



**אספן גרופ בע"מ**

**דו"ח תקופתי**

**לשנת 2022**

## 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-9
3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה ..... א-11
4. חלוקת דיבידנדים ..... א-12

### חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה ..... א-15
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד ..... א-16
  - 6.1 תחום הנדל"ן המניב ..... א-16
  - 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-26
  - 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות ..... א-26
  - 7.2 תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים) – גילוי מצרפי ..... א-30
  - 7.3 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב ..... א-32
  - 7.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ..... א-43
  - 7.5 שוכרים ..... א-45
  - 7.6 תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים בהקמה) – גילוי מצרפי ..... א-46
  - 7.7 קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה ..... א-46
  - 7.8 רכישת ומכירת נכסים ..... א-47
  - 7.9 נכסים מהותיים ..... א-49
  - 7.10 התאמות הנדרשות ברמת החברה ..... א-58
  - 7.11 שיווק ..... א-60
  - 7.12 תחרות ..... א-61
  - 7.13 הסכמים לרכישת ומכירת נכסים ..... א-61

## תוכן עניינים מפורט (המשך)

62-א	תחום המלונאות	8
62-א	תת תחום הנדלי"ן המניב	8.1
80-א	תת תחום המלונאות	8.2

### חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

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

## חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

### חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

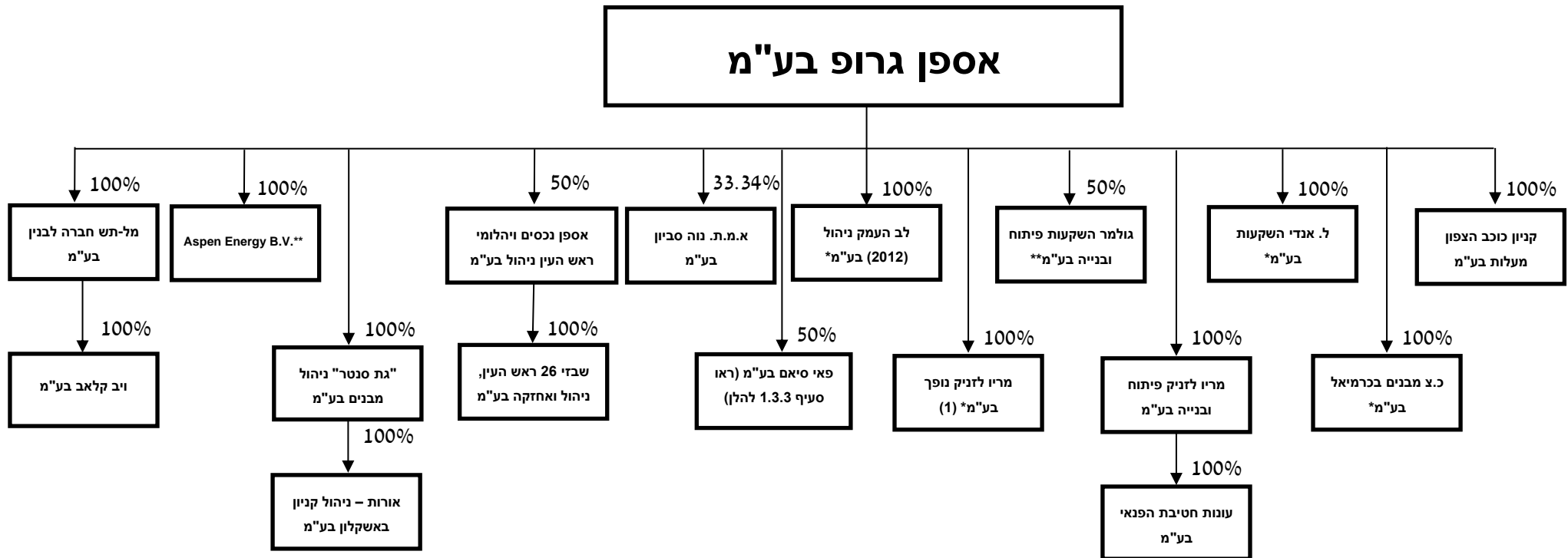
#### פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו .1

##### שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות 1.1

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.

##### התפתחות עסקי התאגיד 1.2

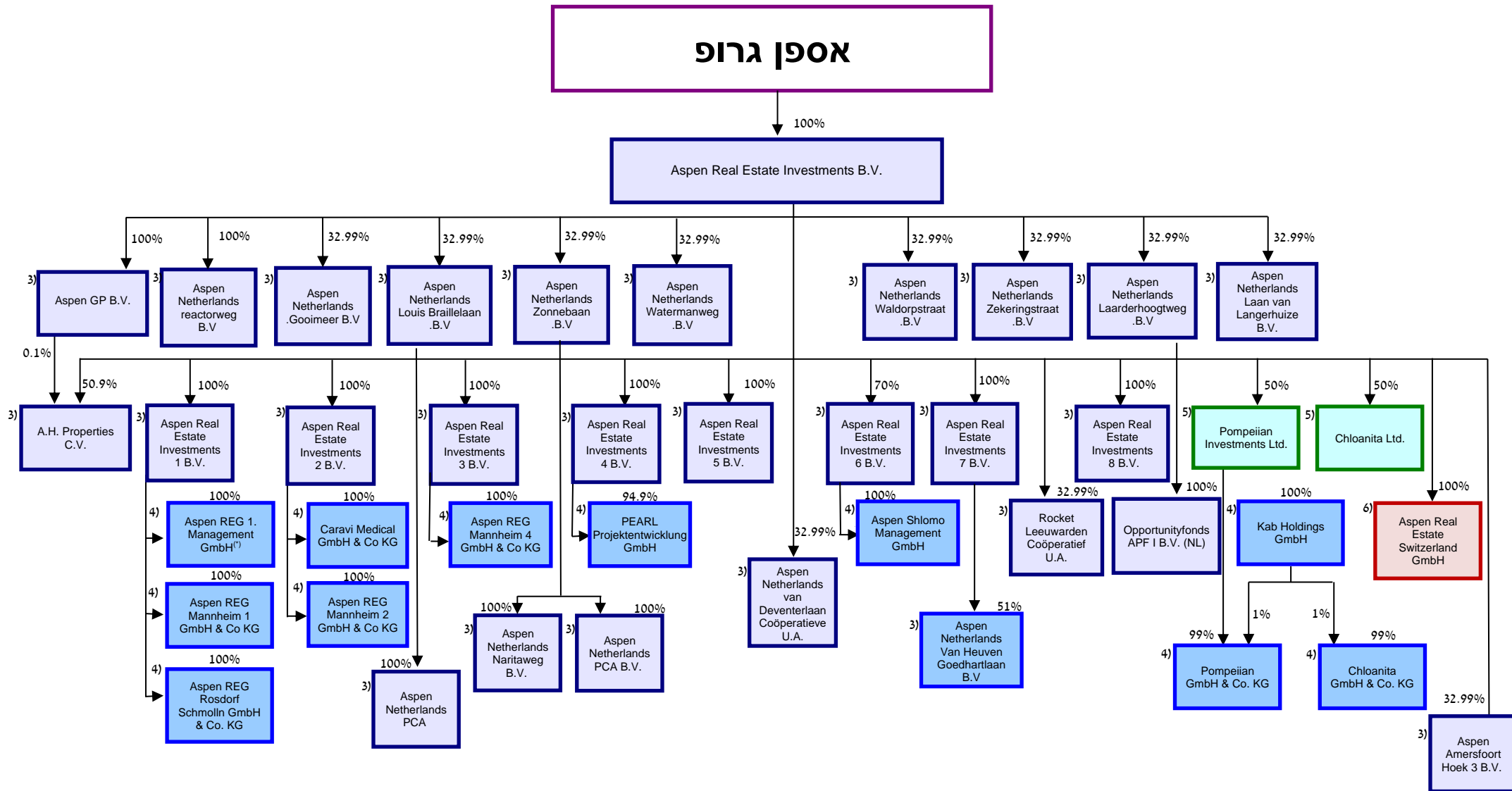
החברה והחברות המוחזקות על ידה, המפורטות בסעיף 1.3 להלן (תיקראנה להלן ביחד: "הקבוצה"), פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעיקר בישראל ובהולנד.



\* חברה לא פעילה.

\*\* בפירוק מרצון.

(1) מריו לזניק נופך בע"מ מחזיקה ב-1,173,141 מניות של החברה, המהוות כ-1.82% מההון המונפק והנפרע של החברה (מניות אלו נרכשו בדרך של הקצאה פרטית, לאחר כניסתו לתוקף של חוק החברות).



(3) חברה הולנדית.

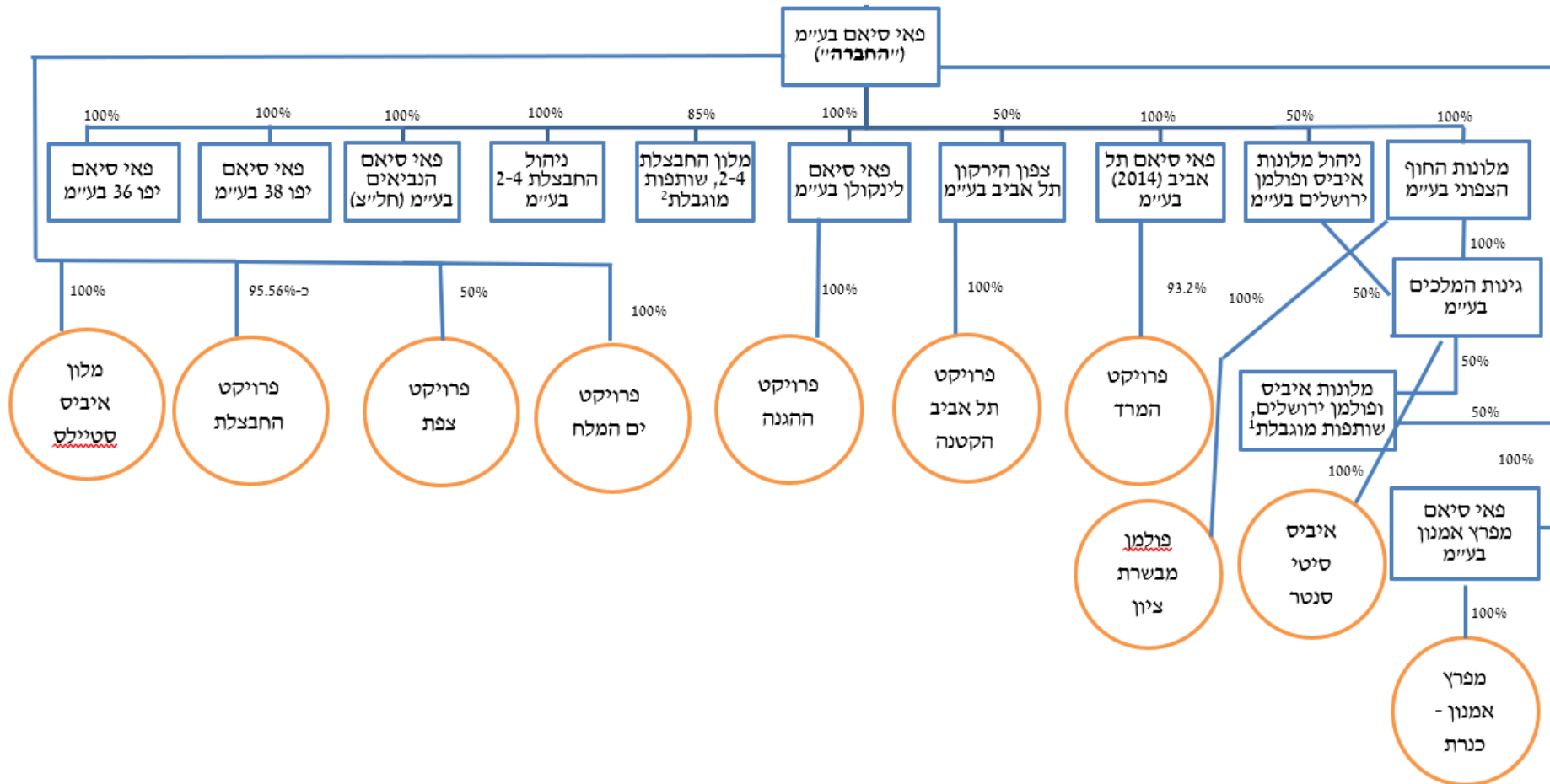
(4) תאגיד גרמני.

(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 Schmolln GmbH & Co. KG ; Aspen REG Mannheim 1 GmbH & Co KG ;

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



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

(2) פאי סיאם הינה השותף הכללי.



## בעל השליטה בחברה

1.4

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום (להלן: "צארום").  
למיטב ידיעת החברה, צארום מחזיק נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין באמצעות Zarom Holding Limited) 28,950,700 מניות של החברה המהוות כ-45.56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-41.39% בדילול מלא) וכ-46.42% מזכויות ההצבעה בה (כ-42.10% בדילול מלא).

לעניין זה, יצוין כי, לאחר תאריך הדוח, ביום 14 בפברואר 2023, התקשר צארום בהסכם עם מר שלמה דהוקי למכירת מלוא החזקותיו במניות החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, והכל כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-017493), אשר המידע האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

## 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 והמלונאות, למעט באמצעות החברה.

## המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה במועד הדוח

1.6

למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הבנות והקשורות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
א.מ.ת. נוה סביון בע"מ <sup>1</sup>	החברה	33.34%	אלעד ישראל מגורים בע"מ <sup>2</sup>	66.66%
Pompeian Investments Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%	Satchel Holding Limited <sup>3</sup>	50%
Chloanita Ltd	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50%		
אספן נכסים ויהלומי ראש העין ניהול בע"מ <sup>4</sup>	החברה	50%	יהלומי ראש העין בע"מ <sup>5</sup>	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 <sup>6</sup>	30%

<sup>1</sup> לחברה הסכם עם תשלוח השקעות והחזקות בע"מ, בקשר עם ניהול חברת א.מ.ת. נוה סביון בע"מ (להלן: "א.מ.ת."). ההסכם מסדיר בצורה שיויונית את ניהול א.מ.ת.

<sup>2</sup> למיטב ידיעת החברה אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי קרן JTLV שהינה קרן פרטית, אשר השותפים המנהלים בה הינם אריאל רוטר, שלמה גוטמן ועמיר בירם.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> חלק החברה ברווחים הינו 69%.

<sup>5</sup> 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%).

<sup>6</sup> למיטב ידיעת החברה, ש. שלמה החזקות בע"מ הינה חברה ציבורית.

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה ע"י הקבוצה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
A.H. Properties CV	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	50.9%	הפניקס פניסיה וגמל בע"מ	749%
Aspen Netherlands Laan .van Langerhuize 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 ופניסיה בע"מ (32.99%)	865.98%
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. Aspen Netherlands van Deventerlaan Coöperatieve U.A. Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V.	Aspen Real Estate Investments B.V. חברה בת (100%) של החברה	32.99%	אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ (32.99%), ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ (32.99%)	965.98%
פאי סיאם בע"מ	החברה	50%	KFS Nominees Ltd	50%
צפון הירקון תל אביב בע"מ	פאי סיאם בע"מ	50%	ישרוטל בע"מ <sup>10</sup>	50%
מלון חבצלת 2-4, שותפות מוגבלת	פאי סיאם בע"מ <sup>11</sup>	85%	אמינוף חיים דוד <sup>12</sup>	15%

לפרטים נוספים אודות חברות בנות וקשורות לחברה, ראה ביאור 13 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

<sup>7</sup> 0.1% הנותרים מחוזקים על ידי Aspen GP B.V., השותף הכללי בשותפות, שהינו חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה.

<sup>8</sup> 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

<sup>9</sup> 1.03% הנותרים מחוזקים על ידי צד שלישי שהינו תאגיד הרשום בהולנד.

<sup>10</sup> למיטב ידיעת החברה, ישרוטל בע"מ הינה חברה ציבורית.

<sup>11</sup> השותף הכללי בשותפות.

<sup>12</sup> שותף מוגבל בשותפות.

## 2. תחומי הפעילות של החברה

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

### 2.1 תחום הנדל"ן המניב

בתחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים:

- א. תחום הנדל"ן המניב בישראל - החברה עוסקת ברכישה, השבחה והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים, מלונאות ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם (להלן: "הפעילות בישראל" או "תחום הנדל"ן המניב בישראל").
- ב. תחום הנדל"ן המניב בחו"ל - החברה עוסקת בהשקעות בנדל"ן מניב, ברכישה והפעלה של נכסים מניבים, בעיקר בהולנד, 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.

### 2.2 תחום המלונאות

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: "תתי תחום הנדל"ן המניב").
- ב. פעילות המלונאות – ייזום, רכישה והפעלה של מלונות ממותגים בינלאומיים בישראל, באמצעות הסכמי זיכיון ועל פי הסכמי שכירות וניהול (להלן: "תתי 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"<sup>13</sup>), 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

<sup>13</sup> על פי מידע שנמסר לחברה מ-KFS, הינה חברה פרטית הרשומה באי התולה 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.

לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ (להלן: "קנדרה"), אשר היוו, 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 (להלן בסעיף זה: "מועד ההשלמה"). ביום 6 בינואר 2021 התקבל אישור הבורסה 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<sup>14</sup>. ביום 31 בינואר 2021, הועבר מלוא התשלום השני בסך של כ-143 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית<sup>15</sup>, על ידי החברה לפאי סיאם. ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון, בסך של כ-42 מיליון ש"ח, על ידי החברה לפאי סיאם.

לפרטים נוספים בדבר תנאיו העיקריים של ההסכם ראו ביאור 20' 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.

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 וביום 28 באפריל 2022 פרסמה פאי סיאם תיקון תשקיף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביום 17 במאי 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי הודעה משלימה מיום 12 במאי 2022, סך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') (להלן בס"ק זה: "אגרות חוב (סדרה א')"), בתמורה, ברוטו, אשר הסתכמה לסך של כ-98,000 אלפי ש"ח.

ביום 8 בספטמבר 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בספטמבר 2022, סך של 101,044,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה, ברוטו, אשר הסתכמה לסך של כ-98,013 אלפי ש"ח.

בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם למסחר בבורסה, הפכה פאי סיאם לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות.

לפרטים נוספים בדבר גיוסי האג"ח שביצעה פאי סיאם ראו סעיף 15.2 להלן וביאור 19.ג. (6) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

<sup>14</sup> 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 שחללה להיות בעלת עניין. ביום 12 בינואר 2022 חדלה פנטהאוז להיות בעלת עניין בחברה וביום 22 בפברואר 2023, לאחר תאריך הדוח, החלה שוב להיות בעלת עניין בחברה לאור רכישות עצמיות של מניות שמבצעת החברה.

<sup>15</sup> ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים, בגין התקופה שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד ביצוע התשלום.

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: "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 בסעיף זה: "עסקת מכר המניות" ו-"אספן סולאר", בהתאמה), וכן עסקת אופציה למכירת יתרת 51% ממניות אספן סולאר בכפוף לתנאים המתלים (להלן בסעיף זה: "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 16(וי) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

**3. השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה**

3.

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

3.1

**בניירות הערך של החברה**

**3.1.1 להלן פרטים אודות גיוסי הון וחוב של החברה מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד**

3.1.1

**פרסום דוח זה:**

תאריך	אופן ההקצאה / זהות הניצעים	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה שהתקבלה (אלפי ש"ח)
25.1.2021	הצעת מדף להנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ח')	276,684,000	276,684
15.7.2021	הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה	אגרות חוב (סדרה ח')	300,000,000	308,100
19.10.2021	הצעת מדף להנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (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

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו עסקאות בעלי עניין בחברה, במניות החברה, מחוץ לבורסה, בתקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום דוח זה.

3.1.2

לפרטים בדבר מכירת מניות החברה בעסקה מחוץ לבורסה מקנדרה לפנטהאוז ראו ה"ש מס' 16 לעיל.

לפרטים בדבר התקשרות בעל השליטה בחברה בהסכם למכירת מלוא אחזקותיו בחברה ראו סעיף 1.4 לעיל.

#### 4. חלוקת דיבידנדים

4.1 בישיבת דירקטוריון שנערכה ביום 25 במרץ 2021 הוחלט כי החברה תחלק בגין שנת 2021 דיבידנד בסך מינימאלי של 18 מיליון ש"ח, אשר היווה דיבידנד למניה של כ-0.285 ש"ח נכון לאותו מועד. 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 בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 2021 (בגין הרבעון הראשון לשנת 2021), בסמוך לאחר חתימת ופרסום הדוחות הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

4.2 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, אשר היווה כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החזוי לשנת 2022<sup>16</sup> והיווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.395 ש"ח נכון לאותו מועד.

הדיבידנד האמור חולק 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 הדיבידנדים האמורים לעיל חולקו בהתאם להוראות כל דין ולהתניות הפיננסיות שבהן התקשרה החברה ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ובכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה במועדים שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 4.3 להלן.

4.3 להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום הדוח:

<u>מועד ההכרזה</u>	<u>המועד הקובע</u>	<u>תאריך חלוקה</u>	<u>סכום (בש"ח)</u>	<u>דיבידנד למניה (בש"ח)<sup>17</sup></u>
25.03.2021	04.04.2021	22.04.2021	4,000,000	0.0633837
31.05.20201	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

<sup>16</sup> יצוין כי, כאמור במצגת החברה שפורסמה ביום 2 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175416), תחזית החברה ל-FFO לשנת 2022 היתה בסך של 90-100 מיליון ש"ח, מתוכם חלק הבעלים החזוי היה בסך של 45-50 מיליון ש"ח.

<sup>17</sup> החל ממועד "אקס דיבידנד" של כל אחת מהחלוקות, הותאם מחיר המימוש של אופציות לא סחירות של החברה כתוצאה מחלוקת הדיבידנד. לפרטים בדבר מחירי המימוש נכון למועד פרסום הדוח ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-144721).

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח) 17
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
26.05.2022	07.06.2022	03.07.2022	6,250,000	0.0980659
11.08.2022	22.08.2022	21.09.2022	6,250,000	0.0983736
24.11.2022	04.12.2022	29.12.2022	6,250,000	0.0983736
21.03.2023	29.03.2023	27.04.2023	6,250,000	0.1002109
סה"כ	---	---	47,000,000	---

#### מגבלות על חלוקת דיבידנד

4.4

(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 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.

4.5 נכון למועד הדוח, פרט לאמור בסעיף 4.4 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.

4.6 להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

רווחים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (באלפי ש"ח)
86,540	543,602



## 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):

לשנת 2020						לשנת 2021						שנת 2022						סה"כ	
סה"כ	התאמות	אחרים <sup>20</sup>	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים <sup>19</sup>	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל		סה"כ	התאמות	אחרים <sup>18</sup>	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל			
				אנרגיה סולארית (פעילות מופסקת)	נדל"ן להשקעה					מלונאות	נדל"ן להשקעה					מלונאות	נדל"ן להשקעה		
182,350	0	5,415	138,336	0	38,599	196,212	0	13,651	124,992	14,597	42,972	282,914	0	10,738	137,943	32,999	101,234	סה"כ הכנסות <sup>21</sup>	
22,825	0	1,558	15,267	0	6,000	26,325	0	1,939	13,886	4,000	6,500	28,585	0	2,616	15,365	4,495	6,109	קבועות עלויות	
15,672	0	424	11,680	0	3,568	25,428	0	4	14,257	7,562	3,605	88,529	0	463	17,896	18,838	51,332	עלויות משתנות <sup>22</sup>	
38,497	0	1,981	26,948	0	9,568	49,848	0	1,943	26,238	11,562	10,105	117,114	0	3,079	33,261	23,333	57,441	סה"כ עלות ההכנסות	
143,853	0	3,432	111,390	0	29,031	146,364	0	11,708	98,754	3,035	32,867	165,800	0	8,586	103,755	9,666	43,793	רווח גולמי	
79%	0	63%	81%	0	75%	75%	0	86%	79%	21%	76%	59%	0	80%	75%	29%	43%	שיעור הרווח הגולמי	
76,923	0	3,433	57,272	0	16,218	310,314	0	3,901	127,246	145,333	33,834	310,261	0	8,639	163,337	123,663	14,622	רווח מפעילות רגילות	
16,739	---	---	---	16,739	0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	רווח מפעילות מופסקת
52,991	0	3,433	35,189	0	14,369	207,106	0	3,901	97,178	72,667	33,360	170,431	0	8,639	86,111	61,832	13,850	רווח מפעילות רגילות המיוחס לחברה	
27,365	0	0	25,516	0	1,849	107,110	0	0	33,969	72,667	474	139,830	0	0	77,227	61,832	772	רווח מפעילות רגילות המיוחס למיעוט	
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	5,352,076	1,884	158,282	2,317,958	2,035,127	838,825	סך הנכסים במאזן	
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	3,735,471	0	95,649	1,816,106	1,017,700	806,016	סך ההתחייבויות במאזן	
(45,750)	0	(4,363)	(44,541)	0	3,154	205,584	0	1,430	36,602	151,893	15,659	213,030	0	(10,231)	79,919	131,007	12,335	עליית ערך נדל"ן להשקעה	

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

<sup>18</sup> בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

<sup>19</sup> בגין הנכסים בשוויץ ובגרמניה.

<sup>20</sup> בגין הנכס בשוויץ.

<sup>21</sup> לחברה הכנסות מחיצוניים בלבד. כולל הכנסות ממכירת מבנים וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2022 כ-59,000 אלפי ש"ח, בשנת 2021 כ-4,351 אלפי ש"ח ובשנת 2020 כ-0

ש"ח.

<sup>22</sup> כולל עלויות ממכירת מבנים וקרקעות והקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי: בשנת 2022 כ-48,092 אלפי ש"ח, בשנת 2021 כ-403 אלפי ש"ח ובשנת 2020 כ-146 אלפי ש"ח.

## סביבה כללית והשפעת גורמים היצוניים על פעילות התאגיד<sup>23</sup>

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.

### 6.1 תחום הנדל"ן המניב

#### 6.1.1 ישראל

##### 6.1.1.1 הכלכלה הישראלית<sup>24</sup>

המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנת 2022 והסימנים במשק ממשיכים להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה. במהלך המחצית השניה של שנת 2022, רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. הצמיחה ברבעון השלישי של שנת 2022 היתה חיובית, אך נמוכה מזו של הרבעון השני. ההאטה בקצב הצמיחה נובעת בעיקר מירידה בצריכה הפרטית של מוצרים בני קיימא, בעוד שהצריכה השוטפת המשיכה להתרחב. על פי הערכות הוועדה המוניטרית של בנק ישראל, מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, ואלו עלולים להשפיע גם על המשק הישראלי.

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, ולצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם על העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 משיעור בטווח של 0%-0.25% ל-0.25%-0.5%. מאז ועד למועד זה הודיע הפד על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 4.5%-4.75%. ההעלאה החדה ביותר מזה 28 שנים.

להעלאת הריבית האמורה השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם - בישראל, במסגרת מספר החלטות ריבית שהתקבלו במהלך שנת 2022, העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל משיעור של 0.1% ששרר מאז תחילת 2020, עד לשיעור של 3.25% בסוף שנת 2022, ובחודשים ינואר ופברואר 2023 העלה את שיעור הריבית פעמיים נוספות לרמתו הנוכחית בשיעור של 4.25%. העלייה החדה ביותר ב-11 השנים האחרונות.

כאמור שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות. זאת בין היתר על רקע עליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם בעקבות פרוץ המלחמה באוקראינה ועליית התחלואה בסין. בראשית שנת 2022 חצה שיעור האינפלציה השנתי את גבול היעד העליון והגיע בחודש מאי לשיעור של 4.1%, הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות,

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> לפרטים ראה: דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של שנת 2021 ודוח המדיניות המוניטרית למחצית השניה של שנת 2022, בנק ישראל [www.bankisrael.co.il](http://www.bankisrael.co.il); דוח היציבות הפיננסית לשנת 2022, בנק ישראל; הודעה לתקשורת מיום 15.1.2023, מדד המחירים לצרכן, מתוך אתר הלמ"ס [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il); סקירה שנתית של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, 2022; אומדן ראשון של יחס החוב לתוצר לשנת 2022 מיום 18.1.2023, המופיע באתר משרד האוצר [www.gov.il](http://www.gov.il).

והאינפלציה השנתית עמדה על שיעור של 5.3%, עם זאת שיעור האינפלציה בישראל נמוך משיעור האינפלציה ברוב המדינות המפותחות.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בכ-5.3%, זאת לאחר עלייה של כ-2.8% בשנת 2021, ומשקף עליה מצטברת של כ-9% בחמש השנים האחרונות.

התוצר המקומי הגולמי עלה בשנת 2022 בכ-6.5%, בהמשך לעלייה בשיעור של כ-8.6% בשנת 2021 ולאחר ירידה בשיעור של כ-1.9% בשנת 2020 בעקבות משבר הקורונה. שיעור החוב הציבורי לתוצר לשנת 2022 ירד ב-7.1% והסתכם לכ-60.9% לעומת כ-68% בשנת 2021, ושיעור החוב הממשלתי מהתוצר לשנת 2022 ירד ב-7% והסתכם בכ-59.2% לעומת כ-66.2% בשנת 2021.

על פי התחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.8% בשנת 2023 ובשיעור של כ-3.5% בשנת 2024, לעומת כ-6.3% בשנת 2021, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על כ-3% ובשנת 2024 על כ-2%.

שוק העבודה המשיך להיות הדוק במחצית השנייה של שנת 2022, עם היחלשות מסוימת בנתוני הקצה - עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה, אך שיעור האבטלה נותר נמוך וקיים ביקוש גבוה לעובדים ברוב הענפים במשק ושיעור התעסוקה דומה לרמתו הממוצעת טרום משבר הקורונה ואף מעבר לכך.

על פי נתוני סקר כוח האדם של חודש דצמבר 2022, אשר פורסם על ידי הלמ"ס, שיעור האבטלה עמד על כ-4.3%, ושיעור התעסוקה עמד על כ-61%.

בחודש אפריל 2022 אישרה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A1 ועדכנה את תחזית הדירוג לחיובית וזאת על פי הודעתה לאור הביצועים הפיסקליים החזקים ואיתנות הכלכלה הישראלית.

בחודש נובמבר 2022 אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה.

ביום 1 במרץ 2023 אישרה חברת הדירוג Fitch את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה. בהודעתה ציינה Fitch את האלמנטים החזקים בכלכלת ישראל אשר, בין היתר, הינם מדדים פיננסיים חזקים וכלכלה מגוונת ואיתנה. כמו כן, ציינה בהודעתה כי הרפורמה במערכת המשפט בישראל, אם וככל שתאושר, עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על פרופיל האשראי של ישראל.

בתחילת שנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות, הן בקרב מומחים מתחום המשפט והכלכלה והן בקרב הציבור, ועל פי הערכות של גופים כלכליים וכלכלנים במשק, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו, ולהוביל, בין היתר, לפגיעה בדירוג האשראי של מדינת ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק ופגיעה בהשקעות במשק הישראלי.

ככל שההערכות, כולן או חלקן, תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות האמורות על המשק הישראלי

ועל החברה, ככל ותהיינה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, להערכת החברה לא תהיה להם השפעה מהותית על ביצועי החברה.

#### ענף הנדל"ן המסחרי והמניב בישראל<sup>25</sup>

6.1.1.2

##### נדל"ן מניב מסחרי

על פי סקירת CBRE על שוק הנדל"ן המניב בישראל בחציון הראשון לשנת 2022, השפעות האינפלציה הגואה ומדיניות העלאת הריבית העולמית השפיעו גם על תחום הנדל"ן המניב, כאשר חברות הנדל"ן המניב הגדולות רשמו ירידות בשוק המניות המקומי מאז תחילת השנה. כמו כן, הסקירה מצביעה על שינוי משמעותי נוסף שניתן לראות בשוק האג"ח בבורסה לניירות ערך בתל אביב שהוא העלייה בשיעור מרווחי התשואות בין אג"ח ממשלתיות לאג"ח חברות נדל"ן מניבות ויזמיות, שכן חברות רבות בעלות יחס מינוף גבוה מתמודדות כיום עם עלייה בעלויות המימון עקב העלייה בתשואות האג"ח בהקשר של האינפלציה והעלייה בשיעור הריבית.

##### נדל"ן מניב לתעשייה ולוגיסטיקה

המגמה החיובית של ביקושים מהשנים האחרונות נמשכת, במספר ענפים עיקריים: חוות שרתים, קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי רשויות באזורים אלה. כתוצאה מכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עומדים על כ-50-65 ש"ח למ"ר באזור המרכז, וכ-25-35 ש"ח למ"ר בפריפריה. דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעלייה במחיר הנכסים, וכתוצאה מכך נוצרה ירידה בתשואות נכסים מניבים מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ-6%-7% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

##### נדל"ן מניב למשרדים

שוק הנדל"ן המניב למשרדים בשנת 2022 התחיל מנקודת פתיחה חזקה עם עליות מחירים מתמשכות, שיעורי תפוסה גבוהים וביקוש משמעותי לפרויקטים חדשים, בעיקר בתל אביב. האירועים שתוארו לעיל, בקשר עם עליית האינפלציה ומדיניות העלאת הריבית והמלחמה באוקראינה, מייצרים חוסר ודאות וכתוצאה מכך דאגה גוברת בשוק המשרדים אשר הובילה לצמצום בתחזיות הצמיחה של חברות היי-טק מובילות וכן דחייה ו/או ביטול של פרויקטים בשוק המשרדים. יחד עם זאת, לא נרשמה ירידה משמעותית במחירי השכירויות אלא רק התמתנות. הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. על אף המעבר לעבודה חלקית מהבית, רוב

<sup>25</sup> לפרטים ראה: סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Market Outlook H1 2022; Israel Real Estate; דו"ח NEWMARK NATAM מחקר לשוק המשרדים והתעשייה (חציון ראשון 2022): [www.nmrk.co.il/wp-content/uploads/2022/11/natam-report-2022.pdf](http://www.nmrk.co.il/wp-content/uploads/2022/11/natam-report-2022.pdf)

החברות לא צמצמו באופן משמעותי את שטחי המשרדים שהן שוכרות. הנזילות הגבוהה בשילוב תחרות על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעליית דמי השכירות בשוק המשרדים בתל אביב והסביבה.

על פי דו"ח המחקר לשוק המשרדים והתעשייה של NATAM, במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022, חלה ירידה של כ-5% בממוצע בשיעורי התפוסה במבני משרדים מסוג CLASS A בערים סביב תל אביב, בהשוואה למחצית שלפניה, כך ששיעור התפוסה הממוצע עמד על כ-85.65%. יחד עם זאת, נרשמה עלייה של כ-5% בדמי השכירות מאותם מבנים במחצית זו.

#### 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 כלכליים<sup>26</sup>

6.1.2.1

הולנד הינה מדינה השוכנת ליד הים הצפוני, בין גרמניה לבלגיה. אוכלוסייתה מונה כ-17.5 מיליון בני אדם והינה בעלת שטח כולל של כ-41.5 אלפי קמ"ר בלבד. כלכלת הולנד הינה הכלכלה השישית בגודלה בגוש האירו ומדורגת כיצואנית השניה בגודלה בגוש האירו. תחומי התעשייה הדומיננטיים בהולנד הינם מזון מעובד, טכנולוגיה, כימיקלים, זיקוק נפט ומכונות. בנוסף, למדינה סקטור חקלאי מפותח מאוד המניע את תעשיית המזון המעובד. בשנת 2022 צמח התוצר המקומי הגולמי בשיעור של כ-4.5% בהשוואה לשנת 2021. שיעור האבטלה בשנת 2022 עמד על כ-3.5% לעומת שיעור אבטלה של כ-3.8% בשנת 2021. שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ-11.6% לעומת שיעור של כ-2.7% בשנת 2021.

#### נדל"ן מניב מסחרי

6.1.2.2

במהלך שנת 2022 היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד הסתכם בסך של כ-16.5 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-17.3 מיליארד אירו בשנת 2021 וסך של כ-17.9 מיליארד אירו בשנת 2020.

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן בהולנד בשנת 2022 המשיך להיות נמוך משמעותית מאשר בארבע השנים שקדמו לשנת 2021, על רקע העלאת מס הרכישה בהולנד שנכנס לתוקף בשנת 2021. על פי תחזית CBRE בשנת 2023 תחול ירידת מחירים והיקף ההשקעות לשנה זו יעמוד על סך של כ-13.7 מיליארד דולר.

<sup>26</sup> מתוך אתרי האינטרנט: <https://countryeconomy.com>, [www.inflation.eu](http://www.inflation.eu) ו-[www.cia.gov](http://www.cia.gov).

נדל"ן מניב ללוגיסטיקה

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן הלוגיסטי עמד על סך של כ-4.9 מיליארד אירו בשנת 2022, לעומת סך של כ-5.3 מיליארד אירו בשנת 2021. הביקוש לנכסים לוגיסטיים במהלך שנת 2022 גדל, בהמשך למגמת העלייה בשנת 2021, בשל המשך הרכישות אונליין וגידול בתעשיית הייצור. יחד עם זאת, קיים מחסור בשטחים, בין היתר בשל כוונת הממשלה להטיל מגבלות על בניית מרכזי הפצה חדשים. להערכת CBRE היקף ההשקעות בשוק בשנת 2023 יעמוד על סך של כ-3.5 מיליארד אירו. הביקוש לנדל"ן לוגיסטי עלה על ההיצע ובסוף שנת 2022 שיעור השטחים הפנויים עמד על כ-2.4%, לעומת כ-3.5% בסוף שנת 2021 וכ-4.2% בסוף שנת 2020. בשנת 2022 חלה עלייה בדמי השכירות בשיעור ממוצע של כ-20%.

נדל"ן מניב למשרדים

היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן המשרדי בשנת 2022 עמד על סך של כ-4 מיליארד אירו, לעומת סך של כ-4.5 מיליארד אירו בשנת 2021. להערכת CBRE היקף ההשקעות בשנת 2023 יעמוד על סך של כ-3 מיליארד אירו. המעבר לעבודה היברידיה הביא לירידה בביקוש למשרדים במחצית הראשונה לשנת 2022, מנגד חל גידול בביקוש מצד סקטורים שצמחו משמעותית, בעיקר ענף ההיי-טק. שיעור השטחים הפנויים בחמשת הערים הגדולות עמד על כ-3.7% בנכסים מסוג Class A וכ-6.9% בנכסי משרדים 'משניים'. על פי סקירת CBRE, הביקוש לנכסים מאופיין בעיקר בדרישה לאיכות, נגישות למרכז וקיימות וישנה עליה בדרישה למשרדים מותאמים המובססים על קריטריונים של ה-ESG.

תחום המלונאותשוק 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 בארץ. המלונות נשארו סגורים כמעט לחלוטין עד אמצע חודש נובמבר 2020, אז התקבל החוק של "איי תיירות ירוקים" באילת ובאזור המלונות של ים המלח. בסוף 2020 הוכרז על סגר שלישי ובוטלו ה"איים הירוקים". ביום 13 במרץ 2021, נפתח 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.**

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 23 מיליון לינות נרשמו במלונות התיירות בארץ בשנת 2022 - ירידה של 11% לעומת 2019, שנבעה מירידה של 42% במספר לינות

התיירים (7.1 מיליון לינות) ומעלייה של 16% במספר לינות ישראלים שרשם שיא של 15.9 מיליון לינות בשנת 2022. 31% מסך כל הלינות בשנת 2022 היו לינות של תיירים לעומת 47% בשנת 2019. בסוף שנת 2022 היו כ-445 מלונות תיירות בארץ (429 מלונות ב-2019) עם 57.7 אלף חדרי האירוח (55.6 אלף ב-2019). תפוסת החדרים השנתית הייתה 61% לעומת 70% ב-2019.

#### מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובמזרח התיכון

6.2.1

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

#### המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

6.2.2

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.

#### מלחמת רוסיה אוקראינה

6.2.3

התמשכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה השפיעה ועלולה להמשיך להשפיע על תחום המלונאות בישראל, בין היתר, כתוצאה מקיטון בתיירות הנכנסת משווקים אלו וכן מהתייקרות מחירי הסחורות והמשאבים המיובאים משווקים אלו וזאת, בין היתר, על רקע הסנקציות שהוטלו על רוסיה וצמצום ההיצע הגלובלי.

**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.**

#### השפעות מקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה

6.3

#### העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה

בשנת 2022 חל מפנה בכלכלה העולמית ונרשמה האטה בקצב הפעילות הכלכלית הגלובלית, זאת על רקע המדיניות המוניטרית המרסנת בעולם, משבר האנרגיה באירופה, ההאטה בסין והמלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, במהלכה ננקטו סנקציות כלכליות נגד רוסיה מצד ארה"ב ואירופה, ביניהן השבתת צינור הגז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת עלו מחירי האנרגיה ומחירי המזון והמתכות המיובאים ממדינות העימות.

שנת 2022 התאפיינה בשיבושים בשרשראות האספקה, שהובילו ללחצי אינפלציה ולהאטה בקצב הפעילות הכלכלית הגלובלית, אולם במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמו הקלות מסוימות בשיבושים.

האינפלציה השנתית זינקה והגיעה לשיא של עשרות שנים – כ-10.6% בגוש האירו, לכ-11.1% בבריטניה ולכ-9.1% בארה"ב, לעומת יעד של 2%. בישראל האינפלציה רשמה עלייה מתונה ביחס לשווקים המפותחים, בעיקר בזכות עתודות הגז הטבעי של ישראל והתלות הנמוכה יחסית ביבוא ממדינות העימות.

העלייה באינפלציה בעולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים, אשר התחזק במהלך המחצית השנייה של השנה, כאשר על מנת לרסן את האינפלציה בנקים מרכזיים רבים נקטו תהליך של האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית (Front Loading). ביניהם הפד שממרץ 2022 העלה את הריבית בארה"ב שבע פעמים בשיעור מצטבר של 4.25% לרמה של 4.5%; הבנק המרכזי באירופה שמיוולי 2022 העלה את הריבית ארבע פעמים בשיעור מצטבר של 2.5% לרמה של 2.5%. להעלאות הריבית עד כה היתה השפעה מעטה על ריסון האינפלציה, יחד עם זאת, להעלאת הריבית בשווקים השפעה שלילית על הצמיחה.

לנוכח ההתפתחויות הגלובליות, תחזיות הצמיחה העולמיות של הגופים הבין-לאומיים ושל בתי השקעות, התעדכנו במהלך המחצית השנייה של השנה כלפי מטה. הסיכון למיתון עלה במדינות רבות ובאירופה גבר משמעותית. סביבת האינפלציה בעולם נותרה גבוהה משמעותית מייעדי הבנקים המרכזיים, אולם בכמה מדינות ובארה"ב בפרט, מסתמנת התמתנות. חלק מהבנקים מרכזיים החלו לאותת על האטה בעתיד של קצב הצמצום המוניטרי וחלקם אף החלו בפועל.

על פי התחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, הצמיחה במשקים המפותחים תסתכם ב-0.1% בשנת 2023 וב-1.4% בשנת 2024. הצמיחה בסחר העולמי התעדכנה כלפי מעלה לרמה של 3.0% בשנת 2023 ול-3.8% בשנת 2024 על רקע מגמת השחרור בעיכובים בשרשראות האספקה והירידה במחירי ההובלה. תחזיות האינפלציה במשקים המפותחים עודכנו מעט כלפי מעלה ולהערכת בנק ישראל האינפלציה במשקים אלו תעמוד על 3.3% בשנת 2023 ועל 2.6% בשנת 2024. העלייה בתחזית האינפלציה לוותה גם בעדכון כלפי מעלה של התחזית לריביות בעולם, כך שבסוף 2023 הריבית הממוצעת במשקים המפותחים צפויה לעלות ולעמוד על כ-3.8% אך לרדת בהמשך לרמה של 2.9% בסוף 2024.

המסחר בתל אביב בשנת 2022 התאפיין בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שערים בשוקי המניות ואג"ח בדומה למגמה בבורסות המובילות בעולם, כשהשוק הישראלי הפגין חוסר ומדדי המניות ואג"ח בתל אביב ירדו בשיעור מתון יחסית לעולם.

בסיכום שנת 2022, מדד ת"א-35 ירד בכ-8%, מדד ת"א-125 ירד בכ-10%, מדד ת"א-90 ירד בכ-16% ומדד ת"א-SME60 ירד בכ-33%. מדדי S&P 500 ו-Dow Jones בארה"ב ירדו בכ-18% ובכ-9%, בהתאמה, ומדדי EURO STOXX 5 באירופה ו-MSCI עולמי ירדו בכ-11% ובכ-19%, בהתאמה. ירידות שערים אפיינו את מרבית המדדים הענפיים, בראשם מדדי חברות הנדל"ן.



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(ג) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

כמו כן, לגובה הריבית במשק ומדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה. לפרטים בדבר השפעות האינפלציה ושינויים בריבית על תוצאות הקבוצה, ראו סעיף 'סיכוני שוק ודרכי ניהולם' בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן ביאור 22(ג) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

#### **התפשטות נגיף הקורונה**

6.4

##### **השפעת משבר הקורונה על תחום המלונאות**

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 ובמהלך השנים 2020-2021 (ובאופן מופחת משמעותית גם בשנת 2022 ועד למועד דוח זה), פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם. מדינות רבות, לרבות ישראל, נקטו בצעדים מעת לעת ובהתאם להיקף התחלואה, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועות אזרחים, צמצום פעילותם של עסקים במגזר הפרטי והציבורי, סגירת גבולות וכיוצ"ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד דוח זה, מתקיימת בישראל שגרה רגילה, ללא מגבלות מהותיות.

נכון למועד פרסום דוח זה ובתקופת הדוח, לנגיף הקורונה והשלכותיו לא היתה השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

החברה מעריכה כי בהיעדר השפעות מאקרו כלכליות נוספות, פעילותה של החברה ותוצאותיה לא צפויות להיפגע באופן מהותי מכל התפרצות מחודשת ו/או שינויים בהיקף התחלואה בישראל ובעולם.

יצוין, כי נכון למועד זה לא ידוע לחברה על השפעות מהותיות גם ביחס לעסקי לקוחותיה, כל שכן לא כאלה שקיבלו ביטוי מהותי באופי ההתקשרות של הלקוחות האמורים עם החברה.

##### **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 העריכה כי בטווח הארוך לאחר סיומו של משבר הקורונה, תחום התיירות והמלונאות ישוב לפעול בהיקפים דומים להיקפים שהיו לפני משבר 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 פאי סיאם 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 לתוקף 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 מרב הכנסות פאי סיאם בשנת 2021 נבעו מתיירות פנים בלבד.

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.

בחודשים ינואר ופברואר 2022, בעקבות התפשטות זן ה"אומיקרון" של הקורונה בישראל ובעולם, הכנסות פאי סיאם ושיעורי התפוסה במלונות פאי סיאם הושפעו משמעותית בחודשים אלה. החל מחודש מרץ 2022 חלה התאוששות בענף התיירות בישראל, עת הוסרו המגבלות שהוטלו בעולם, ובפרט בישראל על כניסת תיירים. בעקבות כך עלו הביקושים והתפוסות במלונות פאי סיאם. ברבעון הרביעי בשנת 2022, הגיעו הכנסות פאי סיאם ממלונאות לרמות ההכנסה של טרום משבר הקורונה, וזאת, למרות שכניסת תיירים לישראל טרם שבה להיקפים שהיו טרום הקורונה.

יצוין כי נכון למועד הדוח, מלונות פאי סיאם פתוחים ללא מגבלות הנובעות מהשפעות משבר הקורונה.

יצוין כי, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל ובחו"ל ועל פעילותה של החברה בפרט.

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, מחיימ 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 למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב ובאופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

**יובהר כי, הערכותיה של החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית, לרבות משבר הקורונה והרפורמה במערכת המשפט, והשפעותיהם על החברה ועל תוצאותיה 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, ואף באופן מהותי. הגורמים העיקריים שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, התפתחות האירועים המתוארים לעיל ביניהם עוצמת ומשך המשבר הכלכלי, הרפורמה במערכת המשפט, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, 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.**

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 21 להלן.

## 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, הקבוצה 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 במבנה בנהריה, בנכסים בפתח תקווה, במבנה בכפר סבא, בקרקע באשדוד, בקניון באשקלון<sup>27</sup> ובמלון רמדה ריזורט חדרה בכפר הים<sup>28</sup>. לחברה אופציה או זכות קדימה להאריך את חוזה החכירה לתקופות של 49 שנים נוספות, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל במועד ההארכה.

##### 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-119 שוכרים בתפוסה של כ-93% (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 ממשרדיה של החברה בתל אביב.

<sup>27</sup> יצוין כי, בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם למכירת מחצית מאחזקותיה וזכויותיה במקרקעין באשקלון ובמרכז המסחרי הבנוי עליו (הקניון). נכון למועד דוח זה העסקה טרם הושלמה. לפרטים אודות העסקה ראו ביאור 11ד' בפרק ג' לדוח התקופתי "דוחות כספיים".

<sup>28</sup> יצוין כי, בתקופת הדוח התקשרה חברת הקבוצה המחזיקה במלון בהסכם למכירת אחזקותיה במלון. נכון למועד דוח זה העסקה טרם הושלמה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 9 להלן.

### תת תחום הפעילות – חו"ל

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

#### סוגי נכסים מניבים

7.1.3

### תת תחום הפעילות – ישראל

הקבוצה עוסקת ברכישה, השבחה, ייזום והקמה של מבנים לתעשייה, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, בנייני משרדים ומרכזים מסחריים, מלונאות ובעיקר בהשכרת מבנים ומתן שירותים. כמו כן, הקבוצה 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

7.1.4

### 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. תקופת 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

7.1.5

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. פירעון המימון שנלקח בגין נכס, זאת בהתחשב בתנאי השוק ובתנאי המימון שנלקחו בעת הרכישה.
- ג. 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 7.12 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 פעילותן בתחום השכרת מבנים ומתן שירותים והקמת נכסים. 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 ונדל"ן בהקמה.

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.

## מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

7.1.10

### תת תחום הפעילות – ישראל

פרמטרים עיקריים לבחינת מימוש נכסים: מצב הנכס, האם נדרשות השקעות מהותיות בנכס, תפוסת הנכס, פוטנציאל השבחת הנכס מבחינת השימושים והיעודים 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.

פרמטרים עיקריים לבחינת רכישת קרקעות (המסווגות כקרקע להשקעה או נדל"ן בהקמה): מיקום, שווי הקרקע, מצב הקרקע, נגישות (מבחינת דרכי תחבורה), היתרים ואישורים, זכויות בניה בלתי מנוצלות, השקעות צפויות בקרקע ותכניות בניה, ייעוד הקרקע, עסקה הזדמנותית.

לפרטים נוספים בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית ראה סעיף 20 א' ו-ב' להלן.

## השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

7.1.11

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

## תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים) – גילוי מצרפי

7.2

### תמצית תוצאות תחום הפעילות

7.2.1

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
182,320	178,048	190,915	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(*) (45,750)	53,691	89,547	רווחים משערורים (מאוחד)
80,711	161,033	175,640	רווחי הפעילות (מאוחד)
113,177	111,850	102,692	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Same Property NOI)
74,226	73,959	68,572	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (Same Property NOI)
143,969	137,477	145,176	סה"כ NOI (מאוחד)
95,358	87,641	91,217	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 7.8 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 השכמי המכר השונים.

**טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים<sup>29</sup>**

7.2.2

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
<b>ישראל<sup>30</sup></b>			
1,422	1,578	1,759	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח)
154	168	184	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח
(1.9%)	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP)
(3.6%)	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP)
(0.7%)	2.81%	5.26%	שיעור אינפלציה <sup>31</sup>
0.82%	1.21%	3.37%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>32</sup>
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 <sup>33</sup>
1 דולר = 3.217 ש"ח 1 אירו = 3.944 ש"ח	1 דולר = 3.2302 ש"ח 1 אירו = 3.8238 ש"ח	1 דולר = 3.519 ש"ח 1 אירו = 3.753 ש"ח	שע"ח של מטבע מקומי לעומת דולר או אירו ליום האחרון של התקופה
<b>הולנד<sup>34</sup></b>			
796.530	856.356	942.881	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי אירו) (PPP)
45,670	48,840	53,260	תוצר לנפש (PPP) באירו
(3.9%)	4.9%	4.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
(2.6%)	6.9%	9.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.11%	2.7%	11.6%	שיעור אינפלציה <sup>35</sup>
(0.553%)	(0.318%)	2.429%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>36</sup>
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>37</sup> (S&P)

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> הנתונים מבוססים על אתר בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), אתר משרד האוצר [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il), אתר הלמ"ס [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) והודעות לעיתונות של הלמ"ס.

<sup>31</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: [www.inflation.eu](http://www.inflation.eu).

<sup>32</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>

<sup>33</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>

<sup>34</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>

<sup>35</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: [www.inflation.eu](http://www.inflation.eu)

<sup>36</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>

<sup>37</sup> הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com)

7.3 פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב<sup>38</sup>

7.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
							במ"ר	
26%	83,690	---	18,357	12,894	17,144	35,295	במאוחד	ישראל
37%	83,690	---	18,357	12,894	17,144	35,295	חלק התאגיד	
4%	11,491	3,750	---	---	7,741	---	במאוחד	גרמניה
5%	11,104	3,750	---	---	7,354	---	חלק התאגיד	
3%	12,645	---	---	12,645	---	---	במאוחד	שוויץ
5%	12,645	---	---	12,645	---	---	חלק התאגיד	
67%	218,819	---	---	---	173,034	45,785	במאוחד	הולנד
53%	122,296	---	---	---	76,511	45,785	חלק התאגיד	
100%	325,564	3,750	18,357	27,964	197,918	81,080	במאוחד	סה"כ
100%	228,654	3,750	18,357	27,964	101,008	81,080	חלק התאגיד	
---	100%	1%	6%	8%	61%	25%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
---	100%	2%	8%	11%	44%	35%	חלק התאגיד	

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	7,354	---	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	

<sup>38</sup> יובהר כי, המידע המצרפי הכלול בטבלאות בסעיפים 7.3 זה עד 1.1 להלן אינו כולל את הנכסים המניבים בהקמה של החברה, אשר המידע ביחס אליהם ניתן בסעיף 7.6 להלן.

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 שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	רפואה ונופש	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>								
24%	672,340	---	108,739	119,846	192,170	251,585	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
36%	672,340	---	108,739	119,846	192,170	251,585	חלק התאגיד	
2%	64,082	575	---	---	16,500	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
4%	60,986	575	---	---	15,675	---	חלק התאגיד	
4%	111,104	---	---	29,123	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
6%	111,104	---	---	29,123	---	---	חלק התאגיד	
70%	1,970,220	---	---	---	471,597	53,375	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
54%	989,091	---	---	---	210,165	53,375	חלק התאגיד	
100%	2,817,746	2,158	108,739	230,950	2,023,998	451,901	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,833,496	2,158	108,739	230,950	1,039,748	451,901	חלק התאגיד	
---	100%	0%	4%	8%	72%	16%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	6%	13%	57%	25%	חלק התאגיד	

פילוח שווי הוגן נדל"ן 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	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>								
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	

<sup>39</sup> 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 נדל"ן 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	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>								
22%	489,570	---	93,854	143,476	117,050	135,190	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	489,570	---	93,854	143,476	117,050	135,190	חלק התאגיד	
5%	108,159	575	---	10,348	16,500	---	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
7%	104,905	575	---	10,348	15,675	---	חלק התאגיד	
5%	116,555	---	---	31,935	---	---	במאוחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
8%	116,555	---	---	31,935	---	---	חלק התאגיד	
68%	1,546,671	---	---	---	349,098	43,050	במאוחד	הולנד (באלפי אירו)
52%	767,165	---	---	---	151,460	43,050	חלק התאגיד	
100%	2,260,955	2,268	93,854	300,845	1,559,005	304,984	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,478,195	2,268	93,854	300,845	776,245	304,984	חלק התאגיד	
---	100%	0%	4%	13%	69%	13%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
---	100%	0%	6%	20%	53%	21%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	רפואה ונופש	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
							אזורים	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>								
23%	32,840	4,855	---	5,060	10,776	12,150	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
36%	32,840	4,855	---	5,060	10,776	12,150	חלק התאגיד	
3%	4,584	---	---	(5)	1,302	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
5%	4,354	---	---	(5)	1,237	---	חלק התאגיד	
3%	4,054	---	---	1,147	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	4,054	---	---	1,147	---	---	חלק התאגיד	
71%	103,702	---	---	---	26,892	2,329	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
55%	49,973	---	---	---	11,691	2,329	חלק התאגיד	
100%	145,181	4,855	---	9,096	110,431	20,799	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	91,222	4,855	---	9,096	56,472	20,799	חלק התאגיד	
---	100%	3%	0%	6%	76%	14%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	5%	0%	10%	62%	23%	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	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>								
21%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
33%	28,920	5,242	---	6,486	7,194	9,998	חלק התאגיד	
4%	5,902	---	---	484	1,059	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
7%	5,699	---	---	484	1,006	---	חלק התאגיד	
3%	3,901	---	---	1,093	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
4%	3,901	---	---	1,093	---	---	חלק התאגיד	
72%	98,754	---	---	---	22,501	3,201	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
56%	49,121	---	---	---	9,524	3,201	חלק התאגיד	
100%	137,476	5,242	---	12,238	97,305	22,691	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	87,640	5,242	---	12,238	47,469	22,691	חלק התאגיד	
---	100%	4%	0%	9%	71%	17%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
---	100%	6%	0%	14%	54%	26%	חלק התאגיד	

<sup>40</sup> הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ב-NOI.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020 :

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

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מלונאות	מסחר	משרדים והייטק	תעשייה ולוגיסטיקה	שימושים	
						אזורים	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>							
22%	19,859	1,193	17,480	5,722	42(4,536)	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
37%	19,859	1,193	17,480	5,722	(4,536)	חלק התאגיד	
(2%)	(1,578)	---	(128)	(300)	---	במאחד	גרמניה (באלפי אירו)
(3%)	(1,525)	---	(128)	(285)	---	חלק התאגיד	
(10%)	(9,105)	---	(2,654)	---	---	במאחד	שוויץ (באלפי פרנק שוויצרי)
(17%)	(9,105)	---	(2,654)	---	---	חלק התאגיד	
90%	80,371	---	---	19,383	2,171	במאחד	הולנד (באלפי אירו)
83%	44,641	---	---	9,908	2,171	חלק התאגיד	
100%	89,548	1,193	7,922	76,820	3,612	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	53,870	1,193	7,922	41,143	3,612	חלק התאגיד	
---	100%	1%	9%	86%	4%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערך
---	100%	2%	15%	76%	7%	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	
<b>בכל אזור לפי מטבע הפעילות</b>							
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	

<sup>41</sup> הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות המוחזקות בשיעור של 50% הנתונים משקפים את חלקה היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערך.

<sup>42</sup> יצוין כי, הפסדי שיערך נובעים מתשלום מס רכישה בגין רכישה הנכס בפתח תקווה.



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

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

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

מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
59	62	70	61	61	63	23	26.5	31.5	ישראל (בש"ח)
110	130	130	90	90	95	51	53	90	ישראל (בש"ח) – מקסימאלי
16	16	20	35	36	36	15	15	16.5	ישראל (בש"ח) – מינימאלי
7	6	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) <sup>43</sup>
13	7	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מקסימאלי
5	5	---	13	13	13	---	---	---	גרמניה (באירו) – מינימאלי
14	14	16	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	18	17	18	6	5.5	6.6	הולנד <sup>44</sup> (באירו)
---	---	---	21	19.5	20.5	8	7	8.3	הולנד (באירו) – מקסימאלי
---	---	---	4.5	8	4.5	5	4.2	5	הולנד (באירו) – מינימאלי

<sup>43</sup> יצוין כי, ביחס לחלק מהנכסים בגרמניה, דמי השכירות הממוצעים כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.  
<sup>44</sup> 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
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר									
55	62	58	50	62	68	21	33	26	ישראל (בש"ח)
84	60	130	60	90	90	28	48	90	ישראל (בש"ח) מקסימאלי
30	45	50	46	46	---	15	17	22	ישראל (בש"ח) מינימאלי
---	7	---	---	13	---	---	---	---	גרמניה (באירו)
---	7	---	---	13	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מקסימאלי
---	7	---	---	13	---	---	---	---	גרמניה (באירו) מינימאלי
17	15.8	16	---	---	---	---	---	---	שוויץ (בפרנק שוויצרי)
---	---	---	13	14	17	---	4.2	---	הולנד (באירו)
---	---	---	18	19.5	19.6	---	4.2	---	הולנד (באירו) מקסימאלי
---	---	---	13	9.6	13.3	---	4.2	---	הולנד (באירו) מינימאלי

7.3.7 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

מלונאות				מסחר				משרדים והייטק				תעשייה ולוגיסטיקה				שימושים אזורים
באחוזים																
לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	אזורים
100%	100%	100%	100%	74%	75%	75%	77%	88%	93%	93%	88%	97%	100%	99%	99%	ישראל
---	---	---	---	100%	100%	---	---	100%	100%	100%	100%	---	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	58%	64%	68%	68%	---	---	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	98%	98%	95%	93%	100%	100%	100%	100%	הולנד

7.3.8 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

רפואה ונופש			מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
ליום 31 בדצמבר															
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	אזורים
---	---	---	1	1	1	4	4	3	4	4	4	12	12	13	ישראל
1	1	1	---	---	---	3	2	---	1	1	1	---	---	---	גרמניה
---	---	---	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	---	---	---	20	21	22	2	2	2	הולנד
1	1	1	1	1	1	8	7	7	25	26	27	14	14	15	סה"כ

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

מלונאות			מסחר			משרדים והייטק			תעשייה ולוגיסטיקה			שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים)												
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	אזורים
5.7%	5.4%	4.5% <sup>45</sup>	4.9%	4.5%	4.4%	5.8%	5.8%	5.8%	7.4%	6.8%	6.1%	ישראל
---	---	---	5.7%	---	---	6.6%	6.8%	7.4%	---	---	---	גרמניה
---	---	---	3.2%	3.7%	3.6%	---	---	---	---	---	---	שוויץ
---	---	---	---	---	---	5.4%	6.1%	5.8%	7.0%	6.3%	5.9%	הולנד

<sup>45</sup> יצוין כי, מדובר בקניון בחדרה אשר מסווג כנכס מוחזק למכירה.

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

7.4

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)		
330	6	---	8,411	2,706	10	---	8,280	שנת 2023 (רבעון 1)	ישראל
322	7	---	8,354	546	13	---	8,001	שנת 2023 (רבעון 2)	
326	4	---	8,271	1,789	12	---	7,858	שנת 2023 (רבעון 3)	
2,736	11	---	8,205	3,930	18	---	7,515	שנת 2023 (רבעון 4)	
3,298	22	---	31,454	7,951	36	---	27,842	שנת 2024	
3,820	21	---	29,193	5,516	29	---	23,824	שנת 2025	
1,238	14	---	26,974	1,301	13	---	20,839	שנת 2026	
49,431	78	---	26,241	37,623	32	---	20,089	שנת 2027 <u>ואילך</u>	
<b>59,910</b>	<b>163</b>	<b>---</b>	<b>147,103</b>	<b>59,910</b>	<b>163</b>	<b>---</b>	<b>124,247</b>	<b>סה"כ</b>	
---	---	---	1,291	---	---	---	1,291	שנת 2023 (רבעון 1)	גרמניה
---	---	---	1,305	---	---	---	1,305	שנת 2023 (רבעון 2)	
---	---	---	1,320	---	---	---	1,320	שנת 2023 (רבעון 3)	
---	---	---	1,320	---	---	---	1,320	שנת 2023 (רבעון 4)	
---	---	---	5,250	---	---	---	5,250	שנת 2024	
7,741	1	---	846	7,741	1	---	846	שנת 2025	
---	---	---	---	---	---	---	---	שנת 2026	
---	---	---	---	---	---	---	---	שנת 2027 <u>ואילך</u>	
<b>7,741</b>	<b>1</b>	<b>---</b>	<b>11,331</b>	<b>7,741</b>	<b>1</b>	<b>---</b>	<b>11,331</b>	<b>סה"כ</b>	
430	1	---	1,213	430	1	---	1,213	שנת 2023 (רבעון 1)	שוויץ
---	---	---	1,226	---	---	---	1,226	שנת 2023 (רבעון 2)	
---	---	---	1,240	---	---	---	1,240	שנת 2023 (רבעון 3)	
---	---	---	1,240	---	---	---	1,240	שנת 2023 (רבעון 4)	
70	1	---	4,928	70	1	---	4,928	שנת 2024	

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)		
1,622	5	---	4,582	1,622	5	---	4,582	שנת 2025	
---	---	---	4,000	---	---	---	4,000	שנת 2026	
6,455	7	---	40,369	6,455	7	---	12,750	שנת 2027 <u>ואילך</u>	
<b>8,577</b>	<b>14</b>	<b>---</b>	<b>58,798</b>	<b>8,577</b>	<b>14</b>	<b>---</b>	<b>31,179</b>	<b>סה"כ</b>	
1,212	2	---	31,894	4,373	5	---	31,467	שנת 2023 (רבעון 1)	הולנד
429	1	---	32,208	15,525	3	---	29,085	שנת 2023 (רבעון 2)	
---	---	---	32,542	---	---	---	28,846	שנת 2023 (רבעון 3)	
550	2	---	32,519	4,937	4	---	28,784	שנת 2023 (רבעון 4)	
5,874	8	---	128,424	16,145	13	---	105,136	שנת 2024	
27,853	19	---	113,083	27,615	18	---	86,449	שנת 2025	
9,840	8	---	97,407	39,247	10	---	70,631	שנת 2026	
160,304	60	---	521,113	98,221	47	---	156,381	שנת 2027 <u>ואילך</u>	
<b>206,063</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>989,191</b>	<b>206,063</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>536,778</b>	<b>סה"כ</b>	

\* לא מהותי

**שוכרים**

7.5

7.5.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היתה כ-10% לפחות מהכנסות החברה בשנת 2022.

**הסכמי שכירות עם שוכרים בתחום הפעילות**

7.5.2

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

הפרמטר	ישראל	הולנד
<b>מטרת השכירות</b>	פעילות ההשכרה בישראל כוללת מבנים מושכרים למטרות מסחר, לוגיסטיקה, תעשייה, משרדים וכו'. ההסכמים הם לדיירות בלתי מוגנת.	פעילות ההשכרה בהולנד כוללת מרכזים לוגיסטיים ובנייני משרדים.
<b>דמי שכירות</b>	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 ממסים 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 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.
<b>תקופת השכירות</b>	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, תקופת 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.	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 מסי' חודשים לפני תום תקופת השכירות. בתום תקופת אלה החוזה מוארך אוטומטית למשך תקופת האופציה אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו.
<b>סיום מוקדם של החוזה</b>	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.	ניתן לקבוע תניית סיום מוקדם של החוזה בהסכמת שני הצדדים.
<b>שכירויות משנה</b>	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".	בדרך כלל, לשוכר קמה הזכות להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, בשכירות משנה.
<b>ביטוחים</b>	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 ביטוחי. החברה שואפת להטיל חוזית חובת כיסוי ביטוחי על השוכר.	על המשכיר החובה לבטח את המושכר בביטוח מבנה, נזק וכן ביטוח צד ג' והוא נושא בכל עלויות הביטוח.

הפרמטר	ישראל	הולנד
בטוחות	ביטחונות לדמי השכירות הם בד"כ גביית ממסרים מעותדים מראש; פיקדון כספי; ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות אשר מוחזרת לשוכר רק לאחר פינוי המושכר והשלמת עמידתו של השוכר בהתחייבויותיו; או ערבויות אישיות; והכל בהתאם לנסיבות המו"מ.	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 התחזוקה והתפעול במושכר מוטלות על השוכרים בנכס. חלק מעלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר ומשולמות על ידו, מראש, לבעל הנכס במקדמה חודשית ביחד עם תשלום דמי השכירות.
תיקונים ואחזקה במושכר	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות משולמות על ידי השוכר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.	עלויות התיקונים והאחזקה השוטפות ושיפוצים למיניהן משולמות על ידי השוכר, אלא אם הוצאות אלו נדרשות כתוצאה מפעולה מכוונת /או הזנחה של המשכיר. עלויות תיקונים פנימיים במושכר, שהינם בבחינת נזקי "בלאי סביר" ישולמו בד"כ על ידי המשכיר.

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

#### תחום פעילות הנדל"ן המניב (נכסים מניבים בהקמה) – גילוי מצרפי

7.6

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		משתנים
שימוש – לוגיסטיקה	שימוש – מסחר ומשרדים	
1 – מרלוי"ג אשדוד	1 – נס ציונה	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
35 (חלק החברה 33.33%)	44 (חלק החברה 50%)	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (100%)
0.4	6	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
120	52	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
טרם נקבע	טרם נקבע	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
173 (חלק החברה 33.33%)	133 (חלק החברה 33.33%)	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן) לתום התקופה (במיליוני ש"ח)
0	0	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
---	---	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

#### קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה

7.7

נכון למועד הדוח, לחברה אין קרקעות פנויות שסווגו כנדל"ן להשקעה.



**רכישת ומכירת נכסים**

7.8

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור	
2020	2021	2022			
2	---	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	ישראל
16,700	---	15,050	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
7	---	4	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
378	---	(142)	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1,000	---	0	<b>רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)</b>		
---	---	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	ישראל
---	---	243,863	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	3,781	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	47,815	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
5	1	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	גרמניה
152,400	4,900	5,642	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
50	3	5	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
5,326	130	12	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו) (***)		
64,922	0	0	<b>רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)</b>		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	גרמניה
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	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)		
---	---	---	<b>רווח/הפסד שרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)</b>		
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	שוויץ
---	---	---	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
---	---	---	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	הולנד
---	---	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור
2020	2021	2022		
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנרכשו
---	---	---	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
3	1	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
89,000	75,580	16,874	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
1,827	1,154	635	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו) (**)	
36,648	29,667	5,433	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 רכישת ומכירת נכסים בתקופה הנסקרת ראה ביאורים 11, 15 ו-16 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".


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

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 5.2%-5.7% (נומינאלי)	הכנסות היוון	NAI Netherlands	3.2	100%	2,146	5%	2.3%	652	471,061	28,750	46107,899	2022	 הולנד	אזור
													אירו	ציון מטבע הפעילות
			5.1	100%	4,500	6.2%	6.2%	1,604	1,679	26,000	4891,517	2021	תעשייה ולוגיסטיקה	שימוש עיקרי
										19,971	עלות מקורית (באלפי אירו)			
שיעור היוון 6.17%-7.22% (נומינאלי)			5.1	100%	(475)	7.1%	7.1%	1,656	1,696	21,500	84,798	2020	100%	חלק התאגיד (%)
														27,717


<sup>46</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

<sup>47</sup> הסכום משקף דמי שכירות בגין 9 חודשים בשנת 2022 בהתאם לתנאי השכירות מול השוכר.

<sup>48</sup> 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).

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Hoofdorp (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 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 6.03%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	7.9	100%	500	6.7%	6.7%	1,677	1,708	25,100	494,200	2022	 אזור	
													הולנד	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.03%					7.7	100%	3,050	6.5%	6.5%	1,597	1,672	24,600	5086,590	2021
שיעור היוון 6.03%												2020	17,640	עלות מקורית (באלפי אירו)
			7.6	100%	(50)	6.9%	6.9%	1,615	1,655	21,550	84,995		100%	חלק התאגיד (%)
													18,068	שטח (מ"ר)

<sup>49</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיעור, שיפור בתנאי השוק וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).  
<sup>50</sup> 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).


נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	Amsterdam (Atradius Credit Insurance N.V.)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי הפעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) <sup>51</sup>	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>52</sup>			
שיעור היוון -5.59% 6.55%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	20.4	100%	10,650	5.0%	5.0%	2,938	3,310 <sup>53</sup>	59,000	52221,427	2022	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון -5.87% 7.14%			20.9	100%	(125)	5.9%	5.9%	2,800	3,394	47,525	54167,283	2021	משרדים והיי-טק	שימוש עיקרי
													39,800	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון -5.85% 7.05%			20.5	100%	1,828	6.4%	6.4%	3,045	3,329	47,650	187,936	2020	51%	חלק התאגיד (%)
													13,562	שטח (מ"ר)

<sup>51</sup> מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

<sup>52</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

<sup>53</sup> יצוין כי, החל מיום 1 באפריל 2023 יעודכנו תנאי השכירות באופן שהשטח המושכר יקטן לכ-70% (חלף 100% עד לאותו מועד) ודמי השכירות יעודכנו בהתאמה (קיטון של כ-36% להכנסות מדמי שכירות בשנת 2022). בכוננת החברה לערוך התאמות בשטח מושכר הנוטר ולאחר מכן להשכירו למס' שוכרים נוספים.

<sup>54</sup> 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).

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 <sup>55</sup> (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 7.86%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	14.0	100%	(450)	8.2%	8.2%	1,048	1,179	12,850	5648,226	2022	 <b>הולנד</b>	אזור
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 7.58%			13.7	100%	(150)	7.6%	7.6%	1,009	1,156	13,300	5746,815	2021	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
שיעור היוון 7.5%	7.5%		13.3	100%	(758)	7.7%	5.9%	793	861	13,450	53,048	2020	32.99%	חלק התאגיד (%)
													7,027	שטח (מ"ר)

<sup>55</sup> מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

<sup>56</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

<sup>57</sup> 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).

<sup>58</sup> 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 (באירו) 59	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)				אזור
שיעור היוון 6.05	היוון הכנסות	NAI Netherlands	17.1	100%	50	5.0%	5.0%	2,691	3,031	53,550	<sup>60</sup> 200,973	2022	 הולנד	אזור	
שיעור היוון 6.05%			15.6	100%	2,050	4.7%	4.7%	2,498	2,771	53,500	<sup>61</sup> 188,315	2021	אירו	שימוש עיקרי	
שיעור היוון 6.14%			9.3	100%	4,029	4.7%	2.0%	1,034	1,271	51,450	202,924	2020	32.99%	עלות מקורית (באלפי אירו)	
													14,848	חלק התאגיד (%)	שטח (מ"ר)

<sup>59</sup> מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

<sup>60</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

<sup>61</sup> 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.

<sup>62</sup> 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) <sup>63</sup>	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התפוסה (%)	שיעור התפוסה (%)	שיעור התפוסה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הון בסוף תקופה (באלפי אירו)		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אזור
שיעור היוון -7.59% 7.54%		NAI Netherlands	12.5	100%	3,530	5.2%	5.2%	1,860	2,177	35,600	<sup>64</sup> 133,607	2022	 הולנד	אזור
														אירו
שיעור היוון 7.4%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	10.8	100%	3,743	4.3%	4.3%	1,364	1,878	31,900	<sup>65</sup> 112,285	2021	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
														<sup>66</sup> 27,750
---			---	93%	---	---	---	---	---	27,750	109,449	<sup>67</sup> 2020	100%	חלק התאגיד (%)
														14,770

<sup>63</sup> מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.


<sup>64</sup> הגידול בשווי הנכס נובע משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

<sup>65</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מירידה בשיעור ההיוון, שיפור בתנאי השוק וגידול בשיעור 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).

<sup>66</sup> יצוין כי, העלות המקורית היתה בסך של כ-27.7 מיליון אירו והחברה היתה זכאית להנחת מס בסך של כ-1 מיליון אירו. יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

<sup>67</sup> ההתקשרות בהסכם הרכישה והשלמת העסקה בוצעה ביום 30 בדצמבר 2020.




נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	<b>Amersfoort (HOEK 3)</b>	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) <sup>68</sup>	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון 6.67%	הכנסות היוון	NAI Netherlands	15.7	96%	7,934	5.5%	5.5%	4,638	5,371	83,600	69 313,751	2022	 אזור	הולנד
													אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.65%			15.4	96%	71(1,919)	6.3%	1.5%	1,154	1,275	75,580	266,034	70 2021	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
---	2020	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	חלק התאגיד (%)	32.99%
													שטח (מ"ר)	29,523

<sup>68</sup> מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

<sup>69</sup> הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

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

<sup>71</sup> עלויות עסקה בגין רכישת הנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	<u>מתחם זוגלובק</u> <u>פתח תקווה</u>	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון בין -6.25% ל-7%	הכנסות היוון	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	90	93%	(10,283) עיקר הסכום נובע ממש רכישה ועלויות עסקה בגין רכישת הנכס	5.5%	3.7%	3,781	4,151	130,500	130,500	72	 ישראל	אזור
													ש"ח	ציון מטבע הפעילות
												2021	לוגיסטיקה	שימוש עיקרי
													126,000	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)
												2020	100%	חלק התאגיד (%)
													1,700 משרדים ; 4,115 לוגיסטיקה	שטח (מ"ר)

<sup>72</sup> עסקת הרכישה הושלמה בחודש מאי 2022. לפיכך, הנתונים בדבר הכנסות, NOI ושיעור התשואה הינם ביחס ל-8 חודשים בלבד. לפרטים בדבר השטחים הפנויים בנכס ראו ביאור 15ח(4) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

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 (נכס מניב בהקמה מהותי) ומאפייניו	
					רווחי שערך בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	0	0	(7,525) עיקר הסכום נובע ממש רכישה ועלויות עסקה בגין רכישת הנכס	119,527	119,527	127,052	שנת 2022 (חלק החברה 33.33%)	ציון שם הנכס	
---	---	---	0	0	(7,525) עיקר הסכום נובע ממש רכישה ועלויות עסקה בגין רכישת הנכס	119,527	119,527	127,052	נתונים ענתיים על הנכס	ציון מיקום הנכס	
										מרלויג אשדוד <sup>73</sup>	ציון מטבע פעילות מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס
										ש"ח	חלק התאגיד בפועל (%)
										שנת 2022	שיטת הצגה בדוח המאוחד
										33.33%	מועד סיום בניה משוער
										נדל"ן להשקעה	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)
										טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות ולפיכך לא ניתן להעריך את מועד השלמה הצפוי	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)
										שטח עיקרי ללוגיסטיקה – כ-33 אלפי מ"ר	300 מיליון ש"ח (חלק החברה 33.33%)

<sup>73</sup> לפרטים נוספים ראו גם ביאור 15ח(6) בפרק ג' לדוח התקופתי "דוחות כספיים".

גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאוד כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך 30-105 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 2022, היקף נכסי החברה אותם כהן העריך הינם בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, המהווים כ-31.6% 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 הונלדית 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 2022, היקף נכסי התאגיד אותם וואמל העריך הינם בסך של כ-1.97 מיליארד ש"ח, המהווים שיעור בסך של כ-36.8% 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**

7.10

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

7.10.1

ליום				
(מאוחד) (באלפי ש"ח)				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
2,260,955	2,394,290	2,817,746	סה"כ שווי נכסים מניבים (שהקמתם נסתיימה) (מאוחד) כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 7.3.2 לעיל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
---	---	171,421	סה"כ שווי נכסים מניבים בהקמה (מאוחד) כפי שמוצג בטבלה בסעיף 7.6 לעיל	
21,842	32,482	---	סה"כ קרקעות שסוגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 7.7 לעיל	
<b>2,282,797</b>	<b>2,426,772</b>	<b>2,989,167</b>	<b>סה"כ (מאוחד)</b>	
---	---	---	---	התאמות
<b>2,282,797</b>	<b>2,426,772</b>	<b>2,989,167</b>	<b>סה"כ, אחרי התאמות</b>	
2,280,530	2,392,571	2,548,245	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
---	---	171,421	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
---	32,176	267,342	סעיף נכסים מוחזקים למכירה (מאוחד)	
2,268	2,024	2,158	נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשיטת השווי המאזני (מאוחד)	
<b>2,282,798</b>	<b>2,426,771</b>	<b>2,989,167</b>	<b>סה"כ</b>	

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

7.10.2

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
52,043	174,490	129,810	רווח נקי לשנה (מאוחד)
<b>התאמות:</b>			
45,750	(205,584)	(213,030)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
14,180	38,083	46,566	מיסים נדחים
116	(3,948)	(10,958)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
113	10,587	15,156	הוצאות אחרות, נטו
(1,024)	567	5,972	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
730	(12,959)	129	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(5,742)	10,841	29,003	אחרות
(1,850)	---	---	בניטרול רווח מפעילות סולארית
<b>63,340</b>	<b>40,909</b>	<b>2,648</b>	<b>FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *</b>
<b>39,746</b>	<b>19,819</b>	<b>(25,713)</b>	<b>חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *</b>
<b>23,846</b>	<b>21,090</b>	<b>28,361</b>	<b>חלק המיעוט של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך *</b>
(7,251)	15,305	55,747	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
4,716	(3,235)	1,956	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,203	16,321	14,339	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה **
404	23	9,239	תשלום מבוסס מניות
12,979	4,645	6,276	פחת (כולל בגין הפעילות הסולארית)
1,850	---	---	פעילות סולארית ללא ניטרול פחת
<b>91,972</b>	<b>73,969</b>	<b>90,205</b>	<b>FFO לפי גישת הנהלה (כולל) ***</b>
<b>***45,092</b>	<b>34,964</b>	<b>44,908</b>	<b>חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>
<b>46,879</b>	<b>39,005</b>	<b>45,297</b>	<b>חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>

\* 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 לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו לעיל.

\*\* החברה רכשה בחודש דצמבר 2017 פורטפוליו של 8 נכסים (ונכס נוסף בחודש מרץ 2018) יחד עם שותפים המחזיקים בנכסים באמצעות חברות נכס. חלק משמעותי מההשקעה מומן בדרך של הלוואות בעלים כאשר את הריבית בגין נטרלה החברה מחישוב ה-FFO לפי גישת 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 בשנת 2020 הינו בסך של כ-14,358 אלפי ש"ח.

חלק הבעלים ב-FFO לפי גישת ההנהלה כולל סך של כ-6,527 אלפי ש"ח בגין פעילות האנרגיה הסולארית של החברה עבור שנת 2020.

## שיווק

7.11

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****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**

לפרטים בדבר הסכמים לרכישת ומכירת נכסים ראה ביאורים 11, 15 ו-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 התאגידיים 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 חכירה שמוחזקות על ידי פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר – בי.טי. כנרת בע"מ) (להלן: "פאי סיאם מפרץ אמנון") בשטח כולל של כ-60 דונם בהתאם להסכם לרכישת פאי סיאם מפרץ אמנון מחודש מאי 2021. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.138.1.12 להלן.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל ולהלן בקשר עם הפרויקטים, לרבות הערכות החברה ופאי סיאם 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 ו/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, גיוס כוח אדם מתאים ואיכותי והענקת 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**
- 8.1.4.1 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 הינו מהשכרה של נכסי הנדל"ן המניב השונים. התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המצויים בסמוך לנכסים האמורים. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים") למשל, באמצעות אתר האינטרנט Airbnb, באופן המהווה גורם תחרותי עבור בתי מלון, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי פאי סיאם, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחויית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזק תחום האכסניות ("Hostels") בעיקר בת"א וירושלים, שהינם כאמור האזורים העיקריים בהם פועלת 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 להשבת 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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	---	---
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	131,007	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 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	2
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	4.1-כ	7.4-כ
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	38,200	29,300
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	285,747	399,934
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	12,000
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	172,000	164,000
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חווי שכירות (%)	100%	100%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	כ-18,800 (צמוד מדד, סכום מינימאלי בהתאם להסכם שכירות)	9,600 (סכום מינימאלי בהתאם להסכם השכירות)

**טבלת קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה**

8.1.10.4

משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	810,824	566,788
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	כ-150	כ-30.6

**רכישת נכסים**

8.1.10.5

פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	1
עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	76,000	60,000
NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	---
שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	כ-120	כ-25

• לא נמכרו נכסים בשנים 2021 ו-2022.

**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 2022, פאי סיאם הינה בעלים של כ-95.56% מהזכויות בנכס. יצוין כי ביחס לכ-8.34% מהמקרקעין שהינם בבעלות פאי סיאם (היינו מתוך כ-95.56%), 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 2022, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת הנחיית נדל"ן להשקעה:

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%)	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	
				השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%)		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים				
שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	שיעור השלמה בתום תקופה [הנדסי/כספי] (%)	רווחי שיעור בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (100%)	מחירי שיעור בתקופה (מאוחד)	שנת 2022 (חלק פאי במועל) (95.56%)	שנת 2021 (חלק פאי במועל) (92.78%)	שנת 2020 (חלק פאי במועל) (92.78%)
שיעור היוון: 7% לדמי שכירות מובטחים ו-7.5% לתוספת דמי שכירות	היוון הכנסות	ארז כהן	100%	טרם החלו עבודות הקמה משמעותיות	0	285,747	299,023	104,457	החבצלת	ציון שם הנכס
					4,180	266,034 <sup>74</sup>	286,736	78,357	ר' החבצלת 2 (פינת יפו 40) והחבצלת 4, ירושלים	ציון מיקום הנכס
									ש"ח	ציון מטבע פעילות
									762013-2014	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס
									7795.56%	חלק התאגיד (פאי סיאם) במועל (%)
									נדל"ן להשקעה	שיטת הצגה בדוח המאוחד
									עבודות הקמה החלו בחודש ספטמבר 2022 ומועד ההשלמה הצפוי הינו במהלך שנת 2026	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)					
				200 מיליון ש"ח לא כולל רכיב הקרקע (בניכוי מענק).	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)					

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

75 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.

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

77 נכון למועד הדוח, פאי סיאם התקשרה בהסכמי רכישה ביחס למעל לכ-95.56% 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 מהבנינים 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. פאי סיאם החלה בעבודות הקמה בחודש ספטמבר 2022.

(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 שיוקם<sup>78</sup>. 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 יזמות (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

<sup>78</sup> 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.

מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) סך של 13.5 מיליון ש"ח (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 בהסכם שכירות ותפעול חבצלת.

הסכם שכירות ותפעול חבצלת כולל תנאים, לפיהם, בין היתר, 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 עד ליום 1 ביולי 2025. 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 לחוזי שכירות מוגנים על פי חוק הגנת הדייר. למועד הדוח, הכנסות הביניים מהשכרת שטחים בנכס מסתכמות בסכומים שאינם מהותיים.

בחודש ספטמבר 2022, פאי סיאם החלה בעבודות הקמת הפרויקט על פי היתר הבניה כאמור לעיל, כאשר במקביל לעבודות הקמת הפרויקט, פאי סיאם מטפלת בפינוי הדיירים המוגנים במושכר. להערכת החברה ופאי סיאם, עלויות פינוי הדיירים המוגנים הנוותרים בנכס כאמור יסתכמו לסך משוער של כ-3 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 הוועדה 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 2023 (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 בניה 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 ולקיום הסכם המימון והליווי. יצוין כי ביום 30 בדצמבר 2022, התקבל אישור המלווה לדחיית מועד התקיימות התנאים המתלים עד ליום 30 ביוני 2023.

ביום 20 בדצמבר 2022, הסכים המלווה להעמיד לפאי סיאם מסגרת לניצול מוקדם של האשראי בפרויקט בסך של עד 180 מיליון ש"ח וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2024.



להלן פרטים נוספים אודות הסכם הליווי :

מנגנון ריבית	שעבודים / בטחונות <sup>80,79</sup>	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	סכום מימון מקורי	תקופת המימון	מועד העמדת המימון	סוג המימון
כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים. נכון למועד התחלת הריבית בגובה פריים + 0.6%	<p>1. משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט חבצלת (לאחר השלמת רכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על ידי פאי סיאם);</p> <p>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;<sup>83</sup></p> <p>3. שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט;</p> <p>4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה על פי חוזה הניהול;</p> <p>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 מלוא זכויות החברה על פי חוזה שכירות נוספים שיחתמו;</p> <p>6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר שלמה דהוקי ושל החברה (ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום</p>	<p>1. התחייבות לשיפוי הבנק או מי מטעמו תוך 21 ימים ממועד דרישת הבנק וקבלת פס"ד חלוט, בגין כל סכום, כמפורט בהסכם.</p> <p>2. העמדה לפירעון מיידית במקרה של אירוע הפרה, כמפורט בהסכם הליווי וכמקובל בהסכמים מסוג זה.</p>	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.	314 מיליון ש"ח, מתוכם 284 מיליון ש"ח ישמש לצרכי הפרויקט והקמתו, והיתרה תשמש להעמדת מימון גישור ללווה עד לקבלת המענקים (כהגדרתם בהסכם)	החל ממועד חתימת הסכם הליווי (בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים) <sup>82</sup> ותפקע בתום 3 שנים מהיום בו יתקיימו בפועל כל התנאים המקדמיים ("מועד הפירעון הסופי")	טרם התקיימו כל התנאים להעמדת המימון על פי הסכם הליווי. ביום 20/12/22 המלווה להעמיד לחברה מסגרת לניצול מוקדם של האשראי בפרויקט בסך של עד 180 מיליון ש"ח וזאת עד ליום 31/12/2024	מסגרת אשראי לתקופת <sup>81</sup> ההקמה <sup>81</sup>
כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים.	<p>1. יחס חוב לבטוחה (LTV)<sup>86</sup> לא יעלה בכל עת על 70%;</p> <p>2. יחס כיסוי<sup>87</sup> לא יפחת בכל עת מ-1.15;</p> <p>3. מסירת דוחות ומידע ביחס</p>	<p>1. יחס חוב לבטוחה (LTV)<sup>86</sup> לא יעלה בכל עת על 70%;</p> <p>2. יחס כיסוי<sup>87</sup> לא יפחת בכל עת מ-1.15;</p> <p>3. מסירת דוחות ומידע ביחס</p>	ריבית ו-4% מהקרן ישולמו בכל שנה בתשלומים רבעוניים שוטפים; יתרת תשלומי הריבית והקרן (60%)	עד 284 מיליון ש"ח	120 חודשים	מועד הפירעון הסופי <sup>85</sup>	הלוואה להפעלה

<sup>79</sup> השעבודים והבטחונות בטבלה לעיל יערכו וייווצרו 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.

<sup>80</sup> כמו כן, שעבודים מסוג השעבודים המפורטים בסעיפים (2) עד (4), שנערכו ונוצרו (בשינויים המחויבים) לטובת המלווה בפרויקט מבשרת כאמור בסעיף 8.2.13 להלן, על פי הסכם מימון בין חברת מלוונת החוף הצפוני לבין המלווה, יערכו וייווצרו כך שיבטיחו גם את אשראי הפרויקט על פי הסכם הליווי. לפרטים ראו סעיף 8.2.13 להלן.

<sup>81</sup> 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.

<sup>82</sup> 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 לפינוי הדיירים המוגנים; (3) להעמיד לפאי סיאם מתוך מסגרת האשראי, אשראי בסכום כולל שלא יעלה על כ-22 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בהסכם הליווי.

<sup>83</sup> 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, לשעבד בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובכפוף להשלמת בניית הפרויקט ולקיום כל ההתחייבויות הלווה כלפי המלווה עד לאותו מועד כמפורט בהסכם, אשר עיקריהן קבלת אישור אכלוס וכל אישור נוסף שיידרש לשם הפעלת המלון, מסירת המלון לחברת הניהול, כל הבטחות המפורטות לעיל הינן בתוקף מלא והתקשרות בביטוחים הנדרשים על פי ההסכם.

<sup>84</sup> היחס שבין (1) סכומי האשראי; לבין (2) שווי שוק של הנכס על פי הערכת שמאי מעודכנת טרם מועד הישוב היחס הפיננסי הנ"ל, כהגדרת המונחים בהסכם.

<sup>85</sup> היחס שבין: (1) ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס, לבין (2) סכום החלויות השוטפות, כהגדרת המונחים בהסכם הליווי.

	<p>לכל ערב)<sup>84</sup>.  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>לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות והוצאות בגין הפרויקט ומידע בקשר עם פאי סיאם ומצבה הפיננסי; הערכת שמאי מעודכנת לדרישת המלווה.  4. התחייבות לשיפוי ופירעון מידי כמפורט לעיל.</p>	<p>ישולמו בתשלום אחד בתום 120 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.</p>				
--	---	--	---	--	--	--	--

<sup>84</sup> 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.

### 8.1.11.3. מענק מפעל מאושר

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 לתוכנית במסלול מענקים, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בסך של כ-106 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 21.3 מיליון ש"ח. כמו כן, שותפות חבצלת עשויה להיות זכאית לתוספת מענק מנהלי בגין מלונאות עממית בשתי פעימות, האחת בגובה של עד 8% ופעימה שניה בגובה של 5% מותנה בכך שלפחות 25% מהכנסות המלון הן מתיירות נכנסת במהלך 18 חודשים בממוצע מיום הפעלתו. להערכת החברה ופאי סיאם, סך המענק שיתקבל, אם וככל שיתקבל, צפוי לעמוד על כ-35 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור, כפי שהוארך, הינו יום 28 בדצמבר 2020, כאשר בהתאם לבקשת פאי סיאם, אושרה ארכה עד ליום 28 ביוני 2022. שותפות חבצלת פנתה למשרד התיירות בבקשה לקבלת ארכה נוספת, כאשר נכון למועד הדוח טרם התקבלה ארכה נוספת כאמור.

ביום 30 בינואר 2023, קיבלה שותפות החבצלת אישור מותנה למפעל מאושר ממשרד התיירות בהתאם לתוכנית במסלול מענקים להרחבת בית המלון ב-69 חדרים ברמה B עירוני לפיו, שותפות החבצלת תהיה זכאית לקבל מענק בשיעור של עד 20% מהיקף השקעה של עלויות הבנייה המוערכת בקשר עם הרחבת המלון כאמור בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כאשר היקף המענק הינו בסך של עד 0.9 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד הביצוע, לפי כתב האישור כאמור הינו עד ליום 16 בנובמבר 2024. עוד יצוין כי שותפות חבצלת מטפלת מול הגורמים הרלוונטיים לשינוי האישור כך שיתייחס ל-69 חדרים ברמה B נופש וזאת חלף רמה B עירוני. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, טרם התקבלו מענקים על בסיס התוכנית האמורה.

### 8.1.11.4. צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים הפנימיים המבוססים, בין היתר, על הסכם שכירות ותפעול החבצלת (כהגדרתו לעיל) ונתונים מהערכת השווי לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הכנסות תפעוליות, שיעורי תפוסה ושיעורי רווח תפעולי, ה-NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (שנת 2026), יסתכם לסך של כ-33.1 מיליון ש"ח. להלן פרטים בדבר הערכות פאי סיאם בדבר ה-NOI הממוצע כאמור:

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות ממוצעות לחדר בסך של בין כ-1,170 ש"ח ל-1,400 ש"ח ללילה, הכנסות משטחי מסחר בסך של בין כ-3,000 אלפי ש"ח ל-4,000 אלפי ש"ח בשנה, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 70% לבין 80% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 85% לבין 90%.

נתונים לפי 100% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
33,139 *	66,278	33,139	33,139	--	--	--

\* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2026.

בהתאם להערכת שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2022 כאמור בסעיף 8.1.11 לעיל, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ- 541 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור נקבע לפי שיטת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של בין 7% ל-7.5%.

אזוהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של פאי סיאם אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 21 להלן.

#### קרקע להשקעה מהותית – מתחם מפרץ אמנון - כנרת

8.1.12

ביום 4 במאי 2021 התקשרה פאי סיאם עם צדדי ג' (בעלת המניות בחברה הנרכשת וצד קשור אליה שהעמידה הלוואות בעלים לחברה הנרכשת) שאינם קשורים לפאי סיאם ו/או לבעלי המניות בה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר: בי.טי. כנרת בע"מ וקודם לכן החברה לפיתוח מפרץ אמנון בע"מ) (להלן בסעיף זה: "הסכם הרכישה", "המוכרות" ו-"החברה הנרכשת").

החברה הנרכשת הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין המצויים באיזור הכנרת, וזאת מכוח חוזי חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). המקרקעין הינם בשטח כולל של כ-67 דונם. על המקרקעין פעל בעבר כפר נופש ואירוח, כאשר נכון למועד הדוח פאי סיאם ביצעה עבודות הריסה של המובנה על המקרקעין וקיים היתר חפירה.

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

בהתאם לתוכנית המתאר הארצית, תנאי להוצאת היתר בנייה לפרויקט המלונאות הינו קבלת אישור של הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על הסביבה החופית (להלן: "הולחוף") לתוכנית

בינוי ופיתוח כוללת לכל השטחים בייעוד למלונאות. לאחר אישור הוועדה המחוזית נדונה התוכנית גם בהולחוף וביום 26 באוקטובר 2022, ניתנה החלטה של הולחוף בו היא מאשרת כי התוכנית עומדת בתנאים הנדרשים ומאשרת את התוכנית תוך קביעת מספר תנאים לגבי אופן ביצוע הבינוי והפיתוח. בתאריך 29 בדצמבר 2022 הוגש ערר על החלטת הולחוף למועצה הארצית ובתאריך 16 במרץ 2023 התקיים דיון במועצה הארצית, כאשר נכון למועד הדוח ממתינים להחלטת המועצה הארצית בקשר לערר בדבר האם תתקבל זכות הערר וככל שכן האם לקבל או לדחות אותה.

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים (באלפי ש"ח)							תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך בתקופה (מאוחד)	ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד)				
ראו ס"ק (ד) להלן	25,500 מ"ר (לאחר שינוי ייעוד)	מגרש 607 בייעוד מלונאות על פי תוכנית מתאר ארצית תמ"א/13/13/א/1.	למועד הדוח, על המקרקעין חלות הוראות תוכנית מתאר ארצית תמ"א/13/13/א/1 לפיה הנכס הינו בייעוד למלונאות.	מלונאות	---	גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע	ארז כהן	134,886	222,187	232,000	שנת 2022	נתונים על הנכס	מתחם מפרץ אמנון - כנרת	ציון שם עתודת הקרקע
								55,798	116,778	126,600			שנת 2021	חוף אמנון, סובב כנרת מגרש 607 בגוש 13637 חלק מחלקות 4,5,10,16,18
											ש"ח			ציון מטבע פעילות
											4 במאי 2021			מועד רכישת הקרקע
											100%			חלק התאגיד (פאי סיאם) בפועל (%)
											מאוחד			שיטת הצגה בדוח המאוחד
								67,380	שטח הקרקע במ"ר					
60,000	עלות מקורית (באלפי ש"ח)													

(א) הסכם רכישה

פאי סיאם רכשה את מניות החברה הנרכשת בתמורה ל-1.00 ש"ח וכן, פאי סיאם תעמיד הלוואת בעלים לחברה הנרכשת בסך של 60 מיליוני ש"ח אשר ישמשו לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת. למועד הדוח, פאי סיאם שילמה את התמורה במלואה וזו הועברה לפירעון התחייבויות החברה הנרכשת.

יובהר, כי מעבר לאמור לעיל, תיוותר יתרת חוב לצד קשור למוכרת בסך של כ-4 מיליון ש"ח, שתפרע בעתיד (בחלקה או במלואה) בכפוף לכך שיתקבלו כספים בחברה הנרכשת ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הרכישה.

כמו כן, פאי סיאם התחייבה להעמיד סך נוסף של 4 מיליוני ש"ח לחברה הנרכשת שישמש לפירעון חובות של החברה הנרכשת כלפי המוכרת וזאת ככל שיתקבל אישור להקצאת מגרשים נוספים הסמוכים למגרש שהחברה הנרכשת חוכרת, בשטח של כ-20 דונם נוספים המיועדים לשימוש כגלמפינג, וזאת לצד התחייבות פאי סיאם לשאת בכל תשלום לרמ"י בגין הקצאה זו.

נכון למועד הדוח, רמ"י אישרה את הקצאת המגרשים הנוספים לפאי סיאם ובהתאם פאי סיאם שילמה את הסכום הנוסף האמור בסך של 4 מיליון ש"ח.

הסכם הרכישה כולל מצגים וכן הגבלת אחריות ושיפוי מוגבל בסכום, כפי שנקבע בהסכם הרכישה.

העסקה הושלמה במועד חתימתה, כאשר פאי סיאם מימנה את העסקה ממקורותיה העצמאיים.

(ב) התכנון המוצע

בהתאם לתוכניות פאי סיאם, מתוכנן פרויקט מלונאי אשר ינוהל על ידי רשת ישרוטל כמלון יוקרה. התכנון המוצע כולל מגרש מלונאי בשטח של כ-67 דונם אשר יכלול 200 יחידות עצמאיות בשטח ממוצע ליחידה של כ-60 מ"ר. התכנון יכלול בריכות פרטיות עבור כ-80% מהחדרים, מתוכנן אזור אירוח ושירות מרכזי בשטח של כ-10,000 מ"ר, שיכלול חדרי ספא, כ-30 חדרי טיפולים, מסעדות לארוחות בוקר וארוחות גורמה, מועדון כושר, חדרי אירועים וכנסים ובריכות חיצוניות וסגורות). כמו כן, מתוכנן אזור שירות שיאפשר אירוח במקום של מומחי ספא וקוסמטיקה, להדריך וללוות את המותג בשנים הראשונות. כמו כן, בסמוך למגרש של בית המלון קיימים מגרשים בשטח של כ-20 דונם המיועדים לשימוש כגלמפינג.

(ג) הכנסות והוצאות משימושי ביניים

על המקרקעין פעל בעבר כפר נופש ואירוח שאינו פעיל למועד הדוח והינו מגודר ותחום למניעת סכנות. למועד הדוח, אין הכנסות משימושי ביניים בקשר עם הפרויקט.

(ד) אישור שינוי יעוד וניצול למקרקעין הקיימים והקצאת קרקעות נוספות

ביום 2 במרץ 2022, אישרה רמ"י לפאי סיאם מפרץ אמנון שינוי יעוד למקרקעין הקיימים והקצאת קרקע נוספות.

שינוי יעוד של הקרקע הידועה כגוש 13637 חלקה 10, 5, 4, 29, 34 תוכנית 1/א/13/13 מגרש 607

בשטח של כ- 67,380 מ"ר למטרת למלונאות וזאת בתמורה לדמי היוון בסך של כ-8,187 אלפי ש"ח ובהתאם, נחתם חוזה חכירה (דמי ההיוון שולמו ע"י המוכרת).

הקצאת הקרקע הידועה כגוש 13637 חלקה 29, תוכנית 1/א/13/13 מגרש 505 בשטח של כ-4,898 מ"ר למטרות ספורט ונופש וזאת בתמורה לדמי היוון בסך של כ-83 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ובהתאם, נחתם הסכם פיתוח לחכירה (דמי היוון שולמו ע"י פאי סיאם מפרץ אמנון).

הקצאת הקרקע הידועה כגוש 13637 חלקה 5,10,29, תוכנית 1/א/13/13 מגרש 506 בשטח של כ-7,119 מ"ר למטרות ספורט ונופש וזאת בתמורה לדמי היוון בסך של כ-878 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ובהתאם, נחתם הסכם פיתוח לחכירה (דמי היוון שולמו ע"י פאי סיאם מפרץ אמנון).

הקצאת קרקע הידועה כגוש 13637 חלקה 29, תוכנית 1/א/13/13 מגרש 508 בשטח של כ-6,662 מ"ר למטרות ספורט ונופש וזאת בתמורה לדמי היוון בסך של כ-713 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ובהתאם, נחתם הסכם פיתוח לחכירה (דמי היוון שולמו ע"י פאי סיאם מפרץ אמנון).

הקצאת קרקע הידועה כגוש 13637 מחלק 10, תוכנית 1/א/13/13 מגרש 503 בשטח של כ-2,010 מ"ר הכולל בתוכו הגדרת שטח המסעדה וזכויות בנייה וזאת בתמורה לדמי היוון בסך של כ-381 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ובהתאם, נחתם הסכם פיתוח לחכירה (דמי היוון שולמו ע"י המוכרת).

#### (ה) חוזה שכירות ותפעול בקשר עם פרויקט מפרץ אמנון- כנרת

ביום 7 ביולי 2022 התקשרה פאי סיאם מפרץ אמנון (בסעיף זה: "**המשכירה**"), עם פאי סיאם ועם חברת ישרוטל יזמות ופיתוח בעמ' (בסעיף זה: "**השוכרת**"), אשר למיטב ידיעת פאי סיאם הינה חברה בבעלות מלאה של ישרוטל בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, בחוזה שכירות ותפעול בקשר עם בית המלון שיוקם על מקרקעי פרויקט מפרץ אמנון כנרת (להלן בסעיף זה: "**הסכם השכירות והתפעול**" ו-"**המלון**"), לפי העניין). בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול, השוכרת תשכור, תפעיל ותנהל את המלון.

מסירת החזקה במלון לידי השוכרת תבוצע לאחר השלמת בניית המלון, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) דמי שכירות מינימאליים; או (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם השכירות והתפעול ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות. במסגרת הסכם השכירות והתפעול ניתנה מטעם ישרוטל בע"מ ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת המשכירה לכלל התחייבויות השוכרת, בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. הסכם השכירות והתפעול כולל תנאים, לפיהם, לשוכרת תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 5 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול. יצוין כי, כפי שנמסר לחברה מפאי סיאם, התקבל היתר חפירה. על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תמסור לשוכרת 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. לצורך



הקמת המלון והתאמתו לרמה הנדרשת ולסטנדרטים המבוקשים, השוכרת תלויה את הפרויקט במשך תקופת ההקמה ותספק שירותי ייעוץ (תמורת דמי ייעוץ שנקבעו בהסכם) בגיבוש הפרוגרמה, המפרט הטכני, עיצוב, עבודה מול האדריכל, ספקים ועוד. יצוין כי הסכם השכירות והתפעול יהיה כפוף לקבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, להשכרת המלון על פי תנאי הסכם השכירות והתפעול. פאי סיאם וישרוטל הגישו בקשה לממונה על התחרות לצורך קבלת אישורו וממתינים להחלטת הממונה.

#### 8.1.12.1 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקעות

למועד הדוח אין צפי להשבחות מהותיות ולא בוצעו השבחות מהותיות בשנתיים שקדמו למועד הדוח.

#### 8.1.12.2 צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים פנימיים המבוססים, בין היתר, על חוזה שכירות ותפעול שנחתם עם ישרוטל ונתונים מהערכת השווי לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הכנסות צפויות, שיעורי תפוסה ושיעור רווח תפעולי, ה-NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (שנת 2026), יסתכם לסך של כ- 27.4 מיליון ש"ח. להלן פרטים בדבר הערכות פאי סיאם בדבר ה-NOI הממוצע כאמור:

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות ממוצעות לחדר בסך של בין כ-2,250 ש"ח ל-2,625 ש"ח ללילה, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 75% לבין 85% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 75% לבין 85%.

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
* 27,387	54,775	28,446	26,329	--	--	--

\* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2026.

בהתאם להערכת שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2022 כאמור בסעיף 8.1.12 לעיל, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ- 491 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור נקבע לפי גישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 7%-7.6%.

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של פאי סיאם אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ותקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 21 להלן.

## 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 2022 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 מיועדים 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

8.2.4

### מלון איביס סטיילס ומלון 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 מלון איביס סיטי סנטר החל לפעול בחודש אוגוסט 2017. מלון איביס סטיילס התחיל לפעול במהלך חודש פברואר 2019. 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 שני בית המלון, בחלוקה לפי סוגי המוצרים העיקריים, לשנים 2021 ו-2022:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (*)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	
81.6	10,419	82.9	25,854	הכנסות מחדרים
18.4	2,347	17.1	5,336	הכנסות מזון ומשקאות
---	---	---	---	הכנסות נוספות
<b>100%</b>	<b>12,766</b>	<b>100%</b>	<b>31,190</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) כמפורט לעיל בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה, 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.

### בית המלון במבשרת

לפרטים אודות צפי NOI והערכה בדבר שווי הנכס כגמור - ראו סעיף 8.2.13 להלן. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות והניהול ביחס לבית המלון במבשרת ראו סעיף 8.2.13 להלן.

### לקוחות

8.2.5

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 במותג IBIS וכו', או דרך ערוצי שיווק עקיפים (סוכני נסיעות, חברות, ארגונים ועוד).

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 כ-50 מותגים שונים של הרשת. 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 הדיגיטלית.

#### **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.

#### **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 במותג 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 סיאם בתנאים דומים לתנאי הזיכיון של מלון איביס סיטי סנטר כמפורט להלן (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.

#### להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סטיילס:

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (במ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2022
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)	133,000 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, בשנת 2022 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 הדוח, הנהלת פאי סיאם מעריכה כי החניון יפתח עד תום שנת 2023.

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 לאסטרטגיית 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 המלוונות IBIS. בתמורה

להעמדת שירותיה והשימוש במוטג כאמור לעיל, אקור תהיה זכאית לקבל תשלומים כדלקמן: דמי כניסה בסך של 1,000 אירו עבור כל מיטה בבית המלון, דמי זיכיון בשיעור של 3.5% מההכנסות השנתיות, כאשר דמי הזיכיון יופחתו ב-0.5% בשנה ככל שפאי סיאם תפתח מלון נוסף תחת מותג IBIS, עמלת שיווק ומכירות בשיעור של 1% מהכנסות השנתיות עמלת הזמנות בשיעור של 1.5% מהמחזור השנתי מסעיף חדרים בלבד ו-3% מהזמנות שבוצעו בבית המלון באמצעות חברי מועדון של רשת אקור. על פי מערכת ההסכמים, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות בנות 10 שנים כל אחת להארכת תקופת הזיכיון האמורה.

#### חוזה שכירות ותפעול

ביום 1 בינואר 2018, התקשרו גינות המלכים ושותפות מלוונות 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 כדון, ובשנות השכירות הנותרות של תקופת השכירות (השלישית ועד תום תקופת השכירות) לדמי שכירות שנתיים בסך של 6 מיליון ש"ח צמודים למדד ובתוספת מע"מ כדון. דמי השכירות כאמור לעיל ישולמו בתום כל רבעון באמצעות שיק דחוי ל-30 ימים.

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

#### להלן נתונים עיקריים אודות מלון איביס סיטי סנטר:

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (במ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון	יתרת עלות מופחתת ליום 31.12.2022
מלון סיטי סנטר Ibis Jerusalem City Center Hotel	רחוב אריסטובולוס פינת רחוב יצחק אלישר 4, בירושלים	680	124	אוגוסט 2017	גינות המלכים מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה B (מקביל לדרגה 4 של כוכבים)	150,000 אלפי ש"ח

#### רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים – בית המלון במבשרת ציון

8.2.13

#### כללי

מלוונות החוף הצפוני בע"מ, חברה בת (100%) של פאי סיאם (להלן: "**מלוונות החוף הצפוני**") הינה בעלת זכויות חכירה מכוח חוזה חכירה מיום 17 במרץ 2019 במקרקעין בשטח של כ-

14 אלפי מ"ר בגוש 30318 חלק מחלקה 1 במבשרת ציון (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). לפאי סיאם אושרה תוכנית המאפשרת תוספת בניה להשלמת סה"כ 308 חדרים, בתוספת שטחים ציבוריים בהתאמה, כאשר טרם התקבל היתר בניה להקמת התוספת (להלן: "בית המלון במבשרת"). נכון למועד הדוח, בית המלון במבשרת נמצא בשלבי הקמה, כאשר עבודות שלד בית המלון הסתיימו והחלו עבודות הפנים. להערכת החברה ופאי סיאם, עבודות הקמת בית המלון במבשרת צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני לשנת 2024.

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 הדוח, התוכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף ביום 1 בנובמבר 2021, נפתח תיק מידע בוועדה המקומית, הוגשו שתי תוכניות לדיון בוועדה (אחת לכל אגף), הוועדה אישרה את שתי התוכניות, ונמצאים בהליך של איסוף אישורים לצורך השלמת התנאים להיתר הבניה לתוספת הבניה המבוקשת (כ-60 חדרים) (הוכנה, הוגשה ואושרה תוכנית תצ"ר בתאם לדרישות התב"ע וזו נמצאת בימים אלה באישור סופי).

#### 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 ו/או מי מטעמה ובהתאם, עלויות העסקת העובדים יחולו על פאי סיאם וייחשבו כהוצאות



תפעוליות לצורך הסכם השכירות והניהול. יחד עם זאת, לאקור יהיה שיקול דעת בלעדי בכל הקשור בעובדי המלון ובכלל זה בכל הקשור בהעסקת עובדים, קידומם, סיום העסקתם וכדומה. 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 וטרום 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:

שם המלון	מיקום	שטח המקרקעין (במ"ר)	מס' חדרים	מועד הפעלת המלון	מצב רישום זכויות משפטיות	דרגת המלון
מלון מבשרת ציון (נמצא בשלבי בניה מתקדמים)	מבשרת ציון	14,150	כ-260 (אושרה תוכנית המאפשרת 308 חדרים)	מועד סיום הקמה צפוי רבעון שני לשנת 2024	מלונות החוף הצפוני מחזיקה במלוא (100%) זכויות הבעלות	רמה A (מקביל לדרגה של 5 כוכבים)

### צפי NOI ממוצע והערכה בדבר שווי הנכס כגמור

להערכת פאי סיאם ובהתאם לתחשיבים פנימיים המבוססים, בין היתר, על הסכם השכירות והניהול (כהגדרתו לעיל) וכן על נתונים מהערכת השווי לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הכנסות צפויות, שיעור תפוסה ושיעורי רווחיות תפעולית, ה-NOI הממוצע לפרויקט ממועד ההפעלה הצפוי (רבעון שני לשנת 2024), יסתכם לסך של כ-32.7 מיליון ש"ח.

להלן פרטים בדבר הערכות פאי סיאם בדבר ה-NOI הממוצע כאמור:

יצוין כי במסגרת התחשיבים הפנימיים כאמור נלקחו בחשבון הכנסות ממוצעות לחדר בסך של בין כ-1,200 ש"ח לבין כ-1,400 ש"ח ללילה, שיעור תפוסה ממוצע שנתי של בין 60% לבין 70% ושיעור רווחיות תפעולית של בין 40% לבין 55%.

נתונים לפי 100%; חלק פאי סיאם בנכס 100% NOI צפוי (באלפי ש"ח)						
ממוצע לתקופה	סה"כ לתקופה	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
32,700 *	116,462	37,710	34,136	30,274	14,342	---

\* החל ממועד הפעלת המלון המשוערת בשנת 2026.

בהתאם להערכת פאי סיאם שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2022 שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, שווי הנכס כגמור צפוי להסתכם לסך של כ-450 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס כגמור נקבע לפי גישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של בין 7% ל-8%.

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה ופאי סיאם בקשר עם המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתן המלאה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות פאי סיאם ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי פאי סיאם. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בפאי סיאם נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של פאי סיאם אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות פאי סיאם, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה כמפורט בסעיף 21 להלן.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

### פרויקט כפר הים

.9

#### הזכויות בקרקע

9.1

ביום 14 בדצמבר 1992 התקשרה חברת עונות חטיבת הפנאי בע"מ (לעיל ולהלן: "עונות הפנאי" או "עונות"), חברה בה החזיקה החברה נכון לאותו מועד, 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 הוחזקה 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 שוקו 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")<sup>88</sup>. מגרש מס' 800/2 נמכר בתקופת הדוח כמפורט בסעיף זה להלן.

ביום 28 באפריל 2019 נרשם הפרויקט כבית משותף.

ביום 11 באפריל 2019, נחתם הסכם פשרה בין כפר הים ניהול (1994) בע"מ, חברת הניהול של פרויקט "כפר הים" (כהגדרתה בסעיף 9.19.2 להלן), 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" או "הסכם הפשרה"), אשר קיבל תוקף של פסק דין בה"פ 1244/05, אשר מסדירים את יחסי עונות הפנאי והשותף, לרבות בקרקעות הפנויות. לפי ההסכם, השותף יעביר לחברה את מניותיו בעונות הפנאי, ומנגד ירשמו על שמו זכויות בחלק מהקרקעות הפנויות, כאשר נקבע מנגנון לחלוקת הקרקעות הפנויות על ידי שמאי מקרקעין. שמאי המקרקעין ביצע בפועל את חלוקת הקרקעות ומודד מטעם הצדדים הוציא תשריט שמשקף את אופן החלוקה. ביום 12 ביוני 2022, הושלם מימוש הפשרה, בין היתר, באופן שהחברה, באמצעות חברת הבת, מחזיקה במלוא הון המניות של עונות, ואינה

<sup>88</sup> יצוין כי, חלק של כ-4 דונם מהחלקה הוחרג ונרשם בטאבו על שם העיריה.

מחזיקה עוד במגרש 800/1. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

ביום 30 בדצמבר 2021 התקשרה עונות בהסכם למכירת זכויותיה במגרש מס' 800/2 לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. במועד החתימה שולם סך של 10% מהתמורה וביום 28 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה ובכך הושלמה העסקה.

## **הסכמי ניהול והסכמי מכר**

9.2

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").

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 נופש<sup>89</sup> בבנין המלון וכן נקבעו מגבלות ביחס להסכמי ליסבק (Leaseback). בהסכם הניהול התחייבה חברת הניהול לספק למלון, לכל דיירי המלון המשלמים עבור לינות במלון ולאורחי המלון את כל השירותים והזכויות שינתנו לכל אחד מהחברים בחברת הניהול.

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

ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עונות במערך הסכמים עם צד שלישי<sup>90</sup>, למכירת מלוא אחזקותיה (100%) בבית המלון "ריזורט חדרה", לרבות המיטלטלין המצויים בו, חניות בית המלון ומניות חברת הניהול של בית המלון, ולרבות המחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של עונות הקשורות בבית המלון מכוח הסכמים מול צדדים שלישיים כמפורט בהסכם, בתמורה לסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התמורה"), מתוכה שולמו לעונות סך של 11 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי ההסכם. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-000351), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

<sup>89</sup> יצוין כי, כאמור בסעיף 9.1 לעיל, עונות קיבלה היתר בניה לבניית המלון כמלון רגיל (חלף יחידות מגורי נופש כאמור בסעיף זה).

<sup>90</sup> חברה בשליטתו של בעל השליטה בחברה השוכרת כיום את בית המלון.

**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 2021 (באלפי ש"ח) <sup>91</sup>	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח) <sup>92</sup>	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה על פי התב"ע	תכניות לבנייה/הערות
יהודה אור	33.34% (באמצעות החזקה בחברת א.מ.ת, ראו סעיף 1.6 לעיל)	חזקה מהוון מול רשות מקרקעי ישראל	6,067 (חלק החברה)	7,622 (חלק החברה)	4,592	מסחרי ומשרדים <sup>93</sup>	בחודש מרץ 2019 שילמה החברה דמי היתר מהוונים בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בגין הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. בחודש יולי 2019 התקבל מימון בחברה מבנק מממן בגובה של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-3.3 מיליוני ש"ח) ששימש לתשלום דמי 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 ערבה כלפי הבנק בערבות מתמדת מוגבלת בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח לפירעון הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק (כל אחת בהתאם לחלקה בא.מ.ת). על פי המצב התכנוני הקיים, לחברה זכויות בניה למטרות מסחר ומשרדים בהיקף של כ-14.7 אלפי מ"ר מעל הקרקע, ומקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להרחבת הזכויות. בינואר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב אישרה להפקדה תב"ע הכוללת כ-23.5 אלפי מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר וכן שצ"פים ושטחי ציבור. בינואר 2023 הוועדה אישרה ליתן תוקף לתב"ע האמורה.

<sup>91</sup> עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

<sup>92</sup> עלות או שווי מימוש נטו, הנמוך מביניהם.

<sup>93</sup> יצוין כי הקרקע באור יהודה הינה חלק מפרויקט עבר של החברה בתחום המגורים אשר נבנה ונמכר.

## 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 ופותח בנכסים בישראל ובחו"ל. הפעילות בוצעה באמצעות חברת WIV CLUB LTD (להלן: "wiv"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה. לאחר בחינה נוספת של הפרויקט, הוחלט להפסיקו בחודש דצמבר 2022 וזאת עקב אי התכנותו הכלכלית. כמו כן, יצוין כי, עד ליום 15 במרץ 2020 ושוב החל מיום 28 בפברואר 2021<sup>94</sup>, מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, כיהן כמנכ"ל wiv וסייע 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"מ<sup>95</sup>. תקופת השכירות הראשונה הסתיימה בחודש פברואר 2021 והוארכה באותם תנאים לתקופת שכירות נוספת עד חודש פברואר 2026.

### רכוש קבוע 12.2

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.

## הון אנושי .13

### מבנה ארגוני של הקבוצה 13.1

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה 28 עובדים, מתוכם 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

<sup>94</sup> בתקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 28 בפברואר 2021 כיהן כמנכ"ל WIV מר ערן ויילר, צד שלישי שאינו קשור לחברה.  
<sup>95</sup> לא כולל חניות ומחסן.

פנסייה ומנהלים, קופות פיצויים ויצירת התחייבויות במאזן למלוא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים.

### מצבת העובדים של הקבוצה

13.2

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ולמועד הדוח, מעסיקה הקבוצה עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

עובדים			מחלקה
ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	למועד הדוח	
3	3	3	הנהלת החברה
5	4	5	מחלקת חשבות והנהלת חשבונות
4	2	2	מרכזי מסחר
8	8	8	מחלקת נכסים ומזכירות
3	4	4	פעילות חו"ל
5	2	2	ויב קלאב
3	4	4	פאי סיאם
<b>31</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>סה"כ</b>

### נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

13.3

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 אופציות, לא סחירות, 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.

### הון חוזר

14.

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.

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (גרעון בהון חוזר) בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולוי") בסך של כ-102 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו פרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".



**מימון** 15

**כללי** 15.1

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 2022 הסתכם בסך של כ-1,617 מיליון ש"ח ומהווה כ-30.2% מסך המאזן.

15.1.2 להלן פירוט מקורות האשראי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022:

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) <sup>96</sup>	שיעור ריבית (%)	
<b>מקורות אשראי בנקאיים בישראל</b>				
658,197	10,350	647,847	פריים + 0.7% 2.4%	אשראי לא צמוד
86,386	---	86,386	צמוד + 1.4%	אשראי צמוד מדד
<b>744,583</b>	<b>10,350</b>	<b>734,233</b>		<b>סה"כ</b>
<b>מקורות אשראי בנקאיים בחו"ל</b>				
916,727	---	916,727	ליבור + 0.62% 2.25%	אשראי צמוד לאירו
<b>916,727</b>	<b>---</b>	<b>916,727</b>		<b>סה"כ</b>
<b>מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים</b>				
15,492	---	15,492	5.40%	אשראי צמוד מדד
10,000	---	10,000	4.12%	אשראי לא צמוד
214,967	---	214,967	9% <sup>97</sup> -4.875%	אשראי צמוד מט"ח-אירו
<b>240,459</b>	<b>---</b>	<b>240,459</b>		<b>סה"כ</b>
<b>אגרות חוב</b>				
620,052	---	620,052	1.5% (*)	אגרות חוב (סדרה ח') צמוד מדד
313,430	---	313,430	0.74% (**)	אגרות חוב (סדרה ט') צמוד מדד
193,479	---	193,479	5.3% (***)	אגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם (חברה מאוחדת) לא צמוד
<b>1,126,961</b>	<b>---</b>	<b>1,126,961</b>		<b>סה"כ</b>
<b>ניירות ערך מסחריים<sup>98</sup></b>				
56,000	56,000	---	ריבית בנק ישראל + 1%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא צמודים
34,000	34,000	---	ריבית בנק ישראל + 0.8%	ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) לא צמודים
<b>3,118,730</b>	<b>10,350</b>	<b>3,108,380</b>		<b>סה"כ אשראי מנוצל</b>

<sup>96</sup>לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2022 ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".  
<sup>97</sup> ריבית בגין ההלוואות שהועמדו לחברות נכס מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.  
<sup>98</sup> יצוין כי, לאחר תאריך הדוח, עודכנו תנאי הנע"מים, ובין היתר עודכנה הריבית לריבית בנק ישראל + 2.75%.

\* 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%  
\*\*\* ריבית אפקטיבית מקורית בגין הנפקה במאי 2022 ובגין הרחבת הסדרה בספטמבר 2022 – 6.49%

**הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב**

15.2

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

15.2.1

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן הלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	הערות
<b>הלוואות מהותיות</b>												
1	החברה <sup>100</sup>	גוף מוסדי בישראל שהינו בעל עניין בחברה (קופ"ג) <sup>101</sup>	מאי 2014	אלפי ש"ח 30,000	15,491 אלפי ש"ח	67 תשלומים רבעוניים	21 בדצמבר 2030	משכנתא ראשונה על פיה נרשם שעבוד יחיד וקבוע, בלתי מוגבל בסכום, מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס מקרקעין; שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל זכויותיה של הלווה בנכסים כהגדרתם בהסכם וזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים, לרבות פוליסות הביטוח, כמפורט בהסכם. שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום, של כל הזכויות לפי חוזי השכירות הקיימים והעתידיים 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 מיידית את הלוואה.	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
2	A.H. Propertie s CV	תאגיד בנקאי זר	30.11.2021	אלפי אירו 24,000	23,684 אלפי אירו	הקרן תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל-2% לשנה והיתרה במועד פירעון	30 בנובמבר 2024	שטר משכנתא בסך של 24 מיליון אירו. שטר כללי היוצר שעבוד מדרגה ראשונה על הכנסות הקשורות לשכירות הנכסים (קיימים ועתידיים), הכנסות התאגיד הלווה הקשורות בהסכמי ביטוח	1.78% קבועה	בכל מקרה של שינוי שליטה בלווה ו/או כל (2) מכירה, מתן	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---

<sup>99</sup> בהסכמי הלוואה 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 הלוואה, אלא בהסכמת המלווה. יובהר כי אי עמידה בתניית שינוי שליטה / שינוי מבנה יכולה להוביל, בחלק מהמקרים, להעמדה לפירעון מיידית של הלוואה על ידי המלווה.

<sup>100</sup> ביום 28 בספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם המלווה חלף התקשרות חברה בת של החברה (נכון לאותו מועד) עם המלווה ביום 22 במרץ 2014 (להלן בה"ש: "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.

<sup>101</sup> 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 בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / אחרות	הערות
						אחרון של ההלוואה. הריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים בסך השווה ל- 1.78% מיתרת ההלוואה.		קיימים או עתידיים הקשורים בנכסים, הכנסות הקשורות בשטר העברת בעלות בנכסים.		רישיון, העברה או כל שינוי אחר בנכס ב' (כהגדרתו בהסכם) בין אם מרצון או לא, ההלוואה תבוטל והתאגיד הלווה יפרע את חובו למלווה באופן מיידי.		
3	"חברות הנכס" 102	תאגיד בנקאי זר	7.12.2017	60,000 אלפי אירו	54,616 אלפי אירו	24 תשלומים רבעוניים קבועים	7 בדצמב 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	1.67% של	ריבית קבועה בשיעור של 1.67% של	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
			25.6.2018	11,000 אלפי אירו	10,065 אלפי אירו	21 תשלומים רבעוניים בסך של 0.5% ותשלום אחרון בסך השווה ל- 89.5% מההלוואה בסוף התקופה			1.74% של			

ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS LAARDERHOOGTWEГ B.V ; ASPEN NETHERLANDS LAAN VAN LANGERHUIZE B.V <sup>102</sup>  
ASPEN NETHERLANDS ; ASPEN NETHERLANDS ZONNEBAAN B.V ; ASPEN NETHERLANDS WALDORPSTRAAT B.V ; ZEKERINGSTRAAT B.V  
ASPEN NETHERLANDS GOOIMEER B.V ; ASPEN NETHERLANDS WATERMANWEG B.V ; LOUIS BRAILLELAAN B.V (להלן יחד : "חברות הנכס").

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / אינסיטיות אחרות	הערות
										במידה ולא יומצאו למלווה כל מסמכי הכרת הלקוח או פרטים דומים נוספים כנדרש על פי דין.		
4	Aspen Netherlands van Heuven Goedhart B.V.	תאגיד בנקאי זר	11.7.2019	אלפי אירו 16,500	15,590 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%		ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
5	"חברות הנכס" <sup>103</sup>	תאגיד בנקאי זר	4.7.2020	אלפי אירו 35,000	33,120 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	תניות מקובלות של שינוי שליטה ו/או מבנה	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---
6	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	תאגיד בנקאי זר	3.7.2020	אלפי אירו 26,100	23,776 אלפי אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הקרן תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים	3 ביולי 2025	משכנתא על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	1.99% <sup>105</sup>		ראה סעיף 15.4.1 להלן	---

<sup>103</sup> Rocket Leeuwarden Coöperatief U.A. ו-AG APF Utrecht Investments I Coöperatieve U.A. (להלן יחד: "חברות הנכס").  
<sup>105</sup> במקרה של אי תשלום במועד, תישא ההלוואה שיעור ריבית נוסף בשיעור שנתי של 2%.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	הערות
						בסך של כ- 212.5 אלפי אירו <sup>104</sup> ; יתרת הסכומים במועד פקיעת ההלוואה						
(1) 7	חברת הנכס <sup>106</sup>	תאגיד בנקאי זר	12.2.2019	14,350 אלפי אירו	13,301 אלפי אירו	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-58 אלפי אירו ויתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון. הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.	30 בספטמבר 2025	משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס הנוסף, בסך של 7,700 אלפי אירו; משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס הנוסף בסך של 12,300 אלפי אירו; שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס;	1.9% קבועה	במקרה של שינוי שליטה הבנק רשאי לסיים את ההסכם.	ראה סעיף 15.4.1 להלן	---

<sup>104</sup> במקרה שבו תבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יוותר נכס משועבד אחד, יעמדו תשלומי הקרן על סך של 150 אלפי אירו ברבעון.

<sup>106</sup> Opportunityfonds APF I B.V., חברת נכס המוחזקת (100%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V. יצוין כי, במסגרת ההתקשרות בהסכם ההלוואה המפורטת בסעיף 8(2) בטבלה, עודכנו תנאי הלוואה נוספת המפורטת בסעיף 1(8) בטבלה שקיימת בין חברת הנכס לבין המלווה בגין נכס נוסף בעיר אוטרקט בהולנד שמוחזק על ידי חברת הנכס (להלן בסעיף זה בטבלה: "הנכס הנוסף"), באופן שעודכנו שעבודים וביטחונות והתחייבויות פיננסיות כמפורט בטבלה, ושני הנכסים משמשים יחד להבטחת שתי ההלוואות.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	הערות
7 (2)	תאגיד בנקאי זר	תאגיד בנקאי זר	25.5.2022	17,690 אלפי אירו <sup>107</sup>	17,360 אלפי אירו	כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון. ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-66.3 אלפי אירו ויתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון; הריבית תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים.	31 במאי 2026	קבועה 2.25%				---
8	חברת הנכס <sup>108</sup>	תאגיד בנקאי זר	06.10.2021	46,700 אלפי אירו	46,089 אלפי אירו	הקרן והריבית תיפרענה בתשלומים רבעוניים החל מיום 31.1.2022; הקרן תיפרע ב-19 תשלומים רבעוניים בסך של כ-117 אלפי אירו	5 באוקטובר 2026	קבועה 1.8%	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן		---

<sup>107</sup> בהתאם לאמור בה"ש 117 לעיל, סך של כ-9.54 מיליוני אירו מההלוואה יסווג אצל המלווה כהלוואה בגין הנכס. <sup>108</sup> Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V., חברת נכס המוחזקת (32.99%) על ידי Aspen Real Estate Investments B.V.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן ההלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	הערות
						אירו כל אחד ויתרת הקרן, בסך של כ- 44,477 אלפי אירו, תיפרע במועד הפירעון האחרון.						
<b>אגרות חוב</b>												
9	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	25.01.2021	276,684 אלפי ש"ח	296,135 אלפי ש"ח	7 תשלומי קרן שנתיים (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 2029 ר	109---	+ 1.5% ; מדד	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן	שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לא הוסדרה או נדחתה; (ב) סדרת אג"ח הנסחרת בבורסה או סדרת אג"ח מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי <sup>110</sup> .  כמו כן, ראה סעיף 6 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".
			15.07.2021	300,000 אלפי ש"ח	323,917 אלפי ש"ח				החל מיום 25/1/2 – 3 + 1.75 מדד (**)			
				<b>576,684 אלפי ש"ח</b>	<b>620,052 אלפי ש"ח</b>	<b>סה"כ אגרות חוב (סדרה ח')</b>						
10	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')	19.10.2021	300,000 אלפי ש"ח	313,430 אלפי ש"ח	8 תשלומי קרן (לא שווים) + 18 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמבר 3030 ר	---	0.74% + ; מדד	---	ראה סעיף 15.4.1 להלן	ראה הערות אג"ח ח' לעיל.

<sup>109</sup> 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.

<sup>110</sup> "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינתו, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 10% מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו מהווה סך של כ-312 מיליוני ש"ח. "סדרת אג"ח מהותית אחרת" משמעה סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה; הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה סדרה נסחרת או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית.



מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן הלוואה בספרים ליום 31.12.2022	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתי	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה <sup>99</sup>	התחייבויות / אחרות פיננסיות	הערות
									+ 0.99 מדד (**)			
11	פאי סיאם בע"מ	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם בע"מ	17.05.2022	100,000 אלפי ש"ח	96,971	5 תשלומי קרן (לא שוים) + 12 תשלומי ריבית חצי שנתיים	31 בדצמב 2027 ר	---	5.3%	עילת העמדה לפירעון מיידי במקרה של העברת השליטה בפאי סיאם, כהגדרתה בשטר, אלא אם אושרה ע"י אסיפת מחזיקי האג"ח מראש בהחלטה רגילה	ראה סעיף 15.4.1 להלן	שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: ככל שיועמד לפירעון מיידי ע"י נושה או מסי נושים במצטבר של פאי סיאם או של חברה מאוחדת שלה, חוב מהותי והדרישה לא הוסרה או חוב נפרע או העמדה לפירעון של אג"ח שפאי סיאם הנפיקה <sup>111</sup> . ראה ביאור 19 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".
			8.09.2022	101,044 אלפי ש"ח	96,508							
				201,044 אלפי ש"ח	193,479 אלפי ש"ח							

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

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר תשלום תוספת ריבית על אגרות החוב של החברה (סדרות ח' וט') בגין ירידת הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011310), אשר המידע האמור בו מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.

<sup>111</sup> "חוב מהותי" משמעו חוב ו/או חובות בסכום מצטבר העולה על 100 מיליון ש"ח (חלקה של פאי סיאם); לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) כחוב מהותי.

גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

15.2.2

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה 8 הלוואות בישראל, אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-332 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה הלוואה מהותית, והן כוללות תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ככל שחוב ו/או חובות אחרים של החברה (בחלקן התנאי מוגבל לחוב מהותי כפי שמוגדר בתנאי ההלוואה) יועמד/ו לפירעון מיידי.

**יובהר כי, הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse), ככל שישנן, לא נלקחו בחשבון לעניין סעיף זה.**

**אשראי בריבית משתנה**

15.3

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2022:

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)
פריים	5.75%	(0.29%)	658,197
ליבור (אירו)	(0.58%)	4.79%	44,173
<b>סה"כ</b>	---	---	<b>702,370</b>

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 2021, ליום 31 בדצמבר 2022 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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח
1	החברה	30,000 אלפי ש"ח	15,491 אלפי ש"ח	ההון העצמי של התאגיד הלווה לא יקטן מ-18% מסך המאזן סולו של התאגיד הלווה.	$\frac{723,178}{1,873,458} = 38.6\% > 18\%$	$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 18\%$
				DSCR <sup>112</sup> לא יפחת מ-1.1.	$\frac{3,827}{2,763} = 1.38 > 1.1$	$\frac{3,187}{2,792} = 1.14 > 1.1$
				יחס LTV <sup>113</sup> לא יעלה על 60%.	$\frac{16,554}{50,356} = 33\% < 60\%$	$\frac{15,491}{50,509} = 31\% < 60\%$
2	A.H. Properties CV	24,000 אלפי אירו	23,684 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 7. <sup>114</sup>	$\frac{24,000}{66,000} = 36\% < 55\%$	$\frac{23,620}{78,634} = 30\% < 55\%$
				DSCR לא יפחת מ-1.7.	$\frac{4,410}{1,415} = 3.12 > 1.7$	$\frac{4,510}{907} = 4.97 > 1.7$

<sup>112</sup> "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.

<sup>113</sup> "LTVR" – פירושו, יחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value Ratio).

<sup>114</sup> ההלוואה הועמדה ביום 3 בדצמבר 2014.

מס'ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021
				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	54,616 אלפי אירו	יחס כיסוי DSCR יעמוד על 200% לפחות	$\frac{9,869}{2,400} = 411\% > 200\%$	$\frac{8,604}{2,421} = 355\% > 200\%$
				יחס בטוחה/חוב LTV לא יעלה על 60% בארבע (4) השנים הראשונות להסכם המימון ולאחר מכן לא יעלה על 55% <sup>115</sup>	$\frac{64,610}{157,923} = 41\% < 55\%$	$\frac{66,235}{158,223} = 42\% < 55\%$
		11,000 אלפי אירו	10,065 אלפי אירו	בתקופת הסכם המימון, מח"מ הסכמי השכירות (Weighted Average Unexpired Lease Term) הינו שלוש שנים לפחות <sup>116</sup>	4.8>3	4.4>3
				נקבע מנגנון Cash Trap <sup>117</sup>	---	---
4	Aspen Netherlands Van Heuven Goedhartlaan B.V	16,500 אלפי אירו	15,590 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 60% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{15,634}{33,800} = 46\% < 60\%$	$\frac{15,812}{32,250} = 49\% < 60\%$
					DSCR לא יפחת מ-1.25	$\frac{2,054}{1,016} = 2.02 > 1.25$
5	חברות הנכס	35,000 אלפי אירו	33,120 אלפי אירו	LTVR לא יעלה על 62% (לפי שווי מומחה מטעם הבנק)	$\frac{33,250}{66,400} = 50\% < 62\%$	$\frac{33,789}{66,800} = 51\% < 62\%$
					DSCR לא יפחת מ-125%	$\frac{3,819}{1,496} = 255\% > 125\%$
				מח"מ הסכמי השכירות הינו שלוש שנים לפחות	---	---

<sup>115</sup> ההלוואה הועמדה ביום 7 בדצמבר 2017.

<sup>116</sup> 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.

<sup>117</sup> 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. יצוין כי, בשנת 2022 הופעל מנגנון זה בשל הודעת ביטול של שני שוכרים עקריים באחד הנכסים, כאמור בס"ק (3) לעיל, והופקדון בפיקדון סך כולל של כ-3.2 מיליוני אירו. כ-1.3 מיליוני אירו מתוך כספי הפיקדון עשויים להשתחרר בעת הקרובה.

מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)	התאגיד הלווה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021
				נקבע מנגון Cash Trap <sup>118</sup>		
				חברות הנכס תהיינה מחויבות לפרעון מוקדם חלקי של ההלוואה, במקרה של הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להסכם המימון		
				LTV לא יעלה על 70% <sup>119</sup>	$\frac{23,775}{53,375} = 45\% < 70\%$	$\frac{24,112}{50,600} = 48\% < 70\%$
				DSCR לא יפחת מ-150%	$\frac{3,122}{1,398} = 233\% > 150\%$	$\frac{3,077}{1,398} = 220\% > 150\%$
				Debt Yield <sup>120</sup> לא יפחת מ-8.8%	$\frac{2,473}{23,775} = 10.4\% > 8.8\%$	$\frac{2,572}{24,112} = 10.7\% > 8.8\%$
				נקבע מנגון Cash Lock-Up	---	---
	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.	26,100 אלפי אירו	23,776 אלפי אירו	במקרה של הפרת אלו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, המלווה יהיה רשאי בתוך 15 ימי עסקים, לדרוש את התקיימותו של אחד משני הסעדים הבאים: (1) פירעון מוקדם של חלק מסכום הלוואה שלאחר התקיימותו, הלווה תעמוד בהתניה הפיננסית שהופרה; או (2) הלווה תפקיד לחשבון יעודי סכום כסף אשר לדעת המלווה נדרש לצורך עמידה בהתניה הפיננסית. במידה והסעד הנבחר הינו כמפורט בס"ק (2) לעיל, הלווה תהיה רשאית לבקש את שחרור הכספים מהחשבון הייעודי 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. הלווה התחייבה לאי שעבוד שלילי.	---	---

<sup>118</sup> מנגון לפיו במקרה של אי עמידה בתנאי ה-DSCR או מח"מ הסכמי השכירות כאמור לעיל, עודפי המזומנים שיוותרו לאחר תשלום קרן וריבית, יופקדו בביקדון שינוהל בהתאם להוראות התאגיד הבנקאי. עודפי המזומנים כאמור ישוחררו מהביקדון לאחר עמידה ביחסים הפיננסים במשך למעלה משני רבעונים.

<sup>119</sup> במקרה שבו תבצע דיספוזיציה כלשהי באחד הנכסים, בעקבותיו יותר כנס משועבד אחד, לא יעלה ה-LTV על 65%.

<sup>120</sup> "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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021
				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 שיפוי והגבלת אחריות.		
7	חברת הנכס	32,040 אלפי אירו	31,661 אלפי אירו	Debt Yield לא יפחת מ-8%	$\frac{3,074}{31,661} = 10\% > 8\%$	---
				LTVR לא יעלה על 67.5%	$\frac{31,661}{51,240} = 62\% < 67.5\%$	---
8	חברת הנכס	46,700 אלפי אירו	46,089 אלפי אירו	Debt Yield <sup>121</sup> לא יפחת מ-7.5%	$\frac{4,638}{46,089} = 10\% > 7.5\%$	$\frac{4,648}{46,700} = 10\% > 7.5\%$
				LTVR <sup>122</sup> לא יעלה על 65%	$\frac{46,089}{83,600} = 55\% < 65\%$	$\frac{46,700}{75,580} = 62\% < 65\%$
9 אג"ח ח'	החברה	576,684	620,052	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ-360 מיליון ש"ח. שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ-22%. היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18. שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח
					$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 22\%$	$\frac{722,570}{1,873,248} = 38.57\% > 22\%$
					$\frac{2,594,819}{162,379} = 15.98 < 18$	$\frac{2,160,310}{140,511} = 15.37 < 18$
					$\frac{1,619,148}{5,352,076} = 30.25\% > 16\%$	$\frac{1,387,510}{4,371,283} = 31.74\% > 16\%$

<sup>121</sup> "Debt Yield" – פירושו, תשואת חוב - היחס שבין הכנסות השכירות בשישה חודשים אחרונים וההכנסות החזויות בשישה חודשים הבאים לבין סכום ההלוואה.  
<sup>122</sup> "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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021
				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 חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חי";	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-788 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%.	$\frac{787,935}{2,134,064} = 36.9\% > 22\%$	$\frac{722,570}{1,873,248} = 38.57\% > 22\%$
			313,430	יחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה לא יעלה על 18.	$\frac{2,594,819}{162,379} = 15.98 < 18$	$\frac{2,160,310}{140,511} = 15.37 < 18$
10 אג"ח ט'	החברה	300,000		שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%	$\frac{1,619,148}{5,352,076} = 30.25\% > 16\%$	$\frac{1,387,510}{4,371,283} = 31.74\% > 16\%$

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-788 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חי";	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח; אין הערת "עסק חי";	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי 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%.				
---	---	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 פאי סיאם ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,055 מיליון ש"ח	ל.ר.	הון עצמי מינימאלי של פאי סיאם (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.	193,479	201,044	פאי סיאם בע"מ	11 אג"ח א'
$\frac{556,665}{1,612,263} = 34.53\% < 75\%$	ל.ר.	יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של פאי סיאם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.				



אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2021	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	מס"ד (מתוך הטבלה בסעיף 15.1.2 לעיל)
---	ל.ר.	<p>כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בפאי סיאם תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: (1) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון עצמי של פאי סיאם יפחת מ-675 מיליון ש"ח; (2) פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של פאי סיאם יעלה על 66%; (3) פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת; (4) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימות מי מהעילות לפירעון מידי כמפורט בשטר הנאמנות; (5) פאי סיאם תעמוד בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (6) פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, והדירקטוריון קבע כך.</p> <p>כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, פאי סיאם התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים. אין באמור כדי להגביל אותה מליצור שעבודים קבועים/ ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, ו/או שעבוד שוטף על נכס ספציפי.</p>				

15.4.2 תניות שינוי שליטה ושינוי מבנה – בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הקבוצה להתחייב לאי שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה. בחלק מהמקרים, אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה. לפרטים בדבר הסכמי מימון בהם קיימות תניות הקשורות לשינויים כאמור בחברות הקבוצה, ראה סעיף 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 2022 עומדת על סך של כ-2,921 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים הלא משועבדים עומד על סך של כ-66 מיליון ש"ח.

15.5.2 למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר בבנקים ונכסי פיננסיים לזמן קצר בסך של כ-458 מיליון ש"ח.

15.5.3 החברה התחייבה כלפי תאגידי 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 ערבויות לטובת תאגידי בנקאיים בגין התחייבויות פאי סיאם ו/או חברות בנות (100%) של פאי סיאם, אשר העמידו החברה ומר שלמה דהוקי (כל אחת ערבות נפרדת ואינה ביחד ולחוד, עד ל-50% מהסכום לכל ערב)<sup>123</sup>. לפרטים נוספים ראה בסעיף 15.2 לעיל וכן ביאור 20 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

15.5.6 לפרטים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות מהותיות מתאגידי 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".

<sup>123</sup> 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.

**דירוג** 15.6

החברה וניירות הערך שלה מדורגים על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות (להלן: "מעלות S&P"). לאחר תאריך הדוח, ביום 25 בינואר 2023, הודיעה מעלות S&P על הורדת הדירוג של החברה וניירות ערך שלה, הנובעת בעיקר מהיחלשות הפרופיל הפיננסי של החברה, בין היתר על רקע הגידול הניכר בפעילות הייזום, כולל פאי סיאם, בשנים האחרונות, ונכון למועד זה הדירוג הינו כדלקמן:

החברה מדורגת בדירוג 'iilA-' (יציב) (חלף iilA), אגרות החוב של החברה (סדרות ח' וט') מדורגות בדירוג 'iilA-' (חלף iilA)<sup>124</sup> וניירות ערך מסחריים (לא סחירים) של החברה מדורגים בדירוג 'iilA-2' (חלף iilA-1). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011304), אשר המידע האמור בו מובא כאן במלואו על דרך ההפניה.

**השקעה בניירות ערך** 15.7

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

**הערכות החברה האם בשנה הקרובה יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיהם השוטפים** 15.8

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

**ביטוח** 16

**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

---

<sup>124</sup> לפרטים בדבר העלאת הריבית של אגרות החוב של החברה בעקבת הורדת הדירוג כאמור ראו סעיף 15.2 לעיל ובפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

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".

## יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.

יעדיה, האסטרטגיה העסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה, אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בינואר 2023, כמפורט בסעיף זה להלן.

### יעדים ואסטרטגיה עסקית

20.1

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

- (1) רכישת נכסים מניבים בהולנד בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה בנדל"ן של החברה.
- (2) מכירת נכסים בחו"ל אשר מיצו את יכולת ההשבחה שלהם, בעיקר בגרמניה.
- (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) השבחת קרקעות החברה בארץ.
- (4) הרחבת הפעילות בישראל בתחומי הנדל"ן, בין היתר בתחום המלונאות באמצעות פאי סיאם, כמפורט בס"ק ג' להלן.
- (5) בחינת רכישת קרקעות ליזמות ובנייה במיקומים אטרקטיביים ובייעוד מסחרי.
- (6) 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 לשיפור דירוג החברה וניירות הערך שלה.

ה. מימון

החברה פועלת להקטנת שיעור הריבית האפקטיבית והקטנת הוצאות המימון.

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

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

#### צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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 ולהשלמת מכירת הנכס בשוויץ 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 ההשבחה שלהם וכן להמשיך ולפעול להשבחת הנכסים של פאי סיאם, קידום תכנית השבחה לקרקעות, השלמת בניית הנכסים שבהקמה והמשך הפעלת המלונות של פאי סיאם. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך 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 לפעול לשיפור 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 ותחזיות ביחס לפעילותה וכוונות של החברה, אשר אינם בשליטת החברה בלבד. המידע עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, ואף באופן מהותי. הגורמים העיקריים**

שעשויים להביא לאי התממשות המידע צופה פני עתיד הינם קשיים בהשגת מימון מבנקים בישראל ובחול"ל בגין השקעות בנדל"ן מניב, עודף היצע של שטחים להשכרה הגורם להורדת מחירי הנדל"ן ולהורדה בדמי השכירות, מיתון בשווקים, בעיות נזילות של לקוחות פוטנציאליים, בעיות הלימות הון של הבנקים בישראל ובחול"ל, קיטון בביקושים לשטחים להשכרה, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, התפתחות האירועים המתוארים בסעיף 6 לעיל, ביניהם עוצמת ומשך המשבר הכלכלי, הרפורמה במערכת המשפט, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, מתהליכים רגולטורים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות.

## 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 שוקי 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 המצב הכלכלי בישראל ובעולם נכון למועד זה 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 ובחול"ל) עומדים כיום במוצע על כ-92% (כ-93% 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.

(ה) **סיכוני סייבר** – ראו סעיף 21.2.2(ו) להלן.

#### 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 לתיירות 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 והעלאת שכר מינימום** – התייקרות בתשומות, לרבות ובפרט העלאת 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 הקבוצה 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. הקבוצה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

(ז) **התפשטות פנדמיה בכלל ונגיף הקורונה בפרט** – להתפשטות פנדמיה ולהגבלות שעלולות להיות מוטלות בעטיה עלולה להיות השפעה מהותית על פעילות פאי סיאם. להשפעות נגיף הקורונה ראו בסעיף 6.4 לעיל.

### **סיכונים ייחודיים לקבוצה**

21.3

(א) **ריבית משתנה** – ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-702 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 15.315.2.2 לעיל), הנושאים ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים. עלייה בשיעור הפריים תגדיל את הוצאות המימון של החברה.

(ב) **חשיפה מטבעית** – ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסים והתחייבויות נקובות במטבע חוץ. עקב כך החברה חשופה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבעות החוץ. לפרטים נוספים בדבר חשיפות 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".

(ג) **עלויות מימון ובסיס הצמדה** – ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך צמוד למדד בסך כולל של כ-1,034 מיליון ש"ח, בריבית קבועה בשיעור של כ-0.74% (כ-0.99% לאחר תאריך הדוח) 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 ו/או ירידה חדה בשער האירו ישפיעו לרעה על הוצאות המימון של החברה ועל תוצאותיה של החברה.

לפרטים בדבר חשיפות החברה לעלויות ריבית ומדד המחירים לצרכן, ראה סעיף 1.2 בפרק 'ממשל תאגידי וסיכוני שוק' בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן ביאור 22(ד) בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

(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). בחוו"ל: במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב הסיכון של רעידת אדמה ו/או נזקי טבע אחרים, מוגבלת אחריות המבטח ביחס לכל מדינה בנפרד למקרה לסך של 50,000,000 אירו, למעט ביחס לרעידת אדמה ושיטפון בגינם גבול האחריות כאמור הינו למקרה ובמצטבר. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה בגרמניה ו/או בהולנד עקב רעידת אדמה ו/או שיטפון, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

(ה) **ניהול הנכסים בחוו"ל** – לחברת הבת יש משרדים בהולנד ומעסיקה 4 עובדים. בנוסף, הנכסים בחוו"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:

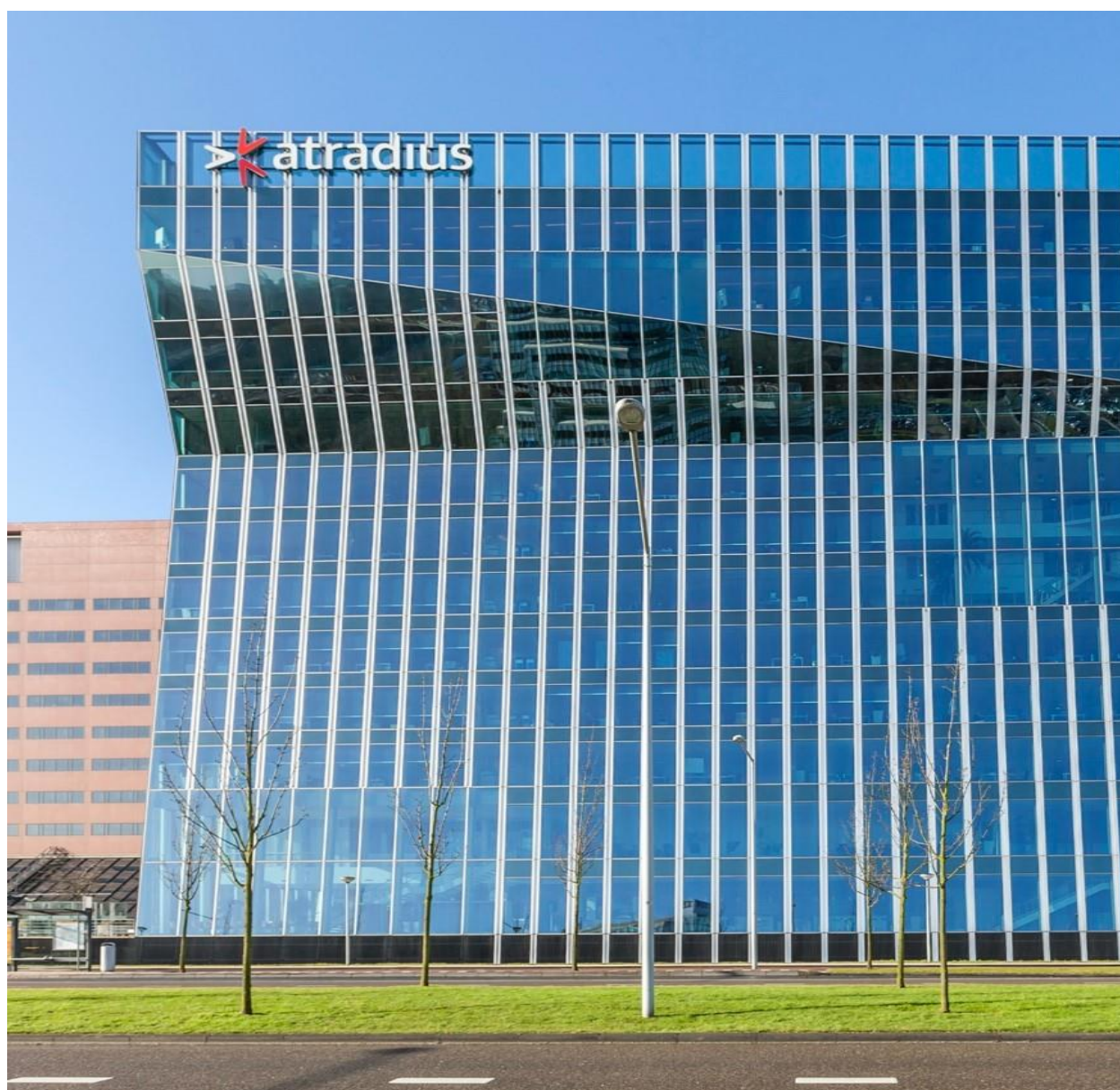
מידת השפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>סיכוני מקרו</b>			
	+		מחזוריות עסקית
	+		המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		+	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		+	ירידה במחירי השכירות
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		שווי נכסי החברה
		+	תחרות
		+	ירידת שווי נכסים
	+		התייקרת תשומות והעלות שכר מינימום
+			סיכוני אשראי לקוחות
	+		ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים
+			סיכוני סייבר
	+		התפשטות פנדמיה בכלל ונגיף הקורונה בפרט
<b>סיכונים ייחודיים לקבוצה</b>			
	+		ריבית משתנה
	+		חשיפה מטבעית
	+		עלויות מימון ובסיס הצמדה
+			רעידת אדמה
	+		ניהול הנכסים בחוו"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, התפתחות האירועים המתוארים בסעיף 6 לעיל ביניהם עוצמת ומשך המשבר הכלכלי, הרפורמה במערכת המשפט, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מאירועים אלו, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו, תהליכים רגולטוריים במדינות בהן פועלת החברה ובמצב הכלכלי באותן מדינות ובמצב הכלכלי באותן מדינות.



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (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 2022 יקראו להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה".

## פרופיל החברה

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות<sup>(1)</sup> 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 2022.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

## 1. פעילות מלונאית בישראל:

### הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החל מיום 7 בינואר 2021, מועד השלמת העסקה עם פאי סיאם בע"מ<sup>(2)</sup>, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), עוסקת החברה, בעיקר באמצעות פאי סיאם, בתחום המלונאות 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").

ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון, בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, על ידי החברה לפאי סיאם. לפרטים נוספים ראה ביאור 20.א. בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה) לדוח התקופתי לשנת 2022.

למועד הדוח, לחברת פאי סיאם קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 245 אלף מ"ר. נתונים עיקריים על נכסי פאי סיאם:

- 3 מלונות פעילים, 2 מלונות בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית ומלון בת"א המושכר לרשת ישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 5 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת, ים המלח ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 1,844 מיליון ש"ח<sup>(3)</sup>.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 762 מיליון ש"ח.
- הון עצמי בפאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 1,056 מיליון ש"ח.

(2) לפרטים בדבר השקעת החברה ב- 50% ממניות פאי סיאם בע"מ, ראה סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 וכן ביאור 20.א. בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה) לשנת 2022

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

## 2. נדל"ן מניב באירופה:

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- 119 שוכרים בתפוסה של כ- 93%. החברה רוכשת נכסים בבעלותה המלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

### נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
  - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
  - שיעור תפוסה ממוצע: 94%.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4 שנים.
  - Cap rate ממוצע: 6.47%.
  - LTV ממוצע: כ- 45%.
  - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
  - NOI מייצג\* (100%) לשנה 112 מיליון ש"ח (חלק החברה לשנה 58 מיליון ש"ח).
  - שווי בספרים\* (100%): 2,143 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,159 מיליון ש"ח).
  - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים הינו כ- 23 מיליון ש"ח.
- \* כלל הנכסים באירופה.

## 3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 84 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 163 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 94%.

### נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 15 נכסים מניבים.
  - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה ומרכזים מסחריים.
  - שיעור תפוסה ממוצע: 94%.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.8 שנים.
  - Cap rate ממוצע: 6.0%\*.
  - LTV ממוצע: כ- 24%.
  - שכר דירה מייצג: כ- 36 מיליון ש"ח.
  - שווי בספרים: 672 מיליון ש"ח.
- \* מחושב ע"פ שכ"ד בפועל כולל מוחזקים למכירה

## 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 תעשיה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר.
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

\* התחזית חושבה לפי שער אירו ממוצע של 3.70 ש"ח



## דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בישראל השלימה החברה מכירת שני נכסים (מגדל העמק וקרקע בחדרה), חתמה על הסכמים למכירת שני נכסים (מחצית מקניון אשקלון ומלון חדרה) ובשוויץ חתמה על הסכם למכירת הנכס האחרון שלה במדינה (השלמת מכירת כל הנכסים הנ"ל צפויה בחציון הראשון של שנת 2023). בנוסף רכשה החברה נכסים מניבים בישראל ובהולנד אשר התחילו להניב ברבעון השלישי של שנת 2022. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 612 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו מתמקדים ופועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבת פעילותה העסקית של החברה.

### הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה

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

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

האירועים כאמור הובילו להאטה בצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, בשנים האחרונות. החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, ולצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם על העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 משיעור בטווח של 0% עד 0.25% ל-0.25% עד 0.5%. מאז ועד פרסום דוח זה הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאת ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 4.5% ל-4.75% - ההעלאה החדה ביותר מזה 28 שנים.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם – בישראל, ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית על 4.25% - נכון למועד פרסום דוח זה. העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות.

שיעור האינפלציה בישראל הסתכם בשנת 2022 ב-5.3% ובשנת 2023, בהתאם לתחזיות בנק ישראל הוא צפוי לרדת ל-3%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, אולם יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות, ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק.

לגובה הריבית במשק ומדד המחירים לצרכן השפעה על תוצאות הקבוצה, שכן לקבוצה הלוואות נושאות ריבית קבועה וצמודה או ריבית משתנה, כמפורט להלן בסעיף סיכוני השוק אליהם חשופה החברה. לפרטים בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה, ראו הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים בדוח זה להלן, בעיקר על התחייבויות לא שוטפות והוצאות מימון, נטו.

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה.

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

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל ובחול"ל ועל פעילותה של החברה בפרט. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך, ההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

בחודשים ינואר - פברואר 2022, בעקבות התפשטות זן ה"אומיקרון" של הקורונה בישראל ובעולם, הכנסות ושיעורי התפוסה במלונות חברת הבת פאי סיאם בע"מ הושפעו משמעותית בחודשים אלה. החל מחודש מרץ 2022 חלה התאוששות בענף התיירות בישראל, עת הוסרו המגבלות שהוטלו בעולם, ובפרט בישראל על כניסת תיירים. בעקבות כך עלו הביקושים והתפוסות במלונות חברת פאי סיאם. ברבעון הרביעי בשנת 2022, הגיעו הכנסות פאי סיאם ממלונאות לרמות ההכנסה של טרום משבר הקורונה, וזאת, למרות שכניסת תיירים לישראל טרם שבה להיקפים שהיו טרום הקורונה.

בתחילת שנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות, הן בקרב מומחים מתחום המשפט והכלכלה והן בקרב הציבור, ועל פי הערכות של גופים כלכליים וכלכלנים במשק, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו, ולהוביל, בין היתר, לפגיעה בדירוג האשראי של מדינת ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק ופגיעה בהשקעות במשק הישראלי.

ככל שההערכות, כולן או חלקן, תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה בישראל. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות האמורות על המשק הישראלי ועל החברה, ככל ותהיינה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, להערכת החברה לא תהיה להם השפעה מהותית על ביצועי החברה.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם 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, ביניהם עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, וכן שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

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

(\*\*) מוחזק למכירה.

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	5,130	ראש העין	2,760	מגדל העמק
<u>8,958</u>	אשקלון (*)	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,831	כפר סבא	9,475	מעלות
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,425	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט (*)
<u>12,609</u>		<u>20,844</u>		<u>50,141</u>	

(\*) מוחזק למכירה.

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	192	90%	17	משרדים
35	252	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
53	119	83%	14	מתחמי מסחר (*)
-	109	100%	18	מלונאות ונופש (**)
	<u>672</u>	<u>94%</u>	<u>84</u>	

(\*) כולל מחצית מנכס מוחזק למכירה באשקלון.

(\*\*) מוחזק למכירה.

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
		26,636	Zwolle	3,750	Sasbachwalden
		18,068	Hoofddorp		
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam		
		4,455	Delft		
		3,816	Hoofddorp		
		13,955	Amstelveen – KPMG		
		9,874	Amstelveen-Park torn		
		7,341	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,930	Zoetemeer		
		7,473	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
		15,041	Flow		
6,862	Naarden				
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag				
<u>12,645</u>		<u>217,738</u>		<u>11,491</u>	

(\*) מוחזק למכירה

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
58	1,943	90%	193	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
21	200	100%	45	
-	2	0%	4	
	<u>2,145</u>	<u>93%</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 השנים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב, להוזיל את עלויות המימון ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר.

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 110 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 66 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2.7 מיליארד ש"ח.

ההון המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מהווה כ- 30.25% מסך המאזן.

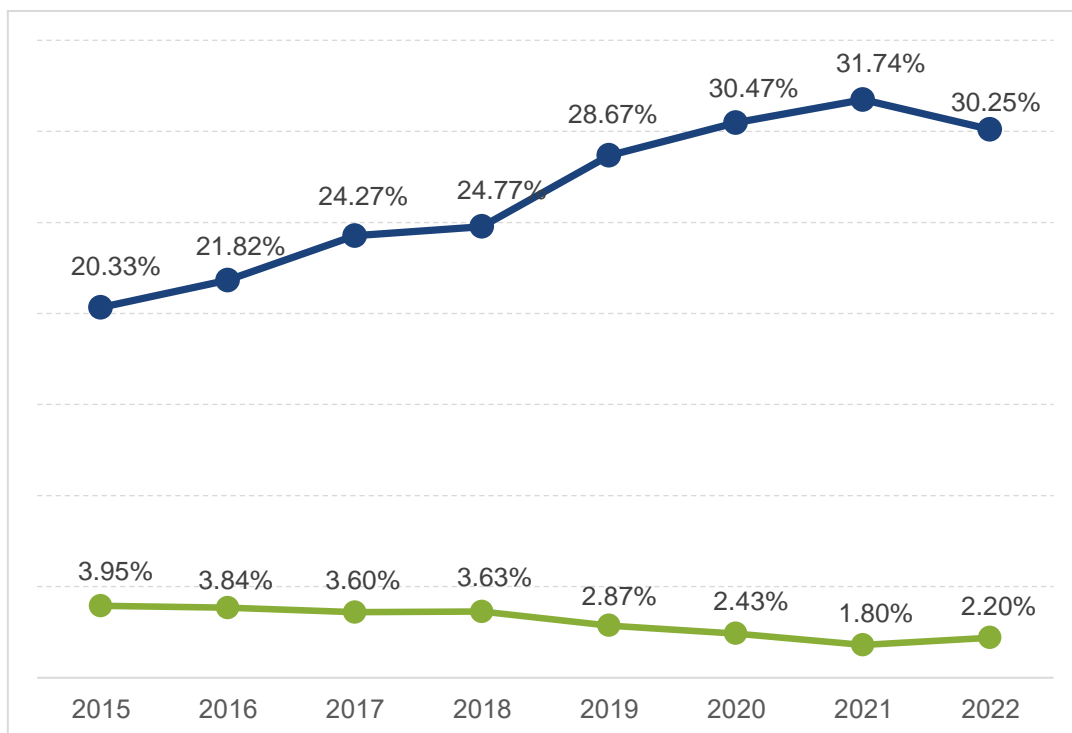
דירוג אשראי

ביום 25 בינואר 2023 הורידה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב ל ilA- על רקע היחלשות הפרופיל הפיננסי, תחזית דירוג יציבה, וכן דירוג ilA-2 להנפקת ניירות ערך מסחריים. בעקבות הורדת הדירוג ובהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרה ח' וסדרה ט') החל ממועד הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25%.

השיקולים אשר נכללו בדירוג 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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 155 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 141 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

ברבעון הרביעי לשנת 2022, הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל 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- 45 מיליון ש"ח לעומת כ- 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח לעומת 74 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

לפרטים אודות חישוב ה- FFO של החברה לפי גישת ההנהלה, ראה סעיף 7.10.2 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
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
179,095 (*)	192,724	1
12,766 (*)	31,190	
4,351	59,000	
196,212	282,914	
40,556 (*)	46,779	2
10,794 (*)	22,293	
403	48,042	
51,753	117,114	
144,459	165,800	3
205,584	213,030	4
(2,406)	(7,177)	5
(26,736)	(42,932)	
(10,587)	(15,156)	
310,314	313,565	
(88,813)	(132,261)	6
(28,832)	-	
11,078	3,737	
203,747	185,041	
12,959	374	
216,706	185,415	7
(42,216)	(55,605)	
174,490	129,810	
-	-	
174,490	129,810	
(79,724)	52,525	8
38,616	4,536	
(41,108)	57,061	
133,382	186,871	
91,958	35,332	
82,532	94,478	
174,490	129,810	

#### הכנסות

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול  
הכנסות משירותי מלונאות  
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי

#### עלות ההכנסות

עלות השכירות ושירותי הניהול  
עלות משירותי מלונאות  
עלות מכירת הקרקעות

#### רווח גולמי

רווח 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

#### סה"כ רווח כולל אחר

#### סך הכל רווח כולל לשנה

#### רווח לשנה המיוחס ל:

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- 224 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדוח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד, ומהכנסות ממלונאות אשר היו לא מהותיות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות החברה מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון הרביעי לשנת 2022 לסך של כ- 60 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 54 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מהסיבות שפורטו לעיל.

### (2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 166 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 144 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהשלמת מכירת הקרקע בחדרה והכרה ברווח ממכירתה, ומגידול מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדיווח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מהסיבות שפורטו לעיל.

### (3) רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 213 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 206 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבע משערוך נכסים בהולנד בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח, משערוך קרקע ביעוד מלונאי בחברת פאי סיאם בסך של כ- 131 מיליון ש"ח (בעקבות חתימה על הסכם שכירות ותפעול מחייב עם רשת ישרוטל) ורווח משערוך בסך של כ- 17 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת 50% מקניון אשקלון. הרווח קוזז מהפחתה של תשלומי מס רכישה בגין רכישת נכסים חדשים בישראל ובהולנד.

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ברבעון הרביעי לשנת 2022 נטו הסתכמו בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 159 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### (4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 50 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מתוספת בגין פעילות פאי סיאם ומזקיפה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולעובדים בחברה.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות של החברה ברבעון הרביעי לשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 17 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 9 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

**(5) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**(6) הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 129 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 107 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות מימון אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים בשל עליית המדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 37 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד נכללה הוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ו' וז') בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הרביעי לשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות מימון אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים בשל עליית המדד לעומת הרבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד נכללה הוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ז') בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

**(7) מסים על הכנסה**

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 56 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המיסים ברבעון הסתכמו לסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**(8) רווח לתקופה**

הרווח בשנת הדוח הסתכם לסך של כ- 130 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 174 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 4 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 124 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק הבעלים של החברה ברווח הסתכם בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 64 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד.

**המצב הנכסי:**

ליום 31 בדצמבר		הערות
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים</b>		
<b>נכסים שוטפים</b>		
276,360	388,826	
113,875	69,310	
6,930	6,865	
(*) 29,693	23,520	
63,918	-	
32,176	267,342	
522,952	755,863	1
<b>נכסים לא שוטפים</b>		
(*) 11,454	89,523	
58,301	61,061	
16,917	20,275	
(*) 2,360,090	2,548,245	
(*) 853,303	1,267,992	
533,607	595,501	
3,843	2,927	
10,816	10,689	
3,848,331	4,596,213	2
4,371,283	5,352,076	
<b>סך הכל נכסים</b>		
<b>התחייבויות והון</b>		
<b>התחייבויות שוטפות</b>		
154,757	100,350	
(*) 73,824	311,075	
-	41,432	
12,618	15,724	
55,685	66,682	
43,591	58,075	
28,469	1,434	
(*) 6,663	119,739	
375,607	714,511	3
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>		
1,164,134	1,371,649	
885,726	1,085,529	
24,709	23,557	
10,500	25,006	
240,732	185,138	
3,924	5,050	
238,234	284,447	
39,751	37,310	
456	731	
2,608,166	3,018,417	
2,983,773	3,732,928	4
<b>סך הכל התחייבויות</b>		
<b>התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים</b>		
<b>הון</b>		
<b>הון המיוחס לבעלים של חברת האם:</b>		
659	663	
291,120	293,504	
531,520	543,602	
13,968	13,761	
4,012	11,893	
13,725	18,392	
(134,877)	(100,540)	
19,308	21,576	
(16,865)	(14,916)	
722,570	787,935	
664,940	831,213	
1,387,510	1,619,148	
4,371,283	5,352,076	
<b>סך הון המיוחס לבעלים של חברת האם</b>		
<b>סך הכל הון</b>		

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 756 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 523 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 70 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 235 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכמים למכירת נכסים בישראל ובשוויץ. הגידול קוזז על ידי גריעת מלאי הקרקע בחדרה, בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

### (2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,596 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,848 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיפים נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 602 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 65 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעות שביצעה חברת פאי סיאם ומעליה בסעיף מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח.

### (3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכם לסך של כ- 3,816 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מהשקעות ורכישות בנכסים בסך של כ- 507 מיליון ש"ח, מהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל בסך של כ- 214 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בעקבות עליה בשער האירו ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול קוזז ממיון נכסים לסעיף מוחזקים למכירה בסך של כ- 270 מיליון ש"ח.

### (4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמו לסך של כ- 715 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 376 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 223 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות גיוס נע"מ (סדרה 2) וגידול בגין ליווי בנקאי לבנייה בחברת פאי סיאם ומיון הלוואה מהזמן הארוך לזמן הקצר עקב מועד פרעונה הקרב. כמו כן מעלייה בסעיף התחייבויות בגין נכסים מיועדים למימוש בסך של כ- 113 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכם למכירת נכס בשוויץ ובישראל. מנגד ירידה בסעיף ההפרשות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח. יצוין כי, חברת פאי סיאם חתמה בדצמבר 2021 על שני הסכמי ליווי לפרויקטים בבניה, כאשר בעקבות חתימה על הסכמים אלו מוינו חלק מן הלוואות מן הזמן הקצר לזמן הארוך.

## (5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמו לסך של כ- 3,018 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,608 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נבע מהנפקת אג"ח בחברת פאי סיאם בסך כולל של כ- 193 מיליון ש"ח, הלוואות חדשות בסך של כ- 207 מיליון ש"ח, הפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד בסך של כ- 56 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף התחייבות מיסים נדחים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בעקבות שערוכים שבוצעו בנכסי הקבוצה. מנגד, ירידה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 49 מיליון ש"ח בעקבות המרת חלק מהלוואות הבעלים להון).

## (6) הון

ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכם לסך של כ- 1,619 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 788 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 30.25% מסך המאזן, לעומת כ- 1,388 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. בדוח הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ההון העצמי מהווה כ- 36.92% מסך המאזן.

## נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 101 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר והנפקת איגרות חוב על ידי פאי סיאם בסך של כ- 772 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 39 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח וממכירת מניות שהוחזקו באוצר בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 161 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 640 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך כולל של כ- 23 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתניות הפיננסיות בהן היא מחויבת על פי שטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרות ח' ו- ט') של החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן) ושל איגרות חוב סדרה א' של פאי סיאם וכן בהתניות פיננסיות של הסכמי מימון מול גורמים פיננסיים.

## תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 102 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 21 במרץ 2023, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה וממכירת נכסים. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרך דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 215 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 2022 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 3,119 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,086 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,036 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 748 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ, כ- 205 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 44 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,661 מיליון ש"ח הנושא ריבית משתנה (התלויה בשיעור ריבית הפריים וריבית הליבור) וריבית קבועה וצמודה, לעומת יתרת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליית המדד. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 6 מיליוני ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

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

## ב. סיכויי מטבעות

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,096 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 להלן).

## ג. סיכויי מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי הנכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,056 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 ולשינויים בשיעור הריבית המשתנה במשק אליהן צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לעליית המדד הייתה השפעה של כ- 36 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.



### 1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים שוק והפיקוח עליה

האמצעים, שבהם נוקטת החברה כדי לצמצם את חשיפתה לסיכונים 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- 37 מיליון ש"ח וכ- 687 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

### 1.4 השקעות בניירות ערך

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

### 1.5 דוח בסיסי הצמדות

לפרטים בדבר דוח בסיסי הצמדות ליום 31 בדצמבר 2022, 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.

2.1 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 כדירקטור ויו"ר ועדת ביקורת ומאזן בגבאי מניבים ופיתוח בע"מ ובריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ; שימש סגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; עוסק ביעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן ויעוץ חיצוני לאוניברסיטת בר אילן.
- (4) מר מאיר בן חמו, דירקטור חיצוני, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ומשפטים, עורך דין, בעל תואר שני במנהל ומדיניות ציבורית, מנכ"ל מייסד חברה ליעוץ פיננסי ויעוץ 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; כיהן כיו"ר דירקטוריון וחבר וועדת השקעות 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 שנתי, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה, לרבות החברות הזרות בחו"ל, בתיאום עם הנהלת החברה, אשר מובאת לדיון בפני וועדת הביקורת של החברה (להלן בסעיף זה: "הוועדה").

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

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

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

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

עם כניסתו לתפקיד, ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים מקיף ורחב בחברה, אשר במסגרתו נערך מיפוי של סיכוני העל של החברה ורמת הסיכון הנאמדת בהם. 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. סקר הסיכונים של החברה נבחן ועודכן שוב במסגרת ועדת ביקורת שהתקיימה ביום 22 במאי 2022

#### דוחות מבקר הפנים:

בתקופת הדוח נבדקו על ידי המבקר הפנימי הנושאים הבאים:

- בקרת ניהול נכסים בהולנד, כוח אדם והפרדת תפקידים (מאי 2022).
- סקר סיכונים (מאי 2022).
- שוכרים בארץ (אוגוסט 2022).
- מעקב אחר יישום המלצות המבקר ותיקון ליקויים (נובמבר 2022).
- טכנולוגיות המידע (נובמבר 2022).

המועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת של החברה בנושא ביקורת פנים בתקופת הדוח היו בימים: 22 במאי 2022, 09 באוגוסט 2022 ו- 22 בנובמבר 2022 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 בחמישה 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 2022 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך כולל של כ- 92 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

## 2.4 גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' משמש כרואה החשבון המבקר של החברה. שכר טרחת המבקר נקבע בהתאם להיקף עבודתו הצפוי, כפי שהיה במועד ההתקשרות, כסכום שנתי קבוע, ואושר על ידי הנהלת החברה בהיקף שאושר על ידי הדירקטוריון. להלן פירוט השכר הכולל לרואי החשבון המבקרים של החברה בגין שרותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושרותי מס (להלן: "שרותי ביקורת") ושירותים אחרים, בארץ ובחו"ל (משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'):

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

2021	2022	
אלפי ש"ח		
*844	836	שירותי ביקורת וסקירה
267	28	שירותים אחרים
<u>1,111</u>	<u>864</u>	

\*כולל דוחות פרפורמה

## 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. בשנים 2020 ו-2022 נבחן הצורך בעדכון תוכנית האכיפה וממצאי הבחינה הוצגו לוועדת הביקורת ואושרו על ידו.

## 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 2022 לסך של כ- 157 אלף ש"ח, למטרות צדקה וחסד לארגונים פילנתרופיים. בנוסף בוצעה תרומה בדרך של השכרת מבנים ללא תמורה לעמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה, מייסד ויו"ר העמותה. לפרטים נוספים ראה ביאור 31.א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה 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 לציון, שבשנת 2022, 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 ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן 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 ולאחריה:

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

#### 3.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח:

בתקופה שממועד הדוח (31 בדצמבר 2022) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.12.2022 עד 21.03.2022):

שיעור השינוי	מטבע
3.7%	דולר ארה"ב (\$)
4.8%	אירו אירופי (€)
3.6%	פרנק שוויצרי (CHF)

#### 4. גילוי בדבר רכישות עצמיות

א. ביום 25 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה תוכנית רכישת מניות קודמת משנת 2020, ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תוכנית רכישת המניות הקודמת").

תכנית רכישת המניות הקודמת פקעה ביום 24 בספטמבר 2022 ושיעור הביצוע המצטבר שלה הסתכם לכ- 21.02%.

ביום 24 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 24 מיליון ש"ח, אשר תכנס לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תכנית רכישת המניות").

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 1,610,654 ו- 2,775,481 מניות שלה עצמה באוצר, בהתאמה. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 38%.

ב. ביום 21 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של איגרות חוב (סדרה ח') ואיגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בעלות כוללת של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, לתקופה של שנתיים.



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

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

מגרש בשטח 67 דונם ביעוד מלונאות ע"פ תוכנית מתאר ארצית, המוחזק על ידי חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ	<b>זיהוי נושא ההערכה</b>
30.09.2022	עיתוי ההערכה
123,173 אלפי ש"ח*	שווי נושא ההערכה בסמוך לפני ההערכה
222,000 אלפי ש"ח*	שווי נושא ההערכה ליום 31.12.2022, שנקבע בהתאם להערכה
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 פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ).	זיהוי המעריך ואפיונו
גישת היוון הכנסות, בשילוב חילוץ שווי הקרקע	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
בחינת עסקאות של בתי מלון בנויים בסביבת הנכס, תוצאות תפעול של בתי מלון ועסקאות השוואה של קרקעות למלונאות וחתימה על הסכם שכירות וניהול עם רשת ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	ההנחות העיקריות שלפיהן בוצעה הערכת השווי

\* לאחר הפרשה שביצעה החברה והתחייבויות תלויות.

לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת חברת פאי סיאם מפרץ אמנון (לשעבר בי.טי כנרת בע"מ) על ידי פאי סיאם ראו ביאור 15.ו.2) בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה) לדוח התקופתי לשנת 2022 ולפרטים אודות ההתקשרות בהסכם שכירות ותפעול בקשר עם הנכס ראו ביאור 15.ו.2) בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה).

6. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ח')	אג"ח (סדרה ט')
25/01/2021	276,684	19/10/2021
מועד הגדלת הסדרה	15/07/2021	-
שוי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	576,684	-
שוי נקוב ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	576,684	300,000
שוי נקוב צמוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	622,330	316,443
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	620,052	313,430
שוי בורסאי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	552,060	257,730
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.74%	
החל מיום 25/1/2023 - ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.75% + מדד (תוספת ריבית בגין ירידת דירוג) (*)	החל מיום 25/1/2023 - ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.99% + מדד (תוספת ריבית בגין ירידת דירוג) (*)	
מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הקרן	
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).	
הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2020.	הקרן והריבית צמודות למדד היסודי שהינו המדד שפורסם בגין חודש אוגוסט 2021.	
לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ח'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009864) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר של איגרות 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: 2021-01-156747) 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: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>		דרכי התקשרות	
רחוב ששת הימים 30, בני ברק		כתובת למשלוח מסמכים	
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").		31.12.2022 החברה המדרגת נכון ליום ולמועד הדוח	
ilA		ilA	
ilA		ilA	
ביום 19 בספטמבר 2021 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאיגרות החוב (סדרה ט') של החברה <sup>3</sup> .		ביום 7 בספטמבר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג ראשוני ilA לאיגרות החוב (סדרה ח') של החברה <sup>1</sup> .	
ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה <sup>2</sup> .		ביום 25 בינואר 2023 הודיעה מעלות על הורדת הדירוג ל-'ilA', תחזית יציבה <sup>2</sup> .	
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטרי הנאמנות.		למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטרי הנאמנות.	
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.	
לא		לא	
כן		כן	
		האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	
		האם מהותית?	

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 15.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>3</sup> 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 זה 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: 21 במרץ 2023



## אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

## אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי
2-3	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
14-106	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 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אספן גרופ בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-28% וכ-33%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות 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 שחשבונו 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 ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע בה 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 שחשבונו 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 ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים 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 שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו, מיום 21 במרץ, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network  
תל אביב, 21 במרץ 2023

## 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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 הבת שאוחדה אשר נכסייה הכלולים באיחוד מהווים כ-28% וכ-33% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-12% וכ-7%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכמה לסך של כ-51,027 אלפי ש"ח וכ-50,269 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, הסתכם לסך של כ-593 אלפי ש"ח וכ-13,186 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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 2022 והדוח שלנו מיום 21 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



## שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2 טז', 4 ב' ו-15, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכס נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 3,816 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 213 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 4 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, בחירת עסקאות השוואה של נכסים דומים, את ההתאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכסים של החברה, ואת קביעת שיעור התשואה הראוי ביותר הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 15.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

## נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאיות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שנקטה 4. ביצוע נהלי הסתמכות על רואי חשבון אחרים בקבוצה; 5. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 6. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 7. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות; 8. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
276,360	388,826	6	מזומנים ושווי מזומנים
113,875	69,310	22,7	נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,930	6,865	8	לקוחות
(*) 29,693	23,520	9	חייבים ויתרות חובה
63,918	-	10	מלאי
32,176	267,342	11	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>522,952</u>	<u>755,863</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
(*) 11,454	89,523	12	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
58,301	61,061	13	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,917	20,275	14	פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
(*) 2,360,090	2,548,245	15	נדל"ן להשקעה
(*) 853,303	1,267,992	15	נדל"ן להשקעה בהקמה
533,607	595,501	16	רכוש קבוע, נטו
3,843	2,927		נכס זכות שימוש
10,816	10,689	n.28	נכסי מסים נדחים
<u>3,848,331</u>	<u>4,596,213</u>		
<u>4,371,283</u>	<u>5,352,076</u>		<b>סך הכל נכסים</b>

(\*) מויין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
154,757	100,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
(*) 73,824	311,075	19	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
-	41,432	19	חלויות שוטפות של איגרות חוב
12,618	15,724		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
55,685	66,682	17	זכאים ויתרות זכות
43,591	58,075	ט.28	התחייבות בגין מסים שוטפים
28,469	1,434	18	הפרשות
(*) 6,663	119,739	11	התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>375,607</u>	<u>714,511</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,164,134	1,371,649	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
885,726	1,085,529	19	איגרות חוב
24,709	23,557	19	הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
10,500	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
240,732	185,138	19, ה.15	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,924	5,050		פקדונות משוכרים
238,234	284,447	ח.28	התחייבויות מסים נדחים
39,751	37,310		התחייבות בגין חכירה
456	731		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,608,166</u>	<u>3,018,417</u>		
<u>2,983,773</u>	<u>3,732,928</u>		<b>סך הכל התחייבויות</b>
		20	<b>התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים</b>
		21	<b>הון</b>
			<b>הון המיוחס לבעלים של חברת האם:</b>
659	663		הון מניות
291,120	293,504		פרמיה
531,520	543,602		יתרת רווח
13,968	13,761		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
4,012	11,893		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
13,725	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(134,877)	(100,540)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
19,308	21,576		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(16,865)	(14,916)		מניות באוצר
<u>722,570</u>	<u>787,935</u>		<b>סך הון המיוחס לבעלים של חברת האם</b>
664,940	831,213		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,387,510</u>	<u>1,619,148</u>		<b>סך הכל הון</b>
<u>4,371,283</u>	<u>5,352,076</u>		

(\*) מוין מחדש.

21 במרץ 2023

גיא בורנשטיין סמנכ"ל כספים	צופית הראל מנהלת כללית	גיא פרג יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
182,320	(*) 179,095	192,724	23	<b>הכנסות</b>
-	(*) 12,766	31,190		הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
30	4,351	59,000	10	הכנסות משירותי מלונאות
<u>182,350</u>	<u>196,212</u>	<u>282,914</u>		הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
<b>עלות ההכנסות</b>				
38,351	(*) 40,556	46,779	א.24	עלות השכירות ושירותי הניהול
-	(*) 10,794	22,293	ב.24	עלות משירותי מלונאות
146	403	48,042		עלות מכירת הקרקעות
<u>38,497</u>	<u>51,753</u>	<u>117,114</u>		
143,853	144,459	165,800		<b>רווח גולמי</b>
(45,750)	205,584	213,030	15	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(3)	(2,406)	(7,177)	א.25	הוצאות מכירה
(21,018)	(26,736)	(42,932)	ב.25	הוצאות הנהלה וכלליות
(159)	(10,587)	(15,156)	26	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
76,923	310,314	313,565		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(66,737)	(88,813)	(132,261)	27	הוצאות מימון
-	(28,832)	-	ג.19	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
5,759	11,078	3,737	27	הכנסות מימון
15,945	203,747	185,041		<b>רווח מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
916	12,959	374		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
16,861	216,706	185,415		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
18,443	(42,216)	(55,605)	28	מסים על ההכנסה
35,304	174,490	129,810		<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת</b>
16,739	-	-	י.16	רווח מפעילות מופסקת
<u>52,043</u>	<u>174,490</u>	<u>129,810</u>		<b>רווח לשנה</b>
5,439	(79,724)	52,525		<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:</b>
-	38,616	4,536		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
5,439	(41,108)	57,061		הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
<u>57,482</u>	<u>133,382</u>	<u>186,871</u>		<b>סה"כ רווח כולל אחר</b>
<b>סך הכל רווח כולל לשנה</b>				
<b>רווח לשנה המיוחס ל:</b>				
34,204	91,958	35,332		בעלים של חברת האם
17,839	82,532	94,478		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>52,043</u>	<u>174,490</u>	<u>129,810</u>		
<b>סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס ל:</b>				
33,642	52,681	71,937		בעלים של חברת האם
23,840	80,701	114,934		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>57,482</u>	<u>133,382</u>	<u>186,871</u>		
<b>רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות נמשכת:</b>				
0.32	1.47	0.56	א.29	רווח בסיסי
0.32	1.46	0.55	ב.29	רווח בדילול מלא
<b>רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח) מפעילות מופסקת:</b>				
0.25	-	-		רווח בסיסי
0.25	-	-		רווח בדילול מלא
<b>סה"כ רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):</b>				
0.57	1.46	0.56	א.29	רווח בסיסי
0.57	1.45	0.55	ב.29	רווח בדילול מלא
59,960	62,890	63,524		<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):</b>
59,960	63,518	64,304		שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
				שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

(\*) מין מחדש.

**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 באוצר	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
				הערכה מחדש של רכוש קבוע	הפרשי תרגום	עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	תשלום מבוסס מניות	פעולות עם בעלי שליטה				
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	
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	<b>יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
												<b>שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:</b>
129,810	94,478	35,332	-	-	-	-	-	-	35,332	-	-	רווח לשנה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
52,525	18,188	34,337	-	-	34,337	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
4,536	2,268	2,268	-	2,268	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
186,871	114,934	71,937	-	2,268	34,337	-	-	-	35,332	-	-	תשלום מבוסס מניות
9,239	-	9,239	-	-	-	-	9,239	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
(23,250)	-	(23,250)	-	-	-	-	-	-	(23,250)	-	-	מכירת מניות באוצר על ידי החברה, נטו (1)
2,975	-	2,975	1,949	-	-	-	-	-	-	1,026	-	מימוש כתבי אופציה למניות עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2)
4	-	4	-	-	-	-	(1,358)	-	-	1,358	4	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (3)
-	(4,667)	4,667	-	-	-	4,667	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה עסקאות עם בעל שליטה
61,454	61,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל שינויים בשנה
(5,448)	(5,448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(207)	-	(207)	-	-	-	-	-	(207)	-	-	-	
231,638	166,273	65,365	1,949	2,268	34,337	4,667	7,881	(207)	12,082	2,384	4	
1,619,148	831,213	787,935	(14,916)	21,576	(100,540)	18,392	11,893	13,761	543,602	293,504	663	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

(1) לפרטים בדבר מכירת ורכישת מניות שהוחזקו באוצר, ראה ביאור 21.א..

(2) לפרטים בדבר השלמת מימוש הסכם פשרה, ראה ביאור 10.ג.

(3) לפרטים בדבר המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ראה ביאור 15.ה.(7).

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

**אספן גרופ בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**הון המיוחס לבעלים של חברת האם**

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	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	<b>יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
174,490	82,532	91,958	-	-	-	-	-	-	91,958	-	-	רווח לשנה
(79,724)	(21,139)	(58,585)	-	-	(58,585)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
38,616	19,308	19,308	-	19,308	-	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס
133,382	80,701	52,681	-	19,308	(58,585)	-	-	-	91,958	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
23	-	23	-	-	-	-	23	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(17,500)	-	(17,500)	-	-	-	-	-	-	(17,500)	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
(2,034)	-	(2,034)	(2,034)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	-	19,518	32	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באמצעות תמורה חלקית של הנפקת מניות
(187)	-	(187)	-	-	-	-	-	(187)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
529,620	477,087	52,533	(2,034)	19,308	(58,585)	-	23	(187)	74,458	19,518	32	סך הכל שינויים בשנה
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,043	174,490	129,810	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח לשנה
			<b>התאמות בגין:</b>
404	23	9,239	תשלום מבוסס מניות
45,750	(205,584)	(213,030)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
12,979	4,645	6,276	פחת והפחתות
(12,614)	-	-	רווח הון ממימוש פעילות מופסקת
(14,180)	38,083	46,566	מסים נדחים, נטו
(1,024)	567	17,880	ירידת (עליית) ערך פקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(14,006)	40,055	59,442	שערך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(2,076)	(12,959)	(374)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
1,446	-	(19)	ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות
<u>68,722</u>	<u>39,320</u>	<u>55,790</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
6,310	(2,057)	(1,222)	שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה
25	(4,351)	46,288	שינוי במלאי קרקעות
(32,868)	7,478	(361)	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
(132)	(76)	275	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>(26,665)</u>	<u>994</u>	<u>44,980</u>	
42,057	40,314	100,770	<b>סך הכל</b>
-	(28,832)	-	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
<u>42,057</u>	<u>11,482</u>	<u>100,770</u>	<b>סך הכל מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(132,762)	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'1
-	(39,125)	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספח א'2
(87,325)	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה - נספחים א'3 ו- א'4
(90,885)	(110,676)	(494,754)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(78,069)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(141)	(48,069)	(67,254)	השקעה ברכוש קבוע
40,240	18,351	38,717	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,757)	(39,196)	20,224	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
(70,919)	-	-	הלוואה לשותפים
34,665	-	-	מכירת פעילות מופסקת - נספח ב'
264,824	-	-	מכירת חברות שיצאו מאיחוד - נספח ג'
1,494	-	-	פקדונות שהתקבלו משוכרים
13,708	(11,339)	(1,973)	משיכות, פרעון הלוואות שניתנו ומימוש (השקעות, מתן הלוואות) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>102,904</u>	<u>(362,816)</u>	<u>(583,109)</u>	<b>מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה</b>



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
248,475	347,648	578,612
(38,068)	(187,426)	(85,835)
-	875,284	192,657
(22,924)	(6,806)	(19,693)
(24,004)	(196,974)	(54,407)
(103,547)	(514,531)	-
(17,789)	-	(5,447)
(1,791)	(1,795)	(1,378)
(453)	(2,034)	2,975
-	-	4
(16,000)	(17,500)	(23,250)
<u>23,899</u>	<u>295,866</u>	<u>584,238</u>
168,860	(55,468)	101,899
159,370	345,852	276,360
15,290	-	-
<u>2,332</u>	<u>(14,024)</u>	<u>10,567</u>
<u>345,852</u>	<u>276,360</u>	<u>388,826</u>

**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  
 מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו  
 תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
 תשלום דיבידנד

**מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

שינוי במזומנים שסוגו לסעיף נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וקבוצות מימוש

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5,634	-
-	29,942	-
-	588,497	-
-	438,250	-
-	(353,233)	-
-	(1,038)	-
-	(13,944)	-
-	(10,530)	-
-	(134,641)	-
-	(239)	-
-	(19,550)	-
-	(396,386)	-
-	132,762	-
-	4,831	-
-	290,141	-
-	(174,817)	-
-	(81,030)	-
-	39,125	-
2,028	-	-
184,462	-	-
(3,307)	-	-
(64,175)	-	-
(76,056)	-	-
42,952	-	-
5,724	-	-
104,432	-	-
(2,651)	-	-
(61,014)	-	-
(2,118)	-	-
44,373	-	-

**נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)**

נכסים פיננסיים לזמן קצר  
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע  
אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים  
גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
התחייבות למתן שירותי בניה  
מסים נדחים  
התחייבות בגין הטבות לעובדים  
הנפקת מניות  
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)**

הון חוזר  
נדל"ן להשקעה  
התחייבות לתאגיד בנקאי  
הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**נספח א'3 - רכישת חברה מאוחדת (3)**

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

**נספח א'4 - רכישת חברה מאוחדת (4)**

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(10,111)	-	-
(6,268)	-	-
(103,419)	-	-
(938)	-	-
(69,228)	-	-
(19,728)	-	-
78,754	-	-
24,338	-	-
4,894	-	-
71,570	-	-
8,085	-	-
(12,614)	-	-
<u>(34,665)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**נספח ב' - מכירת פעילות מופסקת (5)**

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)**

(2,673)	-	-
25,600	-	-
-	-	-
(571,228)	-	-
-	-	-
225,987	-	-
57,490	-	-
<u>(264,824)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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**

62,062	(*) 95,691	71,515
<u>2,031</u>	<u>580</u>	<u>726</u>

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

**נספח ה' - פעילות שאינה במזומן**

-	-	61,454
<u>70,919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>5,854</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (7)  
פירעון הלוואה שניתנה לשותפים  
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.ה. (6)
- (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).
- (7) לפרטים בדבר המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, ביאור 15.ה. (7).

(\*) 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).

**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 ובהשבחה 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:**

דוחות 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.

**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.

**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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 חליפין 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 חליפין 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 תנדודות משמעותיות 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 מלוא 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.

**ו. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, 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 ביאורים 7 ו-14.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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 למעט אם מבחן הריכוזיות מתקיים והחברה בחרה ליישמו. 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. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו) - תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

### (2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

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

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

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך 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 הפרש 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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה: (המשך)

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.

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 המתחייבים.

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

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

ט. הסדרים משותפים:

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

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

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה סעיף י' להלן.

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

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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 1. 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.

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 בשווי ההוגן.

ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה ממשת 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.



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**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.

בחירת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, 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 ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה 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 שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

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

**(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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים: (המשך)

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

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.

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.

**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)

**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, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

(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 החזויים 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.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

התחייבויות 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.

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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ההפרש בין הוצאות הפחת המבוססות על ערכו בספרים של הנכס המשוערך להוצאות הפחת המבוססות על עלותו המקורית.

(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 אותם בסיס של נכסים בבעלות, או על פני תקופת החכירה. רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

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

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
9%-33%	3-11 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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 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, הנזקף 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.

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. 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.

### יח. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יט. 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.

**כ. הכרה בהכנסה: מלונאות:**

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.

**כא. מסים על ההכנסה:**

**(1) כללי:**

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

**(2) מסים שוטפים:**

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

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

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. **מסים על ההכנסה: (המשך)**

**(3) מסים נדחים:**

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

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

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

**כב. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה:**

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

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

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



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**כב. נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה: (המשך)**

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

**כג. רווח למניה:**

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

**כד. 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.

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

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
107.29	110.30	116.11	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
107.39	109.98	115.78	מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע (בנקודות לפי בסיס ממוצע 2010)
3.2150	3.1100	3.5190	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
3.9441	3.5199	3.7530	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)
3.6498	3.4045	3.8151	פרנק שוויצרי (בש"ח ל- 1 פרנק שוויצרי)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
%	%	%	
(0.69)	2.81	5.27	שיעורי העליה (ירידה) של:
(0.6)	2.41	5.27	מדד המחירים לצרכן – מדד בגין
			מדד המחירים לצרכן – מדד ידוע
(6.97)	(3.27)	13.15	דולר של ארה"ב
1.70	(10.76)	6.69	אירו
2.09	(6.72)	12.06	פרנק שוויצרי

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

• **תיקון 3 IFRS צירופי עסקים" (בדבר הפנייה למסגרת המושגית)**

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחילת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים. התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

ב. **תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

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

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר 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 למועד 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 עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

• **תיקון 1 "IAS" הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 8 "IAS" מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

תיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

### 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.

## אספן גרופ בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

• **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)**

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל 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 ההוגן 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 ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 4,083,579 אלפי ש"ח (2021: 3,245,569 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן 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 תזרים 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 הקובע. רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש מסווג כרמה 3 במדרג השווי ההוגן. 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 2022 מסתכם לסך של כ- 587,797 אלפי ש"ח.

• **בחינת שליטה:**

החברה מפעילה שיקול דעת בעת בחינת שליטה לגבי ישויות בהן היא בעלת הכוח גם בהחזקות במישרין או בעקיפין, בשיעור של 50% מהזכויות בהון החברה המוחזקות וכן בפחות מ-50% (בשיעורים של 32.99%) החברה הגיעה למסקנה כי מתקיימת שליטה מאחר ויש לה הכח להשפיע על הפעילויות הרלבנטיות לצורך השפעה על התשואות באופן חד צדדי או לחילופין, זכות הכרעה בהחלטות של אסיפת בעלי המניות לגבי פעילויות אלה (בעיקר יכולת התוויה של תקציב הפעלה הכולל שכר דירה, השקעות הוניות ושיפוץ וכן מימון מחדש). החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 5 - השלכות המשבר הכלכלי העולמי**

הלחימה העזה אשר החלה בחודש פברואר 2022 בין רוסיה לאוקראינה ונמשכת למועד פרסום דוח זה, הובילה בין היתר למשבר הומניטרי ולעליית אינפלציה בכל העולם.

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

בהתאם לחטיבת המקרו של בנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2022 הוא 5.3% ובשנת 2023 הוא צפוי לרדת לשיעור של כ- 2.9%. הצמיחה בישראל צפויה לעמוד על כ- 5.2% והמשך עלייה במגמת האבטלה. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, אולם יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות, ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק.

בהולנד שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בכ- 11.6% וריבית הבנקים המרכזים היא כ- 3%. הצמיחה בשנת 2023 במשקים המפותחים צפויה להתמתן. בגוש האירו הריבית צפויה לעמוד על 3.5% ולהישאר יציבה ברמה זו עד לסוף שנת 2023. קצב האינפלציה בשנת 2023 צפוי להיות כ- 5%.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהינה, של האירועים המפורטים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל ובחול"ל ועל פעילותה של החברה בפרט. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך, ההיקף המשמעותי של הנכסים הבלתי משועבדים שלה, מח"מ ההלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי פעילותם, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשברים ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל האירועים המפורטים לעיל ולהערכתה אלו יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר הכלכלי וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

**ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,402	15,656
107,980	189,829
140,382	205,485
135,978	183,341
276,360	388,826

**בש"ח:**  
בקופה ובבנקים  
פקדונות (1)

**במט"ח:**  
בקופה ובבנקים

(1) פקדונות אצל תאגידים הבנקאיים הנושאים ליום 31 בדצמבר 2022 ריבית בשיעור של 0.45% - 3.2%.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 7 - נכסים פיננסיים

א. קבוצות של נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,467	8,048
40,166	22,338
35,664	6,985
<u>92,297</u>	<u>37,371</u>
6,111	1,840
15,467	21,067
-	9,032
<u>21,578</u>	<u>31,939</u>
<u>113,875</u>	<u>69,310</u>

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

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

השקעה באגרות חוב מדינה  
השקעה באגרות חוב סחירות  
השקעה במניות

**נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:**

פקדונות בנקאיים משועבדים (1)  
פקדונות בנאמנות (2)  
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

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

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>113,875</u>	<u>69,310</u>

בנכסים שוטפים

ביאור 8 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,468	5,916
1,840	2,791
9,308	8,707
(2,378)	(1,842)
<u>6,930</u>	<u>6,865</u>

חשבונות פתוחים (1)  
המחאות לגביה

בניכוי – הפרשה להפסדי אשראי חזוי

- (1) ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 12 ימים.

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,779	11,796	חייבים בגין ניהול
3,548	2,059	הוצאות מראש
2,617	5,000	מוסדות ממשלתיים
1,003	-	חייבים בגין מכירת נכסים
659	285	מס הכנסה לקבל
14,087	4,380	אחרים
<u>29,693</u>	<u>23,520</u>	

ביאור 10 - מלאי

א. ליום 31 בדצמבר 2021 כלל סעיף המלאי, את מלוא הזכויות בקרקע בכפר הים, בחדרה.

ב. לגבי שעבודים, ראה ביאור 20.ד.

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 20.ב. (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.

ביום 28 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה למוכרת. בעקבות השלמת העסקה נותר בידי המוכרת תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני הוצאות נלוות, בסך של כ- 59 מיליון ש"ח.

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	32,176
32,176	267,342
-	601
-	(601)
-	(32,447)
-	271
<u>32,176</u>	<u>267,342</u>

שווי הוגן ליום 1 בינואר  
סיווג מנדל"ן להשקעה  
השקעות בנכסים  
התאמת שווי הוגן, נטו  
מימושים  
קרן הון בגין התאמות מהפרשי תרגום  
יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. 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 מיליוני אירו (כ- 17.5 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2021 סיווגה החברה את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ביום 18 בפברואר 2022 קיבלה המוכרת את התמורה והעסקה הושלמה.

ג. 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.

עד ליום 14 באפריל 2022 הועברה מלוא התמורה לחברה ובכך הושלמה העסקה.

ד. עסקה למכירת 50% מזכויות במרכז מסחרי הבנוי באשקלון:

ביום 15 בספטמבר 2022 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "הקונה"; וביחד: "הצדדים"), בהסכם למכירת מחצית מאחזקותיה וזכויותיה (50%) במקרקעין בעיר אשקלון ובמרכז מסחרי הבנוי עליו (להלן: "הממכר" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של 45 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים (להלן: "הסכם השיתוף"), בין היתר בקשר עם ניהול הממכר, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; וכן תנאים מקובלים נוספים, והכל כמפורט בהסכם השיתוף. במועד חתימת ההסכם שולם סך של 3 מיליון ש"ח ויתרת התמורה בסך של 42 מיליון ש"ח תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם כנגד מסירת החזקה בממכר, בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי, כחלק מהעסקה החברה תעמיד לקונה הלואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 15 מיליון ש"ח, בשיעורים ומועדים כפי שנקבע בהסכם הלואה בין הצדדים (לתאריך הדיווח יתרת ההלואה עומדת על סך של 5 מיליון ש"ח).

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, שערכה החברה הן את הממכר והן את המחצית הנותרת מאחזקותיה וזכויותיה (50%) במקרקעין בעיר אשקלון ובמרכז המסחרי הבנוי עליו (להלן: "החלק הנותר") לשווי המשתקף מההסכם (באופן ששוויו של החלק הנותר זהה לשווי של הממכר). על כן החברה הכירה בגין העסקה ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הן של הממכר והן של החלק הנותר, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה, יותר בידה תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

ביום 15 בינואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכת המועד האחרון לתשלום יתרת התמורה ב- 45 ימים נוספים, קרי עד ליום 27 בפברואר 2023. ביום 27 בפברואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכה נוספת עד ליום 30 במרץ 2023 וכן על הגדלת ההלואה שתעמיד החברה למוכר בסכום שאינו מהותי לחברה. להערכת החברה העסקה תושלם עד מועד זה.

ליום 31 בדצמבר 2022 סיווגה החברה מחצית מאחזקותיה וזכויותיה (50%) במקרקעין לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (המשך)

ה. עסקה למכירת מלון בחדרה:

ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (בשרשור סופי) של החברה במערך הסכמים עם צד שלישי למכירת מלוא אחזקותיה בבית מלון "ריזורט חדרה" בעיר חדרה לרבות המיטלטלין המצויים בו, חניות בית המלון ומניות חברת הניהול של בית המלון, ולרבות המחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של המוכרת הקשורות בבית המלון מכוח הסכמים מול צדדים שלישיים כמפורט בהסכם בתמורה לסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח. יצוין כי, החברה תעמיד לקונה הלוואה, בין היתר לצורך מימון התשלום האחרון, בסך של 12.5 מיליון ש"ח, לתקופה של 60 חודשים, בשיעורים ומועדים כפי שנקבע בהסכם הלוואה שנחתם בין הצדדים. בנוסף, לבקשת הקונה שתינתן עד 21 ימים טרם מועד המסירה, החברה תגדיל את קרן הלוואה בסך של עד 9.5 מיליון ש"ח נוספים. לפי הערכת החברה, לאחר השלמת העסקה, יותר בידי החברה תזרים חופשי לפני מס בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022 סיווגה החברה את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ו. מכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ:

ביום 17 בנובמבר 2022, התקשרה Aspen Real Estate Switzerland GmbH, חברה בת שוויצרית (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V, שהינה חברת בת (100%) של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ, בתמורה לסך של כ- 111 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022 סיווגה החברה את הנכס לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ביאור 12 - מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	19,624
11,454	69,899
<u>11,454</u>	<u>89,523</u>

עסקת כורש (1)  
פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים (2)

(1) עסקת כורש:

ביום 15 במאי 2022, התקשרה פאי סיאם בע"מ, חברה מוחזקת בבעלות של 50% על ידי החברה (להלן: "פאי סיאם") (לפרטים הדבר השקעה בפאי סיאם, ראה ביאור 20.א). בהסכם רכישה עם צד ג' שאינו קשור לפאי סיאם ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), לרכישת מגרש ברחוב כורש 9 בירושלים, תמורת סך של כ- 80 מיליון ש"ח. שטח הנכס הינו 1,266 מ"ר.

בהסכם נקבע כי יתרת התמורה בסך של כ-66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק תשולם למוכרת, בתוך 180 יום מיום חתימת הסכם המכר, כנגד מסירת המקרקעין וכן ביצוע יתר הפעולות כמקובל בהסכמים מסוג זה. לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2023, הושלמה העסקה ופאי סיאם השלימה תשלום של 66 מיליון ש"ח נוספים בתוספת מע"מ למוכרת והנכס עבר לבעלות החברה. התמורה כפי שנקבע בהסכם המכר הועברה במלואה. כאשר מתוך התמורה ובהתאם להחלטת בית המשפט הושאר סכום של כ- 1.7 מיליון ש"ח בנאמנות אצל ב"כ לצורך הבטחת הליך משפטי המתנהל כנגד המוכרת. בנוסף סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח הושאר בנאמנות עד להמצאת אישור עירייה להעברת הזכויות לחברה. נכון להיום על זכויות החכירה רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. בנוסף לאמור, על זכויות הבעלות בנכס (המוחזקות באמצעות הפטריארכיה הארמנית בירושלים) רשום עיקול לטובת עיריית ירושלים בסך של כ- 38.3 מיליון ש"ח.

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 12 - מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)

**(1) עסקת כורש: (המשך)**

יצוין כי נכון למועד הדוח, על המקרקעין קיים חניון המושכר לצד ג' על פי הסכם שכירות שהשכירות על פיו תסתיים ביום 14 במאי 2024. ההכנסות הצפויות מהסכם שכירות החניון הינן בהיקפים לא מהותיים.

פאי סיאם מימנה את רכישת המקרקעין ממקורותיה העצמיים ובאמצעות נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 42 מיליוני ש"ח (לאחר תאריך הדיווח), בגין הלוואה נרשמו משכנתא שיעבוד לטובת הבנק המממן.

**(2) פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים:**

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"), 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).

היעוד 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 אבות ודיור 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 והעתקתו 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.

ביום 27 ביוני 2022 התקבל אישור עקרוני של רמ"י לגבי העסקה. ביום 28 ביוני 2022 נמסרה לבאי כח אורט הודעה בדבר קיום התנאי המתלה אשר לפי הוראות ההסכם בין הצדדים, יכול שיהיה מותנה בתנאים.

ביום 21 ביולי 2022 שונה מעמד פאי סיאם הנביאים לחברה לתועלת הציבור על-מנת לעמוד בדרישות רמ"י לקיום העסקה. בין הצדדים התנהל משא ומתן לגבי התאמת תנאי ההסכם לחלוף הזמן וההתפתחויות מאז חתימת ההסכם המקורי. בהתאם, נדחה מועד המסירה ליום 31 באוגוסט 2025 ונקבעו תנאי תשלום מעודכנים

בחודש ספטמבר 2022 שילמה פאי סיאם הנביאים את התשלום השני עפ"י ההסכם בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), כמו כן, השלימה תשלום בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בגין מרכיב המע"מ של התשלום הראשון, ששולם בשנת 2020. ביום 20 בנובמבר 2022, שילמה פאי סיאם הנביאים סכום נוסף של 34 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ובכך השלימה תשלום של 50% מהתמורה הכוללת. היתרה אמורה להשתלם עם מסירת החזקה. פאי סיאם הנביאים אף קיבלה אישור מרשויות המס לדחות את תשלום מס הרכישה עד למועד מסירת החזקה.

כמו כן שילמה פאי סיאם הנביאים תשלומים נוספים בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין הוצאות הרכישה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 12 - מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)**

**(2) פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים: (המשך)**

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

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 סיווגה החברה את העסקה לסעיף מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.

ובהר, כי בהתאם לחלק התשיעי לחוק החברות, קיימות מגבלות על חברה לתועלת הציבור הכוללות, בין היתר, שחברה כאמור אינה רשאית לבצע חלוקת רווחים, במישרין או בעקיפין, ישנן מגבלות על עבירות המניות בתמורה; וכן, בעלי המניות של חברה לתועלת הציבור לא יהיו זכאים, בעת פירוקה, לחלק בנכסיה, רק בשל היותם בעלי מניות כאמור.

כל התשלומים ששולמו על ידי פאי סיאם הנביאים מומנו באמצעות הלוואות שהתקבלו מפאי סיאם.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 20 במרץ 2023, שילמה פאי הנביאים את יתרת התמורה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וממועד זה, פאי הנביאים רשאית להירשם כבעלת זכות החכירה ולהשלים את העברת הזכויות על שמה בספרי רשות מקרקעי ישראל. החזקה המשפטית בנכס תהיה של פאי הנביאים, בכפוף לכך שהמוכרת תהיה רשאית להמשיך להשתמש בנכס כ"ברשות" עד לחודש אוגוסט 2025.

**ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות**

**א. רשימת חברות ושותפויות מוחזקות:**

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2021	2022		
	%	%		
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	100	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 קניין באשקלון בע"מ
ישראל	100	100	לא פעילה	מריו לזניק נופך בע"מ
ישראל	100	100	חברת ניהול	קניין 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	לא פעילה	לב העמק (2012) ניהול בע"מ
ישראל	50	50	נדל"ן מניב	פאי סיאם בע"מ (ראה סעיף משנה ב')
לוקסמבורג	100	100	חברת ניהול	Aspen Real Estate Investments S.ar.l.
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.

**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	
	2021	2022		
	%	%		
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	(*) Aspen Netherlands van Deventerlaan Cooperatieve U.A.
הולנד	32.99	32.99	דל"ן מניב	(*) Rocket Leeuwarden Cooperatief U.A.
הולנד	100	100	נדל"ן מניב	Aspen Netherlands Reactoweg B.V.
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	נדל"ן מניב	Aspen Real Estate Investments 8 B.V.
הולנד	32.99	32.99	נדל"ן מניב	(*) Aspen Amersfoort Hoek 3 B.V.

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

ב. הקבוצה מאחדת בדוחותיה הכספיים את חברת פאי סיאם בע"מ – למידע נוסף ראה ביאור 20.א.

להלן רשימת חברות ושותפויות המוחזקות על ידי פאי סיאם:

מדינת התאגדות ומקום פעילות עיקרי	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	
	2021	2022		
	%	%		
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם (2014) תל אביב בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם לינקולן בע"מ
ישראל	85	85	נדל"ן מניב	מלון החבצלת 2-4 שותפות מוגבלת
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	ניהול החבצלת 2-4 בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם יפו 38 בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם רחוב יפו 36 בע"מ
ישראל	100	100	שותפות מנהלת	מלונות איביס ופולמן ירושלים שותפות מוגבלת
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	גינות המלכים בע"מ
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	מלונות החוף הצפוני
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ (חל"צ)
ישראל	100	100	נדל"ן מניב	פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר- בי. טי. כינרת בע"מ)
ישראל	50	50	נדל"ן מניב	צפון הירקון ת"א בע"מ

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
50%	50%
481,075	527,800

שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה (באלפי ש"ח)

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
128,004	202,047
1,405,192	1,883,079
(131,801)	(38,173)
(439,245)	(941,354)

נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,597	32,999
128,232	88,912
166,848	93,449
(4,090)	9,490
(261,805)	(245,291)
313,101	356,292
47,206	120,491
64,116	44,456
83,424	46,724

הכנסות

רווח נקי

רווח כולל

תזרימי מזומנים נטו לפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון

עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים

רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ד. 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.

**ה. מידע נוסף:**

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

**ו. מידע נוסף על חברות מוחזקות:**

**כוונת פאי סיאם לפעול לגיוס הון בדרך של הנפקת מניות:**

ביום 9 באוגוסט 2022, החליט דירקטוריון פאי סיאם להסמיך את הנהלתה לפעול לבחון אפשרות לפרסם דוח הצעת מדף, על בסיס תשקיף המדף של פאי סיאם (הנושא תאריך 22 בפברואר 2022, כפי שתוקן ביום 28 באפריל 2022), על פיו יוצעו לציבור מניות רגילות של פאי סיאם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

יצוין כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע הנפקת המניות על פיו, אם וככל שיפורסם דוח הצעת המדף, כפופים לשיקול דעתה של פאי סיאם ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, אישור האורגנים המוסמכים של פאי סיאם, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום הצעת המדף.

**ביאור 14 - פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,892	-
5,586	15,177
448	445
3,991	4,653
<u>16,917</u>	<u>20,275</u>

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע  
הלוואות לשותפים בפרויקטים (\*)  
מס הכנסה לקבל לזמן ארוך  
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך

(\*) לפרטים ראה ביאור 15.ו.6).

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב:

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,842	853,303
588,497	-
86,419	276,700
-	14,506
156,545	123,483
831,461	414,689
853,303	1,267,992

שווי הוגן ליום 1 בינואר

**תוספות במשך השנה:**

כניסה לאיחוד (1)  
רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים  
רכיב קרקע בעסקת קומבינציה תמורת מתן שירותי בניה  
התאמת שווי הוגן, נטו (2)

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

(1) לפרטים בדבר השקעת החברה בחברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20.א.

(2) כולל בעיקר עליית ערך של נכסי חברת הבת פאי סיאם בע"מ.

(2) נדל"ן להשקעה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,258,688	2,360,090
290,139	-
17,660	229,088
-	6,793
49,041	90,148
356,840	326,029
(17,999)	(2,770)
(32,176)	(267,343)
(50,175)	(270,113)
(205,263)	132,239
2,360,090	2,548,245
6,892	-
2,366,982	2,548,245

שווי הוגן ליום 1 בינואר

**תוספות במשך השנה:**

כניסה לאיחוד (1)  
רכישות, השקעות והשבחה של נכסים קיימים  
סיווג התאמת ערך בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע  
התאמת שווי הוגן, נטו

**גרעות במשך השנה:**

מימושים (2)  
סיווג לנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ראה ביאור 11)

**קרן הון בגין התאמות מהפרשי תרגום**

**שווי הוגן לצרכים חשבונאיים ליום 31 בדצמבר**

**התאמת ערך בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע**

**הערכת שווי הוגן שנתקבלה ליום 31 בדצמבר**

(1) לפרטים בדבר רכישת נכס בעיר Amersfoort, הולנד, ראה סעיף משנה ה. (6) לביאור זה להלן.

(2) לפרטים בדבר מימוש נכסים ראה סעיף משנה ה. (2) ו-ה. (8) להלן.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מדידת השווי ההוגן:

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

- (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.

**להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022:**

שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר בפועל	שיעורי תפוסה באחוזים	שיעור היוון באחוזים	שווי הוגן באלפי ש"ח	שימוש בנכס	מדינה
אירו / ש"ח					
€6.6	100%	5.20% - 5.44%	200,316	לוגיסטיקה	הולנד
€18	93%	5.8% - 8.35%	1,769,904	משרדים	
€13	100%	6%	61,925	משרדים	גרמניה
63 ש"ח	90%	6.9%	189,669	משרדים	ישראל
70 ש"ח	83%	6.8% - 7.55%	74,846	מסחר	
31.5 ש"ח	99%	6.5% - 7.25%	251,585	תעשייה ולוגיסטיקה	
			<u>2,548,245</u>		<b>סה"כ נדל"ן להשקעה</b>



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מדידת השווי ההוגן: (המשך)

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022:

טכניקת הערכת שווי	שווי הוגן		שימוש בנכס	מדינה
	ש"ח	באלפי ש"ח		
שילוב בין גישת היוון ההכנסות בשיעור היוון של 5% - 7.5% וחילוץ מרכיב הקרקע בגישת ההשוואה	616,757		קרקעות לפעילות מלונות ומלון בהקמה	ישראל
גישת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה	185,314		מעונות סטודנטים	
גישת ההשוואה	294,500		דיור מוגן	
רמה 2	119,527		לוגיטיקה	
---	51,894		משרדים	
	<u>1,267,992</u>			סה"כ נדל"ן להשקעה בהקמה

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		שימוש בנכס	מדינה
			ש"ח	באלפי ש"ח		
€5.5	100%	5.23% - 5.40%	178,107		לוגיטיקה	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%	2,384		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 ולוגיטיקה	
-	100%	7.5%	96,208		מלונאות	
			<u>2,360,090</u>			סה"כ נדל"ן להשקעה

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

טכניקת הערכת שווי	שווי הוגן		שימוש בנכס	מדינה
	ש"ח	באלפי ש"ח		
שיטת ההשוואה	32,481		קרקעות	ישראל
היוון הכנסות בשיעור של 8% - 7% בשילוב חילוץ	382,822		קרקעות לפעילות מלונות ומלון בהקמה	
היוון הכנסות בשיעור של 5% בשילוב חילוץ	145,500		ההגנה (מעונות סטודנטים)	
שיטת ההשוואה	292,500		המרד (דיור מוגן)	
	<u>853,303</u>			סה"כ נדל"ן להשקעה בהקמה

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(45,750)	205,584	213,030	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
161,426	157,767	167,256	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
17,447	19,027	21,482	הוצאות תפעוליות ישירות בגין נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ד. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	חכירה מימונית	בעלות	סה"כ	חכירה מימונית	בעלות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,347,065	814,774	532,291	1,784,093	897,511	886,582	ישראל (1)
1,866,328	749,703	1,116,625	2,032,144	783,334	1,248,810	חו"ל (2)
3,213,393	1,564,477	1,648,916	3,816,237	1,680,845	2,135,392	

(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, ותשעה 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.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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 והשני בעיר Leeuwarden (להלן - "הנכסים"), באופן שכל אחת מבין חברת הבת, אלטשולר ושלמה ביטוח תחזיק ב-32.99% מהנכסים והרוכש הנוסף יחזיק ב-1.03% מהנכסים (להלן: "ההסכמים"). כמו כן, הוסכם כי חברה הבת תנהל את הנכסים בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3% מדמי השכירות השנתיים, כמפורט בהסכם.

**(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.

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 חלק 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.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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

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

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).

**(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- Hoofddorp וב-Zwolle (להלן יחד: "הנכסים").

יצוין כי, לצורך קבלת המימון ובמקביל להתקשרות בהסכם המימון, העבירה Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת של החברה (להלן: "החברה הבת") את הבעלות בנכסים לחברה הנכדה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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 (ק"ן + ריבית)	תקופת ההלוואה	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית קבועה	תניית שליטה / מרות מבנה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות
תאגיד אמריקאי	3.7.2020	24.6 מיליון אירו	הריבית תשולם מידי רבעון; הק"ן 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 על הנכסים ועל התקבולים של חברות הנכס (דמי שכירות, דמי ביטוח וכדו')	1.99%	תניות מקובלות של שני 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 הייעודי 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 התניות מקובלות של שיפוי והגבלת אחריות.

המימון התקבל בחברה הנכדה ביום 4 ביולי 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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:

התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה	שיעור ריבית / שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קן + ריבית)	יתרת ההלוואה (במיליון אירו)	מועד העמדת ההלוואה	המלווה
DCSR <sup>(2)</sup> של חברת הנכס לא יפחת מ-1.5; LTVR לא יעלה על 60%.	---	1.9% קבועה	שעבוד אל מלוא הון המניות של חברת הנכס. שעבוד שני בדרגה על זכויות חברת הנכס בנכס בגובה 17.22 מיליון אירו	30.9.2025	כל עוד יחס LTVR <sup>(1)</sup> 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% ויתרת הקרן תשולם ביום 30 בספטמבר 2025. הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.	כ- 14.1	12 בפברואר 2019	Deutsche Bank AG

(5) 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.

(6) 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: "המוכר"), 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)

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

(7) 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:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ביום 16 במאי 2022 חברת הבת המירה להון חלק מהלוואות הבעלים שהעניקה לחברת הנכס בסך של כ- 8.6 מיליון אירו. כל שאר בעלי המניות בחברת הנכס אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף המירו להון, בהתאמה באותו מועד, את הלוואות הבעלים שהעניקו לחברת הנכס (באותה פרופורציה כמו חברת הבת).

הסכום הכולל של הלוואות הבעלים שהומר הסתכם כ- 26 מיליון אירו. לפיכך בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הומרו הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 17.5 מיליון אירו (כ- 61.5 מיליון ש"ח) לסעיף הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

(8) עסקה למכירת נכס בעיר Schmölln, גרמניה:

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

**(9) עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Haag, בהולנד:**

ביום 27 במאי 2022 התקשרה Opportunityfonds APF I B.V, חברה בת (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת בניין משרדים בעיר Haag, בהולנד (להלן: "הנכס" ו-"ההסכם", בהתאמה).

התמורה בגין הנכס, בסך כ- 15.64 מיליון אירו (כ- 56 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"), הופקדה במלואה במועד החתימה בחשבון נאמנות המוחזק על ידי נוטריון והועברה לידי המוכר לאחר שהנוטריון הניח את דעתו כי העברת הזכויות בנכס לרוכשת בוצעה כשהוא נקי מכל שעבוד ו/או רישום כלשהו במרשם המקרקעין המונע את העברתו, ולאחר שהוצע לרשויות לרכוש את הנכס בהתאם להוראות החוק ההולנדי.

לתמורה כאמור התווספו עלויות עסקה בסך כולל של כ- 1.7 מיליון אירו (כ- 6 מיליון ש"ח), מתוכן סך של כ- 1.25 מיליון אירו בגין מס רכישה (כ- 4.5 מיליון ש"ח).

התמורה מומנה במלואה באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי זר (להלן: "ההלוואה"), אשר תנאיה הינם כמפורט להלן והעסקה הושלמה.

יצוין כי, במסגרת ההתקשרות בהסכם ההלוואה, עודכנו תנאי הלוואה נוספת שקיימת בין הרוכשת לבין המלווה בגין נכס נוסף בעיר אוטרקט בהולנד שמוחזק על ידי הרוכשת (להלן: "ההלוואה הנוספת" ו-"הנכס הנוסף", בהתאמה), באופן שעודכנו שעבודים וביטחונות והתחייבויות פיננסיות כמפורט להלן, ושני הנכסים משמשים יחד להבטחת שתי ההלוואות.

להלן פרטים נוספים אודות הנכס והסכמי השכירות:

סוג וייעוד הנכס	בניין משרדים
מיקום	Prinses Catharina-Amaliastraat 5 the Hague, the Netherlands
שטח הקרקע (מ"ר)	כ- 6,044
שטח מבנה (מ"ר)	כ- 5,433
מספר חניות	60
תקופת שכירות ממוצעת שנתרה (שנים)	כ- 5
מספר שוכרים	3
שיעור התפוסה של הנכס	100%
דמי שכירות שנתיים (במיליון אירו) לא כולל מע"מ	כ- 1.3 מיליון אירו



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(9) עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Haag, בהולנד: (המשך)

להלן תנאי ההלוואה וההלוואה הנוספת (לאחר עדכון תנאיה):

התחייבויות / פינגסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קצו + ריבית)	סכום/יתרת ההלוואה (באלפי אירו)	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	
<p>יחס בטוחה לחוב LTV לא יעלה על 67.5%;</p> <p>יחס תשואת חוב Debt Yield יעמוד על 8% לפחות;</p>	<p>במקרה של שינוי שליטה הבנק רשאי לסיים את ההסכם.</p>	2.25% קבועה	<ul style="list-style-type: none"> <li>משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס בסך של 17,690 אלפי אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות);</li> <li>שעבוד זכויות על פי חוזי ביטוח;</li> </ul>	31 במאי 2026	<p>כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקצו תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון.</p> <p>ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקצו תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-66.3 אלף אירו ויתרת הקצו תשולם במועד הפירעון האחרון;</p> <p>הריבית תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים.</p>	כ-17,690 (*)	25.5.2022	Deutsche Bank AG	ההלוואה
		1.9% קבועה	<ul style="list-style-type: none"> <li>משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס הנוסף, בסך של 7,700 אלפי אירו;</li> <li>משכנתא בדרגה שניה על הנכס הנוסף בסך של 12,300 אלפי אירו;</li> <li>שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס;</li> </ul>	30 בספטמבר 2025	<p>כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקצו תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון.</p> <p>ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקצו תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-58 אלף אירו ויתרת הקצו תשולם במועד הפירעון האחרון;</p> <p>הריבית תשולם ב-20 תשלומים רבעוניים.</p>	כ-14,350	12.2.2019		ההלוואה הנוספת

(\*) בהתאם לאמור לעיל, סך של כ-9.54 מיליוני אירו מההלוואה יסווג אצל המלווה כהלוואה בגין הנכס.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

1. התקשרויות - נדל"ן מניב בישראל:

**(1) התקשרות בפרויקט להקמת שני בנייני משרדים בנס ציונה:**

ביום 2 במאי 2019 התקשרה החברה, יחד עם חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ, המתמחה ביזמות בתחום הנדל"ן בישראל ושהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "יובלים"), בחלקים שווים, במערך הסכמים, הכוללים שני הסכמי רכישה והסכם קומבינציה לגבי קרקעות באזור התעשייה "פארק המדע", בנס ציונה, מול צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "הסכמי הרכישה", "הסכם הקומבינציה" ו-"המוכרים", לפי העניין), המיועדים למטרת הקמת שני בנייני משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 22 אלף מ"ר 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 מיליון ש"ח בגין רכישת 26.37% ממגרש 114) (להלן: "התמורה"), והוצאות עסקה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, הכוללים, בין היתר, את עלות סיחור האופציה לרכישת הקרקעות (מימוש אופציה אשר נרכשה על ידי יובלים בחודש יוני 2018 מצד שלישי שאינו קשור לחברה) וכן החזר בגין תשלומים ששולמו לצורך קידום הפרויקט עד כה.

**(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 מיליון 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 מיליון 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 ההיתר. בחודש נובמבר 2022 הסתיימו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט ובימים אלו מתקיים מכרז קבלנים לבניית הפרויקט. כמו כן, החברה מקדמת שינוי תב"ע לפרויקט מול הוועדה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(2) רכישת חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר - 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: "מפרץ אמנון")) וצד קשור אליה שהעמידה הלוואות בעלים לחברת מפרץ אמנון) שאינם קשורים לחברה או לפאי סיאם ו/או לבעלי המניות בה בהסכם לרכישת מניות מפרץ אמנון (להלן: "הסכם הרכישה", "המוכרות" ו-"החברה הנרכשת").

חברת מפרץ אמנון 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.

(3) התקשרות פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ ופאי סיאם עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ בהסכם שכירות ותפעול:

ביום 7 ביולי 2022 התקשרה מפרץ אמנון עם פאי סיאם ועם חברת ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה בבעלות מלאה של ישרוטל בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, בחוזה שכירות ותפעול בקשר עם בית המלון שיוקם על מקרקעי פרויקט מפרץ אמנון, שבכנרת (להלן: "הסכם השכירות והתפעול" ו-"המלון", בהתאמה).

בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול, השוכרת תשכור, תפעיל ותנהל את המלון.

מסירת החזקה במלון לידי השוכרת תבוצע לאחר השלמת בניית המלון, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה כאמור ולמשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תהיה זכאית לדמי שכירות שנתיים בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות הבאות: (1) דמי שכירות מינימאליים כפי שנקבעו בהסכם השכירות והתפעול; או (2) דמי שכירות לפי פדיון בגין הכנסות מחדרי אירוח, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם השכירות והתפעול ודמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע (ללא מדרגות) מההכנסות בגין מכירת מזון ומשקאות.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

**(3) התקשרות פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ ופאי סיאם עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ בהסכם שכירות ותפעול: (המשך)**

במסגרת הסכם השכירות והתפעול ניתנה מטעם ישרוטל בע"מ ערבות (שאינה מוגבלת בסכום) לטובת המשכירה לכלל התחייבויות השוכרת, בהתאם להוראות הסכם השכירות והתפעול. הסכם השכירות והתפעול כולל תנאים, לפיהם, לשוכרת תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם או במידה ובניית המלון לא תושלם בתוך 5 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול. יצוין כי, התקבל היתר חפירה.

על פי הסכם השכירות והתפעול, המשכירה תמסור לשוכרת 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. לצורך הקמת המלון והתאמתו לרמה הנדרשת ולסטנדרטים המבוקשים, השוכרת תלווה את הפרויקט במשך תקופת ההקמה ותספק שירותי ייעוץ (תמורת דמי ייעוץ שנקבעו בהסכם) בגיבוש הפרוגרמה, המפרט הטכני, עיצוב, עבודה מול האדריכל, ספקים ועוד. יצוין כי הסכם השכירות והתפעול יהיה כפוף לקבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, להשכרת המלון על פי תנאי הסכם השכירות והתפעול.

בתקופת הדוח פנתה פאי מפרץ אמנון למעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לצורך עדכון שווי הנכס, מעריך השווי עידכן את שווי הנכס לסכום של כ- 232,000 אלפי ש"ח. הסיבות לעליית הערך הושפעו בעיקר מחתימת הסכם שכירות ותפעול עם ישרוטל ופיתוח בע"מ. הערכת השווי מבוססת על גישת החילוף, על פי הערכת שווי המלון כבנוי וגמור, בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות בנייה צפויות. וכן מהקצאת מגרשים 503,505,506,508 לחברה (מעריך השווי העריך את ארבעת המגרשים הנוספים בכ- 32,600 אלפי ש"ח.

**(4) עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:**

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

להלן תנאי העסקה המהותיים:

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

**(2)** נקבע שהתמורה תשולם למוכר בשני תשלומים כדלקמן: (1) סך של 18 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאה בנקאית אשר הופקדה בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "הנאמן" ו-"התשלום הראשון", בהתאמה) ותועבר למוכר לאחר רישום הערת אזהרה לזכות החברה; ו- (2) יתרת התמורה בסך של 108 מיליון ש"ח תשולם ביום 1 במאי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה") בהמחאות בנקאיות לפקודת המוכר או הנאמן או הבנק, לפי העניין, כמפורט בהסכם, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה. תשלום התמורה מומן תחילה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך פעלה החברה לקבלת מימון ממוסד בנקאי, כאמור בסעיף קטן (4) להלן.

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

**(4)** ביום 1 במאי 2022, שולמה יתרת התמורה למוכר ונמסרה החזקה במקרקעין לחברה, ובכך הושלמה העסקה. יצוין כי, יתרת התמורה מומנה בחלקה על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(4) עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

פנויים	בנויים	סוג המקרקעין
בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה	משרדים ומרכז לוגיסטי לאחסנה וקירור (כמפורט בטבלה להלן)	ייעוד המקרקעין
באזור התעשייה, קריית אריה, פתח תקווה		מיקום המקרקעין
חלקה 17 וחלק מחלקה 18, גוש 6365		גוש וחלקה
כ- 4,000 מ"ר	כ- 11,000 מ"ר	שטח המקרקעין (מ"ר)
זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-35 אלף מ"ר	כ- 5,896 מ"ר (כמפורט בטבלה להלן)	שטח המבנה (מ"ר)
כאמור בסעיף קטן 3 לעיל, בין המוכר לבין הצד השלישי התנהל 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. החברה תעדכן ככל שהמשא ומתן יבשיל.	השכרת מלוא הקומות בבניין המשרדים הקיים	השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים:

מרכז לוגיסטי המשמש לאחסנה וקירור	בניין משרדים בן 4 קומות	סוג וייעוד הנכס
כ- 4,115 מ"ר	כ- 1,700 מ"ר	שטח מבנה (מ"ר)
1		מספר שוכרים
100%	50%	שיעור התפוסה של הנכס
כ- 4.5 מיליון ש"ח	כחצי מיליון ש"ח	דמי שכירות שנתיים לא כולל מע"מ
6		מספר חניות
כ- 9	כ- 9	תקופת שכירות ממוצעת שנותרה (שנים)

(5) עסקת ים המלח:

ביום 25 באוגוסט 2022, זכתה פאי סיאם במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה של שני מגרשים בייעוד למלונאות ונופש בים המלח במועצה אזורית תמר כמפורט להלן: מגרש מספר 105 בגוש 100145 חלקות 1, 2 ו- 5 בהתאם לתוכנית 656-0254458 בשטח של כ- 68,555 מ"ר בייעוד ל- 198 יחידות אכסון מלונאי, וב- מגרש 106 בשטח של כ- 50,686 מ"ר בגוש 100145 חלקות 1 ו- 2 בהתאם לתוכנית 656-0254458 בייעוד ל- 187 יחידות אכסון מלונאי (להלן יחדיו: "המקרקעין"). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות פאי סיאם עם רמ"י הינה לחתימה על חוזה פיתוח ל- 6 שנים שבעקבותיו יחתם חוזה חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת לסך של כ- 77 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), כאשר מתוך הסכום הנ"ל סך של כ- 64 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) הינו בגין הוצאות פיתוח והיתרה הינה בגין תשלום לרמ"י עבור המקרקעין.

בהתאם לתוכניות ראשוניות של פאי סיאם, בכפוף לקבלת היתרי בנייה ואישורים רגולטוריים הנדרשים לשם כך, בכונתה לייזום על המקרקעין מתחמי נופש ויקרתיים בדרגה של חמישה כוכבים, שיכללו סך הכל כ- 400 יחידות, על גבי שני המגרשים, בשטח כולל של כ- 120 דונם.

בחודש אוקטובר 2022, שילמה פאי סיאם לרמ"י את מלוא התמורה בגין מרכיב הקרקע של שני המגרשים. בחודש נובמבר 2022 שילמה פאי סיאם לחברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (להלן: "חל"י") את מלוא התמורה בגין מרכיב הפיתוח של שני המגרשים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(6) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד:

ביום 12 בספטמבר 2022 התקשרה החברה יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל פנסיה וגמל בע"מ, עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ וחברת אי קור אשדוד מקבוצת איויב בע"מ (להלן: "אי-קור"; וביחד: "הרוכשים"), בחלקים שווים, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד (להלן: "הסכם המכר" או "ההסכם"), בשטח כולל של כ- 42 אלף מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ש"ח, המיועדים למטרת הקמת מרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ- 33 אלף מ"ר, בעלויות הקמה משוערות בהיקף כולל של כ- 550 מיליון ש"ח (להלן: "הפרויקט"); וכן התקשרו הרוכשים ביניהם בהסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף").

להלן תנאיו העיקריים של הסכם המכר:

(א) התמורה בגין המקרקעין, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, הינה בסך של כ- 350 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 1/3), בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה"). לתמורה כאמור יתווספו עלויות עסקה, אשר ביחס לחברה הינן בסך כולל של כ- 8 מיליון ש"ח, מתוכן כ- 7 מיליון ש"ח בגין מס רכישה (חלק החברה) (בגובה 6% מהתמורה).

(ב) התמורה שולמה במלואה במועד חתימת ההסכם באמצעות המחאות בנקאיות נפרדות לפקודת רשות המסים או המוכר, לפי העניין, כמפורט בהסכם (להלן: "המחאות התמורה"), אשר הופקדו בנאמנות בידי נאמן (להלן: "הנאמן"). בהתאם להוראות ההסכם, הרוכשים יקבלו את החזקה במקרקעין, יומחו להם הזכויות ו/או התחייבויות כלפי צדדים שלישיים הקיימות במקרקעין ותועבר להם זכות החכירה. המחאות התמורה תועברנה לרשות המסים או למוכר, לפי העניין, על ידי הנאמן, בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים, ביניהם רישום שעבודים לטובת הרוכשים ו/או הבנק המממן, כמפורט בהסכם.

(ג) חלק החברה בתמורה ממומן בחלקו ממקורותיה העצמיים (סך של כ- 35 מיליון ש"ח) וחלקו באמצעות קבלת מימון ממוסד בנקאי כמפורט להלן. כמו כן, כחלק מהעסקה החברה תעמיד לאי-קור הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מחלקה בתמורה, בסך כולל של כ- 10.54 מיליון ש"ח, בשיעורים ומועדים כפי שנקבע בהסכם הלוואה בין הצדדים.

(ד) ככל שיבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכם) על ידי מי מהצדדים, יהיה על הצד המפר לשלם לצד הנפגע פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(6) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד:

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

פנויים	סוג המקרקעין
מרכז לוגיסטי	ייעוד המקרקעין
חכירה לתקופה של 98 שנים שתחילתה ביום 28.8.1994 וסופה ביום 27.8.2092 וזכות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות, בהתאם למפורט בהסכם.	סוג הבעלות
בעורף נמל אשדוד	מיקום המקרקעין
מגרשים מס' 105 ו-1001 (לשעבר חלק ממגרש 151 שפוצל בתוכנית חלוקה תח/256 בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965) לפי תכנית מפורטת 71/101/02/3 א', בגוש 2057 חלק מחלקות 22 (בחלק) ו-26 (בחלק).	גוש וחלקה
כ-42,325 מ"ר	שטח המקרקעין (מ"ר)
על פי הסכם השיתוף, בכוונת הרוכשים לפעול להקמת מרכז לוגיסטי בעלות משוערת של כ-550 מיליון ש"ח (כל רכש על פי חלקו), אשר תמומן ממקורותיהם העצמיים ו/או על ידי קבלת מימון ממוסד בנקאי.  למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, יחול היטל פיתוח בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח.  הפרויקט יוקם בשני שלבים כדלקמן: (1) שלב א': מבנה בשטח של כ-10,200 מ"ר, בגובה של כ-42 מטר, אשר יופעל באמצעות מערכת אחסון אוטומטית וכן מבנה תפעולי בן ארבע קומות בשטח של כ-3,200 מ"ר בכל קומה; (ב) שלב ב': מחסן בשטח של כ-9,940 מ"ר בגובה של כ-42 מטר, אשר יופעל באמצעות מערכת אחסון אוטומטית וכן כל בניה נוספת שהצדדים יחליטו לבצע; באופן שהפרויקט כולו יושלם ויפעל, ככל הניתן, עד ולא יאוחר מתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם המכר.	השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגביו

להלן פרטים נוספים אודות הסכם השיתוף:

כאמור לעיל, בין הרוכשים נחתם הסכם שיתוף, בתוקף ממועד חתימת הסכם המכר, המסדיר את השותפות בין הרוכשים בהקמת הפרויקט וניהולו, ובין היתר תנאים בקשר עם הוצאות הפעילות המשותפות; לוחות זמנים לביצוע שלבי הפרויקט; קבלת שירותי ניהול התכנון והקמת הפרויקט על ידי אי-קור, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; קבלת שירותי הנהלת חשבונות מהחברה בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; ותנאים מקובלים נוספים כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות ומנגנון דילול, והכל כמפורט בהסכם השיתוף.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(6) רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

המלווה	הלווה	מועד העמדת המימון	תקופת המימון/מועד פירעון אחרון	סכום המימון המקורי	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מנגנון ריבית והפרשי הצמדה	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	שעבודים / בטחונות
בנק הפועלים בע"מ	החברה ואי-קור	12.9.22	תקופה שמיום 12.9.2022 ועד ליום 11.9.2024 (כולל) ("תום תקופת ההלוואה")	163 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 81.5 מיליון ש"ח)	קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה; הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים	ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים+1.25%	העמדה לפירעון מיידית במקרה של אירוע הפרה (בין היתר במקרה של שינוי שליטה, כהגדרתו באגרת החוב), כמפורט בהסכם.	<p>להבטחת הפירעון המלא של הסכומים המובטחים (כהגדרתם באגרת החוב), ללא הגבלה בסכום, הלווים משעבדים לזכות המלווה בשעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, וממחים למלווה בהמחאה על דרך השעבוד את הנכסים המשועבדים כדלקמן:</p> <p>1. כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות המפורטים באגרת החוב, תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם (להלן: "הרכוש המשועבד").</p> <p>2. כל זכויות הלווים כלפי צד שלישי ביחס לרכוש המשועבד, לרבות כל זכויות הלווים לפי צד שלישי או לכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי, לרבות בשל אובדן, נזק או הפקעה של הרכוש המשועבד, לרבות זכויות כאמור הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וזכויות כאמור על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 או על פי כל דין אחר (להלן: "הזכויות לשיפוי").</p> <p>3. כל זכויות הלווים: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הלווים, ככל שיהיו זכאים להם במועד מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכותם לעשות שימוש או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד; וכן (ג) לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל - בין שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.</p>



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

**(7) התקשרות של פאי סיאם בע"מ בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי:**

ביום 30 בדצמבר 2021, התקשרה פאי סיאם (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:

- (א) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 147 מיליון ש"ח;
- (ב) הלווה תרכוש את מלוא הזכויות במקרקעין (כהגדרתו בהסכם, חלקות 5 ו-6; להלן: "המקרקעין"), ותירשם כבעלים של המקרקעין בשלמותם;
- (ג) 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;
- (ד) קבלת היתר לתוספת שתי קומות נוספות כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, וקבלת אישור המפקח מטעם הלווה ביחס לכך;
- (ה) רישום כל הבטוחות לטובת התאגיד הבנקאי, לרבות רישום משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין, ללא הגבלה בסכום;
- (ו) 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 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

(7) 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 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 מיידי 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 התקופת 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 ההלוואה.	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 מיידי 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 שיחתמו; 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 תיחד במפורש ובכתב להבטחת חובות מסוימים אחרים.	כפי שיוסכם בכתב בין הצדדים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו

**א. רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2022:**

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	
549,152	8,051	10,169	18,050	10,446	280,236	222,200	<b>עלות:</b>
9,755	-	9,755	-	-	-	-	יתרה ליום 1.1.2022
55,379	120	-	1,107	1,222	-	(*) 53,529	רכישות נכסים
(4,371)	-	-	-	(945)	-	(3,426)	תוספות
5,892	-	-	93	-	5,799	-	בנייה - מענק השקעה
616,406	8,171	19,924	19,250	10,723	286,035	272,303	הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(15,545)	(7,146)	-	-	(2,367)	(6,032)	-	<b>פחת נצבר:</b>
(5,360)	(388)	(438)	-	(1,289)	(3,245)	-	יתרה ליום 1.1.2022
(20,905)	(7,534)	(438)	-	(3,656)	(9,277)	-	פחת השנה
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
595,501	637	19,486	19,250	7,067	276,758	272,303	<b>יתרה מופחתת:</b>
							יום 31 בדצמבר 2022
533,607	905	10,169	18,050	8,079	274,204	222,200	יום 31 בדצמבר 2021

(\*) כולל עלויות אשראי שהווננו בשנת הדוח בסך של כ- 12,327 אלפי ש"ח.

**ב. 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	-	-	-	-	-	<b>עלות:</b>
442,972	-	-	8,850	10,057	249,465	174,600	יתרה ליום 1.1.2021
48,069	90	10,169	389	389	-	(**) 37,032	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)	-	-	-	-	-	<b>פחת נצבר:</b>
(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	<b>יתרה מופחתת:</b>
							יום 31 בדצמבר 2021
1,045	1,045	-	-	-	-	-	יום 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.

**ג. שעבודים - ראה ביאור 20.ד.**

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ד. להלן נתונים עיקריים בקשר עם הרכוש הקבוע הנמדד בשווי הוגן:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
272,303	<b>ליום 31 בדצמבר 2022:</b>
276,758	(1) בתי מלון בהקמה
19,250	(2) מלונות פעילים
19,486	(3) קרקע לבניה
587,797	(4) מבנים אחרים
7,704	
595,501	רכוש קבוע שאינו נמדד בשווי הוגן
222,200	<b>ליום 31 בדצמבר 2021:</b>
274,204	(1) בתי מלון בהקמה
18,050	(2) מלונות פעילים
10,169	(3) קרקע לבניה
524,623	(4) מבנים אחרים
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: 7.5% - 8%). שיעור תפוסה מייצג 66%.
- (3) גישת השוואה לקביעת שווי הקרקע בשילוב גישת היוון הכנסות על פי מודל הכנסות תפעולי וחילוץ שווי הקרקע.
- (4) טרם שוערך.

ה. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין:

סה"כ אלפי ש"ח	חכירה מימונית אלפי ש"ח	בעלות אלפי ש"ח	
272,303	272,303	-	<b>ליום 31 בדצמבר 2022:</b>
276,758	-	276,758	בתי מלון בהקמה
7,067	-	7,067	מלונות פעילים
19,250	19,250	-	ציוד מלונאי
19,486	-	19,486	קרקע לבניה
637	-	637	מבנים אחרים
595,501	291,553	303,948	ריהוט וציוד משרדי
222,200	222,200	-	<b>ליום 31 בדצמבר 2021:</b>
274,204	-	274,204	בתי מלון בהקמה
8,079	-	8,079	מלונות פעילים
18,050	18,050	-	ציוד מלונאי
10,169	-	10,169	קרקע לבניה
905	-	905	מבנים אחרים
533,607	240,250	293,357	ריהוט וציוד משרדי

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 16 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

1. 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.

להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת - אספן סולאר בע"מ:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
24,432	הכנסות
14,205	עלות ההכנסות
<u>10,227</u>	<b>רווח גולמי</b>
(226)	הוצאות הנהלה וכלליות
(51)	הוצאות אחרות
<u>96</u>	הכנסות אחרות
10,046	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(6,064)	הוצאות מימון
<u>69</u>	הכנסות מימון
4,051	<b>רווח מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
1,160	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,211	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(1,086)	מסים על ההכנסה
4,125	<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת</b>
12,614	רווח הון ממימוש מהפעילות המופסקת
<u>16,739</u>	<b>רווח מפעילות מופסקת</b>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,366	<b>תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:</b>
38,993	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(14,643)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
<u>35,716</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת</b>

(\*) 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		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,571	21,038	הכנסות מראש
19,223	9,682	הוצאות לשלם
2,760	10,468	ריבית לשלם
2,246	5,290	מוסדות ממשלתיים
4,134	5,008	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	3,500	מקדמות בגין מכירת נכסים
5,114	7,135	זכאים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
2,426	1,960	חלות שותפת של התחייבויות בגין חכירה
211	2,601	אחרים
<u>55,685</u>	<u>66,682</u>	

ב. באשר לתנאי הצמדה וריבית של זכאים ויתרות זכות, ראה ביאור 22.ח.

**ביאור 18 - הפרשות**

א. ההרכב:

סך הכל	תביעות משפטיות ואחרות	הפרשה בגין הסכם פשרה לחלוקת קרקע (1)	
			אלפי ש"ח
27,110	9,510	17,600	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
5,207	5,207	-	סכומים שנוצרו במשך השנה
(3,848)	(3,848)	-	סכומים ששולמו
28,469	10,869	17,600	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
-	-	-	סכומים שנוצרו במשך השנה
(2,885)	(2,885)	-	סכומים ששולמו
(24,150)	(6,550)	(17,600)	סכומים שסווגו במהלך השנה
<u>1,434</u>	<u>1,434</u>	<u>-</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

(1) ראה ביאור 20.ב.

ב. הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>28,469</u>	<u>1,434</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 2022 %	
2021	2022				
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	80,598	5,790	86,388	1.35% - 1.47%	<b>הלוואות מתאגידים בנקאיים:</b> צמודות למדד לא צמודות
264,082	631,443	26,754	658,197	פריים+0.7% -	
796,891	659,608	257,119	916,727	פריים+2.4%	צמוד למט"ח - אירו
62,558	-	-	-	0.62% - 2.25%	צמוד למט"ח - פר"ש
				---	
1,164,163	1,371,649	289,663	1,661,310		<b>סך הכל הלוואות מתאגידים בנקאיים</b>
					<b>הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:</b>
14,709	13,556	1,935	15,491	5.4%	צמודות
10,000	10,000	-	10,000	4.12%	לא צמודות
240,732	185,137	29,829	214,966	4.45%-9%	צמוד למט"ח - אירו
					<b>סך הכל הלוואות מתאגידים פיננסיים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
265,441	208,693	31,764	240,457		<b>איגרות חוב:</b> איגרות חוב (סדרה ח') צמודות מדד (ראה ג.2) (להלן) איגרות חוב (סדרה ט') צמודות מדד(ראה ג.4) (להלן) איגרות חוב (פאי סיאם) ללא הצמדה (ראה ביאור ג.8)) ניירות ערך לא צמודים וניירות ערך מסחריים
588,505	604,494	15,558	620,052	1.50%	
297,221	297,608	15,822	313,430	0.74%	
-	183,427	10,052	193,479	5.30%	
-	-	90,000	90,000	0.8%-1% +	בנק ישראל
885,726	1,085,529	131,432	1,216,961		<b>סך הכל איגרות חוב וניירות ערך מסחריים</b>
2,315,299	2,665,871	452,859	3,118,730		

ד

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

**ליום 31 בדצמבר 2022**

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	
1,661,310	131,300	423,116	184,265	632,967	289,662	הלוואות מתאגידים
1,126,961	616,060	201,582	145,551	122,335	41,432	בנקאיים
						איגרות חוב
						הלוואות מתאגידים
						פיננסיים ומבעלי
						זכויות שאינן מקנות
240,458	93,933	47,338	34,861	32,563	31,764	שליטה
90,000	-	-	-	-	90,000	ניירות ערך מסחריים
<u>3,118,730</u>	<u>841,292</u>	<u>672,037</u>	<u>364,677</u>	<u>787,866</u>	<u>452,857</u>	

**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
885,726	639,649	109,612	106,657	29,808	-	בנקאיים (1)
						איגרות חוב (2)
						הלוואות מתאגידים
						פיננסיים ומבעלי
						זכויות שאינן מקנות
306,497	162,462	33,461	31,327	38,191	41,057	שליטה
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
<u>2,550,545</u>	<u>1,068,823</u>	<u>393,525</u>	<u>373,813</u>	<u>479,140</u>	<u>235,244</u>	

ג. פרטים נוספים:

(1) יתרת ההתחייבויות בגין איגרות חוב ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת עלויות הנפקה, נטו (בניכוי פרמיה), בסך של כ- 12,856 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.



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

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

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

**(ב)** שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.75% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.6411% (שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 1.6926%). לעניין העלאת הריבית לאחר תאריך הדיווח ראה באור משנה ג. (7). להלן.

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.

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

ביום 13 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת המדף לפיו הוצעו לציבור עד 356,000,000 איגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ב- 356,000 יחידות, כאשר החברה התחייבה שלא להנפיק מעל 300,000,000 ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ח'). יצוין כי, החברה קיבלה מתברת הדירוג דירוג ilA להנפקת איגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של עד 300 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה. לעניין הורדת דירוק איגרות החוב לאחר תאריך הדיווח – ראה סעיף משנה (7) להלן.

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

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

תמורת ההרחבה שימשה את החברה לפירעון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בסעיף 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%.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

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

(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 חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

(ו) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**(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.ג..

(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"), רשאת 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.ג. 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 שלושת 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 מלוא התחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') של החברה ואיגרות החוב (סדרה ו') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

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

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

ביום 18 באוקטובר 2021 התקיים מכרז 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.ג. איגרות חוב (סדרה ט').

התמורה ברוטו שנתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה בגין הקצאות איגרות החוב (סדרה ט') הינה 300,000 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפידיין מוקדם מלא של איגרות חוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיף משנה 5 להלן, וההיתרה שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.

שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 0.37% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 0.51496%. לעניין העלאת הריבית לאחר תאריך הדיווח ראה סעיף משנה (7) להלן.

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%.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

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

(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 חי"; (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 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

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

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.ג.

(ב) בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 25 באוקטובר 2017 (להלן בס"ק זה: "**שטר הנאמנות**"), רשאת 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 ז') שבמחזור, שעמדה לפדיון מוקדם	228,477
שיעור הריבית השוטפת לתקופה שמיום תשלום הריבית הקודם (30 יוני 2021) ועד למועד הפדיון המוקדם	1.18301%
סכום הריבית שישולם במועד הפדיון המוקדם מתוך סכום זה	2,703
תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון (" <b>סכום תוספת התשלום</b> ")	12,704
<b>סך לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.ג. איגרת חוב (סדרה ז') שנפדתה</b>	1.0674
<b>שיעור הריבית (כולל סכום תוספת התשלום) ששולמה במועד הפדיון המוקדם</b>	6.74333%

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

(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.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

**(6) פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם בע"מ והנפקת איגרות חוב (סדרה א') והרחבת סדרה:**

בהמשך לאמור בביאור 32.ד. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2021, בדבר פרסום תשקיף על ידי פאי סיאם, ביום 28 באפריל 2022, פרסמה פאי סיאם תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של איגרות חוב ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביום 17 במאי 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי הודעה משלימה מיום 12 במאי 2022, סך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') (להלן בסעיף קטן זה: "איגרות חוב (סדרה א')"). התמורה ברוטו, מהנפקת איגרות חוב (סדרה א') לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) הסתכמה לסך של כ- 98,000 אלפי ש"ח.

ביום 8 בספטמבר 2022 הנפיקה פאי סיאם, על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בספטמבר 2022, סך של 101,044,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה שהונפקה לראשונה בחודש מאי 2022 כאמור לעיל. התמורה ברוטו, מהנפקת היחידות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים), שהתקבלה בידי פאי סיאם, הסתכמה לסך של כ- 98,013 אלפי ש"ח.

איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם הונפקו לראשונה בתמורה לכ- 98% מערכן הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של כ- 2%.

בהרחבה של איגרות החוב (סדרה א') מחודש ספטמבר 2022, הן הונפקו בתמורה לכ- 97% מערכן הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של כ- 3%.

שיעור הריבית השנתי שתשאנה איגרות חוב (סדרה א') הינו 5.3%. שיעור הריבית לתקופת הריבית הראשונה אשר שולמה ביום 30 ביוני 2022, הינו 0.63890%. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית (לרבות הוצאות הנפקה) הינו כ- 6.489%.

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

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

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

- (1) הון עצמי מינימלי – לא יפחת מסך של 520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
- (2) יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של פאי סיאם – לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.
- (3) הגבלות על חלוקת דיבידנד:

- פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי הונה העצמי לאחר החלוקה האמורה יפחת מ- 675 מיליון ש"ח.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו שלה יעלה על 66%.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור מתקיימות מי מהעילות לפירעון מיידי, כאמור בשטר הנאמנות.
- פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיימים בה סימני אזהרה הכהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך, למעט ככל ובהתאם לתקנות ניירות ערך רשאי דירקטוריון פאי סיאם שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי או אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בפאי סיאם, ודירקטוריון פאי סיאם קבע כך.

ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת פאי סיאם באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ג. פרטים נוספים: (המשך)

**(7) דירוג החברה וניירות הערך 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.ג.

ביום 12 בינואר 2021, הודיעה מעלות S&P על קביעת דירוג ראשוני לחברה ilA באופק 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.

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 באופק יציב וכן דירוג ilA להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 25 בינואר 2023 הורידה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ל ilA- על רקע היחלשות הפרופיל הפיננסי של החברה, תחזית דירוג יציבה, וכן דירוג ilA-2 להנפקת ניירות ערך מסחריים (והכל על רקע ההיחלשות). בעקבות הורדת הדירוג ובהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרה ח' וסדרה ט') החל ממועד הורדת הדירוג יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כל אחת מסדרות האג"ח בשיעור של 0.25%.

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

**להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:**

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם: (המשך)

(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 תשוחרנה במועד התשלום האחרון. התשלום האחרון כאמור הועברה ביום 10 במאי 2022.
- (4) התמורה שימשה ותשמש את פאי סיאם בעיקר לצורך המטרות הבאות:

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

(5) הנפקת מניות פאי סיאם:

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם: (המשך)

(7) (המשך)

(א) הרכב הדירקטוריון: (המשך)

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.

ביום 17 במאי 2022, בעקבות הנפקת סדרת איגרות החוב של פאי סיאם, עודכן תקנון החברה כך שדירקטוריון פאי סיאם יהיה מורכב ממספר זוגי של דירקטורים ולא פחות משמונה דירקטורים, כולל לפחות שני דח"צים) כולם תושבי ואזרחי מדינת ישראל (כאשר אספן ו KFS – יצביעו יחד באסיפות כאמור בגין כל מנייתיהם בחברה בעד מינוים של מחצית מהדירקטורים כאשר אחד מהם בלתי תלוי וכן דח"צ אחד שיומלץ על ידי החברה ואחד שיומלץ על ידי KFS.

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון:

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

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

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

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

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

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

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



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(7) (המשך)

(ב) החלטות בישיבות דירקטוריון: (המשך)

(2) (המשך)

(ג) אישור התקשרות עם בעלי ענין בפאי סיאם ו/או תאגידי 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.

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

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

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

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

(8) שיפוי:

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון שיפוי לתקופה של שלוש שנים, לפיו KFS ו/או פאי סיאם, תשפה את החברה בגין כל נזק שיגרם (כהגדרתו בהסכם) או חסרון כספי 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 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 לשנת 2021 סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווין ההוגן של מניות החברה המוקצות במועד הקצאתן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. יתרה בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח נזקפה כהקטנת התמורה בצירוף העסקים.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

א. השקעה בפאי סיאם בע"מ: (המשך)

(9) הצעה פרטית מהותית: (המשך)

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. ביום 12 בינואר 2022 חדלה פנטהאוז להיות בעלת עניין בחברה וביום 22 בפברואר 2023, לאחר תאריך הדוח, החלה שוב להיות בעלת עניין בחברה לאור רכישות עצמיות של מניות שמבצעת החברה.

(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 מיליוני 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.

ב. התחייבויות תלויות והליכים משפטיים:

ביום 19 בספטמבר 2004 הגיש צד ג', שותפה של החברה בפרויקט כפר הים, תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "מ.ל. פיתוח") ועונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות"), בקשה ליתן לו סעד הצהרתי וצווי עשה, שעניינם, לטענתו, ביצוע בקירוב של הסכם פשרה מיום 6 ביוני 2001, אשר נחתם בין הצדדים.

טענת התובע הייתה כי, לאור קביעת המערך המוסכם לפיה לא ניתן לבצע את הוראות חלוקת הזכויות בשני מגרשים נשוא התביעה על פי הפרמטרים שנקבעו בהסכם הפשרה, יש לבצע בקירוב את הסכם הפשרה כך שהתובע יקבל זכויות ביתרת המקרקעין וכן זכויות ביחידות הנופש בכפר הים, או ביצוע בקירוב אחר של הסכם הפשרה.

ביום 20 בדצמבר 2007, נחתם בין מ.ל. פיתוח ועונות לבין צד ג' (השותף) הסכם פשרה (שני במספר), אשר קיבל תוקף של פסק דין, בקשר עם מימוש הזכות של צד ג' לרכוש מעונות חלקים משני המגרשים, וזאת בתמורה להעברת כל מניותיו של צד ג' בעונות למי ש-מ.ל. פיתוח תורה לו וכן בתמורה ליתור של צד ג' על החזר הלוואת הבעלים (להלן: "הסכם הפשרה").

ביום 12 ביוני 2022, הושלם מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות בין הצדדים כדלקמן:

- (א) נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא זכויות הבניה והקרקעות נשוא הסכם הפשרה לשותף;
- (ב) נחתמו המסמכים הנדרשים לרישום מלוא מניות עונות שהוחזקו על ידי השותף, על שם עונות;
- (ג) נמחקה הלוואת בעלים של השותף לעונות כנגד עלות רכישת הקרקעות.

בעקבות השלמת מימוש הסכם הפשרה והמחלוקות, נזקפו זכויות שאינן מקנות שליטה בעונות בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח ישירות לקרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה.

ג. ערבויות:

(1) החברה והחברות המאוחדות שלה נתנו ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל (בעיקר ערבויות ביצוע של חברת הבת פאי סיאם) שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 היתה כ- 10 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 1.8 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 2022 הסתכמה לכ- 9.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 10 מיליון ש"ח).

(2) לגבי ערבויות לצדדים קשורים, ראה ביאור 31.א.1.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

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

ד. שעבודים ובטחונות:

- (1) התחייבויותיה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה מובטחות בשעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי החברות וזכויותיהן, פקדונות, ניירות ערך, המוניטין, הון המניות הבלתי נפרע, זכויות ביטוח, דמי שכירות ועל ידי בטחונות שניתנו בין החברות. יתרות נכסי המקרקעין המשועבדים והלא משועבדים עמדו ליום 31 בדצמבר 2022 על סך של כ- 4,605 מיליון ש"ח וכ- 73 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות הינו כ- 1,988 מיליון ש"ח (לא כולל ערבויות), (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 3,699 מיליון ש"ח וכ- 128 מיליון ש"ח בהתאמה. סך ההתחייבויות המובטחות לתאריך זה היה כ- 1,636 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 רכושן ונכסיהן מכל סוג שהוא, בתנאים כפי שנקבעו בהתחייבויות הללו.
- (4) החברה וחברות מאוחדות שלה שעבדו לבנקים שונים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרוייקטים מסוימים להבטחת כספים שהבנקים עשויים להידרש לשלם על ידי רוכשי דירות, להם הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975.

ביאור 21 - הון מניות

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מספר המניות		
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	
62,781,575 (1)	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
380,123	-	תנועה בשנת 2022: מימוש כתבי אופציה
66,317,084	4,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

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

תוכנית רכישת המניות פקעה ביום 24 בספטמבר 2022 ושיעור הביצוע המצטבר שלה הסתכם לכ- 21.02%.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

א. הרכב והתפתחות בהון המניות: (המשך)

**(1) תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה: (המשך)**

ביום 24 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 24 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים.

ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 1,610,654 ו- 2,775,481 מניות שלה עצמה באוצר, בהתאמה. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

**(2) הקצאה פרטית:**

ביום 7 בינואר 2021 הקצתה החברה 3,155,386 מניות לחברת קנדרה (ישראל) בע"מ – ראה ביאור 20.א.9).

**(3) מכירת מנות שהוחזקו באוצר:**

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

**ב. 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).

**(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 2021 (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, 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 בדיון (קרי, חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

ג. דיבידנד: (המשך)

(3) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנת 2022:

דיבידנד למניה ש"ח	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	מועד התשלום	מועד ההכרזה (*)
0.07103	4,500	28.04.2022	23.03.2022
0.09809	6,250	03.07.2022	26.05.2022
0.09837	6,250	21.09.2022	11.08.2022
0.09837	6,250	29.12.2022	24.11.2022

(\*) המועד בו החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד.

לפרטים בדבר הכרזה על דיבידנד לאחר תאריך המאזן – ראה באור 32.ג.

ד. פרסום תסקיף מדף:

ביום 8 ביולי 2021, פירסמה החברה תסקיף מדף נושא תאריך 9 ביולי 2021.

ה. כתיב אופציה (סדרה ט"ו):

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

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

(\*) נכון למועד אישור הדירקטוריון.

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - הון מניות (המשך)

**ה. כתבי אופציה (סדרה ט"ו): (המשך)**

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

ביום 24 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה העברת 100,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה למאגר האופציות (פול), עקב סיום העסקת שני עובדים בחברה להם הוקצו אופציות אשר נכון למועד סיום העסקתם טרם הבשילו. יובהר כי לא חל שינוי בכמות הכוללת של אופציות (סדרה ט"ו) בחברה.

ביום 21 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 70,000 אופציות לשני עובדי החברה מתוך המאגר.

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 הכוללים 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		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
106,016	19,350	106,016	19,350	הלוואה לזמן קצר בריבית משתנה (1)
304,652	684,616	304,652	684,616	הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה (1)
1,090,000	1,098,597	1,198,151	1,198,287	הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
948,193	998,932	885,726	1,126,477	איגרות חוב בריבית קבועה (3)
56,000	90,000	56,000	90,000	ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה
<u>2,504,861</u>	<u>2,891,495</u>	<u>2,550,545</u>	<u>3,118,730</u>	

(\*) לגבי יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, ערכם בספרים תואם, או קרוב לשוויים ההוגן למעט נכס פיננסי כמפורט בביאור 7.א. 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 5.18% (31 בדצמבר 2021 - 3.55%).

(3) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל 3.62% (31 בדצמבר 2021 - 0.12%).

**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 תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

**ג. היררכיית השווי ההוגן:**

- (1) החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:
- (א) **רמה 1** - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) **רמה 2** - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) **רמה 3** - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).
- (2) ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים, בסך 37,371 אלפי ש"ח אשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים (רמה 1).
- 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).

**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 (בדר"כ בהלוואות Non Recourse לזמן ארוך). בנוסף נוטלת החברה הלוואות ומנפיקה אגרות חוב בישראל המיועדות, בין היתר, למימון ההשקעות בנדל"ן מניב בחו"ל. מרבית הלוואות ואגרות חוב אלו הינן שקליות וצמודות למדד.

לתאריך המאזן לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ו- 841 מיליון ש"ח, בהתאמה (כ- 10 מיליון פרנק שוויצרי וכ- 224 מיליון אירו, בהתאמה).

החברה מבצעת הגנות מפני שינויים בשער המט"ח במכשירים פיננסיים מקובלים ונעזרת לשם כך ביועצים חיצוניים.

בשנת 2022 ביצעה החברה עסקאות הגנה בטווח של עד 80 מיליון אירו לרבעון באמצעות המכשירים האמורים לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022, נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 111,104 אלפי ש"ח וכוללים נדל"ן להשקעה ונכסים מוחזקים למכירה צמודים ליורו בסך של כ- 2,038,488 אלפי ש"ח (כולל זכויות מיעוט בגין נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 984,607 אלפי ש"ח), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

לגבי ההשפעה על תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2022 כתוצאה משינויים באירו, ראה ביאור 27.

**(2) סיכון מחיר אחר:**

(א) הקבוצה משקיעה את עודפי המזומנים באגרות חוב קונצרניות סחירות ובאגרת חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. ראה סעיף משנה (4) להלן.

(ב) לקבוצה נכסים והתחייבויות צמודי מדד, בגינם היא חשופה לשינויים במדד.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוי שוק: (המשך)

**(3) סיכון בגין שיעור ריבית:**

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3,119 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,086 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,036 מיליון ש"ח צמודות מדד בארץ, כ- 748 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ, כ- 44 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל וכ- 205 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ.

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה התחייבות פיננסית נטו (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,661 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

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

**(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:**

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

**(א) לשינויים בשיעורי הריבית:**

**ליום 31 בדצמבר 2022:**

**(1) רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד:**

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			המכשיר הנמדד
שיעור ירידת הריבית				שיעור עליית הריבית			
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
(4,962)	(950)	(478)	(98,710)	475	946	4,586	הלוואות צמודות מדד
(49,031)	(9,806)	(4,903)	(552,060)	4,903	9,806	49,031	אג"ח ח'
(30,510)	(6,102)	(3,051)	(257,730)	3,051	6,102	30,510	אג"ח ט'
(84,503)	(16,858)	(8,432)	(908,500)	8,429	16,854	84,127	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 3.1%.

**(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:**

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			המכשיר הנמדד
שיעור ירידת הריבית				שיעור עליית הריבית			
-150%	-10%	-5%		5%	10%	150%	
848	179	90	9,372	(91)	(183)	(966)	הלוואה מישראל
24,410	4,882	2,441	189,142	(2,441)	(4,882)	(24,410)	אג"ח א' (פאי סיאם)

ריבית בנק ישראל: ריבית דצמבר 2019 ירדה ל- 0.1% מ- 0.25%. שינוי של 150%.  
ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 7.1%.

**(3) רגישות לשינויים בריבית האירו:**

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			המכשיר הנמדד
שיעור ירידת הריבית				שיעור עליית הריבית			
-50%	-10%	-5%		5%	10%	50%	
(18,539)	(3,441)	(1,705)	(172,797)	1,674	3,317	15,483	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(58,011)	(11,192)	(5,512)	(833,933)	5,346	10,826	51,617	הלוואות אירו
(76,550)	(14,633)	(7,217)	(1,006,730)	7,020	14,143	67,100	

ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 5.79%.



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכויי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(א) לשינויים בשיעורי הריבית: (המשך)

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'
<u>(11,404)</u>	<u>(771)</u>	<u>(385)</u>	<u>(1,014,886)</u>	<u>385</u>	<u>770</u>	<u>11,423</u>	

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%.

(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 ההוגן – 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
<u>(70,542)</u>	<u>(6,720)</u>	<u>(3,351)</u>	<u>(1,075,838)</u>	<u>3,333</u>	<u>6,649</u>	<u>63,492</u>	

במרץ 2016 ירדה מ 0.05% ל 0%. שיעור שינוי יומי של 100% בערך מוחלט.  
ריבית ששימשה לחישוב השווי ההוגן – 1.81%.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכויי שוק: (המשך)

(4) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

(ב) לשינויים בשווי שוק של ניירות ערך סחירים:

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
<u>(1,869)</u>	<u>(934)</u>	<u>37,371</u>	<u>934</u>	<u>1,869</u>

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2021:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
<u>(725)</u>	<u>(2,307)</u>	<u>92,297</u>	<u>2,307</u>	<u>4,615</u>

נכסים פיננסיים לא נגזרים מדווחים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

להלן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים והשפעתם על הרווח השנתי לפני מס:

(ג) לשינויים בשער החליפין של האירו:

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%
<u>102,372</u>	<u>51,186</u>	<u>(1,023,719)</u>	<u>(51,186)</u>	<u>(102,372)</u>

מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לאירו (\*)

(\*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה סעיף משנה (1) לעיל.

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%
<u>102,303</u>	<u>51,152</u>	<u>(1,023,031)</u>	<u>(51,152)</u>	<u>(102,303)</u>

מכשירים נמדדים: עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה לאירו (\*)

(\*) לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות, ראה סעיף משנה (1) לעיל.

**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:

(ד) לשינויים במדד המחירים לצרכן בנכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
52,786	26,393	(1,055,710)	(26,393)	(52,786)

מכשירים נמדדים:  
עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים בהצמדה למדד

ליום 31 בדצמבר 2021:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	
ירידה של 5%	ירידה של 2.5%		עליה של 2.5%	עליה של 5%
45,998	22,999	(919,966)	(22,999)	(45,998)

מכשירים נמדדים:  
עודף התחייבויות על נכסים בהצמדה למדד

(ה) לשינויים בשיעורי הריבית:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2022:

פריים	ליבור אירו
(1,094)	-
(6,404)	(442)
1,094	-
6,404	442

עליה של 100 נקודות בריבית:  
אשראי זמן קצר

אשראי זמן ארוך

ירידה של 100 נקודות בריבית:  
אשראי זמן קצר

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:

השפעה על הרווח לפני מס בגין התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 2021:

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

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		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,578	31,939	נכסים פיננסיים (*) לקוחות
6,930	6,865	
28,508	38,804	

(\*) 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 2022 ו- 2021 כוללת יתרת הלקוחות חובות בגין דמי שכירות ושירותי ניהול, אשר לגביהם קיים ריכוז סיכון אשראי, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,308	8,775	לקוחות
(2,378)	(1,950)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזוי
<u>6,930</u>	<u>6,865</u>	<b>לקוחות, נטו</b>

המכירות ללקוחות אלה הסתכמו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>192,645</u>	<u>223,913</u>	הכנסות משכירות ומשרדי ניהול ומלונאות
<u>14</u>	<u>12</u>	ימי אשראי ממוצעים

החברה אינה נתנת אשראי לשוכריה השונים. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, נסיון עבר ומידע אחר.

ו. 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.

ז. סיכון נזילות:

(1) סיכויי נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, איגרות חוב, חכירה מימונית והסכמי שכירות אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2022 צפוי שכ- 14.5% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (ליום 31 בדצמבר 2021 - 9%).

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון נזילות (המשך):

(2) להלן זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה
1,661,310	131,300	423,116	184,265	632,967	289,662
15,724	-	-	-	-	15,724
43,683	-	-	-	-	43,683
39,270	31,430	1,960	1,960	1,960	1,960
58,075	-	-	-	-	58,075
1,126,961	616,061	201,582	145,551	122,335	41,432
5,050	5,050	-	-	-	-
240,459	93,933	47,338	34,861	32,563	31,763
90,000	-	-	-	-	90,000
<b>3,280,531</b>	<b>877,772</b>	<b>673,996</b>	<b>366,637</b>	<b>789,825</b>	<b>572,300</b>
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
<b>2,686,541</b>	<b>1,103,866</b>	<b>395,951</b>	<b>376,239</b>	<b>481,566</b>	<b>328,919</b>

**ליום 31 בדצמבר 2022:**

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
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 2021:**

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
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

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2022

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							<b>נכסים:</b>
388,826	-	204,860	183,436	-	530	-	מזומנים ושווי מזומנים
69,310	-	35,057	20,889	-	784	12,580	נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,865	-	-	1,115	-	-	5,750	לקוחות
23,520	743	1,177	18,544	-	-	3,056	חייבים ויתרות חובה
267,342	267,342	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,816,237	3,816,237	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן
595,501	595,501	-	-	-	-	-	להשקעה בהקמה
							רכוש קבוע
61,061	61,061	-	-	-	-	-	השקעות המטופלות לפי
							שיטת השווי המאזני
89,523	89,523	-	-	-	-	-	מקדמות על חשבון רכישת
							נדל"ן להשקעה
20,275	-	10,934	-	-	-	9,341	הלוואות ויתרות חובה לזמן
10,689	10,689	-	-	-	-	-	ארוך
2,927	2,927	-	-	-	-	-	מסים נדחים
5,352,076	4,844,023	252,028	223,984	-	1,314	30,727	נכס זכות שימוש
							<b>התחייבויות:</b>
100,350	-	100,350	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,126,961	-	193,479	-	-	-	933,482	איגרות חוב כולל חלויות
1,650,961	-	647,847	916,727	-	-	86,387	התחייבויות לזמן ארוך כולל
25,492	-	10,000	-	-	-	15,492	חלויות שוטפות
							הלוואות מאחרים
							הלוואות שהתקבלו מבעלי
							זכויות שאינן מקנות
214,966	-	1,331	213,635	-	-	-	שליטה
15,724	-	9,508	6,216	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
124,757	24,931	20,707	72,479	-	-	6,640	זכאים ויתרות זכות
							הפרשה לגמר ותביעות
1,434	1,434	-	-	-	-	-	משפטיות
119,739	2,500	-	-	74,388	-	42,851	התחייבות בגין נכסים
							המוחזקים למכירה
25,006	25,006	-	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירותי
5,050	-	-	3,465	-	-	1,585	בניה
284,447	284,447	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
38,041	2,352	509	35,180	-	-	-	מסים נדחים
3,732,928	340,670	983,731	1,247,702	74,388	-	1,086,437	התחייבויות אחרות
1,619,148	4,503,353	(731,703)	(1,023,718)	(74,388)	1,314	(1,055,710)	<b>סה"כ יתרה מאזנית, נטו</b>

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
276,360	-	140,382	134,616	1,362	-	-	<b>נכסים:</b>
113,875	-	71,985	15,384	-	3,768	22,738	מזומנים ושווי מזומנים
6,930	-	-	1,489	68	-	5,373	נכסים פיננסיים לזמן קצר
41,147	12,761	10,051	16,625	490	-	1,220	לקוחות
32,176	32,176	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
3,277,311	3,277,311	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
533,607	533,607	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
58,301	58,301	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
16,917	-	16,917	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
10,816	10,816	-	-	-	-	-	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,843	3,843	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<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>	נכס זכות שימוש
154,757	-	154,757	-	-	-	-	<b>התחייבויות:</b>
885,726	-	-	-	-	-	885,726	אשראי לזמן קצר
1,205,409	-	274,340	822,761	63,919	-	44,389	איגרות חוב כולל חלויות
24,709	-	10,000	-	-	-	14,709	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
279,944	-	14,645	265,299	-	-	-	הלוואה מאחרים
12,618	-	8,770	3,848	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
99,276	13,770	18,718	63,814	-	-	2,974	ספקים ונותני שירותים
28,469	28,469	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
10,500	10,500	-	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
40,207	3,106	456	32,995	3,650	-	-	התחייבויות אחרות
238,234	238,234	-	-	-	-	-	מסים נדחים
3,924	-	-	2,425	-	-	1,499	פקדונות שוכרים
<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>	<b>סה"כ יתרה מאזנית, נטו</b>



**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	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,550,545	3,118,730
(390,235)	(458,136)
<u>2,160,310</u>	<u>2,660,594</u>
<u>1,387,510</u>	<u>1,619,148</u>
<u>1.55</u>	<u>1.64</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 ומשירותי ניהול**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
161,426	157,767	167,256
20,894	21,328	25,468
<u>182,320</u>	<u>179,095</u>	<u>192,724</u>

הכנסות מדמי שכירות  
הכנסות משירותי ניהול

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 24 - עלות ההכנסות**

**א. עלות השכירות ושירותי ניהול**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,447	19,027	21,482
20,904	21,529	25,297
<u>38,351</u>	<u>40,556</u>	<u>46,779</u>

עלות השכירות  
עלות שירותי ניהול

**ב. עלות משירותי מלונאות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	13	194
-	1,021	1,927
-	(194)	(302)
-	3,260	6,392
-	4,681	8,593
-	3,677	4,438
-	525	1,051
-	(2,189)	-
-	<u>10,794</u>	<u>22,293</u>

מלאי בתחילת תקופה  
עלות מזון ומשקאות  
בניכוי מלאי לסוף תקופה  
הוצאות תפעוליות  
שכר ונלוות  
הוצאות פחת  
הוצאות ארנונה  
בניכוי מענקי סיוע בעקבות מגיפת הקורונה

**ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**

**א. הוצאות מכירה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	445	348
-	1,188	1,865
3	44	2,999
-	729	1,965
<u>3</u>	<u>2,406</u>	<u>7,177</u>

הוצאות תפעוליות  
שכר ונלוות  
תיווך  
פרסום

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 25 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות (המשך)**

**ב. הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,677	9,415	13,215	שכר ונלוות
6,873	9,159	10,172	שירותים מקצועיים
404	23	9,239	זקיפת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
2,968	4,207	5,115	שכר דירקטורים (1)
1,561	2,567	3,115	שכר דירה, אחזקת משרד ומשרדיות
160	229	375	פחת
710	738	916	פחת בגין חכירות
665	398	785	אחרות
<u>21,018</u>	<u>26,736</u>	<u>42,932</u>	

(1) שכר דירקטורים בשנת 2022 כלל כ- 1,695 אלפי ש"ח לדירקטורים של פאי סיאם (בשנת 2021: כ- 960 אלפי ש"ח).

**ביאור 26 - הכנסות והוצאות אחרות**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	8,100	-	<b>הכנסות אחרות:</b>
-	-	1,336	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי (*)
-	8,100	1,336	אחרות
-	9,573	-	<b>הוצאות אחרות:</b>
-	-	12,767	הפסד בגין אי אכלוס נכס
-	-	1,266	ירידת ערך השקעה (**)
159	9,114	2,459	הוצאות אחרות בגין מלון החברה בחדרה
159	18,687	16,492	הוצאות בגין שנים קודמות ואחרות

(\*) למידע נוסף ראה ביאור 20.א.(10).

(\*\*) בשנת הדיווח, בעקבות החלטת החברה להפסיק לתמוך בפרוייקט WIV (פיתוח יישום שמטרתו השאת רווחת הדיירים ושירותי ערך נוספים לדיירים) עקב אי התכנות הכלכלית, גרעה החברה את עלות הפרוייקט.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 27 - הוצאות והכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
999	-	1,954
24,720	37,952	65,060
24,030	33,715	43,061
16,203	16,321	14,339
-	-	6,023
161	106	75
624	719	1,749
<u>66,737</u>	<u>88,813</u>	<u>132,261</u>
-	3,235	-
3,529	7,570	3,242
2,230	273	495
<u>5,759</u>	<u>11,078</u>	<u>3,737</u>

**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  
הוצאות בגין השקעות לזמן קצר  
מימון בגין חכירות 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

ביאור 28 - מסים על הכנסה

א. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,176)	1,764	9,039
(15,267)	38,082	46,566
-	2,370	-
<u>(18,443)</u>	<u>42,216</u>	<u>55,605</u>

מסים שוטפים  
מסים נדחים  
מסים בגין שנים קודמות

ב. שיעור מס החברות החל משנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה בישראל הינו 23%.

ג. רווחי/הפסדי הון:

בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערוך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערוך ומשערוך 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 שערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוך 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 שערוך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שבמקום התאגדותם מחוץ לישראל הינם:

• **חברות המאוגדות בהולנד:**

**מס חברות** - שיעור מס חברות מקסימאלי בהולנד החל מ-1 בינואר 2010, הינו כ-25% כאשר על רווחים בגובה 395 אלף 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 זרות 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 מהוראת 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.

ה. דיני המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה בחו"ל:

(1) **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 395 אלף יורו (בשנה).

התרת הוצאות ריבית בחישוב ההכנסה החייבת בהולנד כפופה לכללי מימון דק בהולנד ולמגבלות נוספות.

שיעור מס ערך מוסף בהולנד הינו 21%.

(2) **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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

**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 2022 לסך של כ- 880 מיליון ש"ח. לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון (לרבות הפסדים ריאליים מניירות ערך) המועברים לצרכי מס לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 16 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- 133 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- 73 מיליון ש"ח, בהיעדר צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

**ח. מסים נדחים:**

הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
114,427	(263,688)	(78,157)	(227,418)
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>			
18,869	(64,279)	(1,156)	(46,566)
-	1,224	-	1,224
(127)	484	-	357
-	-	(1,355)	(1,355)
<u>133,169</u>	<u>(326,259)</u>	<u>(80,668)</u>	<u>(273,758)</u>

**שינויים בשנת 2022:**  
תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78,642	(132,059)	(52)	(53,469)
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>			
24,479	(97,003)	(62,117)	(134,641)
11,341	(44,970)	(4,453)	(38,082)
-	1,825	-	1,825
(35)	8,519	-	8,484
-	-	(11,535)	(11,535)
<u>114,427</u>	<u>(263,688)</u>	<u>(78,157)</u>	<u>(227,418)</u>

**שינויים בשנת 2021:**  
כניסה לאיחוד תנועה בשנת הדוח שנזקפה לסעיף מסים על ההכנסה בדוח על הרווח או הפסד מיון לסעיף התחייבויות בגין מיסים שוטפים תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח כולל אחר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

**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	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,816	10,689
(238,234)	(284,447)
<u>(227,418)</u>	<u>(273,758)</u>

במסגרת נכסים לא שוטפים  
במסגרת התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

לקבוצה הפרשים זמניים, שהוצרו במועד ההכרה לראשונה של נכסים והתחייבויות במסגרת עסקאות שאינן צירוף עסקים ושבמועד העסקה לא השפיעו על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת, בין בסיס המס של הנדל"ן לצרכי מס לבין עלות רכישתו שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ- 11 מיליוני ש"ח, ובגינם לא הוכרו מטיסים נדחים.

ט. ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה התחייבויות בגין מיסים שוטפים בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (כ- 39 מיליון ש"ח מתוכם בגין מכירת נכסים בגרמניה ובהולנד בשנים קודמות).

י. מס תיאורטי:

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על החברות בארץ, לבין סכום מסים על ההכנסה שנקף בדוח רווח והפסד לשנת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,861	216,706	185,415
23%	23%	23%
<u>3,878</u>	<u>49,842</u>	<u>42,645</u>
(6,234)	5,433	14,358
(1,003)	(13,706)	(3,811)
(210)	(3,033)	(136)
(1,811)	1,897	2,770
-	2,370	-
<u>(13,063)</u>	<u>(587)</u>	<u>(221)</u>
<u>(18,443)</u>	<u>42,216</u>	<u>55,605</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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,963	91,958	35,332
15,241	-	-
<u>34,204</u>	<u>91,958</u>	<u>35,332</u>
60,014	59,952	62,853
-	3,069	482
-	-	290
(54)	(131)	(101)
<u>59,960</u>	<u>62,890</u>	<u>63,524</u>
0.32	1.46	0.56
0.25	-	-
<u>0.57</u>	<u>1.46</u>	<u>0.56</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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,963	91,958	35,332
15,241	-	-
<u>34,204</u>	<u>91,958</u>	<u>35,332</u>
59,960	62,890	63,524
-	628	690
-	-	90
<u>59,960</u>	<u>63,518</u>	<u>64,304</u>
0.32	1.45	0.55
0.25	-	-
<u>0.57</u>	<u>1.45</u>	<u>0.55</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) ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד) בלבד. לכתבי אופציה (סדרה ט"ו) שהוקצו ביום 10 במאי 2022 לא היתה השפעה מדללת על הרווח הנקי למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) בדילול מלא ולא על הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה.



**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 29 - רווח למניה לבעלי מניות חברת האם (המשך)

ב. רווח מדולל למניה: (המשך)

(1) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד), שהינם כתבי האופציה היחידים שהיו במחזור ליום זה.

ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לא היתה השפעה מדללת לכתבי האופציה (סדרה י"ד), שהינם כתבי האופציה היחידים שהיו במחזור ליום זה.

ביאור 30 - מגזרי פעילות

א. כללי:

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

1. ישראל – בתחום הנדל"ן המניב (כולל משרדים, לוגיסטיקה, 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 2022					
סה"כ	אחרים	הולנד	ישראל	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן	פאי סיאם	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
223,914	11,718	136,964	32,999	42,234	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות
59,000	-	-	-	59,000	הכנסות ממכירת קרקעות
<u>282,914</u>	<u>11,717</u>	<u>136,964</u>	<u>32,999</u>	<u>101,234</u>	סה"כ הכנסות
165,800	8,639	103,702	9,666	43,793	רווח גולמי
213,030 (50,109) (15,156)	(10,231)	79,919	131,007	12,335	רווח מהתאמת שווי נדל"ן הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
<u>313,565</u> <u>(128,524)</u>					רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
185,041					רווח לאחר מימון
<u>374</u>					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u><u>185,415</u></u>					רווח לפני מס

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ	אחרים	הולנד	ישראל	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן	פאי סיאם	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
191,861	13,651	124,992	14,597	38,621	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות
4,351	-	-	-	4,351	הכנסות מביטול ירידת ערך מלאי
196,212	13,651	124,992	14,597	42,972	סה"כ הכנסות
144,459	9,803	98,754	3,035	32,867	רווח גולמי
205,584 (29,142) (10,587)	1430	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 חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,959					
216,706					רווח לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
סה"כ	אחרים	גרמניה	הולנד	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נדל"ן	נדל"ן	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
182,350	5,414	34,220	104,116	38,599	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות
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 חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
916					
16,861					רווח לפני מס

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
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	
5,352,076	1,884	174,666	2,301,574	2,035,127	838,825	נכסי המגזר
5,892	-	-	-	5,892	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

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
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

ד. מידע נוסף על פעילות מכירת קרקעות, דירות ושטחים מסחריים (כולל הקטנת הפרשה לירידת ערך מלאי) במגזר ישראל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30	4,351	59,000	הכנסות
(116)	3,948	10,958	תוצאות הפעילות
59,525	63,888	-	נכסים

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

**ה. שיקולי הדעת שישמה 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 והולנד), נקוב באותו מטבע (בשקל החדש או באירו), 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 ערבויות לטובת תאגידיים בנקאיים בגין התחייבויות פאי סיאם וחברות בנות (100%) שלה, 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 בנוס מותנה ביעדים לשנת 2020:

ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך הבונוס לו זכאי פרג בגין שנת 2020, יסתכם לסך של כ- 1,036 אלפי ש"ח (סך של כ- 774 אלפי ש"ח השווה לכ- 6 חודשי דמי ניהול בתוספת תגמול מיוחד בסך של כ- 262 אלפי ש"ח השווה לכ- 2 חודשי דמי ניהול).

**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)

(2) יו"ר הדירקטוריון: (המשך)

(ג) 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, יסתכם לסך של כ- 884 אלף ש"ח (השווה לכ- 6 חודשי דמי ניהול).

(ד) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך הבונוס לו זכאי פרג בגין שנת 2022, הסתכם לסך של כ- 925 אלף ש"ח (השווה לכ- 6 חודשי דמי ניהול), לאחר שביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה

(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 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הפוליסה"). הפוליסה היתה בגבולות אחריות של כ- 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ- 357 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 183 אלפי ש"ח למקרה.

ביום 20 במרץ 2023, וביום 21 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. הפוליסה הייתה בגבולות אחריות של כ- 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית כ- 237 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 175 אלפי ש"ח למקרה.

(4) תרומה לעמותת יוניסטרים:

ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה), את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין בע"מ עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה (להלן: "העמותה"), בהסכם שכירות חדש (להלן: "הסכם השכירות החדש") לפיו יגדל המושכר בכ- 103 מ"ר נוספים, ובסה"כ משכירה החברה לעמותה משרדים בשטח של כ- 214 מ"ר ברחוב שבזי 26 בראש העין (כולל 8 חניות) (להלן: "המושכר החדש"), לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור, קרי עד ליום 28 בפברואר 2022, ללא תמורה - כתרומה של החברה לעמותה (להלן: "ההתקשרות המוצעת" או "התרומה לעמותה", לפי העניין).

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון של 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).

**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)

(4) תרומה לעמותת יוניסטרים: (המשך)

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(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ולעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהן לבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), כי יראו שעסקה שעונה לקריטריונים המפורטים להלן עסקה זניחה כמשמעותה בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

(1) היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות), היינו, שמדובר בעסקאות שהינן במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (או טובים יותר) ושאינן בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה (במאוחד), רכושה או התחייבויותיה, וכן לאור העובדה שהיקפן ומינון הינו זניח ביחס לפעילות החברה (במאוחד), ואין בהן כדי לפגוע בטובת החברה.

(2) השפעתה על הפרמטר הרלבנטי (לדוגמא היקף נכסים, היקף הכנסות, היקף הוצאות, הון עצמי) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

(3) סכום העסקה לא יעלה על סך של 0.3 מיליון ש"ח.

למען הסר ספק הובהר כי עסקאות נפרדות המהוות בפועל חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

דירקטוריון החברה הסמיך את ועדת הביקורת לבצע אחת לשנה, בחינה של נאותות הקריטריונים והמדדים לסיווגה של עסקה כזניחה.

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
362	400	441
2,606	2,611	2,743
243	13	4,284

שכר דירקטורים שאינם 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- 925 אלפי ש"ח (בשנת 2021: 884 אלפי ש"ח (שנת 2020: 1,036 אלפי ש"ח כולל מענק מיוחד בסך 262 אלפי ש"ח)).

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ג. הטבות לבעלי עניין: (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
4	4	4

**מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:**  
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

**ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,937	1,911	4,622
-	960	1,500

הטבות למנכ"ל החברה (1)

הטבות ליו"ר הדירקטוריון של חברת פאי סיאם (2)

(1) בשנת 2022, הסכום כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לצופית בסך של כ- 2,360 אלפי ש"ח 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

(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 סעיף קטן א.2. לעיל.

**ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
175	960	960
14,344	3,153	266
14,519	4,113	1,226

**הכנסות החברה מחברות בנות:**  
בגין שירותי משרד וניהול  
בגין ריבית ושערור, נטו

**ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

**א.** ביום 14 בפברואר 2023, התקשר בעל השליטה בחברה, מר רוני צארום, בהסכם למכירת מלוא החזקותיו במניות החברה למר שלמה דהוקי.

**ב. תוכנית רכישה עצמית של איגרות חוב:**

ביום 21 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של איגרות החוב (סדרה ח') ואיגרות החוב (סדרה ט') של החברה, בעלות כוללת של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2022, לתקופה של שנתיים.

**ג. דיבידנד:**

ביום 21 במרץ 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10021 ש"ח).

**ד. עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו**

ביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2023 אישרה זאת ועדת התגמול ביחס למחזיקים שהינם נושאי משרה בחברה), את עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו, כדלקמן: (1) הארכת תקופת המימוש של אופציות (סדרה י"ד) ב- 5 שנים, באופן שתאריך הפקיעה יחול ביום 28 באפריל 2028, חלף תאריך הפקיעה הנוכחי (28 באפריל 2023); (2) חלף מימוש האופציות באמצעות חלופת המימוש נטו

**אספן גרופ בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

**ד. עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו (המשך)**

בלבד כאמור לעיל, ניתן יהיה לממש את אופציות (סדרה י"ד) גם בתמורה למחיר המימוש. יצוין כי, עדכון תנאי האופציות כאמור ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

**ה. עדכון תנאי העסקה של יו"ר דירקטוריון פאי סיאם, מר שלמה דהוקי:**

ביום 20 במרץ 2023, אישר דירקטוריון פאי סיאם, לאחר אישור ועדת התגמול של פאי סיאם, עדכון להסכם שירותי הניהול, לפיו, יתוקן הסכם הניהול כך שחלף דמי הניהול, יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם, מר שלמה דהוקי לתנאים המפורטים להלן:

(1) בהתאם לתנאים המוצעים, חלף זכאותו של מר דהוקי לקבלת דמי ניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה, מר דהוקי יהיה זכאי לדמי ניהול משתנים, החל מיום 1 בינואר 2022, בסך השווה ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם בכל שנה קלאנדריית בהתאם להון העצמי של פאי סיאם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר לשנה רלוונטית לעומת ההון העצמי של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר בשנה שקדמה למועד הרלוונטי.

"הון עצמי" בסעיף זה משמעו – הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר לשנה הרלוונטית בניטורל שינויים בהון העצמי הנובעים מהנפקת מניות פאי סיאם ו/או כל שינוי בפרמיה על מניות בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם.

דמי הניהול המשתנים ישולמו מיד לאחר אישור הדוחות הכספיים, כאשר ישולמו מקדמות רבעוניות מיד לאחר אישור כל דוח כספי רבעוני עד לתקרה בסך של 250 אלפי ש"ח לרבעון בכפוף לעמידה בתנאי הסף.

(2) יצוין כי בגין דמי הניהול המשתנים לשנת 2022, יהיה זכאי מר דהוקי לדמי ניהול משתנים השווים ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם כהגדרתו לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת ההון העצמי של פאי סיאם, כהגדרת המונח לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ובניטורל תשלומים ומענקים ששולמו למר דהוקי בגין שנת 2022.

(3) תקרת דמי הניהול השנתיים למר דהוקי כאמור לא תעלה בשנה קלאנדריית על 8 מיליון ש"ח.

(4) ככל ובשנה קלאנדריית מסוימת תעלה הזכאות לקבלת דמי הניהול המשתנים על תקרת דמי הניהול המשתנים כאמור לעיל (להלן: "החלק העודף"), יועבר החלק העודף לשנה העוקבת וזאת ללא מגבלה על מעבר חלק עודף כאמור משנה לשנה, כאשר החלק העודף יישא ריבית לפי שיעור הריבית הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה.

(5) היה ותוצאת הסיכום של הזכאות לדמי הניהול המשתנים בשנה מסוימת ביחד עם החלק העודף תהיה גבוהה מתקרת דמי הניהול המשתנים לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הסכום העולה על תקרת דמי הניהול המשתנים בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי הניהול המשתנים התגמול המשתנה בכל שנה.

(6) עמידה בתנאי סף:

מר דהוקי יהיה זכאי לקבלת דמי הניהול המשתנים, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים הבאים במצטבר:

(א) פאי סיאם אינה בהפרה של אמת מידה פיננסית בהתאם להסכמי המימון שהינה צד להם (לרבות בהתאם לשטרי הנאמנות לאיגרות החוב);

(ב) בדוחותיה הכספיים של פאי סיאם אין הפנית תשומת לב שעניינה הערת "עסק חיי";

(ג) לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי בהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב שהנפיקה פאי סיאם.

(7) תנאי הכהונה כאמור הינם בתוקף לחמש שנים, החל מהמועד בו הנפיקה פאי סיאם איגרות חוב לציבור.

עדכון זה בתנאי כהונתו של מר דהוקי כאמור לעיל, כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, אשר טרם התקבל למועד הדוח.





**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	<a href="mailto:Kerenb@aspen.co.il">Kerenb@aspen.co.il</a>
תאריך המאזן	31 בדצמבר 2022
תאריך הדוח	21 במרץ 2023

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2022 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

2. שימוש בתמורת ניירות ערך (תקנה 10ג)

לא הוצעו ניירות ערך על פי תשקיף בתקופת הדוח.

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 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
<b>חברות המוחזקות על ידי החברה</b>							
Aspen Real Estate Investments B.V.	רגילה	90,000	1 אירו	622,892	100%	2,067	2%
פאי סיאם בע"מ	רגילה	9,183,277	1 ש"ח	527,800	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".	0	---

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 בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך המאזן	הכנסות (הוצאות) ריבית בשנת הדוח
<b>באלפי ש"ח</b>								
Aspen Real Estate Investments B.V.	54,026	88,154	---	---	---	---	(92)	---
פאי סיאם בע"מ	44,737	47,005	---	---	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
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 199,373 מניות של החברה, ולאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח נמחקו ממסחר 1,164,827 מניות נוספות של החברה, אשר נרכשו על ידי החברה במועדים שונים (באמצעות צד ג' בנאמנות עיוורת), על פי תכניות רכישה עצמית של מניות החברה. לפרטים נוספים בדבר התכניות ראו סעיף 16.1 לעיל וסעיף 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 2022 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 <sup>1,2</sup>	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
3,926	36	---	---	---	178	---	1,633	1,184	925	---	0.002%	90%	יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
2,974	---	---	---	---	138	---	---	711	626	1,499	0	מלאה	מנכ"לית	צופית הראל
1,390	---	---	---	---	79	---	---	291	296	724	0	מלאה	סמנכ"ל כספים	גיא בורנשטיין
1,029	---	---	---	---	69	---	---	194	205	561	0	מלאה	יועצת משפטית ומזכירת חברה	קרן בן צבי
1,440	---	---	---	---	---	---	960	---	480	---	4.97%	75%	יו"ר דירקטוריון פאי סיאם	שלמה דהוקי
<b>בעלי התגמולים מבין בעלי עניין בחברה שאינם נמנים לעיל</b>														
441	441	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	דירקטורים <sup>5</sup>

1 הסכום הנקוב בעמודה זו מבטא את השווי הכלכלי (לפי מודל B&S) של אופציות שהוענקו לנושאי המשרה בתקופת הדוח נכון למועד אישור הדירקטוריון להענקה כאמור, חלקי מספר שנות ההבשלה.

2 סכום הוצאה החשבונאית שרשמה החברה בתקופת הדוח לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ואינו מבטא את עלות התשלום בפועל ביחס לכל אחד מנושאי המשרה להלן הינו כדלקמן: כ- 4,284 אלפי ש"ח לגיא פרג, כ- 2,360 אלפי ש"ח לצופית הראל, כ- 794 אלפי ש"ח לגיא בורנשטיין וכ- 530 אלפי ש"ח לקרן בן צבי.

3 החזר הוצאות דלק.

4 באמצעות חברת פנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ, בעלת עניין בחברה, שהינה חברה פרטית המוחזקת (בחלקים שווים) על ידי שלמה דהוקי ורעייתו שמחה דהוקי (להלן: "פנטהאוז").

5 לפרטים בדבר גמול דירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

## 7.2. פרטים אודות גמול דירקטורים

- 7.2.1. ביום 26 במאי 2015 וביום 28 במאי 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לגב' 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 גב' צופית הראל, מנכ"לית החברה
- ביום 20 בדצמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה למנות את גב' צופית הראל (להלן: "צופית") לתפקיד מנכ"לית החברה, החל מיום 16 בינואר 2019.
- ביום 28 בפברואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 21 בינואר 2019 וביום 23 בינואר 2019, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) את 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.

### 2. תקופת הסכם העסקה

6 יצוין כי, עד ליום 15 בינואר 2019 כיהנה גב' צופית הראל כמנכ"לית כספים של החברה.

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. 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) (להלן: "השכר") (עלות מעביד כוללת בסך של כ-109 אלפי ש"ח) (כ-89.4 אלפי ש"ח (ברוטו) וכ-116 אלפי ש"ח עלות לאחר הצמדה). 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. ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את שכרה של צופית ב-10%, מסך של כ-89.4 אלפי ש"ח (ברוטו) לסך של כ-98.34 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש (לאחר הצמדה), החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. עדכון השכר כאמור כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

### 4. בונוס שנתי

נוסף על השכר, צופית תהא זכאית לבונוס שנתי בהתאם לעמידה ביעדי ביצוע כפי שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, מתוך היעדים הכלל חברתיים שייקבעו בתכנית העבודה השנתית של החברה, בגובה של עד 6 חודשי שכר (ברוטו). מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורין) תהיה זכאית צופית לחלק היחסי של הבונוס השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה. כמו כן, יחולו ביחס לצופית התנאים המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לבונוס על בסיס שיקול דעת ומענק שנתי מיוחד למנכ"ל, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

### 5. תגמול הוני

נוסף על השכר, צופית תהיה זכאית לתגמול הוני, ובכלל זה, הקצאת אופציות, אם וככל שתוקצינה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, ותנאיהן, לרבות מועדי ההבשלה, מחירי המימוש, תקופת המימוש וכיו"ב, יהיו בהתאם למדיניות התגמול של החברה. אם וככל שתוקצינה לצופית אופציות כאמור, מוסכם כי בקרות אירוע מזכה (כהגדרתו להלן) יוקדמו מועדי ההבשלה (תבצע אקסלרציה) וצופית תוכל לממש את כל האופציות למניות של החברה ערב קרות האירוע המזכה (כך שצופית תחשב למי שמחזיקה במניות החברה לכל דבר ועניין ערב האירוע המזכה), ובלבד שהאירוע המזכה התרחש החל מתום שנה מיום תחילת ההעסקה.

"אירוע מזכה" משמעותו: (א) כל מיזוג של החברה, עם או לתוך חברה אחרת, למעט עם או לתוך חברה בשליטת החברה, אשר כתוצאה ממנו מר רוני צארום יחדל להיות בעל השליטה בחברה; (ב) כל העברת שליטה בחברה לצד ג'; או (ג) כל מכירה של כל או רוב מניות החברה המוחזקות

על ידי מר רוני צארום בין אם בעסקה אחת או במספר עסקאות שונות לצד שלישי או לצדדים שלישיים.

**(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. 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 כמנכ"לית כספים, ימשיכו לחול באותו אופן וללא שינוי גם בתפקידה כמנכ"לית החברה. קרי, החברה מפרישה לפוליסת ביטוח מנהלים ולקרן פנסיה של צופית כנדרש על פי דין ולקרן השתלמות. כמו כן, מבטחת החברה את צופית בביטוח אובדן כושר עבודה.

#### 12. רכב

החברה מעמידה לרשות צופית ולשימושה רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא. כמו כן החברה נושאת בכל עלויות הליסינג והחזקת הרכב.

#### 7.3.2. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו זאת 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 2022 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני הפרשה לבונוס כאמור, בסך של 90 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2022 (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 2022 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 150 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2022 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")

לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2022, ה-FFO בשנת 2022 עמד על סך של כ-91 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2022 עמד על סך של כ-155 מיליון ש"ח<sup>7</sup>.

לפיכך, ביום 20 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאית צופית בגין שנת 2022, מסתכם בסך של כ-537 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 פעמים השכר).

#### 7.3.3 אישור מענק מיוחד בגין שנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מיוחד לצופית, בסך של כ-89.4 אלפי ש"ח (השווה למשכורת חודשית אחת), בגין תרומתה יוצאת הדופן ומאמציה המיוחדים במהלך שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

#### 7.3.4 אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 לצופית, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן.

<sup>7</sup> מובהר כי, ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2022. יובהר כי לא חל שינוי בפועל.



בגין שנת 2023 תהיה זכאית צופית לבונוס של עד 6 פעמים השכר (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2023**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

#### FFO (א)

סכום השווה ל-50% מהבונוס (להלן: "**בונוס ה-FFO**") ישולם לצופית בכפוף לכך שבשנת 2023 תציג החברה בדוחותיה השנתיים, המאוחדים, המבוקרים, FFO לרבות חלק החברה ב-FFO בחברות המטופלות חשבונאית על פי שיטת השווי המאזני לפני הפרשה לבונוס כאמור, בסך של 75 מיליון ש"ח.

במידה וה-FFO בשנת 2023 (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 75 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-FFO ינוע בטווח שבין 60 מיליון ש"ח לבין 75 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 2023 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 145 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, במידה וה-NOI בשנת 2023 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 145 מיליון ש"ח. יובהר כי ככל שה-NOI ינוע בטווח שבין 130 מיליון ש"ח לבין 145 מיליון ש"ח, בונוס ה-NOI ייגזר באופן לינארי.

(בונוס ה-FFO ובונוס ה-NOI יקראו להלן יחד: "**היעדים הכלל חברתיים לשנת 2023**")

7.3.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה י"ד) לצופית (בעת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה), ראו סעיף 7.4.4 להלן. יצוין כי, ביום 27 במרץ 2022 האופציות מומשו במלואן.

7.3.6. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לצופית, ראו סעיף 7.8 להלן.

#### 7.4 פרטים אודות תנאי התגמול של יו"ר דירקטוריון החברה

##### 7.4.1 הסכם ניהול ותיקונים לו

ביום 16 בפברואר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה 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.
- על אף האמור בס"ק זה לעיל, יודגש כי במקרה שפרג לא ימונה על ידי האורגן המוסמך בחברה (לפי מסמכי ההתאגדות של החברה) לתפקיד דירקטור בחברה, יגיע הסכם הניהול לידי סיום מיידי, פרג יפסיק להעמיד את שירותי הניהול לחברה מאותו מועד, והכל בכפוף לתשלום מלוא התשלומים על פי הסכם הניהול, לרבות בגין תקופת ההודעה המוקדמת.
- כאשר תגיע ההתקשרות לסיומה, מכל סיבה שהיא, לא יגיע לפרג כל תשלום או פיצוי שהוא בגין סיום ההתקשרות.
- ג. התמורה בגין שירותי הניהול - בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לפרג (או לחברה בבעלותו המלאה, לפי בחירתו של פרג), בגין כל חודש של תקופת הסכם הניהול, תשלום חודשי בסך של 132 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין (להלן: "דמי הניהול") (כ-139 לאחר הצמדה). סכום דמי הניהול צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי שיבוא במקומו (להלן: "המדד") בגין חודש דצמבר 2013.
- סכום דמי הניהול יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים (ביום 1 לינואר, 1 לאפריל, 1 ליולי ו-1 לאוקטובר), בהתאם לשיעור עלית 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.
- ד. השתתפות בהוצאות - פרג זכאי להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות השירות 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), בתוספת מע"מ וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין.
- ה. כיסוי/החזר הוצאות רכב - כיסוי/החזר הוצאות רכב בסך של 14 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד.
- 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 הנ"ל ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 44 ימים, וככל שלא ינוצלו על ידי פרג, עם סיום כהונתו יהיה פרג זכאי לפדות את הימים הנ"ל שנצברו לזכותו, בתמורה בגין יום עבודה כפי שתהא במועד הפדיון, מחושב לפי 22 ימי עבודה בחודש.

ט. פוליסת ביטוח - עם סיום כהונתו של פרג בתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, יהיה פרג זכאי לדרוש מהחברה לרכוש פוליסת ביטוח מסוג Run-Off לתקופה של 7 שנים ממועד סיום כהונתו. פטור, שיפוי וביטוח - פרג 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 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו זאת 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 7.3.2 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2022, בהתאמות הנדרשות. לצורך חישוב הזכאות לבונוס 2022, ה-FFO בשנת 2022 עמד על סך של כ-91 מיליון ש"ח וה-NOI הכולל בשנת 2022 עמד על סך של כ-155 מיליון ש"ח<sup>8</sup>. לפיכך, ביום 20 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול כי סך הבונוס לו זכאי פרג בגין שנת 2022, מסתכם בסך של כ-925 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 חודשי דמי ניהול).

#### 7.4.3. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן. בגין שנת 2023 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול (להלן בסעיף זה: "**הבונוס לשנת 2023**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 7.3.3 לעיל, המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2023, בהתאמות הנדרשות. מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 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**")<sup>9</sup>, 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.נ. 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

<sup>8</sup> מובהר כי, ה-FFO הכולל וה-NOI הכולל נורמלו בהתאם לשער האירו בתקציב החברה המאושר לשנת 2022. יובהר כי לא חל שינוי בפועל.

<sup>9</sup> תכנית כללית, על פיה רשאית החברה להקצות יותר מסדרת אופציות אחת.

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	<sup>10</sup> 780,000
צופית הראל, סמנכ"לית כספים	<sup>11</sup> 500,000
גיא בורנשטיין, מנהל מחלקת שיווק ונכסים	<sup>12</sup> 200,000
קרן בן-צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה	200,000
2 עובדי החברה	<sup>13</sup> 300,000
<b>סה"כ</b>	<sup>14</sup> <b>3,480,000</b>

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, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק 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 (להלן בסעיף זה: "תקופת המימוש") בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסך של 7 ש"ח למניה<sup>15</sup> (להלן בסעיף זה: "מחיר המימוש").

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שהוקצו להם ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן וזאת בהתאם למנגנון של "מימוש נטו" (cashless exercise) **בלבד**, לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש<sup>16</sup>, 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".

10 נכון למועד זה, כל האופציות פקעו.  
 11 כל האופציות מומשו בתקופת הדוח.  
 12 כל האופציות מומשו בתקופת הדוח.  
 13 מתוכן 41,666 אופציות פקעו.  
 14 נכון למועד זה נותרו 1,758,334 אופציות.  
 15 מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקת דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות כאמור, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-5.64 ש"ח.  
 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.

ביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שביום 20 במרץ 2023 אישרה זאת ועדת התגמול ביחס למחזיקים שהינם נושאי משרה בחברה), את עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו, כדלקמן: (1) הארכת תקופת המימוש של אופציות (סדרה י"ד) ב-5 שנים, באופן שתאריך הפקיעה יחול ביום 28 באפריל 2028, חלף תאריך הפקיעה הנוכחי (28.04.2023); (2) חלף מימוש האופציות באמצעות חלופת המימוש נטו בלבד כאמור לעיל, ניתן יהיה לממש את אופציות (סדרה י"ד) גם בתמורה למחיר המימוש.

**יצוין כי, עדכון תנאי האופציות כאמור ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר מזומנת על פי דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.**

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 בסעיף זה: "מועד ההבשלה הראשון").

(ב) יתרת האופציות תבשלנה ב-8 מנות שוות, רבעוניות, החל בחלוף 3 חודשים (רבעון) ממועד ההבשלה הראשון.

בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות תכנית האופציות הכללית, החל מתום שלוש שנים ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה, תהיינה כל האופציות ניתנות למימוש למניות החברה.

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 הכללית<sup>17</sup>.

על אף האמור לעיל, ביחס לפרג נקבע בתכנית האופציות הכללית כי, במקרה בו יחדל פרג לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בנסיבות של חילופי השליטה בחברה (ובנסיבות אלה בלבד), הוא יהיה זכאי מיידית לממש את כל כתבי האופציה שהוקצו עבורו, ללא קשר למועד בו תסתיים כהונתו כאמור. לפרטים נוספים אודות ההקצאה ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027283).

7.4.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לפרג, ראו סעיף 7.8 להלן.

<sup>17</sup> 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 בגיןן או שאם היה מפוטר על ידי החברה בגיןן, 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.

#### 7.5. פרטים אודות תנאי התגמול של סמנכ"ל הכספים

ביום 16 בינואר 2019 מונה מר גיא בורנשטיין (להלן: "גיא") כסמנכ"ל הכספים של החברה<sup>18</sup>, 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"ח (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-60 אלפי ש"ח).

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את שכרו של גיא ב-10%, לסך של כ-47 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש, החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(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.

(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. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

##### 7.5.2 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.

לפיכך, ביום 20 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול בונוס שנתי לגיא בגין שנת 2022 בסך של כ-254 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 משכורות חודשיות).

##### 7.5.3 אישור מענק מיוחד בגין שנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מיוחד לגיא, בסך של כ-42 אלפי ש"ח (השווה למשכורת חודשית אחת), בגין תרומתו יוצאת הדופן ומאמציו המיוחדים במהלך שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

<sup>18</sup> יצוין כי עד ליום 15 בינואר 2019 כיהן גיא כמנהל מחלקת שיווק ונכסים.

#### 7.5.4. אישור בונוס לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גיא יהא זכאי לבונוס בגין שנת 2023, 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 2023, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידו ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

7.5.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה י"ד) לגיא, ראו סעיף 7.4.2 לעיל. יצוין כי, ביום 27 במרץ 2022 האופציות מומשו במלואן.

7.5.6. לפרטים בדבר 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<sup>19</sup>.

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"ח (ברוטו) (עלות מעביד כוללת בסך של כ-45 אלפי ש"ח).

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להעלות את שכרה של קרן ב-10%, לסך של כ-32 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש, החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(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.

(4) רכב – החברה מעמידה לרשות קרן ולשימושה רכב ליסינג כמקובל בחברה וגילום רכב מלא.

(6) תקופת העסקה – העסקתה של קרן הינה לתקופה בלתי מוגבלת ותהיה בתוקף כל עוד תכהן קרן בתפקיד. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את העסקה לידי סיום מכל סיבה בהתאם להוראות הדין.

(7) בונוס – קרן זכאית לבונוס שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

(8) 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 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

<sup>19</sup> עד למועד זה והחל מיום 25 באוגוסט 2014 כיהנה כמזכירת החברה.

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.  
לפיכך, ביום 20 במרץ 2023, אישרה ועדת התגמול בונוס שנתי לקרן בגין שנת 2022 בסך של כ-176 אלפי ש"ח (השווה לכ-6 משכורות חודשיות).

#### 7.6.3. אישור מענק מיוחד בגין שנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מיוחד לקרן, בסך של כ-29 אלפי ש"ח (השווה למשכורת חודשית אחת), בגין תרומתה יוצאת הדופן ומאמציה המיוחדים במהלך שנת 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

#### 7.6.4. אישור בונוס לשנת 2023 בהתאם למדיניות התגמול

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי קרן תהא זכאית לבונוס בגין שנת 2023, 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 2023, יעדים אישיים שיקבעו על ידה בהתאם לתפקידה ועל פי שיקול דעתה בהתאם לתרומתה לחברה.

7.6.5. לפרטים בדבר הקצאת אופציות (סדרה י"ד) לקרן, ראו סעיף 7.4.4 לעיל.

7.6.6. לפרטים בדבר 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 דוור 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 דוור 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 המגבלה, ככל ופאי סיאם תודיע כי אין היא מעוניינת בעסקה, מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי מר דהוקי להתקשר בה לפי שיקול דעתו.

ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון פאי סיאם, תשלום מענק בסך כולל של כ-717 אלפי ש"ח לפנטהאוז ו/או חברה אחרת בשליטת משפחת דהוקי (להלן בסעיף זה: "**פנטהאוז**"), בחריגה ממדיניות התגמול לנושאי משרה בפאי סיאם, וזאת לצורך תשלום מענקים על ידי פנטהאוז לדהוקי, לגבי שמחה דהוקי, רעייתו, ולמר רועי דהוקי, בנו של דהוקי וכן, לשלושה עובדים המועסקים על ידי פנטהאוז והמעמידים לפאי סיאם שירותים לרבות באמצעות מלונות החוף הצפוני בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של פאי סיאם), וזאת בגין שירותים שהועמדו בשנת 2021 ובמחצית השנייה של שנת 2022.

ביום 20 במרץ 2023, אישר הדירקטוריון פאי סיאם, לאחר אישור וועדת התגמול של פאי סיאם, תיקון להסכם שירותי הניהול, לפיו, יתוקן הסכם הניהול כך שחלף דמי הניהול, יהא זכאי מר דהוקי לתנאים המפורטים להלן:

(1) בהתאם לתנאים המוצעים, חלף זכאותו של דהוקי לקבלת דמי ניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה, יו"ר דירקטוריון פאי סיאם יהיה זכאי לדמי ניהול משתנים, החל מיום 1 בינואר

2022, בסך השווה ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם בכל שנה קלנדרית בהתאם להון העצמי של פאי סיאם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר לשנה רלוונטית לעומת ההון העצמי של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר בשנה שקדמה למועד הרלוונטי.

"הון עצמי" בסעיף זה משמעו - הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר לשנה הרלוונטית בניטרול שינויים בהון העצמי הנובעים מהנפקת מניות פאי סיאם ו/או כל שינוי בפרמיה על מניות בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם.

דמי הניהול המשתנים ישולמו מיד לאחר אישור הדוחות הכספיים, כאשר ישולמו מקדמות רבעוניות מיד לאחר אישור כל דוח כספי רבעוני עד לתקרה של 250 אלפי ש"ח לרבעון בכפוף לעמידה בתנאי הסף.

(2) יצוין כי בגין דמי הניהול המשתנים לשנת 2022, יהיה זכאי יו"ר דירקטוריון פאי סיאם לדמי ניהול משתנים השווים ל-5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם, כהגדרתו לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת ההון העצמי של פאי סיאם, כהגדרת המונח לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם, ליום 31 בדצמבר 2021 ובניטרול תשלומים ומענקים ששולמו ליו"ר דירקטוריון פאי סיאם בגין שנת 2022.

(3) תקרת דמי הניהול השנתיים ליו"ר דירקטוריון פאי סיאם כאמור לא תעלה בשנה קלנדרית על 8 מיליון ש"ח.

(4) ככל ובשנה קלנדרית מסוימת תעלה הזכאות לקבלת דמי הניהול המשתנים על תקרת דמי הניהול המשתנים כאמור לעיל (להלן בסעיף זה - "החלק העודף"), יועבר החלק העודף לשנה העוקבת וזאת ללא מגבלה על מעבר חלק עודף כאמור משנה לשנה, כאשר החלק העודף יישא ריבית לפי שיעור הריבית הקבוע בסעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה.

(5) היה ותוצאת הסיכום של הזכאות לדמי הניהול המשתנים בשנה מסוימת ביחד עם החלק העודף תהיה גבוהה מתקרת דמי הניהול המשתנים לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הסכום העולה על תקרת דמי הניהול המשתנים בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי הניהול המשתנים התגמול המשתנה בכל שנה.

(6) עמידה בתנאי סף - יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם יהיה זכאי לקבלת דמי הניהול המשתנים, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים הבאים במצטבר:

- פאי סיאם אינה בהפרה של אמת מידה פיננסית בהתאם להסכמי המימון שהינה צד להם (לרבות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב);
- בדוחותיה הכספיים של פאי סיאם אין הפנית תשומת לב שעניינה הערת "עסק חיי";
- לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה פאי סיאם.

תנאי הכהונה כאמור הינם בתוקף לחמש שנים, החל מהמועד בו הנפיקה פאי סיאם אגרות חוב לציבור.

יובהר כי, עדכון זה בתנאי כהונתו של מר דהוקי כאמור לעיל, כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, אשר טרם התקבל למועד הדוח.

**הקצאת אופציות (סדרה ט"ו) לעובדים ונושאי משרה בחברה**

ביום 23 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה<sup>20</sup>, 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.ג. כ"א של החברה, מתוכן 4,670,000 אופציות (להלן: "האופציות המוקצות") תוקצינה על פי תכנית האופציות הכללית, ל-13 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 שתמומשנה האופציות, והיתרה, 330,000 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)	כמות האופציות (סדרה ט"ו) נכון למועד פרסום הדוח
גי'א פרג, יו"ר דירקטוריון החברה	2,000,000	2,000,000
צופית הראל, מנכ"לית החברה	1,100,000	1,100,000
גי'א בורנשטיין, סמנכ"ל כספים	450,000	450,000
קרן בן-צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה	300,000	300,000
עדי חודורוב, מנהלת נכסים ושיווק ישראל	200,000	200,000
עובדי החברה	620,000	21590,000
<b>סה"כ האופציות המוקצות</b>	<b>4,670,000</b>	<b>4,640,000</b>
מאגר האופציות	330,000	22360,000
<b>סה"כ</b>	<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>

האופציות הוקצו לניצעים המפורטים לעיל, בהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודה ולאחר לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, ביום 10 במאי 2022.

יצוין כי, ההקצאה לפרג וצופית הינה "הקצאה פרטית מהותית" כהגדרת המונח בתקנות הצעה פרטית, ולכן הקצאת האופציות עבורם היתה מותנית גם באישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 2 במאי 2022.

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 למנייה<sup>23</sup> (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 המימוש (למעט תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש), לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר

20 וביחס לנושאי המשרה בחברה, אושר גם על ידי ועדת התגמול באותו מועד.

21 ביום 24 בנובמבר 2022 הועברו 100,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה למאגר האופציות (פול), עקב סיום העסקת שני עובדים בחברה להם הוקצו האופציות אשר נכון למועד סיום העסקתם טרם הבשילו; ביום 21 במרץ 2023 הוענקו סך כולל של 70,000 אופציות (סדרה ט"ו) ממאגר האופציות לשני עובדים בחברה, באותם תנאים.

22 ראו ה"ש 21 לעיל.

23 מחיר המימוש כאמור עודכן באופן שלאחר חלוקות דיבידנדים שביצעה החברה החל מיום הקצאת האופציות כאמור, מחיר המימוש, נכון למועד הדוח, הינו כ-10.09 ש"ח.

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 הערך הנקוב של מניית מימוש.

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.

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 הקצאה פרטית מתקן מיום 9 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055714).

#### **השליטה בתאגיד (תקנה 21א)**

.8

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר רוני צארום (להלן: "צארום").

למיטב ידיעת החברה, צארום מחזיק נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין באמצעות Zarom Holding Limited) 28,950,700 מניות של החברה המהוות כ-45.56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "הון החברה") (כ-41.39% בדילול מלא) וכ-46.42% מזכויות ההצבעה בה (כ-42.10% בדילול מלא).

לעניין זה, יצוין כי, לאחר תאריך הדוח, ביום 14 בפברואר 2023, התקשר צארום בהסכם עם מר שלמה דהוקי למכירת מלוא החזקותיו במניות החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, והכל כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-017493), אשר המידע האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

## 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")<sup>24</sup> 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 העין<sup>25</sup>, 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 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

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> המושכר הינו חלק בבניין בו מחזיקה חברת הבת בכ-69% מהשטחים. יתרת השטחים מוחזקת על ידי יהלומי ראש העין בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית אשר בעלי מניותיה היחידים הינם ה"ה יצחק בר חיים (50%) ובילי בר (50%) (להלן: "יהלומי ראש העין").

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 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית שלבעלי המניות של החברה (לאחר שביום ביום 22 במרץ 2022 וביום 23 במרץ 2022, אישרו זאת 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 בשנה<sup>26</sup>.

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 יוניסטרים

למיטב ידיעת החברה, העמותה נרשמה כעמותה לפי חוק העמותות, התש"ס-1980, ביום 12 בדצמבר 2001. מטרת העמותה הינן עזרה לאוכלוסייה מעוטת יכולת בתחומי החינוך והעשרת הידע לרווחת החברה בישראל. העמותה שמה לה למטרה להצמיח מנהיגות עסקית וחברתית, בתפיסת עולם דמוקרטית, בקרב בני נוער בישראל ובעולם. העמותה פועלת על פי מודל של שיתוף פעולה עם עמיתים - יזמים ואנשי עסקים מהקהילה העסקית בארץ, הנוטלים חלק בהנחיה ובהדרכה המקצועית של בני הנוער בתחומי עסקים. בני הנוער המשתתפים בפרויקט נוטלים חלק בתוכנית הנמשכת שלוש שנים ומלווה קבוצות בני נוער משכבת כיתה ט' ועד לשירות הצבאי. העמותה מפעילה מרכזי פעילות לבני נוער בנושא מינהל עסקים וזימות 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

---

26 ככל ויחול מיסוי בגין התרומה, ישולם ע"י החברה בנוסף לסכום התרומה.

אישור ההתקשרות בדירקטוריון החברה) כ-44.87% מהון 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.

ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ברוב כאמור בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות.

#### 10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003168), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה<sup>27</sup>.

#### 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-4,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מס' נייר ערך בבורסה 313015).

11.2. ההון המונפק של החברה מורכב מ-66,317,084 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (מתוכן 2,775,481 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:

(1) 1,758,334 אופציות (סדרה י"ד) של החברה.

(2) 5,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה, חלקן הוקצו בפועל לעובדים ונושאי משרה בחברה וחלקן משמשות כמאגר אופציות להענקות עתידיות. לפרטים ראו סעיף 7.8 לעיל.

#### 12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

שם המחזיק	מס. זיהוי	מען	כמות	נאמן
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	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
<b>סה"כ</b>			<b>65,936,961</b>	---

<sup>27</sup> יצוין כי, הדיווח אינו כולל גידול בכמות המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה בעקבות רכישות עצמיות שביצעה החברה על פי תכנית רכישה עצמית, ושינויים בשיעורי האחזקה של בעלי עניין בחברה כתוצאה מהרכישות כאמור. כמו כן, הדיווח אינו כולל את פנטהאוז - חב' לבניין והשקעות בע"מ, אשר שבה להיות בעלת עניין בחברה ביום 22 בפברואר 2023.

13. חברי הדירקטוריון של התאגיד (המכהנים נכון למועד זה) (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, 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 או בעל 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 בחברות בשליטת החברה	05/09/2005	רואה חשבון; מוסמך מנהל עסקים (התמחות כלכלה ובוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת בר-אילן	יו"ר פעיל בחברה	מגורית ישראל בע"מ, סיבול בע"מ	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן
מיכל גור	058890096	30/08/1964	קוסטה ריקה ח'פה 3498128	ישראלית	לא	לא	דירקטורית בלתי תלויה <sup>28</sup>	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	---	אין	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן
עמיחי קרנר	023909211	16/10/1968	דרך המלך 41 גבעת שמואל	ישראלית	ועדה לבחינת דוחות כספיים; ועדת ביקורת; ועדת תגמול	דירקטור בלתי תלוי <sup>29</sup>	לא	01/04/2017	דוקטור, מוסמך ובוגר משפטים - אוניברסיטת בר-אילן; בוגר כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בר-אילן	שימש כדירקטור ויו"ר ועדת ביקורת ומאזן בגבאי מניבים ופיתוח בע"מ וברית אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ; שימש כסגן דיקן בבית הספר לנדל"ן - המכללה האקדמית נתניה; ייעוץ מקצועי ופיננסי	חבר ועדת השקעות באיילון חברה לביטוח אקדמי של התוכנית לתואר ראשון בבנקאות ומימון בבר אילן	אין	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן

28 סווגה כדירקטורית בלתי תלויה ביום 20 בדצמבר 2015 על ידי ועדת הביקורת. יצוין כי, החל מיום 21 במרץ 2023 חדלה לכהן בוועדות הדירקטוריון של החברה.  
29 סווג כדירקטור בלתי תלוי ביום 27 במרץ 2017 על ידי ועדת הביקורת. יצוין כי, החל מיום 21 במרץ 2023 החל לכהן בוועדות הדירקטוריון של החברה.



שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת דין 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, 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 פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
										בנדליין ויועץ חיצוני לאוניברסיטת בר אילן				
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; עורך דין	מנכ"ל מייסד חברה לייעוץ פיננסי וייעוץ משפטי בתחום המיסים; מנכ"ל ובעלים של חברה בתחום יזמות נדל"ן; כיהן כסמנכ"ל כספים - מרכז משען בע"מ	אלבר - שירותי מימונית בע"מ, וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו (רואימטקס פיננסים 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	לוי אשכול 51, תל אביב	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	רואה חשבון עצמאי; יו"ר דירקטוריון וחבר ועדת השקעות ברעות חברה לניהול קופ"ג בע"מ (עד ינואר 2023)	---	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, בשליטת החברה או בעל 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	30 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	31 01/04/2018	לא	לא	בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל	סמנכ"ל כספים של החברה; מנהל מחלקת שיווק ונכסים של החברה
קרן בן-צבי	038947271	19/05/1976	יועצת משפטית ומזכירת חברה	32 25/08/2014	לא	לא	בוגרת משפטים - מכללת רמת-גן	יועצת משפטית ומזכירת החברה
עדי חודורוב	066359365	11/1/1984	מנהלת נכסים ושיווק ישראל	33 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
אלאוד רייג'ר קספרס	לא ידוע	14/8/1984	מנהל נכסים חו"ל	34 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.
הנרי בן אריה	011607850	16/05/1976	מנהל כספים וחשב ראשי	35 ינואר 2021	לא	לא	מוסמך מנהל עסקים; בוגר מנהל עסקים, חשבונאות עם התמחות מימון – המכללה למנהל	מחלקת כספים בחברה
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 <sup>36</sup>	07/01/2021	לא	לא	השכלה תיכונית	ייזום ותפעול פרויקטים

30 יצוין כי, צופית הראל מכהנת כמנכ"לית החברה החל מיום 16 בינואר 2019; עד למועד זה והחל מיום 1 בספטמבר 2015 כיהנה כסמנכ"לית כספים.

31 יצוין כי, גיא בורנשטיין 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.

32 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.

33 יצוין כי, עדי חודורוב החלה את עבודתה בחברה ביום 15 ביוני 2017.

34 מועד תחילת עבודתו בחברת הבת.

35 יצוין כי, הנרי בן אריה החל את עבודתו בחברה בינואר 2008.

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 דירקטוריון החברה שנערכה ביום 3 בינואר 2022<sup>37</sup> הוחלט כי מדיניות החברה לחלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 תהיה בהיקף שנתי של 25 מיליון ש"ח, אשר היוו כ-50% מחלק הבעלים ב-FFO החוזי לשנת 2022.

לפרטים נוספים בדבר החלטות החברה כאמור ובדבר חלוקת דיבידנדים, המועדים והסכומים של הדיבידנדים שהוכרזו, החל מיום 1 בינואר 2021 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, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים, קרי עד ליום 24 בספטמבר 2022.

לפרטים נוספים בדבר החלטת החברה כאמור ושיעור הביצוע המצטבר של התכנית ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-048216).

3. ביום 24 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 24 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים, קרי עד ליום 23 במאי 2024.

לפרטים נוספים בדבר החלטת החברה כאמור ושיעור הביצוע המצטבר של התכנית ראו סעיף 4 בפרק ב' לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון" וכן דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-141856).

16.2 שינויים בהון

לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 6.1 לעיל.

16.3 החלטות אסיפה כללית מיוחדת :

16.3.1 ביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים כדלקמן : (1) התקשרות החברה בהסכם שכירות חדש עם עמותת יוניסטרם ; (2) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא פרג ; (3) הקצאת 2,000,000 אופציות (סדרה ט"ו) למר גיא פרג, יו"ר הדירקטוריון ; (4) הקצאת 1,100,000 אופציות (סדרה ט"ו) לגב' צופית הראל, מנכ"לית החברה ; (5) מינוי מר גיא פרג כדירקטור בדירקטוריון החברה ; (6) מינוי גב' מיכל גור כדירקטורית בדירקטוריון החברה ; (7) מינוי מר עמיחי קרנר כדירקטור בדירקטוריון החברה ; (8) מינוי רואה חשבון מבקר.

<sup>37</sup> וכפי שאושר מחדש בישיבת דירקטוריון מיום 23 במרץ 2022.

16.3.2. ביום 13 בדצמבר 2022 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לא לאשר את עדכון מדיניות התגמול של החברה (אשר כלל את עדכון סעיף 'תקרת התגמול הכולל' בלבד) (להלן: "עדכון מדיניות התגמול"). בהמשך לאמור, ביום 20 בדצמבר 2022, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה את עדכון מדיניות התגמול, על אף התנגדות האסיפה, בהתאם לסמכות הנתונה לוועדת התגמול ולדירקטוריון בסעיף 267א(ג) לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 153361-01-2022), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

## 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 בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה	מועד אישור הכללתו לראשונה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בפוליסות עתידיות	נושא המשרה
25 במרץ 2007	20 באפריל 2020	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 29 בדצמבר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה, לתקופה של 12 חודשים שהחלה ביום 1 בינואר 2022 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הפוליסה הקודמת"). הפוליסה הקודמת היתה 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.

17.1.4. ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה (למעט פאי סיאם), לתקופה של 12 חודשים שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הפוליסה הנוכחית"). הפוליסה הנוכחית הינה בגבולות אחריות של 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ-237 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 שכיהנו 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 שכיהנו 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 לחבוינות 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: "**חבוינות 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 52(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 לגבי קרן 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 לגבי צופית הראל, 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**")<sup>38</sup> ובכפוף להוראות סעיפים 259<sup>39</sup> ו-263<sup>40</sup> לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, התחייבה החברה לפטור מראש את כל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות או בקשר להחלטה

38 לפטים נוספים אודות האמור בכתב הפטור ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 במאי 2017 (מס' 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: "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."

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 מועד<sup>41</sup>, 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 התחייבות לפטור למר גיא בורנשטיין כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.3. ביום 5 ביולי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 22 במאי 2018 וביום 29 במאי 2018, אישרו זאת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה) מתן התחייבות לפטור למר מאיר בן חמו, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

17.3.4. ביום 21 במרץ 2021 וביום 25 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור לה"ה יגאל דן ולעדי חודורוב, כמפורט לעיל ובתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (ביחס ליגאל דן, אושר גם על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 2 ביוני 2021).

אספן גרופ בע"מ	<u>21/03/2023</u> תאריך
<b><u>תפקידם</u></b>	<b><u>שמות החותמים</u></b>
יו"ר הדירקטוריון	גיא פרג
מנכ"לית	צופית הראל

<sup>41</sup> למעט מר עמיחי קרנר אשר באסיפה זו אושר לו מתן התחייבות לפטור לראשונה.



## אספן גרופ בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

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 2022

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת 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 2022, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, כלהלן: (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 ונדל"ן להשקעה בהקמה; (5) בקרות על תהליך רכוש קבוע (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").
  2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, 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 2022 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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.

**(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 2022 (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; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

21 במרץ 2023

תאריך

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים



## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערב

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### תוכן העניינים

#### ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3	פרטים על המידע הכספי הנפרד
4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-15	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

לכבוד  
בעלי המניות של  
אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2  
תל אביב

א.נ.,

## הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אספן גרופ בע"מ ("להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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- 527,800 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 44,737 אלפי ש"ח, וכ- 64,638 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 21 במרץ 2023

## 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 2022 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ג' 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 2022 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 2022**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b><u>נכסים</u></b>
		<b>נכסים שוטפים:</b>
70,684	18,670	מזומנים ושווי מזומנים
92,838	37,844	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4,224	2,068	חלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
2,650	2,082	לקוחות
82	663	חייבים ויתרות חובה
14,700	47,500	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>185,178</u>	<u>108,827</u>	
		<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,246,746	1,315,031	יתרות בגין חברות מוחזקות
(*) 397,552	516,101	נדל"ן להשקעה
(*) 32,482	171,421	נדל"ן להשקעה בהקמה
882	628	רכוש קבוע, נטו
2,444	1,833	נכס זכות שימוש
7,964	20,223	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>1,688,070</u>	<u>2,025,237</u>	
<u>1,873,248</u>	<u>2,134,064</u>	<b>סך הכל נכסים</b>
		<b><u>התחייבויות והון</u></b>
		<b>התחייבויות שוטפות:</b>
66,350	100,350	אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
6,787	16,725	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
-	31,380	חלויות שוטפות של אגרות חוב
787	966	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,305	17,269	זכאים ויתרות זכות
20,934	834	הפרשות
-	42,851	התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>101,163</u>	<u>210,375</u>	
		<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
49,602	162,097	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
885,726	902,102	אגרות חוב
95,820	41,424	הלוואות מחברות מוחזקות
14,709	13,557	הלוואות מתאגידים פיננסיים
-	13,506	התחייבות למתן שירותי בניה
1,968	1,283	התחייבות בגין חכירה
1,690	1,785	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,049,515</u>	<u>1,135,754</u>	
<u>1,150,678</u>	<u>1,346,129</u>	<b>סך הכל התחייבויות</b>
		<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
659	663	הון מניות
291,120	293,504	פרמיה
(83,864)	(34,918)	קרנות הון
531,520	543,602	יתרת רווח
(16,865)	(14,916)	מניות באוצר
<u>722,570</u>	<u>787,935</u>	
<u>1,873,248</u>	<u>2,134,064</u>	<b>סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

(\*) מויין מחדש.

**21 במרץ 2023**

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 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,183	26,830	30,801	<b>הכנסות</b> הכנסות מדמי שכירות
2,740	1,734	2,388	<b>עלות ההכנסות</b>
120	204	393	עלות השכירות
2,860	1,938	2,781	עלות מכירת המבנים והקרקעות
23,323	24,892	28,020	<b>רווח גולמי</b>
8,249	17,175	11,142	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(14,508)	(15,588)	(26,648)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(792)	(3,799)	(1,094)	הוצאות אחרות, נטו
16,272	22,680	11,420	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(32,267)	(43,180)	(80,688)	הוצאות מימון
-	(28,832)	-	תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
6,530	10,835	1,325	הכנסות מימון
43,669	130,455	103,275	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
34,204	91,958	35,332	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
-	-	-	מסים על ההכנסה
34,204	91,958	35,332	<b>רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
(562)	(58,585)	34,337	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
-	19,308	2,268	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(562)	(39,277)	36,605	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
33,642	52,681	71,937	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר</b>
33,642	52,681	71,937	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

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

## אספן גרופ בע"מ

ככומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,204	91,958	35,332
(43,669)	(130,455)	(103,275)
404	23	9,239
770	840	985
(8,249)	(17,175)	(11,142)
(17,019)	43,585	55,260
805	(5,179)	5,442
(32,754)	(16,403)	(8,159)
676	(566)	568
(1,526)	2,759	(389)
(950)	330	179
3,000	(5,762)	(1,457)
(49)	(60)	66
1,151	(3,299)	(1,033)
(31,603)	(19,702)	(9,192)
-	(28,832)	-
28,821	3,608	661
(2,782)	(44,926)	(8,531)

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**  
רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

**סך הכל**

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

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

**סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת**

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

## אספן גרופ בע"מ

### כוכמי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(4,599)	(10,001)	(274,313)
16,700	-	18,550
(17)	(89)	(120)
(3,012)	(41,692)	37,101
(70,919)	-	-
(61,847)	(51,782)	(218,782)
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
416,177	(364,741)	3,207
354,330	(416,523)	(215,575)
		<b>סך הכל מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
12,000	45,000	166,500
(18,473)	(61,188)	(6,375)
(24,004)	-	34,000
-	875,284	-
(103,547)	(514,531)	-
(16,000)	(17,500)	(23,250)
(453)	(2,034)	2,975
-	-	4
(1,842)	(1,740)	(1,762)
(152,319)	323,291	172,092
		<b>סך הכל מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
199,229	(138,158)	(52,014)
9,613	208,842	70,684
208,842	70,684	18,670
		<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
		<b>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:</b>
29,881	(*) 52,120	18,032
31,031	4,375	1,594

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

## אספן גרופ בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

#### 1. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בהשכרה, בניהול ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר בישראל. כמו כן, החברה מוכרת, מעת לעת, מנכסיה הנ"ל.

#### 2. יתרת מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,702	3,573
54,519	14,015
<u>69,221</u>	<u>17,588</u>
1,463	1,082
<u>70,684</u>	<u>18,670</u>

בש"ח:  
בקופה ובבנקים  
פקדונות (1)

במט"ח

סך-הכל מזומנים ושווי מזומנים

(1) פקדונות אצל תאגידים בנקאיים, הנושאים ליום 31 בדצמבר 2022, בעיקר ריבית בשיעור של 0.45%.

#### 3. נכסים פיננסיים:

הצגה במאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>92,838</u>	<u>37,844</u>

נכסים שוטפים

#### 4. השקעה בחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
895,144	1,058,942
351,602	256,089
<u>1,246,746</u>	<u>1,315,031</u>

השקעה לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואות ויתרות חובה

## אספן גרופ בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

#### 5. התחייבויות פיננסיות:

#### (א) להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2022				
סך הכל	לא פיננסי	מדד		
		המחירים לצרכן	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
966	-	-	966	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
18,103	4,975	919	12,209	זכאים ויתרות זכות
933,482	-	933,482	-	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
187,237	-	86,387	100,850	התחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים בנקאיים
42,851	-	42,851	-	(כולל חלויות שוטפות)
90,000	-	-	90,000	התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
15,492	-	15,492	-	ניירות ערך מסחריים
41,424	-	-	41,424	הלוואות מאחרים
16,574	15,011	-	1,563	הלוואה מחברות מוחזקות
				התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,1346,129</u>	<u>19,986</u>	<u>1,079,131</u>	<u>247,012</u>	
ליום 31 בדצמבר 2021				
סך הכל	לא פיננסי	מדד		
		המחירים לצרכן	לא צמוד	
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
				התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,054,860</u>	<u>21,140</u>	<u>947,083</u>	<u>86,637</u>	

## אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

### 5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון נזילות:

(1) סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות.

מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב, והסכמי שכירות אחרים. ליום 31 בדצמבר 2022 צפוי שכ- 4.3% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה.

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2022							
סך-הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור הריבית הנקובה	
							אלפי ש"ח
966	-	-	-	-	966		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
18,103	-	-	-	-	18,103		זכאים ויתרות זכות
42,851	-	-	-	-	42,851		התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה
933,482	543,207	131,217	115,395	112,283	31,380	(א)	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
187,237	-	51,244	28,941	84,601	22,451	(ב)	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
90,000	-	-	-	-	90,000		ניירות ערך מסחריים
15,492	7,752	1,935	1,935	1,935	1,935	(ב)	הלוואות מאחרים
41,424	41,424	-	-	-	-		הלוואות מחברות מוחזקות
16,574	16,574	-	-	-	-		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,346,129</u>	<u>608,957</u>	<u>184,396</u>	<u>146,271</u>	<u>198,819</u>	<u>207,686</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 מהלוואות צמודות למדד הנושאות ריבית בשיעור של 1.47% - 1.35% ומהלוואות לא צמודות והלוואות צמודות הנושאות ריבית בשיעור של פריים + 0.7% ו- 1.25% בהתאמה

## אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

5. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

(ב) סיכון חילות: (המשך)

(2) להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות: (המשך)

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	-	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (א)
64,895	-	-	37,160	12,442	15,292	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) (ב)
56,000	-	-	-	-	56,000	ניירות ערך מסחריים
16,553	9,175	1,845	1,845	1,845	1,845	הלוואות מאחרים (ב)
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

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	
-	(37)	(68,468)	68,505	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b> תנועה בשנת 2022 שנזקפה לרווח והפסד <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
-	35	6,844	(6,879)	
<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(61,624)</u>	<u>61,626</u>	
-	(52)	(67,739)	67,791	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b> תנועה בשנת 2021 שנזקפה לרווח והפסד <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
-	15	(729)	714	
<u>-</u>	<u>(37)</u>	<u>(68,468)</u>	<u>68,505</u>	

לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המסים הנדחים - ראה סעיף ב' להלן.

## אספן גרופ בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

#### 6. מסים על ההכנסה: (המשך)

(ב) שיעור מס החברות החל משנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה בישראל הינו 23%.

(ג) רווחי/הפסדי הון:

על פי הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132) התשס"ב-2003 (להלן: "חוק הרפורמה"), מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר 2003 וזאת במקום שיעור המס הרגיל. במכירת נכסים שנרכשו לפי תחילת חוק הרפורמה, שיעור המס המופחת יחול על מרכיב הרווח שנצמח לאחר החלת החוק, אשר יחושב בהתאם לקביעת החוק. כמו כן, קובע חוק הרפורמה כי הפסדי הון מועברים לצרכי מס יהיו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון ללא מגבלת זמן. 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

(ה) הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים העסקיים של החברה לצרכי מס ויתרת הפסדי ההון שלה (לרבות הפסדים הריאליים מניירות ערך) אשר מועברים לשנת המס הבאה מסתכמים לסך של כ- 430 מיליון ש"ח ולסך של כ- 11 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 30 במרץ 2022 פרעה חברת הנכס סך של כ- 7 מיליון אירו מתוך ההלוואה הנ"ל.

ביום 30 במרץ 2022 המחטה החברה את יתרת ההלוואות לחברת הבת Aspen Real Estate Investments B.V. לפרטים ראה סעיף קטן (ג) להלן.

(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 2022), 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 לשנת 2021 סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח להונה העצמי בהתאם לשווי הונו 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 2022

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.

ביום 10 במאי 2022 הועבר, בהתאם לתנאי התשלום בהסכם, מלוא התשלום האחרון בסך של כ- 42 מיליון ש"ח על ידי החברה לפאי סיאם.

#### **(ג) שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל:**

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

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

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

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

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

#### **(ד) 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 2022, 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 חיי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.

## אספן גרופ בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

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 ח'): (המשך)**

**(6)** החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי (negative pledge)), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**(ה) אמות מידה פיננסיות בקשר עם הנפקת איגרות חוב (סדרה ט'): (המשך)**

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%.
- (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 ח"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ- 20%.
- (6) החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי (negative pledge)), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.

ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**(ו) הלוואות והכנסות מימון:**

כחלק מפיתוח פעילותה העסקית נותנת החברה הלוואות לחברות מוחזקות, בארץ ובחו"ל.

להלן נתונים בקשר להלוואות שנתנה או קיבלה החברה, לתנאי הלוואות ולהכנסות המימון שנתקבלו בחברה מהלוואות אלו:

**(1) הלוואות לחברות מוחזקות:**

ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	בסיס הצמדה
סכום הלוואה אלפי ש"ח	%	
241,765	-	<b>הלוואות לחברות מוחזקות לזמן ארוך:</b>
14,324	2.42%	בש"ח לא צמוד
256,089		בש"ח לא צמוד
2,068	2%	<b>הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר:</b>
		באירו

בשנת 2022 רשמה החברה הכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2022

7. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות: (המשך)

(ו) הלוואות והכנסות מימון: (המשך)

(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.

(ז) ערבויות:

החברה ערבה להתחייבויותיהן של חלק מהחברות המאוחדות שלה לבנקים בישראל.