווה על פי חוזה שכירות שנחתמו בינה לבין שוכרי שטחי המסחר בפרויקט, וכן את מלוא זכויות הלווה על פי חוזה שכירות נוספים שחתמו; 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל החברה (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום לכל ערב); 7. כל בטוחה אחרת הקיימת או שתהיה קיימת להבטחת חובות והתחייבויות הלווה כלפי הבנק, לרבות ערבות, ואשר לא יוחדה או תיוחד במפורש ובכתב להבטחת חובות מסוימים אחרים.	כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים.

אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. 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 וצוויו 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 ליתור 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.

נקבעה חלוקת השטחים על ידי השמאי המוסכם והוסכם בין הצדדים אופן ביצוע החלוקה בפועל ובתקופה הקרובה בכוונת החברה לפעול לביצוע הרישום.

(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 בוצעו בהתאם למפרט שהעניקה וכן עם חומרים שנרכשו מתוצרתה. הליך זה מוסיף להתנהל כהליך עצמאי שהוגש בבית המשפט לאחר סגירת התיק העיקרי כנגד עונות והחברה.

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").

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים: (המשך)

(2) (המשך)

בין היתר, הסכם הפשרה הסדיר את הסוגיות הקניניות שהיו במחלוקת רישומית בין הצדדים, את סוגיית דמי הניהול שישולמו לכפר הים ניהול, היקף ואופן השירותים שנתנו 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.

ד. ערבויות:

(1) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 היתה כ- 1.8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 0.3 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 2021 הסתכמה לכ- 10 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 10.5 מיליון ש"ח).

(3) לגבי ערבויות לצדדים קשורים, ראה ביאור 31.א.(1).

ה. 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 2021 על סך של כ- 3,699 מיליון ש"ח וכ- 128 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות הינו כ- 1,636 מיליון ש"ח (לא כולל ערבויות), (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 2,139 מיליון ש"ח וכ- 185 מיליון ש"ח בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות לתאריך זה היה כ- 1,191 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 המתייחסים לפרוייקטים ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

(3) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי איגרות חוב לא ליצור "שעבוד צף" על כלל רכוש 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

ביאור 21 - הון מניות

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מספר המניות		
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	
62,781,575	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	תנועה בשנת 2020: מימוש כתבי אופציה
(1) 62,781,575	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
3,155,386	-	תנועה בשנת 2021: הקצאה פרטית (2)
65,936,961	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 11.23%.

מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מחזיקה החברה 1,911,281 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.

לפרטים בדבר מכירת 500,000 מניות שהוחזקו באוצר לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 32.ב.

(2) הקצאה פרטית:

ביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה 3,155,386 מניות לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ – ראה ביאור 20.א.(9).

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.

ג. דיבידנד:

(1) 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 שהוחזקו על ידי החברה לאותו מועד 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).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ג. דיבידנד: (המשך)

(2) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנת 2021:

דיבידנד למניה ש"ח	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	מועד התשלום	מועד הכרזה (*)
0.06338	4,000	22.4.2021	25.3.2021
0.07131	4,500	1.7.2021	31.5.2021
0.07154	4,500	5.9.2021	15.8.2021
0.07160	4,500	30.12.2021	24.11.2021

(*) המועד בו החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד.

לפרטים בדבר הכרזה על דיבידנד לאחר תאריך המאזן - ראה ביאור 32.ד.

ד. פרסום תשקיף מדף:

ביום 8 ביולי 2021, פירסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 9 ביולי 2021.

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.

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

שווי הוגן		ערך בספרים		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,350	106,016	10,350	106,016	התחייבויות פיננסיות (*)
112,087	304,652	112,087	304,652	הלוואה לזמן קצר בריבית משתנה (1)
1,002,812	1,090,000	1,026,851	1,198,151	הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה (1)
535,488	948,193	506,946	885,726	הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
56,000	56,000	56,000	56,000	איגרות חוב בריבית קבועה (3)
1,716,737	2,514,257	1,712,235	2,550,545	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 3.55% (31 בדצמבר 2020 - 3.8%).

(3) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל 0.12% (31 בדצמבר 2020 - 1.64%).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 לצפייה 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 לצפייה (נתונים שאינם נצפים).

(2) ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך 92,297 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).

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).

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני 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 לסיכוני שוק הם כדלקמן:

בכל מדינה שבה משקיעה החברה בנכסים מניבים, המימון מתקבל לרוב באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה (בדו"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- 45 מיליון ש"ח וכ- 692 מיליון ש"ח, בהתאמה (כ- 13 מיליון פר"ש וכ- 197 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 10-50 מיליון אירו באמצעות המכשירים האמורים לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2021, נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 110 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה, נכסים מוחזקים למכירה והשקעה בחברות כלולות צמודים ליורו בסך של כ- 1,715,508 אלפי ש"ח (כולל זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 63,629 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

לגבי ההשפעה על תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2021 כתוצאה משינויים באירו, ראה ביאור 27.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

(2) סיכון מחיר אחר:

(א) הקבוצה משקיעה את עודפי המזומנים באיגרות חוב קונצרניות וסחירות ובאיגרת 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 2021 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 2,551 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,113 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 945 מיליון ש"ח צמודות מדד בארץ, כ- 429 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ, כ- 39 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל וכ- 25 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ.

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה התחייבות פיננסית נטו (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,160 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1,329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

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

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(א) לשינויים בשיעורי הריבית:

ליום 31 בדצמבר 2021:

(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%	
(548)	(56)	(28)	(66,693)	28	56	845	הלוואות צמודות מדד
(2,660)	(177)	(88)	(637,813)	88	177	2,645	אג"ח ח'
(8,196)	(538)	(269)	(310,380)	269	537	7,933	אג"ח ט'
(11,404)	(771)	(385)	(1,014,886)	385	770	11,423	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 0.07%.

(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%	
(9)	(1)	-	(2,927)	-	1	9	הלוואה מישרוטל
(212)	(14)	(7)	(15,045)	7	14	203	הלוואה סומרו

ריבית בנק ישראל: ריבית דצמבר 2019 ירדה ל- 0.1% מ- 0.25%. שינוי של 150%.

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.9%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בריבית פרנק שוויצרי:

רווח (הפסד) מהשינויים שיעור ירידת הריבית			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים שיעור עליית הריבית			המכשיר הנמדד
-100%	-10%	-5%		5%	10%	100%	
(30,872)	(2,305)	(1,135)	(59,662)	1,102	2,173	17,061	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 הוגן – 2.03%.

(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%	
(22,539)	(2,109)	(1,050)	(251,700)	1,042	2,078	19,512	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(48,003)	(4,611)	(2,301)	(824,138)	2,291	4,571	43,980	הלוואות אירו
(70,542)	(6,720)	(3,351)	(1,075,838)	3,333	6,649	63,492	

במרץ 2016 ירדה מ 0.05% ל 0.0%. שיעור שינוי יומי של 100% בערך מוחלט.
ריבית ששימשה לחישוב השווי הוגן – 1.81%.

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 הוגן – 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 הוגן – 2.57%.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020: (המשך)

(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 הוגן – 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 0.0%. שיעור שינוי יומי של 100% בערך מוחלט.
ריבית ששימשה לחישוב השווי הוגן - 1.45%.

להלן מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(ב) לשינויים בשווי שוק של ניירות ערך סחירים:

ליום 31 בדצמבר 2021:

השפעת קרן ההון מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	השפעת קרן ההון מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
(4,615)	(2,307)	92,297	2,307	4,615

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים
לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2020:

השפעת קרן ההון מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020	השפעת קרן ההון מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
(725)	(363)	14,507	363	725

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים
לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכומי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס:

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו:

ליום 31 בדצמבר 2021:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
102,303	51,152	(1,023,031)	(51,152)	(102,303)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים
בהצמדה לאירו (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

ליום 31 בדצמבר 2020:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
85,791	42,895	(857,908)	(42,895)	(85,791)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים
בהצמדה לאירו (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

(ד) לשינויים בשער החליפין של הפרנק השוויצרי:

ליום 31 בדצמבר 2021:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
6,565	3,282	(65,649)	(3,282)	(6,565)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה
לפרנק שוויצרי (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

ליום 31 בדצמבר 2020:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
7,272	3,636	(72,717)	(3,636)	(7,272)

מכשירים נמדדים:
עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה
לפרנק שוויצרי (*)

(*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה ביאור 22.ט.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. 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 2021:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים נמדדים עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה למדד
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%	
45,998	22,999	(919,966)	(22,999)	(45,998)	

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 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)	

(ו) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021:

ליבור פר"ש	ליבור אירו	פריים	
-	-	(1,620)	עליה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
-	(391)	(2,656)	אשראי זמן ארוך
-	391	1,620	ירידה של 100 נקודות בריבית: אשראי זמן קצר
-	-	2,656	אשראי זמן ארוך

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. 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)

(ו) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

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

ה. 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		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,967	21,578	נכסים פיננסיים (*) לקוחות
4,953	6,930	
27,920	28,508	

(*) נכסים פיננסיים למעט השקעה באיגרות חוב מדינה, באיגרות חוב סחירות ובמניות.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(5) ריכוזי סיכון האשראי בקבוצה לתאריך המאזן:

לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 כוללת יתרת הלקוחות חובות בגין דמי שכירות ושירותי ניהול, אשר לגביהם קיים ריכוז סיכון אשראי, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,245	9,308	לקוחות
(3,292)	(2,378)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזוי
<u>4,953</u>	<u>6,930</u>	לקוחות, נטו

המכירות ללקוחות אלה הסתכמו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
182,350	192,645	הכנסות משכירות ומתן שירותים
<u>31</u>	<u>14</u>	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.

ו. 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 2021 צפוי שכ- 9% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (ליום 31 בדצמבר 2020 - 21%).

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. 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
1,302,319	266,709	250,452	235,830	411,141	138,187
12,618	-	-	-	-	12,618
33,690	-	-	-	-	33,690
42,177	32,473	2,426	2,426	2,426	2,426
43,591	-	-	-	-	43,591
885,726	639,649	109,612	106,657	29,808	-
3,923	2,573	-	-	-	1,350
306,497	162,462	33,461	31,327	38,191	41,057
56,000	-	-	-	-	56,000
<u>2,686,541</u>	<u>1,103,866</u>	<u>395,951</u>	<u>376,239</u>	<u>481,566</u>	<u>328,919</u>
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>

ליום 31 בדצמבר 2021:

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 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

(1) ראה הערה מספר 1 לביאור 19.א.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. 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.

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2021

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
276,360	-	140,382	134,616	1,362	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
113,875	-	71,985	15,384	-	3,768	22,738	נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,930	-	-	1,489	68	-	5,373	לקוחות
41,147	12,761	10,051	16,625	490	-	1,220	חייבים ויתרות חובה
32,176	32,176	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,277,311	3,277,311	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי (*)
533,607	533,607	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
58,301	58,301	-	-	-	-	-	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
16,917	-	16,917	-	-	-	-	מסים נדחים
10,816	10,816	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
3,843	3,843	-	-	-	-	-	
<u>4,371,283</u>	<u>3,928,815</u>	<u>239,335</u>	<u>168,114</u>	<u>1,920</u>	<u>3,768</u>	<u>29,331</u>	
							התחייבויות:
154,757	-	154,757	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
885,726	-	-	-	-	-	885,726	איגרות חוב כולל חלויות התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
1,205,409	-	274,340	822,761	63,919	-	44,389	הלוואה מאחרים
24,709	-	10,000	-	-	-	14,709	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
279,944	-	14,645	265,299	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
12,618	-	8,770	3,848	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
99,276	13,770	18,718	63,814	-	-	2,974	התחייבויות למתן שירותי בניה
28,469	28,469	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
10,500	10,500	-	-	-	-	-	מסים נדחים
40,207	3,106	456	32,995	3,650	-	-	פקדונות שוכרים
238,234	238,234	-	-	-	-	-	
3,924	-	-	2,425	-	-	1,499	
<u>2,983,773</u>	<u>294,079</u>	<u>481,686</u>	<u>1,191,142</u>	<u>67,569</u>	<u>-</u>	<u>949,297</u>	
<u>1,387,510</u>	<u>3,634,736</u>	<u>(242,351)</u>	<u>(1,023,028)</u>	<u>(65,649)</u>	<u>3,768</u>	<u>(919,966)</u>	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמוד לפרנק שוויצרי בסך של כ- 110,497 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה, נכסים מוחזקים למכירה, השקעה בחברות כלולות ותשלומים על חשבון רכוש קבוע צמודים לאירו בסך של כ- 1,715,508 אלפי ש"ח (הכולל בתוכו זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 63,629 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

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
							השקעה בחברות כלולות -
8,011	8,011	-	-	-	-	-	מתאחדות
							הלוואות ויתרות חובה לזמן
53,614	-	35,695	17,917	-	-	-	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
							הלוואות שהתקבלו מבעלי
							זכויות שאינן מקנות
216,248	-	-	216,248	-	-	-	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
27,110	24,349	-	2,761	-	-	-	משפטיות
50,724	9,085	-	36,973	4,666	-	-	התחייבויות אחרות
64,320	64,320	-	-	-	-	-	מסים נדחים
5,932	-	-	4,486	29	-	1,417	פקדונות שוכרים
<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

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניהול הון הקבוצה:

מטרות 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 ושווי 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,712,235	2,550,545
(383,326)	(390,235)
<u>1,328,909</u>	<u>2,160,310</u>
<u>857,890</u>	<u>1,387,510</u>
<u>1.54</u>	<u>1.55</u>

סך הכל חוב פיננסי מדווח בדוחות הכספיים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר

חוב נטו

הון

יחס חוב להון

ביאור 23 - הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177,873	161,426	157,767
21,380	20,894	21,328
13,774	-	12,766
<u>213,027</u>	<u>182,320</u>	<u>191,861</u>

הכנסות מדמי שכירות
הכנסות משירותי ניהול
הכנסות ממלונאות

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - עלות השכירות, שירותי הניהול והמלונאות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,540	17,447	19,027
22,153	20,904	21,529
12,018	-	10,794
<u>50,711</u>	<u>38,351</u>	<u>51,350</u>

עלות השכירות
עלות שירותי ניהול
עלות שירותי המלונאות

ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

א. הוצאות מכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	445
441	-	1,188
118	3	44
269	-	729
<u>828</u>	<u>3</u>	<u>2,406</u>

הוצאות תפעוליות
שכר ונלוות
תיווך
פרסום

ב. הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,507	7,677	9,415
8,062	6,873	9,159
2,699	-	-
2,820	2,968	4,207
1,757	1,561	2,567
693	404	23
160	160	229
738	710	703
650	665	433
<u>26,086</u>	<u>21,018</u>	<u>26,736</u>

שכר ומשכורות
שירותים מקצועיים
הוצאות מלון
שכר דירקטורים (1)
שכר דירה, אחזקת משרד ומשרדיות
זקיפת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
פחת
פחת בגין חכירות
אחרות

(1) שכר דירקטורים בשנת 2021 כלל סך של 960 אלפי ש"ח ששולמו למר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם בע"מ.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 26 - הכנסות והוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	8,100
116	-	-
116	-	8,100
-	-	9,573
9,785	-	-
5,765	-	-
5,795	-	-
8,666	159	9,114
30,011	159	18,687

הכנסות אחרות:
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי (1)
הכנסות בגין שנים קודמות

הוצאות אחרות:
הפסד בגין אי אכלוס נכס
ירידת ערך רכוש קבוע
הפסד מירידת ערך הלוואה שניתנה לחברת הניהול של המלון
הוצאות אחרות בגין המלון
הוצאות בגין שנים קודמות ואחרות

(1) למידע נוסף ראה ביאור 20.א.(10).

ביאור 27 - הוצאות והכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,165	999	-
32,275	24,720	37,952
30,701	25,030	33,770
13,372	15,203	16,266
3,826	-	-
17,290	-	-
2,025	(75)	-
185	161	106
769	699	719
125,608	66,737	88,813
-	-	3,235
3,077	3,529	7,570
74	2,230	273
3,151	5,759	11,078

הוצאות מימון:
הפרשי שער מנכסים והתחייבויות במט"ח, נטו
הוצאות ריבית ושערוך איגרות חוב
ריבית ושערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
ריבית בגין הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית בגין הלוואות מאחרים
עמלת פירעון מוקדם של הלוואות
שערוך אופציית מכר אספן סולאר בע"מ
מימון בגין הכירות IFRS-16
עמלות בנק ואחרות

הכנסות מימון:
הפרשי שער מנכסים והתחייבויות במט"ח, נטו
הכנסות מהשקעות ופקדונות לזמן קצר
הכנסות ריבית והפרשי שער מהלוואות לאחרים

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה

א. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,960	(3,176)	1,764	מסים שוטפים
51,628	(15,267)	38,083	מסים נדחים
463	-	2,369	מסים בגין שנים קודמות
<u>59,051</u>	<u>(18,443)</u>	<u>42,216</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:

בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערור יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום. בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותן בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שערור" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

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 245,00 יורו הראשונים יוטל מס בשיעור של 15%.

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 נכסי 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

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

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 15% חל על הכנסה חייבת עד לגובה של 245 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 ממש 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 ממש בהולנד בדרך של ניכוי מס במקור. תשלומי ריבית פטורים ממש 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 2016.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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 2021 לסך של כ- 656 מיליון ש"ח. לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון (לרבות הפסדים ריאליים מניירות ערך) המועברים לצרכי מס לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 73 מיליון ש"ח נכון לאותו מועד. בגין הפסדים עסקיים והפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי כנגד הפרשים הנובעים מנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נרשמו בדוחות הכספיים כנכסי מסים נדחים בסך של כ- 114 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- 53 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	סה"כ אלפי ש"ח	
78,642	(132,059)	(52)	(53,469)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
24,479	(97,003)	(62,117)	(134,641)	שינויים בשנת 2021:
				כניסה לאיחוד
11,341	(44,970)	(4,453)	(38,082)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד
-	1,825	-	1,825	מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים
(35)	8,519	-	8,484	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום
-	-	(11,535)	(11,535)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
<u>114,427</u>	<u>(263,688)</u>	<u>(78,157)</u>	<u>(227,418)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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
4,008	11,269	(11)	-	15,267	שינויים בשנת 2020:
					תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד
(2,127)	-	829	212	(1,086)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף רווח מפעילות מופסקת בדוח על הרווח או הפסד
-	(24,971)	-	(539)	(24,971)	ירידה כתוצאה ממכירת פעילות מופסקת
-	689	-	-	689	יציאה מאיחוד
9	(992)	-	-	(984)	מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים
<u>78,642</u>	<u>(132,059)</u>	<u>(52)</u>	<u>-</u>	<u>(53,469)</u>	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. מסים נדחים: (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,851	10,816
(64,320)	(238,234)
<u>(53,469)</u>	<u>(227,418)</u>

במסגרת נכסים לא שוטפים
במסגרת התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

ט. ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (כ- 39 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 הכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד לשנת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
246,423	16,861	216,706
23%	23%	23%
<u>56,677</u>	<u>3,878</u>	<u>49,842</u>
17,124	(6,234)	5,433
(10,689)	(1,003)	(13,706)
(219)	(210)	(3,033)
(5,941)	(1,811)	1,897
475	-	2,386
<u>1,624</u>	<u>(13,063)</u>	<u>(603)</u>
<u>59,051</u>	<u>(18,443)</u>	<u>42,216</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 חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני 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

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		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,883	18,963	91,958
2,634	15,241	-
<u>139,517</u>	<u>34,204</u>	<u>91,958</u>
60,275	60,014	59,952
-	-	3,069
338	-	-
(437)	(54)	(131)
<u>60,176</u>	<u>59,960</u>	<u>62,890</u>
2.28	0.32	1.46
0.04	0.25	-
<u>2.32</u>	<u>0.57</u>	<u>1.46</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):

יתרה ליום 1 בינואר

בתוספת:

הנפקת מניות (1)

כתבי אופציה שמומשו למניות

מכירת (רכישת) מניות באוצר (2)

ממוצע משוקלל של מספר המניות

רווח בסיסי למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת

רווח בסיסי למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת

סה"כ רווח בסיסי למניה (בש"ח)

(1) לעניין הנפקת מניות לקנדרה (ישראל) בע"מ, ראה ביאור 20.א.9.

(2) לעניין מכירה ורכישה של מניות באוצר, ראה ביאור 21.א.1.

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		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,883	18,963	91,958
2,634	15,241	-
<u>139,517</u>	<u>34,204</u>	<u>91,958</u>
60,176	59,960	62,890
295	-	628
553	-	-
<u>61,024</u>	<u>59,960</u>	<u>63,518</u>
2.25	0.32	1.45
0.04	0.25	-
<u>2.29</u>	<u>0.57</u>	<u>1.45</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

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח

המדולל למניה (באלפי מניות):

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

בתוספת השפעה מדללת של כתבי אופציה במחזור (1)

בתוספת השפעת כתבי אופציה שמומשו בשנת הדוח

ממוצע משוקלל של מספר המניות

רווח מדולל למניה (בש"ח) מפעילות נמשכת

רווח מדולל למניה (בש"ח) מפעילות מופסקת

סה"כ רווח מדולל למניה (בש"ח)

(1) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2019 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד), שהינם כתבי האופציה היחידים שנותרו במחזור לימים אלה.

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.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2021, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

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

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל	ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	פאי סיאם אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
196,212	13,651	124,992	14,597	42,972 (*)	הכנסות
144,459	9,803	98,754	3,035	32,867	רווח גולמי
205,584 (29,142) (10,587)	1,430	36,602	151,893	15,659	רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
310,314 (106,567)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
203,747					רווח לאחר מימון
12,959					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
216,706					רווח לפני מס

(*) כולל ביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בסך 4,351 אלפי ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
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	
182,350	5,414	34,220	104,116	38,599	הכנסות
143,853	3,433	28,041	83,349	29,031	רווח גולמי
(45,750) (21,021) (159)	(4,363)	(62,742)	18,201	3,154	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
76,923 (60,978)					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
15,945					רווח לאחר מימון
916					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,861					רווח לפני מס

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)	(1,077)	190,785	52,260	20,535	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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד	ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
4,371,283	(8,430)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913	נכסי המגזר
205,584	-	1,430	36,602	151,893	15,659	עליית ערך נדל"ן להשקעה
50,150	-	-	-	50,150	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרמניה	הולנד	ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
2,824,152	(13,916)	118,374	249,209	1,592,762	877,723	נכסי המגזר
(45,750)	-	(4,363)	(62,742)	18,201	3,154	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	נכסי המגזר
262,503	-	(1,077)	190,785	52,260	-	20,535	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			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33	30	4,351	הכנסות
(84)	(116)	3,948	תוצאות הפעילות
59,525	59,525	63,888	נכסים

ה. לקוחות עיקריים:

אין לקוחות עיקריים.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ו. שיקולי הדעת שיטמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילותה:

הנהלת הקבוצה קיבצה במגזרי הפעילות הבאים: נדל"ן מניב בישראל, בהולנד ובגרמניה ובתחום המלונאות בישראל אשר מוחזק על ידי פאי סיאם 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 למעט ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקאי בגין התחייבויות פאי סיאם וחברות בנות (100%) של פאי סיאם, אשר העמידו החברה ומר שלמה דהוקי (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל- 50% מהסכום לכל ערב).

(2) יו"ר הדירקטוריון:

(א) עדכון דמי ניהול יו"ר הדירקטוריון:

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

(ב) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020:

ביום 2 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021 אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2020 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(3) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

ביום 29 בדצמבר 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 1 בינואר 2022 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הפוליסה"). הפוליסה הינה בגבולות אחריות של כ- 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתיית בסך של כ- 357 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 יוגדל 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, קרי עד ליום 28 בפברואר 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש"), לפיו יוגדל המושכר בכ- 120 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ- 321 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה, ובכפוף לאישור האסיפה המזומנת על פי דוח מידי שמתפרסם במקביל לדוח זה, ככל שיאושר (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ- 55 ש"ח למ"ר 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- 23 אלפי ש"ח בחודש וכ- 276 אלפי ש"ח בשנה. ככל ויחול מיסוי בגין התרומה, ישולם ע"י החברה בנוסף לסכום התרומה.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כוללת ביצוע התאמות למושכר החדש, אשר יבוצעו על ידי העמותה ובאחריותה, בהן תשתתף החברה בסך של עד כ- 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

יצוין כי, העמותה התחייבה בפני החברה בכתב כי ככל שההתקשרות כאמור לא תאושר על ידי האורגנים של החברה, העמותה תישא בעלות התאמות המושכר החדש שיוצאו בפועל על ידי החברה, וכן בעלות דמי השכירות ודמי הניהול בגין התקופה הרלוונטית, וזאת בתוך 30 ימים ממועד דרישה של החברה, ככל שתידרש לכך על ידי החברה.

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(א)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ולעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 (במיוחד), רכושה או התחייבויותיה, וכן לאור העובדה שהיקפן ומינוגן הינו זניח ביחס לפעילות החברה (במיוחד), ואין בהן כדי לפגוע בטובת החברה.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות זניחות: (המשך)

(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

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
404	362	400
2,355	2,606	2,611
814	243	13

שכר דירקטורים שאינן מועסקים בחברה או מטעמה

דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון (1)

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ליו"ר הדירקטוריון

(1) כולל מענק בסך של כ- 884 אלפי ש"ח (בשנת 2020: 1,036 אלפי ש"ח (כולל מענק מיוחד בסך 262 אלפי ש"ח)).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	4	4

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,866	1,937	1,911
-	-	960

הטבות למנכ"ל החברה (1)

הטבות ליו"ר הדירקטוריון של חברת הבת (2)

(1) בשנת 2021, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 4 אלפי ש"ח בשנת 2020, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 81 אלפי ש"ח בשנת 2019, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 271 אלפי ש"ח

(2) דמי ניהול למר שלמה דהוקי, יו"ר הדירקטוריון, של חברת פאי סיאם, ראה ביאור 20.א.

(3) למידע בדבר דמי ניהול ומענק ליו"ר הדירקטוריון, ראה ביאור 31.ג. לעיל.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,344	175	960
22,360	14,344	3,153
23,704	14,519	4,113

הכנסות החברה מחברות בנות:

בגין שירותי משרד וניהול

בגין ריבית ושערור, נטו

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. מדיניות חלוקת דיבידנד:

בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 23 במרץ 2022 הוחלט לאשר מחדש את החלטת דירקטוריון החברה מיום 3 בינואר 2022 לפיה מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווים כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החוזי לשנת 2022, והמהווה דיבידנד למניה של כ-0.395 ש"ח (מחושב לפי 65,936,961 מניות של החברה, בנטרול 1,411,281 מניות המוחזקות על ידי החברה (לאחר התאמה בגין מכירת 500,000 מניות שהוחזקו באוצר, כאמור בסעיף ב' לביאור זה להלן) 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 שגיע לה).

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

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

ב. מכירת מניות שהוחזקו באוצר:

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

ג. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן תנאי העסקה המהותיים:

- (1) התמורה בגין המקרקעין, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן ("התמורה").
- (2) התמורה תשולם למוכר בשני תשלומים כדלקמן: (1) סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן" ו- "התשלום הראשון", בהתאמה) ותועבר למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ו- (2) יתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה") בהתאמה בנקאית לפקודת המוכר או הנאמן או הבנק, לפי העניין, כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה.

תשלום התמורה ימומן בשלב זה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון ממוסד בנקאי. מובהר כי, טרם נחתם הסכם מימון ולא ניתן להעריך בשלב זה אם ומתי ייחתם הסכם מימון כאמור.

- (3) נכון למועד חתימת ההסכם, בין המוכר לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הצד השלישי"), מתנהל משא ומתן להסכם הקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיסטיקה לצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך עקרונות (להלן: "מסמך העקרונות"). ככל שייחתם הסכם עם הצד השלישי בהתאם לתנאי מסמך העקרונות, בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, תשולם למוכר תמורה נוספת בסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כד"ן (להלן: "התמורה הנוספת"). לחברה שיקול דעת מלא באם להתקשר בהסכם עם הצד השלישי ובמידה ולא ייחתם הסכם כאמור, לא תשולם התמורה הנוספת, והחברה תהא מחויבת בתשלום דמי ייזום למוכר בסך של 2 מיליון ש"ח והכל בהתאם למפורט בהסכם.
- (4) ככל שצד יפר התחייבות על פי ההסכם ולא יתקנה, על אף התראה מוקדמת בכתב בת 14 יום, ובעקבות ההפרה יבוטל ההסכם, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה.

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

סוג המקרקעין	בנויים	פנויים
ייעוד המקרקעין	משרדים ומרכז לוגיסטי לאחסנה וקירור (כמפורט בטבלה להלן)	בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה
מיקום המקרקעין	באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה	
גוש וחלקה	חלקה 17 וחלק מחלקה 18, גוש 6365	
שטח המקרקעין (מ"ר)	כ- 11,000 מ"ר	כ- 4,000 מ"ר
שטח המבנה (מ"ר)	כ- 5,896 מ"ר (כמפורט בטבלה להלן)	זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-35 אלף מ"ר
השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו	השכרת מלוא הקומות בבניין המשרדים הקיים	כאמור בסעיף 2 לעיל, בין המוכר לבין הצד השלישי מתנהל מ"מ להקמה והשכרה של מבנה משרדים ולוגיסטיקה, בעלות משוערת של כ- 55 מיליון ש"ח, אשר תמומן על ידי החברה, אשר להערכת החברה, על פי תנאי מסמך העקרונות, יניב לה דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

(4) (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים על פי התוספת החמישית לתקנות הדוחות:

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

ד. תשקיף פאי סיאם:

ביום 21 בפברואר 2022, פרסמה פאי סיאם תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של איגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021.

ה. דיבידנד:

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

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

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

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

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

ו. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021:

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

אספן גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ז. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

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

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

מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי המתפרסם במקביל לדוח זה.

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

ביום 23 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה, את הקצאתן, ללא תמורה, של 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה (להלן בסעיף זה: "האופציות"), הניתנות למימוש ל- 5,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, מתוכן 4,720,000 אופציות (להלן: "האופציות המוקצות") תוקצינה על פי תכנית האופציות הכללית של החברה, ל- 14 עובדי החברה ונושאי משרה (להלן יחד בסעיף זה: "הניצעים"), והיתרה בסך של 280,000 אופציות, תוקצינה לנאמן כמאגר אשר ישמש להענקות עתידיות של אופציות.

האופציות תוקצינה לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

נכון למועד אישור הדוחות, האופציות טרם הוקצו.



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 6706054
טלפון	03-5652222
פקסימיליה	03-5652225
כתובת דואר אלקטרוני	Kerenb@aspen.co.il
תאריך המאזן	31 בדצמבר 2021
תאריך הדוח	23 במרץ 2022

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2021 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

2. שימוש בתמורת ניירות ערך (תקנה 10ג)

- 2.1. ביום 25 בינואר 2021 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, שימשה את החברה, בהתאם לייעוד התמורה, בעיקר לפעילותה השוטפת של החברה ולמחזור חוב פיננסי קיים.
- 2.2. ביום 15 ביולי 2021 נרשמו למסחר 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 13 ביולי 2021, לפיו הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') שבמחזור. תמורת ההנפקה, בסך של כ-308 מיליון ש"ח, שימשה את חברה, בהתאם לייעוד התמורה, לפירעון מוקדם מלא של קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בסך כולל של כ-305 מיליון ש"ח והיתרה שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.
- 2.3. ביום 19 באוקטובר 2021 נרשמו למסחר 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 17 באוקטובר 2021, לפיו הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בדרך של הצעה אחידה, ובמכרז על שיעור הריבית. תמורת ההנפקה, בסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח, שימשה את החברה, בהתאם לייעוד התמורה, לפדיון מוקדם מלא של קרן וריבית בגין אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך כולל של כ-244 מיליון ש"ח והיתרה תשמש לפעילותה השוטפת של החברה.

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 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
חברות המוחזקות על ידי החברה							
Aspen Real Estate Investments B.V.	רגילה	90,000	1 אירו	439,308	100%	(12,489)	2%
פאי סיאם בע"מ	רגילה	9,183,277	1 ש"ח	480,794	50% ; תקנון פאי סיאם כולל הוראות בדבר אופן ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפות כלליות של בעלי המניות של פאי סיאם, וכן כולל זכויות עודפות להן זכאית החברה. לפרטים ראו ביאור 20. א. בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".	(41,825)	---

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 13 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 לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית בשנת הדוח
באלפי ש"ח							
Aspen Real Estate Investments B.V.	50,092	(1,445)	---	---	---	---	(578)
פאי סיאם בע"מ	65,101	84,409	---	960	---	---	---

* 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 בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח:

תאריך ביצוע הפעולה	מהות הפעולה	כמות וסוג נייר ערך
10.1.2021	הקצאה פרטית של מניות	3,155,932 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה
25.1.2021	הנפקת אג"ח (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף	276,684,000 אג"ח (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת
15.1.2021	הנפקת אג"ח (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת סדרה	300,000,000 אג"ח (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת
19.10.2021	הנפקת אג"ח (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף	300,000,000 אג"ח (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת
12.1.2022	הקצאה פרטית בדרך של מכירת מניות רדומות על ידי החברה בעסקה מחוץ לבורסה	500,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה

6.2. בתקופת הדוח נמחקו ממסחר 255,178 מניות של החברה, אשר נרכשו על ידי החברה במועדים שונים (באמצעות צד ג' בנאמנות עיוורת), על פי תכנית רכישה עצמית של מניות החברה. לפרטים נוספים בדבר התכנית ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

6.3. ביום 18 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם לעשיית שוק במניות החברה עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "IBI"), וביום 2 בינואר 2018, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החלה IBI לפעול כעושה שוק במניות החברה.

6.4. 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 2021 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
2,626	² 10	---	---	---	169	---	1,550	13	884	---	0.002%	90%	יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
1,911	---	---	---	---	114	---	---	4	513	1,280	0	מלאה	מנכ"לית	צופית הראל
1,032	---	---	---	---	70	---	---	2	254	706	0	מלאה	סמנכ"ל כספים	גיא בורנשטיין
730	---	---	---	---	56	---	---	2	146	526	0	מלאה	יועצת משפטית ומזכירת חברה	קרן בן צבי
960	---	---	---	---	---	---	960	---	---	---	³ 4.93%	75%	יו"ר דירקטוריון פאי סיאם	שלמה דהוקי
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין בחברה שאינם נמנים לעיל														
400	400	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	דירקטורים ⁴

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 החזר הוצאות דלק.

3 באמצעות חברת פנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ, בעלת עניין בחברה, שהינה חברה פרטית המוחזקת (בחלקים שווים) על ידי שלמה דהוקי ורעייתו שמחה דהוקי.

4 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 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 אינו 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 החברה.

7.3. פרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"לית החברה

7.3.1. התקשרות עם גבי צופית הראל, מנכ"לית החברה

ביום 20 בדצמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה למנות את גבי צופית הראל (להלן: "**צופית**") לתפקיד מנכ"לית החברה, החל מיום 16 בינואר 2019.⁵

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 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

⁵ יצוין כי, עד ליום 15 בינואר 2019 כיהנה גבי צופית הראל כסמנכ"לית כספים של החברה.

החברה וכפופה להנחיותיו. לצופית כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ובתקנון החברה לאורגן אחר של החברה וצופית נתונה לפיקוחו של הדירקטוריון.

מובהר בזאת כי במהלך תקופת תוקפו של הסכם ההעסקה, 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 ההעסקה

בכפוף להוראות כל דין, הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי מוגבלת, החל מיום 16 בינואר 2019, ויהיה בתוקף כל עוד תכהן צופית בתפקיד כמנכ"לית החברה.

בכל עת במהלך תקופת הסכם ההעסקה, כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו על הפסקת יחסי העבודה על פי הסכם ההעסקה 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 ההעסקה, 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 ההעסקה 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 ההעסקה; 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 שישודא 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 שתהיה בתוקף באותו המועד.

3. התמורה

בתמורה לכהונתה בתפקיד מנכ"לית החברה, משלמת החברה לצופית, בגין חודש עבודה מלא, סך של כ-85.4 אלפי ש"ח (ברוטו)⁶ (להלן: "השכר") (עלות מעביד כוללת בסך של כ-109 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.

⁶ חלף סך של כ-76 אלפי ש"ח, בהתאם להעלאת שכר ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, כפי שאושרה ביום 2 ביוני 2021 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה).

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 (תתבצע 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.

(**'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 שיוצאו 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 כסמנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 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 כסמנכ"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 ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא. כמו כן החברה נושאת בכל עלויות הליסינג והחזקת הרכב.

7.3.2. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת 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:

(א) FFO

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 לינארי.

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 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 120 מיליון ש"ח לבין 140 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "היעדים הכלל חברתיים לשנת 2021") לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2021, ה-FFO בשנת 2021 עמד על סך של כ-74 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2021 עמד על סך של כ-141 מיליון ש"ח⁷. לפיכך, ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך הבונוס לו זכאית צופית בגין שנת 2021, מסתכם בסך של כ-513 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 פעמים השכר).

7.3.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

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

בגין שנת 2022 תהיה זכאית צופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "הבונוס לשנת 2022"), 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 90 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2021 (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 90 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 75 מיליון ש"ח לבין 90 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 2021 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, NOI כולל בגין פעילותה בתחום

⁷ מובהר כי, ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2021.

הנדל"ן המניב ובגין חלק החברה ב-NOI בחברות המטופלות חשבונאית על פי השווי המאזני (להלן: "ה-NOI הכולל"), בסך של 150 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2021 יעמוד על 130 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 150 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 130 מיליון ש"ח לבין 150 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "היעדים הכלל חברתיים לשנת 2022")

7.3.4. לפרטים בדבר הקצאה של 500,000 אופציות (סדרה י"ד) לצופית (בעת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה), ראו סעיף 7.4.3 להלן.

7.3.5. לפרטים בדבר אישור הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לצופית, ראו סעיף 7.8 להלן. מובהר כי, הקצאת האופציות לצופית 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. 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 את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, ובימים 12 בפברואר 2015, 22 במאי 2017, 26 באפריל 2018 ו-2 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקונים ועדכונים להסכם הניהול ותנאיו (להלן ביחד: "הסכם הניהול"), לפיו מעמיד פרג לחברה, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, שירותי ניהול (להלן: "שירותי הניהול") בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן: "התפקיד") בחברה ובחברות בנות של החברה (ככל שיידרש).

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".

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 מייד, 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 132 אלפי ש"ח⁸, 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 אותה חודש, וזאת בתוספת מע"מ וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין.

⁸ בהתאם להעלאת דמי הניהול ב-10%, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2021, כפי שאושר ביום 2 ביוני 2021 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה).

ה. כיסוי/החזר הוצאות רכב - כיסוי/החזר הוצאות רכב בסך של 14 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד⁹.

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 ההיעדרות הני"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 הני"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 סעיף 17 להלן.

7.4.2. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 2 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו זאת 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 7.3.2 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2021, בהתאמות הנדרשות (בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI).

לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2021, ה-FFO בשנת 2021 עמד על סך של כ-74 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2021 עמד על סך שך כ-141 מיליון ש"ח¹⁰.

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

7.4.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

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

בגין שנת 2022 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2022**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.3 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2022, בהתאמות הנדרשות.

⁹ יצוין כי, העלאת דמי הניהול בשיעור של 10% כאמור בה"ש 8 לעיל חלה גם על החזר הוצאות הרכב.
¹⁰ מובהר כי, ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2021.

מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

7.4.4. להלן פרטים בדבר כתבי אופציה (סדרה י"ד) 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**")¹¹, 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	¹² 780,000
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	¹³ 300,000
סה"כ	¹⁴ 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 (להלן: "**הפקודה**") ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים כמפורט להלן.

יצוין כי, ההקצאה לפרג הינה "הקצאה פרטית מהותית" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הצעה פרטית**"), 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 270(5) 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 למניה¹⁵ (להלן בסעיף זה: "**מחיר המימוש**").

11 תכנית כללית, על פיה רשאית החברה להקצות יותר מסדרת אופציות אחת.

12 נכון למועד זה, כל האופציות פקעו.

13 מתוכן 41,666 אופציות פקעו.

14 נכון למועד זה נותרו 2,658,334 אופציות.

15 מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקות דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות כאמור, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-6.01 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 המימוש¹⁶, לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של האופציות שתמומשה 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 הזכאות לקבלתן, אך הוא יהיה זכאי לקבל את כל ניירות הערך שחלף מועד הזכאות לקבלתם, והכל בכפוף לאמור בתכנית האופציות הכללית¹⁷.

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).

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

7.4.5. לפרטים בדבר אישור הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לגיא, ראו סעיף 7.8 להלן. מובהר כי, הקצאת האופציות לגיא כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

7.5. פרטים אודות תנאי התגמול של סמנכ"ל הכספים

ביום 16 בינואר 2019 מונה מר גיא בורנשטיין (להלן: "גיא") כסמנכ"ל הכספים של החברה¹⁸, 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"ח¹⁹ (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-59 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 3.1 (2) לעיל ביחס לצופית.

(6) בונוס – 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 סעיף 17 להלן.

7.5.2. 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 לשנת 2021, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתו לחברה.

¹⁸ יצוין כי עד ליום 15 בינואר 2019 כיהן גיא כמנהל מחלקת שיווק ונכסים.

¹⁹ 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.

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בונוס שנתי לגיא בגין שנת 2021 בסך של כ-254 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 משכורות חודשיות).

7.5.3 אישור בונוס לשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 22 במרץ 2021 וביום 23 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2022, 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 לשנת 2022, 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 7.4.3 לעיל.

7.5.5. לפרטים בדבר אישור הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לגיא, ראו סעיף 7.8 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 2016.²⁰

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"ח²¹ (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-43 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 ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לעניין זה, מובהר כי, אושרו לקרן פטור, שיפוי וביטוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

7.6.2 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

²⁰ עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.

²¹ 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.

מבוססת על עמידה ביעדים הכלל חברתיים לשנת 2021, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה. ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בונוס שנתי לקרן בגין שנת 2021 בסך של כ-146 אלפי ש"ח (השווה לכ-5 משכורות חודשיות).

7.6.3. אישור בונוס לשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2022, 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 לשנת 2022, 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 7.4.5 לעיל.

7.6.5. לפרטים בדבר אישור הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לקרן, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.7. פרטים אודות תנאי התגמול של יו"ר דירקטוריון פאי סיאם, נושא משרה בכירה בחברה

ביום 22 בדצמבר 2020 נחתם בין פאי סיאם למר שלמה דהוקי (להלן: "דהוקי") הסכם שירותי ניהול שנכנס לתוקף ממועד השלמת העסקה בין החברה לבין פאי סיאם, קרי 7 בינואר 2021. בהתאם להתקשרות הצדדים, מעמיד מר דהוקי שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לפאי סיאם ובחברות בנות של פאי סיאם (לגבי חברות הבנות – ככל שיידרש ועד למינוי מנכ"ל לפאי סיאם) בהתאם לסמכויות המוקנות ליו"ר הדירקטוריון על פי תקנון פאי סיאם ועל פי הוראות חוק החברות. על היחסים בין מר דהוקי לפאי סיאם לא יחול כל נוהג ו/או מנהג בין פאי סיאם לבין עובדים או נותני שירותים אחרים, אם קיים, אלא אם אומצו מפורשות בהסכם במידה שאומצו. מר דהוקי יודיע לדירקטוריון פאי סיאם ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לפאי סיאם, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. שירותי הניהול יכללו, בין היתר, ניהול שוטף של ענייני פאי סיאם במסגרת מדיניות שתיקבע על ידי דירקטוריון פאי סיאם מעת לעת ובכפוף להנחיותיו. מר דהוקי יהיה כפוף לפיקוחו של הדירקטוריון, וידווח לדירקטוריון, מעת לעת ובהתאם לדרישת מי מהדירקטורים, על הפעילות השוטפת. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, בכל מקרה בו ימונה מנכ"ל לפאי סיאם ו/או לחברות הבנות, יהיה המנכ"ל כפוף מקצועית ליו"ר הדירקטוריון וכפוף ניהולית לדירקטוריון פאי סיאם, ובכל מקרה יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני פאי סיאם במסגרת המדיניות שיקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו בהתאם להוראות כל דין.

השירות יינתן בהיקף משרה של 75%.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות באמצעות מתן הודעה בכתב שתינתן לצד השני 180 יום מראש, כאשר מר דהוקי התחייב להעמיד את השירותים לתקופה של 3 שנים לפחות. פאי סיאם תהא רשאית לוותר על שירותיו של מר דהוקי בתקופת ההודעה מראש ותהיה רשאית לסיים את ההתקשרות לאלתר ובלבד שתשלם למר דהוקי תמורה בגין אי מתן הודעה מראש אשר תהא בשווי התמורה שהייתה משולמת לו אילו המשיך לספק את השירותים עד לתום תקופת ההודעה מראש.

בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, זכאי מר דהוקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין העמדת השירותים.

מר דהוקי אינו מועסק בידי פאי סיאם אלא מעמיד שירותי ניהול ובהתאם לתנאי ההתקשרות ולכן לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד.

בנוסף ההסכם כולל בתוכו סעיף סודיות ואי תחרות כלפי פאי סיאם כמקובל בהסכמי שירותי ניהול. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם שירותי הניהול, כל עוד הסכם שירותי הניהול בתוקף, מר דהוקי לא יהיה רשאי לעסוק, במישרין או בעקיפין, בכל עבודה או עיסוק נוספים, בין שבתמורה בין שלא בתמורה, בתחום עיסוקה של פאי סיאם (קרי בתחום המלונאות בישראל או דיור מוגן בישראל) ו/או המתחרים בפעילות פאי סיאם ועסקיה, בין בעקיפין ובין במישרין, וכן בכל עיסוק העלול ליצור ניגוד עניינים כלשהו עם מתן השירותים על פי הסכם שירותי הניהול, אלא אם קיבל את הסכמת פאי סיאם לכך בכתב ומראש.

בכל מקרה בו תוצג למר דהוקי (במישרין ו/או בעקיפין לרבות על ידי קרובו) (כהגדרת המונח בחוק החברות) ו/או לחברות בשליטתו ו/או למי מבני משפחתו הגרים איתו (לרבות אך לא רק שמחה דהוקי), עסקה או הזדמנות עסקית או יהיה בידיו מידע לגבי עסקה בתחום המלונאות בישראל או דיור מוגן בישראל, מתחייב מר דהוקי להעביר את שהתקבל אצלו לבחינת פאי סיאם. מובהר כי, החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם שירותי הניהול ובמשך תקופה של שנתיים ממועד זה (בסעיף זה: **"תקופת ההגבלה"**), ככל ופאי סיאם תודיע כי אין היא מעוניינת בעסקה, מכל סיבה שהיא, מר דהוקי לא יהיה רשאי להתקשר באותה עסקה (במישרין ו/או בעקיפין לרבות באמצעות קרובו) שלא באמצעות פאי סיאם. לאחר תקופת ההגבלה, ככל ופאי סיאם תודיע כי אין היא מעוניינת בעסקה, מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי מר דהוקי להתקשר בה לפי שיקול דעתו.

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

ביום 23 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה²², את הקצאתן, ללא תמורה, של 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה (להלן בסעיף זה: **"האופציות"**), הניתנות למימוש ל-5,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, מתוכן 4,720,000 אופציות (להלן: **"האופציות המוקצות"**) תוקצינה על פי תכנית האופציות הכללית, ל-14 עובדי החברה ונושאי משרה (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 שתמומשה האופציות, והיתרה, 280,000 אופציות, תוקצינה לנאמן כמאגר אשר ישמש להענקות עתידיות של אופציות (להלן: **"מאגר האופציות"**), כמפורט להלן:

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות (סדרה ט"ו)
גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה	2,000,000
צופית הראל, מנכ"לית החברה	1,100,000
גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים	450,000
קרן בן-צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה	300,000
עדי חודורוב, מנהלת נכסים ושיווק ישראל	200,000
9 עובדי החברה	670,000
סה"כ האופציות המוקצות	4,720,000
מאגר האופציות	280,000
סה"כ	5,000,000

האופציות תוקצינה לניצעים המפורטים לעיל, בהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודה ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

²² וביחס לנושאי המשרה בחברה, אושר גם על ידי ועדת התגמול באותו מועד.

יצוין כי, ההקצאה לפרג וצופית הינה "הקצאה פרטית מהותית" כהגדרת המונח בתקנות הצעה פרטית, ולכן הקצאת האופציות עבורם מותנית גם באישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דוח מיידי המתפרסם במקביל לדוח תקופתי זה.

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 למניית החברה, בכפוף להבשלתה, החל ממועד הקצאתה ועד לתום 60 חודשים (חמש שנים) ממועד ההקצאה, בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסך של 10.38 ש"ח למניה (להלן בסעיף זה: "מחיר המימוש").

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שתוקצינה להם, כולן או חלקן, ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן גם מבלי שיצרפו להודעת המימוש את מחיר המימוש בגין האופציות האמורות וזאת בהתאם למנגנון "מימוש נטו" (cashless exercise), לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש²³, 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:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A - N}$$

- 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 המתואם לכל אופציה.
- N - המחיר המזערי למניית מימוש, ככל שיושלם בפועל.

להלן: "מימוש נטו".

בכפוף לאמור להלן, כל אחד מהניצעים (למעט פרג) יוכל לממש את האופציות שתוקצינה לו, למניות החברה, כדלקמן:

- (א) 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון").
- (ב) 60% מהאופציות תבשלנה ב-24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025).
- (ג) 10% מהאופציות תבשלנה ב-22 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 בנובמבר 2026.

בכפוף לאמור להלן, פרג יוכל לממש את האופציות שתוקצינה לו, למניות החברה, כדלקמן:

- (א) 30% מהאופציות תבשלנה ביום 1 בינואר 2023 (להלן: "מועד ההבשלה הראשון").
- (ב) 60% מהאופציות תבשלנה ב-24 מנות שוות, חודשיות, החל בחלוף חודש ממועד ההבשלה הראשון (קרי, מיום 1 בפברואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025).
- (ג) 10% מהאופציות תבשלנה ב-27 מנות שוות, חודשיות, החל מיום 1 בפברואר 2025 ועד ליום 1 באפריל 2027.

²³ למעט תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש או כל סכום אחר שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש, ככל שיידרשו לשלמו, בכפוף להוראות כל דין ותקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "המחיר המזערי למניית מימוש").

על אף האמור לעיל, ביחס לצופית ופרג, בקרות אירוע מזכה (כהגדרתו להלן) יוקדמו מועדי ההבשלה (תתבצע אקסלרציה) וכל אחד מבין צופית ופרג יוכל לממש את כל האופציות למניות של החברה ערב קרות האירוע המזכה (כך שיחשב למי שמחזיק במניות החברה לכל דבר ועניין ערב האירוע המזכה). "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. "שליטה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

כמו כן, ביחס לפרג, יובהר 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.

ליתר פרטי ההקצאה ותנאי האופציות ראו דוח זימון אסיפה ודוח הקצאה פרטית המתפרסמים במקביל לדוח תקופתי זה.

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-44.87% מהון החברה (כ-43.09% בדילול מלא) וכ-45.70% מזכויות ההצבעה בה (כ-43.86% בדילול מלא).

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

תרומה לעמותת יוניסטרים

רקע

1. 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")²⁴ 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 ברחוב שבזי 26 בראש העין²⁵, לתקופה של שלוש שנים, ללא תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה.
2. 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 השטח המושכר בכ-45 מ"ר נוספים (כולל 8 חניות), לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 7 בספטמבר 2017, ללא

²⁴ 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.

²⁵ 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%) וביילי בר (50%) (להלן: "יהלומי ראש העין").

תמורה - כתרומה של חברת הבת לעמותה. ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר, בהן השתתפה חברת הבת בסך של 50 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

3. 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"**), לפיו גדל השטח המושכר בכ-103 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ-214 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: **"המושכר"**), לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה כאמור, קרי עד ליום 28 בפברואר 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה. במסגרת הסכם השכירות נקבע כי החברה תוכל לסיימו בהתראה, מראש ובכתב לעמותה, בת שלושה (3) חודשים. עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר, בהם נשאה החברה, היו בסך של כ-50 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-111 מהמושכר וכ-55 ש"ח למ"ר בגין שטח של כ-90 מהמושכר 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. ההתקשרות כאמור כללה ביצוע התאמות למושכר, בהן השתתפה החברה בסך של כ-67 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות

ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם העמותה בהסכם שכירות חדש (להלן: **"הסכם השכירות החדש"**), לפיו הוגדל המושכר בכ-120 מ"ר נוספים, לשטח כולל של כ-321 מ"ר (כולל 8 חניות) (להלן: **"המושכר החדש"**), לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן בסעיף זה: **"ההתקשרות"** או **"התרומה לעמותה"**, לפי העניין).

עלות השכירות ודמי הניהול בגין המושכר החדש, בהם נושאת החברה, הינם בסך של כ-55 ש"ח למ"ר 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-23 אלפי ש"ח בחודש וכ-276 אלפי ש"ח בשנה²⁶.

כמו כן, ההתקשרות כאמור כוללת ביצוע התאמות למושכר החדש, אשר יבוצעו על ידי העמותה ובאחריותה, בהן תשתתף החברה בסך של עד כ-100 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

יצוין כי, העמותה התחייבה בפני החברה בכתב כי ככל שההתקשרות כאמור לא תאושר על ידי האורגנים של החברה כמפורט בסעיף זה להלן, העמותה תישא בעלות התאמות המושכר החדש שיוצאו בפועל על ידי החברה, וכן בעלות דמי השכירות ודמי הניהול בגין התקופה הרלוונטית וזאת בתוך 30 ימים ממועד דרישה של החברה, ככל שתידרש לכך על ידי החברה.

אודות עמותת יוניסטרם

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

²⁶ ככל ויחול מיסוי בגין התרומה, ישולם ע"י החברה בנוסף לסכום התרומה.

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-44.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "הון החברה") וכ-45.70% מזכויות ההצבעה בה (כ-43.09% מהון החברה בדילול מלא וכ-43.86% 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 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את ההתקשרות.

כניסתה לתוקף של ההתקשרות מותנית בקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003301), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה²⁷.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (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.נ. (מס' נייר ערך בבורסה 313015).

11.2. ההון המונפק של החברה מורכב מ-65,936,961 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. (מתוכן 1,411,281 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 המירים של החברה:

2,658,334 אופציות (סדרה י"ד) של החברה.

²⁷ יצוין כי, הדיווח אינו כולל שינוי בכמות המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה (קייטון של 500,000 מניות) בעקבות מכירה מחוץ לבורסה שביצעה החברה ביום 12 בינואר 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-006094), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

שם המחזיק	מס. זיהוי	מען	כמות	נאמן
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ²⁸	510422249	ז'בוטינסקי 7, רמת גן	65,936,932	לא
יהודה בר לב	067837123	טולקובסקי 3א' תל אביב	11	לא
בעלי מניות נוספים	---	---	18	לא
סה"כ			65,936,961	---

²⁸ ביום 9 בנובמבר 2021 החליפה החברה את החברה לרישומים (מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, חלף החברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ).

13. חברי הדירקטוריון של התאגיד (המכהנים נכון למועד זה) (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להצאת 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 בחברה פרטית אשר נמצאת בשליטתו העקיפה של מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, וכן בשליטת החברה	05/09/2005	רואה חשבון; מוסמך מנהל עסקים (התמחות) וחשבונאות - אוניברסיטת בר-אילן	יו"ר פעיל בחברה	מגורית 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 ²⁹	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	---	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	
עמיחי קרנר	023909211	16/10/1968	דרך המלך 41 גבעת שמואל	ישראלית	לא	דירקטור בלתי תלוי ³⁰	לא	01/04/2017	דוקטור, מוסמך ובוגר משפטים - אוניברסיטת בר-אילן; בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בר-אילן	שימש כסגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; ייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן וייעוץ חיצוני לאוניברסיטת בר אילן	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	

²⁹ סווגה כדירקטורית בלתי תלויה ביום 20 בדצמבר 2015 על ידי ועדת הביקורת.
³⁰ סווג כדירקטור בלתי תלוי ביום 27 במרץ 2017 על ידי ועדת הביקורת.

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	תחילת כהונה	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 ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מאיר בן חמו	022673719	25/02/1967	חנקן 4 להבים, מיקוד 8533800	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	06/07/2018	בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון; בוגר משפטים - מכללת שערי משפט; מוסמך מנהל ומדיניות ציבורית - אוניברסיטת בן גוריון	מנכ"ל מייסד חברה לייעוץ פיננסי וייעוץ משפטי בתחום המיסים; מנכ"ל חברה בתחום יזמות נדל"ן; כיהן כסמנכ"ל כספים - מרכז משען בע"מ	אלבר - שירותי מימונית בע"מ, וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו (רואימטקס פיננסיים בע"מ וא. ים ארץ ומלואה נדל"ן בע"מ)	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן
יגאל דן	057127797	6/4/1961	הארבעה 24, תל אביב 6473923	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	06/07/2021	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בר אילן; בוגר משפטים, הקריה האקדמית אונו; מוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון), אוניברסיטת בר אילן; בעל רישיון רואה חשבון; בעל רישיון עורך דין	רעות חברה לניהול קופ"ג בע"מ (יו"ר דירקטוריון וחבר ועדת השקעות)	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן	

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	31 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	32 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	33 25/08/2014	לא	לא	בוגרת משפטים - מכללת רמת-גן	יועצת משפטית ומזכירת החברה
עדי חודורוב	066359365	11/1/1984	מנהלת נכסים ושיווק ישראל	34 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
אלאד רייג'ר קספרס	לא ידוע	14/8/1984	מנהל נכסים חו"ל	35 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 ³⁶	07/01/2021	לא	לא	השכלה תיכונית	ייזום ותפעול פרויקטים

31 יצוין כי, צופית מכהנת כמנכ"לית החברה החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 בספטמבר 2015 כיהנה כסמנכ"לית כספים.
 32 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.
 33 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.
 34 יצוין כי, עדי חודורוב החלה את עבודתה בחברה ביום 15 ביוני 2017.
 35 מועד תחילת עבודתו בחברת הבת.
 36 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 וחלוקה

1. 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.
בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 3 בינואר 2022 הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, המהווים כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החוזי לשנת 2022.³⁷

לפרטים נוספים בדבר החלטות החברה כאמור ובדבר חלוקת דיבידנדים, המועדים והסכומים של הדיבידנדים שהוכרזו, החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4 בפרק א' לדוח התקופתי "תיאור עסקי התאגיד".

2. 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 החברה, ותכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים, קרי עד ליום 24 בספטמבר 2022, בעלות כוללת של עד כ-18 מיליון ש"ח.
לפרטים נוספים בדבר החלטת החברה כאמור ושיעור הביצוע של התכנית ראו סעיף 6.2 לעיל, סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-048216).

16.2. שינויים בהון

לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 1(1) לעיל.

16.3. פדיון מוקדם של אגרות חוב

1. ביום 19 ביולי 2021, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור, בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר התבצע ביום 5 באוגוסט 2021, והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 19 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-119118), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

2. ביום 17 באוקטובר 2021, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר התבצע ביום 4 בנובמבר 2021, והכל כמפורט בדיווח מיידי (מתקן) של החברה מיום 31 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-161652), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

³⁷ יצוין כי, כאמור במצגת החברה שפורסמה ביום 2 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175416), תחזית החברה ל-FFO לשנת 2022 הינה בסך של 90-100 מיליון ש"ח, מתוכם חלק הבעלים החוזי הינו בסך של 45-50 מיליון ש"ח.

16.4. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

16.4.1. ביום 2 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים כדלקמן: (1) מינוי מר מאיר בן חמו לכהונה שנייה כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה; (2) מינוי מר יגאל דן לכהונה ראשונה כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה; (3) אישור תנאי כהונה למר יגאל דן בגין כהונתו כדירקטור בחברה; (4) עדכון הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג; (5) עדכון הסכם העסקה עם מנכ"לית החברה, גבי צופית הראל; (6) אישור מענק מיוחד בגין שנת 2020 למנכ"לית החברה, גבי צופית הראל; (7) אישור מענק מיוחד בגין שנת 2020 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג; (8) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג; (9) מינוי מר גיא פרג כדירקטור בדירקטוריון החברה; (10) מינוי הגב' מיכל גור כדירקטורית בחשבון מבקר. כמו כן, אישרה האסיפה באותו מועד את דחיית הדיון וההצבעה בנושא אישור מדיניות תגמול של החברה לאסיפת המשך כאמור בסעיף 16.4.2 להלן.

16.4.2. ביום 16 ביוני 2021 אישרה אסיפת המשך כללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

17.1. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

17.1.1. 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").

17.1.2. 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 כדלקמן:

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
	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	עדי חודורוב
	2 ביוני 2021	יגאל דן

17.1.3. 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 בסעיף זה: "הפוליסה הקודמת"). הפוליסה הקודמת היתה 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. הפוליסה הקודמת הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2021 באותם תנאים.

17.1.4. ביום 29 בדצמבר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים שתחל ביום 1 בינואר 2022 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "**הפוליסה הנוכחית**"). הפוליסה הנוכחית הינה בגבולות אחריות של 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ-357 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית של 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 ;

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 לכלל 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 52ד(א)(1)(א) בפרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

17.2.2. 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 לגבי מיכל גור, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.2.3. 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.

17.2.4. 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.

17.2.5. 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.

17.2.6. 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.

17.2.7. 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.

17.2.8. 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 דן, אושר גם על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 2 ביוני 2021).

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**")³⁸ ובכפוף להוראות סעיפים 259³⁹ ו-263⁴⁰ לחוק החברות וכל הוראות דין שתבוא במקומם, התחייבה

³⁸ לפרטים נוספים אודות האמור בכתב הפטור ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 במאי 2017 (מסי' אסמכתא: 2017-01-044595).

³⁹ 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."

⁴⁰ סעיף 263 לחוק החברות קובע:

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 מועד⁴¹, 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.

17.3.2. ביום 19 במרץ 2018 וביום 20 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן ההתחייבות 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 ההתחייבות 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 ההתחייבות לפטור לה"ה יגאל דן ולעדי חודורוב, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (ביחס ליגאל דן, אושר גם על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 2 ביוני 2021).

<u>אספן גרופ בע"מ</u>	<u>23.3.2022</u> תאריך
<u>תפקידם</u>	<u>שמות החותמים</u>
יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
מנכ"לית	צופית הראל

"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 מאחריות 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."

למעט מר עמיחי קרנר אשר באסיפה זו אושר לו מתן ההתחייבות לפטור לראשונה.

41



אספן גרופ בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

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 2021

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 ולנושא 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 2021, 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 2021 היא אפקטיבית.

יוער כי בתאריך 7 בינואר 2021 רכש התאגיד 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי סיאם"). נכסיה של פאי סיאם הכלולים באיחוד מהווים כ- 33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-7%, מכלל הכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בהתאם ל-FAQ(SOX)1 "השפעת השגת שליטה בתאגיד אחר במהלך שנת הדיווח על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית" מחודש יולי 2010, הוחלט להחריג את פאי סיאם בע"מ מדוח הערכת אפקטיביות של הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2021. ידוע לתאגיד כי תקופת ההחרגה לא תעלה על דוח תקופתי אחד, וכי גילוי על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בפאי סיאם תיכלל בדוח התקופתי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2022.

(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 2021 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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.

23 במרץ 2022

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 2021 (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 המתייחס 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.

23 במרץ 2022

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9ג' 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ ("להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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- 480,794 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 64,638 אלפי ש"ח, וכ- 1,838 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 23 במרץ 2022

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 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 2021

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
208,842	70,684	מזומנים ושוי מזומנים
25,705	92,838	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4,234	4,224	חלות שוטפת של הלוואה לחברות מוחזקות
2,084	2,650	לקוחות
2,841	82	חייבים ויתרות חובה
-	14,700	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>243,706</u>	<u>185,178</u>	
		נכסים לא שוטפים:
(*) 762,916	1,246,746	יתרות בגין חברות מוחזקות
417,558	430,034	נדל"ן להשקעה
1,021	882	רכוש קבוע, נטו
3,055	2,444	נכס זכות שימוש
28,226	7,964	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>1,212,776</u>	<u>1,688,070</u>	
<u>1,456,482</u>	<u>1,873,248</u>	
		סך הכל נכסים
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
66,350	66,350	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
50,546	6,787	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
103,547	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,202	-	התחייבויות פיננסיות דרך רווח והפסד לזמן קצר
457	787	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,057	6,305	זכאים ויתרות זכות הפרשות
20,730	20,934	
<u>253,889</u>	<u>101,163</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
21,250	49,602	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
87,452	95,820	הלוואות מחברות מוחזקות
403,400	885,726	אגרות חוב
16,165	14,709	הלוואות מתאגידים פיננסיים
2,590	1,968	התחייבות בגין חכירה
1,699	1,690	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>532,556</u>	<u>1,049,515</u>	
<u>786,445</u>	<u>1,150,678</u>	
		סך הכל התחייבויות
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
627	659	הון מניות
271,602	291,120	פרמיה
(44,423)	(83,864)	קרנות הון
(*) 457,062	531,520	יתרת רווח
(14,831)	(16,865)	מניות באוצר
<u>(*) 670,037</u>	<u>722,570</u>	
<u>1,456,482</u>	<u>1,873,248</u>	סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

23 במרץ 2022

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 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,054	26,183	26,830	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,171	2,740	1,734	עלות ההכנסות עלות השכירות
89	120	204	עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>2,260</u>	<u>2,860</u>	<u>1,938</u>	
24,794	23,323	24,892	רווח גולמי
21,190	8,249	17,175	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(16,241)	(14,508)	(15,588)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(4,341)	(792)	(3,799)	הוצאות אחרות, נטו
<u>25,402</u>	<u>16,272</u>	<u>22,680</u>	רווח מפעולות רגילות
(50,796)	(32,267)	(43,180)	הוצאות מימון
-	-	(28,832)	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
3,146	6,530	10,835	הכנסות מימון
<u>161,765</u>	<u>43,669</u>	<u>130,455</u>	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
139,517	34,204	91,958	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
<u>139,517</u>	<u>34,204</u>	<u>91,958</u>	רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(61,292)	(562)	(58,585)	הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:
-	-	25,075	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	(5,767)	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>(61,292)</u>	<u>(562)</u>	<u>(39,277)</u>	השפעת מס על רכיבים של רווח כולל אחר
<u>78,225</u>	<u>33,642</u>	<u>52,681</u>	סך הכל הפסד כולל אחר
<u>78,225</u>	<u>33,642</u>	<u>52,681</u>	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 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
139,517	34,204	91,958	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(161,765)	(43,669)	(130,455)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
693	404	23	תשלום מבוסס מניות
771	770	840	פחת והפחתות
(21,190)	(8,249)	(17,175)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
29,347	(17,019)	43,585	שחיקת (שערוך) התחייבויות לזמן ארוך
(2,186)	805	(5,179)	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
(14,813)	(32,754)	(16,403)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(440)	676	(566)	שינוי בלקוחות
(291)	(1,526)	2,759	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(141)	(950)	330	שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
9,326	3,000	(5,762)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
314	(49)	(60)	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
8,768	1,151	(3,299)	
(6,045)	(31,603)	(19,702)	סך הכל
-	-	(28,832)	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
8,401	28,821	3,608	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
2,356	(2,782)	(44,926)	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 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(24,689)	(4,599)	(10,001)
8,065	16,700	-
(35)	(17)	(89)
3,147	(3,012)	(41,692)
-	(70,919)	-
<u>(13,512)</u>	<u>(61,847)</u>	<u>(51,782)</u>
		מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
96,278	416,177	(364,741)
		מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
82,766	354,330	(416,523)
-----	-----	-----
		סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
50,000	12,000	45,000
(86,117)	(18,473)	(61,188)
90,340	(24,004)	-
-	-	875,284
(66,925)	(103,547)	(514,531)
(15,750)	(16,000)	(17,500)
(8,777)	(453)	(2,034)
25	-	-
(55,721)	(1,842)	(1,740)
<u>(92,925)</u>	<u>(152,319)</u>	<u>323,291</u>
		מזומנים, נטו, מפעילות מימון
-	-	-
<u>(92,925)</u>	<u>(152,319)</u>	<u>323,291</u>
		סך הכל מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(7,803)	199,229	(138,158)
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,416	9,613	208,842
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>9,613</u>	<u>208,842</u>	<u>70,684</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 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>39,654</u>	<u>29,881</u>	<u>(*) 52,120</u>
<u>34,766</u>	<u>31,031</u>	<u>4,375</u>

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

סך הכל הריבית ששולמה במהלך השנה

סך הכל הריבית שהתקבלה במהלך השנה

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

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 2021

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		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,248	14,702	בש"ח:
115,740	54,519	בקופה ובבנקים
126,988	69,221	פקדונות (1)
81,854	1,463	במט"ח
208,842	70,684	סך-הכל מזומנים ושוי מזומנים

(1) פקדונות אצל תאגידים בנקאיים הנושאים, ליום 31 בדצמבר 2021, ריבית בשיעור של 0.1% - 0.01%.

3. נכסים פיננסיים:

הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,705	92,838	נכסים שוטפים

4. השקעה בחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
416,415	895,144	השקעה לפי שיטת השווי המאזני
346,501	351,602	הלואות ויתרות חובה
762,916	1,246,746	

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

5. התחייבויות פיננסיות:

(א) להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2021				
סך הכל	מדד		לא צמוד	
	לא פיננסי	המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח				
787	-	-	787	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
27,241	20,934	759	5,548	זכאים ויתרות זכות
885,726	-	885,726	-	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
64,895	-	44,045	20,850	התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים
56,000	-	-	56,000	(כולל חלויות שוטפות)
16,553	-	16,553	-	ניירות ערך מסחריים
3,658	206	-	3,452	הלוואות מאחרים
1,054,860	21,140	947,083	86,637	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ליום 31 בדצמבר 2020				
סך הכל	מדד		לא צמוד	
	לא פיננסי	המחירים לצרכן		
אלפי ש"ח				
457	-	-	457	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
26,787	20,730	2,566	3,491	זכאים ויתרות זכות
506,947	-	282,208	224,739	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
70,000	-	-	70,000	התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים
56,000	-	-	56,000	(כולל חלויות שוטפות)
17,961	-	17,961	-	ניירות ערך מסחריים
1,699	283	-	1,416	הלוואות מאחרים
679,851	21,013	302,735	356,103	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון זילות:

(1) סיכוני זילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון זילות 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 2021 צפוי שכ- 4.3% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה.

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2021						
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה
אלפי ש"ח						
787	-	-	-	-	787	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
27,241	-	-	-	-	27,241	זכאים ויתרות זכות
885,726	639,649	109,612	106,657	29,808	-	(א) איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
64,895	-	-	37,160	12,442	15,292	(ב) התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
16,553	9,175	1,845	1,845	1,845	1,845	(ב) הלוואות מאחרים
3,657	3,452	-	-	205	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,054,860</u>	<u>652,276</u>	<u>111,457</u>	<u>145,662</u>	<u>44,300</u>	<u>101,165</u>	

(א) איגרות חוב (סדרה ח') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 1.5%.
איגרות חוב (סדרה ט') - צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 0.74%

(ב) מורכב מהלוואה צמודה למדד הנושאת ריבית בשיעור של 5.4%, מהלוואות לא צמודות והלוואות צמודות הנושאות ריבית בשיעור של פריים + 0.7% ו-1.4% בהתאמה

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון נזילות: (המשך)

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות: (המשך)

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
506,947	156,299	53,410	90,144	103,547	103,547	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (א)
70,000	7,750	8,500	2,500	2,500	48,750	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) (ב)
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
17,961	10,777	1,796	1,796	1,796	1,796	הלוואות מאחרים (ב)
1,699	1,416	-	-	283	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>679,851</u>	<u>176,242</u>	<u>63,706</u>	<u>94,440</u>	<u>108,126</u>	<u>237,337</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%.

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	
-	(52)	(67,739)	67,791	יתרה ליום 1 בינואר 2021 תנועה בשנת 2021 שנזקפה לרווח והפסד
-	15	(729)	714	
<u>-</u>	<u>(37)</u>	<u>(68,468)</u>	<u>68,505</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

(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 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.

(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. חוק הרפורמה גם מסדיר את האפשרות לקיזוז הפסדי הון ממכירת נכסים מחוץ לישראל כנגד רווחי הון בישראל.

(ד) שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

(ה) הפסדים לצרכי מס:

יתרת ההפסדים העסקיים של החברה לצרכי מס ויתרת הפסדי ההון שלה (לרבות ההפסדים הריאליים מניירות ערך) אשר מועברים לשנת המס הבאה מסתכמים לסך של כ-264 מיליון ש"ח ולסך של כ-68 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

(א) הלוואות לחברות בנות הולנדיות:

(1) 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%.

(2) 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 31 בדצמבר 2021, פרעה חברת הנכס סך של כ-7 מיליון אירו מתוך הלוואה הנ"ל.

(3) 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 15.ה. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(ב) הצעה פרטית מהותית:

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה של החברה בפאי סיאם בע"מ (כמתואר בביאור 20.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021), נחתם בין החברה לבין קנדרה (ישראל) בע"מ (להלן: "קנדרה") הסכם הקצאה פרטית מהותית של מניות החברה לקנדרה (להלן: "הסכם ההקצאה"), לפי תקצה החברה לקנדרה 3,155,386 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג., כל אחת, בתמורה של כ-11.68 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת בסך של כ-36.8 מיליון ש"ח (להלן: "מניות החברה המוקצות"). החברה זקפה בדוחותיה הכספיים סך של כ-19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווי ההגון של מניות החברה המוקצות במועד הקצעתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ-17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

7. **מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)**

(ב) הצעה פרטית מהותית: (המשך)

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

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

(ג) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ח'):

בקשר עם הנפקת 276,684,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ח') ביום 25 בינואר 2021 והגדלת הסדרה לסך כולל של 576,684 ערך נקוב ביום 15 ביולי 2021 כמתואר בביאור 19.ג. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (1) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח.
- (2) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (3) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (4) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.
- (5) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק ח"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.
- (6) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(ד) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'):

בקשר עם הנפקת 300,000,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ט') ביום 19 באוקטובר 2021 כמתואר בביאור 19.ג. (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- (1) ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח.
- (2) שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%.
- (3) היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18.
- (4) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%.

אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

7. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)

(ד) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'): (המשך)

(5) 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 בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו 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%.

(6) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(ה) 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	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר	בסיס הצמדה
2021	2021	
סכום הלוואה	%	
אלפי ש"ח		
317,230	-	בש"ח לא צמוד
34,372	9%	באירו
<u>351,602</u>		

בשנת 2021 רשמה החברה הכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות בסך של כ- 3.7 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.

(ו) ערבויות:

החברה ערבה להתחייבויותיהן של חלק מהחברות המאוחדות שלה לבנקים בישראל.