



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2022

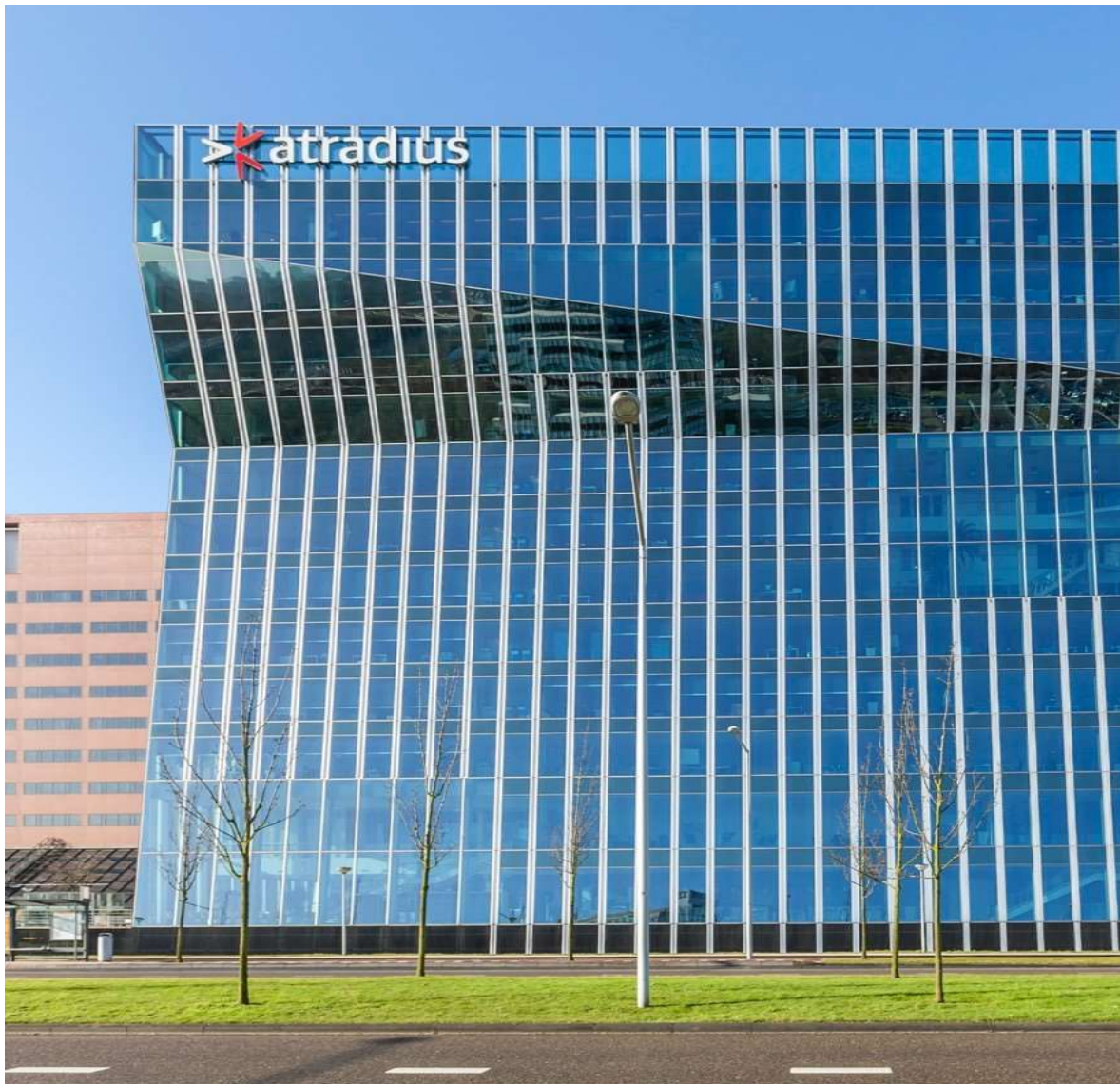
תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 בספטמבר 2022.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2022, לפי תקנה 38ד'.
- נספח הערכת שווי מהותית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

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

פרופיל החברה

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

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

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

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלונאית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החל מיום 7 בינואר 2021, מועד השלמת העסקה עם פאי סיאם בע"מ⁽²⁾, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "פאי סיאם"), עוסקת החברה, בעיקר באמצעות פאי סיאם, בתחום 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.(2)(ד) בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה) לדוח התקופתי לשנת 2021.

למועד הדוח, לחברת פאי סיאם קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 105 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 לישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח בת"א, צפת ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2022, כ- 1,709 מיליון ש"ח⁽³⁾.
- חוב בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2022, כ- 712 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2022, כ- 1,034 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) לדוח התקופתי לשנת 2021

(3) כולל נכס שמוחק 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- 118 שוכרים בתפוסה של כ- 94%. 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: 97%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 6.2%.
 - LTV ממוצע: כ- 46%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
 - NOI מייצג * (100%): ל- 9 חודשים 84 מיליון ש"ח (חלק החברה: ל- 9 חודשים 43 מיליון ש"ח)
 - שווי בספרים * (100%): 1,989 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,072 מיליון ש"ח)
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים בין 15-20 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- 162 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: *6.9%.
 - LTV ממוצע: כ- 24%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 37 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 641 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 בהולנד ונדל"ן מניב בישראל.
- הגדלת צבר הנכסים בדרך של מיזוגים ורכישות.
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם.
- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות.
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים.
- נקיטת גישה יזומה להשבחת מבני תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, שירותים ומסחר.
- שיפור וחיזוק החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון.

תחזיות הנהלת החברה לשנת 2022:

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

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

* התחזית חושבה לפי שער אירו ממוצע של 3.54 ש"ח

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. החברה מכרה שני נכסים בישראל – במגדל העמק ובחדרה, אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם ובנוסף רכשה החברה נכסים מניבים בישראל ובהולנד אשר התחילו להניב ברבעון השלישי של שנת 2022. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 473 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

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

במקביל, בתקופה זו חלה עלייה בכמות האירועים הביטחוניים בישראל, וכן התערערו מסוימת ביציבות. מנגד, מגמות השיפור בשוק העבודה והירידה בשיעור האבטלה נמשכו, ועם סיום גל התחלואה החמישי, חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצב ששרר טרם משבר הקורונה. גיוסי ההון בענף ההיי טק נמשכו ברבעון הראשון של שנת 2022, אם כי בסכומים נמוכים מאלו שברבעונים הקודמים, 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 עליה 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 העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 3.75% ל-4% - 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 3.25% - נכון למועד פרסום דוח זה. העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות.

בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל¹, שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בשנת 2022 ב-5.2% ובשנת 2023 הוא צפוי לרדת ל-2.7%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, ועומדת בשנים-עשר החודשים האחרונים על 5% - 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, התאפיינו 9 החודשים הראשונים של שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה.

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

¹ ראו אתר בנק ישראל, החלטת הוועדה המוניתרית

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-7-2022.aspx>

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, 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.

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 בשוקי 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		מגדל העמק
Hoofddorp	פתח תקווה	ת"א (*)			קריית שמונה
Leeuwarden		צפת (*)			נצרת (הר יונה)
Utrecht		כנרת(*)			מעלות
Amstelveen					פתח תקווה
Den Haag					
Zoetermeer					
Rotterdam					
Naarden					
Ittigen(**)					
Amersfoort					

(*) הנכסים מוצגים בסעיפי נדל"ן להשקעה 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
8,958	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
				2,458	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט
<u>12,609</u>		<u>20,844</u>		<u>50,174</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
60	184	89%	17	משרדים
35	242	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
60	119	85%	14	מתחמי מסחר
-	96	100%	18	מלונאות ונופש
<u>52</u>	<u>641</u>	<u>94%</u>	<u>84</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
<u>12,645</u>	Ittigen*	29,667	Amersfoort	7,741	Bruhl
		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		
		7,418	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,989	Zoetemeer		
		7,458	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>217,859</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	
59	1,813	92%	192	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
23	174	100%	46	
-	2	0%	4	
<u>39</u>	<u>1,989</u>	<u>94%</u>	<u>242</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

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

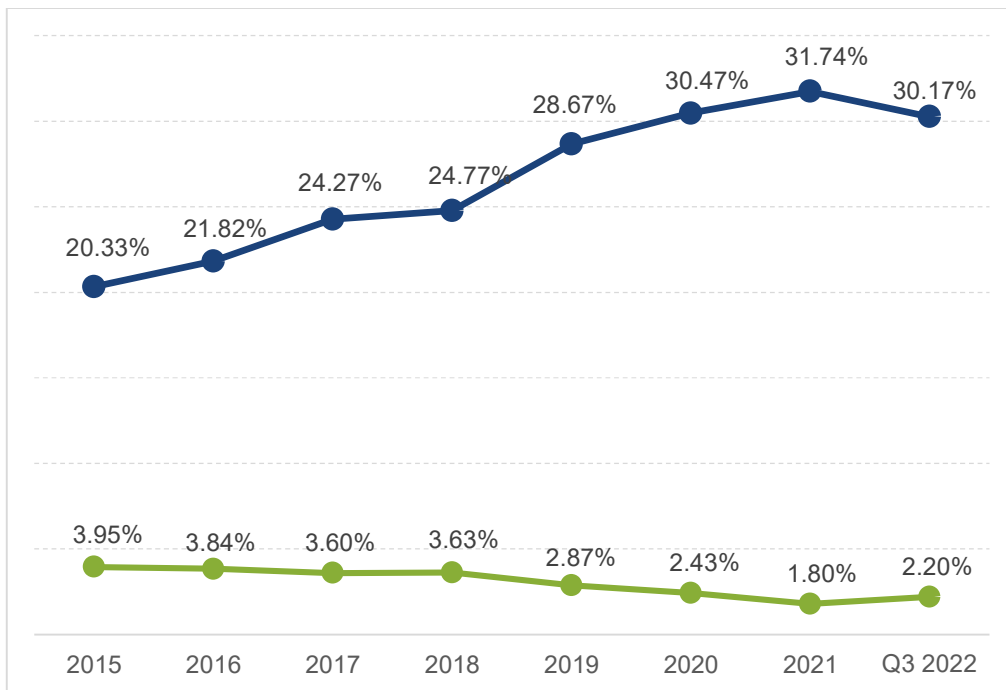
ליום 30 בספטמבר 2022, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2.5 מיליארד ש"ח. ההון המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 מהווה כ- 30.17% מסך המאזן.

דירוג אשראי

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

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 114 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 102 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 מנגד השחיקה בשער האירו הקטינה את הגידול ב- NOI.

ברבעון השלישי הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 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- 32 מיליון ש"ח לעומת כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 64 מיליון ש"ח לעומת 53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

ממנו ל- FFO לפי גישת ההנהלה:

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		FFO לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
174,490	2,544	70,549	50,736	126,250	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:					
(205,584)	(7,701)	(101,218)	(46,174)	(175,111)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
38,083	1,474	21,685	6,739	42,283	מיסים נדחים
(3,948)	(4,281)	131	(4,140)	(11,050)	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
10,587	1,162	288	(1,578)	1,646	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
567	(3,989)	498	(3,946)	4,993	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(12,959)	601	(337)	166	(521)	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
28,832	16,128	-	16,128	-	הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרה ו' ו-ז')
10,841	6,977	6,692	10,785	15,213	אחרות
40,909	12,915	(1,712)	28,716	3,703	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
19,819	7,548	(8,723)	12,435	(15,629)	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
21,090	5,367	7,011	16,281	19,332	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
15,306	5,526	13,697	14,338	43,798	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
(3,235)	(5,338)	2,833	(5,338)	(4,201)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
16,321	3,597	3,505	11,534	10,761	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
23	-	3,393	23	5,949	תשלום מבוסס מניות
4,645	1,119	1,630	3,408	4,305	פחת
73,969	17,819	23,346	52,681	64,315	FFO לפי גישת הנהלה (כולל)
34,964	8,380	12,076	23,712	32,403	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
39,005	9,439	11,270	28,969	31,912	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה

(*) הוצאות הריבית בגין הלוואות מחברת האם לחברות נכס המוחזקות יחד עם שותפים מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, ולכן החברה מנטרלת את הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והן נקפות בחישוב ה- FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,801	48,004	130,414	142,869	1
5,280	8,462	7,887	20,871	
4,362	-	4,362	59,000	
52,443	56,466	142,663	222,740	
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 המבנים והקרקעות				
9,931	10,860	29,716	33,336	2
3,869	5,646	6,254	15,943	
81	131	222	47,950	
13,881	16,637	36,192	97,229	
38,562	39,829	106,471	125,511	3
7,701	101,218	46,174	175,111	4
(950)	(1,190)	(1,420)	(4,261)	5
(5,805)	(11,113)	(18,558)	(28,514)	6
(1,162)	(288)	1,578	(1,646)	7
38,346	128,456	134,245	266,201	8
(18,613)	(33,912)	(62,980)	(97,217)	
(16,128)	-	(16,128)	-	
1,535	(351)	5,297	5,856	
5,140	94,193	60,434	174,840	
(601)	337	(166)	521	
4,539	94,530	60,268	175,361	
(1,995)	(23,981)	(9,532)	(49,111)	
2,544	70,549	50,736	126,250	
הפסד כולל אחר:				
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ				
(25,695)	(35,554)	(38,318)	(11,531)	
(23,151)	34,995	12,418	114,719	
רווח לתקופה מיוחס ל:				
בעלים של חברת האם				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
373	27,058	27,650	39,669	
2,171	43,491	23,086	86,581	
2,544	70,549	50,736	126,250	

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- 164 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 138 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 לסך של כ- 56 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 48 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד מהסיבות שפורטו לעיל.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 126 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 106 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 הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(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- 175 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבע משערוך נכסים בהולנד בסך כולל של כ- 72 מיליון ש"ח, משערוך קרקע ביעוד מלונאי בחברת פאי סיאם בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכם שכירות ותפעול מחייב עם רשת ישראל ורווח ומשערוך בסך של כ- 18 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת 50% מקניון אשקלון. הרווח קוזז מהפחתה של תשלומי מס רכישה בגין רכישה נכסים חדשים בישראל ובהולנד.

(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 33 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מתוספת בגין פעילות פאי סיאם ומזקיפה חשבונית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולעובדים בחברה.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות של החברה לרבעון הסתכמו לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 7 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- 1.6 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(6) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 91 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 74 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- 27 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד נכללה הוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 34 מיליון ש"ח, בדומה לרבעון 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- 9 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד נכללה הוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

(7) מסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המיסים ברבעון הסתכמו לסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

(8) רווח לתקופה

הרווח לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 126 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לרבעון הסתכם לסך של כ- 71 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		הערות
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
276,360	257,865	468,587	
113,875	122,023	89,257	
6,930	10,970	8,230	
(*) 29,693	(*) 34,064	48,582	
63,918	17,630	-	
32,176	-	150,984	
522,952	442,552	765,640	1
נכסים לא שוטפים			
58,301	45,352	60,249	
(*) 11,454	(*) 11,454	34,000	
16,917	56,104	58,877	
(*) 2,360,090	(*) 2,169,235	2,479,596	3
(*) 853,303	(*) 712,687	1,151,816	
-	46,300	-	
533,607	463,949	579,576	
3,843	4,438	3,155	
10,816	10,835	10,689	
3,848,331	3,520,354	4,377,958	2
4,371,283	3,962,906	5,143,598	
סך הכל נכסים			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
154,757	356,143	244,650	
(*) 73,824	150,974	62,414	
12,618	14,019	15,676	
55,685	45,116	64,829	
43,591	58,353	46,090	
28,469	26,068	2,034	
(*) 6,663	-	71,065	
375,607	650,673	506,758	4
התחייבויות לא שוטפות			
1,164,134	766,552	1,426,192	
885,726	812,504	1,118,420	
24,709	25,141	23,918	
10,500	10,530	24,006	
240,732	179,500	173,768	
3,924	4,010	4,881	
238,234	200,087	278,216	
39,751	42,276	35,040	
456	540	600	
2,608,166	2,041,140	3,085,041	5
2,983,773	2,691,813	3,591,799	
סך הכל התחייבויות			
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים			
הון			
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:			
659	659	663	
291,120	291,120	293,504	
531,520	466,666	554,189	
13,968	14,015	13,790	
4,012	4,012	8,603	
13,725	13,725	18,392	
(134,877)	(103,824)	(143,172)	
19,308	-	19,308	
(16,865)	(16,865)	(14,916)	
722,570	669,508	750,361	
664,940	601,585	801,438	
1,387,510	1,271,093	1,551,799	6
4,371,283	3,962,906	5,143,598	

(*) מויין מחדש.

(**) לפרטים ראה ביאור 4.יח. לדוחות הכספים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 766 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 522 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 168 מיליון ש"ח, מעלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, ומעליה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 119 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכמים למכירת נכסים בישראל ובשוויץ. הגידול קוזז על ידי גריעת הקרקע בחדרה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,378 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- 418 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך של כ- 46 מיליון ש"ח הנובעת מהשקעות שביצעה חברת פאי סיאם ומעליה בסעיפים פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת נכס בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

(3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכם לסך של כ- 3,631 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- 400 מיליון ש"ח, מהתאמת שווי חובות של נדל"ן להשקעה בישראל ובחול"ל בסך של כ- 175 מיליון ש"ח בקיזוז הפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בשער האירו ליום 30 בספטמבר 2022. הגידול קוזז ממיון נכסים לסעיף מוחזקים למכירה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכמו לסך של כ- 507 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 376 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות גיוס נע"מ (סדרה 2) ומשיכת מסגרת בגין ליווי בנקאי לפרויקט בחברת פאי סיאם, מעלייה בסעיף התחייבויות בגין נכסים מיועדים למימוש בסך של כ- 64 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכם למכירת נכס בשוויץ. 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 ההלוואות מן הזמן הקצר לזמן הארוך.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכמו לסך של כ- 3,085 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 של כ- 193 מיליון ש"ח, הלוואות חדשות בסך של כ- 262 מיליון ש"ח, הפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומעלייה בסעיף התחייבות מיסים נדחים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בעקבות שערוכים שבוצעו בנכסי הקבוצה. מנגד, ירידה בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 61 מיליון ש"ח בעקבות המרת חלק מהלוואות הבעלים להון).

(6) הון

ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכם לסך של כ- 1,552 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 801 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 30.17% מסך המאזן, לעומת כ- 1,388 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. בדוח הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, ההון העצמי מהווה כ- 35.48% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, תוספת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר והנפקת איגרות חוב בסך של כ- 638 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 38 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- 52 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 484 מיליון ש"ח, להשקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ולהשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

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

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 30 בספטמבר 2022, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו"), בסך של כ- 259 מיליון ש"ח ובסך של כ- 7 מיליוני ש"ח, בהתאמה. ליום 30 בספטמבר 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 24 בנובמבר 2022, 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 תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") ובדוחות הכספיים המאוחדים של החברה אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 330 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 30 בספטמבר 2022 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 3,116 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,083 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,076 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 714 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 203 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 40 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 30 בספטמבר 2022, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,491 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.

הלואאות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלואאות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליית המדד. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 800 אלפי 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. סיכוני מטבעות

ליום 30 בספטמבר 2022, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 994 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 ה(ל)).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה יתרות צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,065 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.7%.

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- 40 מיליון ש"ח על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

1.3 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק והפיקוח עליה

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

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

למועד הדוח לחברה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי ובאירו בסך של כ- 37 מיליון ש"ח וכ- 797 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

דוח בסיסי הצמדות ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	לא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
נכסים:							
468,587	-	284,529	182,425	1,633	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
89,257	-	51,170	19,312	-	3,765	15,009	נכסים פיננסיים לזמן קצר
8,230	-	-	621	-	-	7,609	לקוחות
48,582	3,630	20,534	22,105	581	-	1,732	חייבים ויתרות חובה
150,984	150,984	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,479,596	2,479,596	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ומלאי
1,151,816	1,151,816	-	-	-	-	-	נדל"ן בהקמה
579,576	579,576	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
							השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
60,249	60,249	-	-	-	-	-	מקדמות ע"ח השקעות
34,000	34,000	-	-	-	-	-	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
58,877	-	58,877	-	-	-	-	מסים נדחים
10,689	10,689	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
3,155	3,155	-	-	-	-	-	
<u>5,143,598</u>	<u>4,473,695</u>	<u>415,110</u>	<u>224,463</u>	<u>2,214</u>	<u>3,765</u>	<u>24,350</u>	
התחייבויות:							
244,650	-	244,650	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,118,420	-	192,995	-	-	-	925,425	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,462,044	-	474,163	856,227	-	-	131,654	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
23,918	-	10,000	-	-	-	13,918	הלוואה מאחרים
200,330	-	1,324	199,006	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
15,676	-	12,387	3,289	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
110,919	20,672	15,196	58,869	-	-	16,182	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
2,034	2,034	-	-	-	-	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
71,065	-	-	-	71,605	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
24,006	24,006	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
35,640	2,583	381	32,676	-	-	-	מסים נדחים
278,216	278,216	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
4,881	-	-	3,130	-	-	1,751	
<u>3,591,799</u>	<u>327,511</u>	<u>951,096</u>	<u>1,153,197</u>	<u>71,065</u>	<u>-</u>	<u>1,088,939</u>	
<u>1,551,799</u>	<u>4,146,184</u>	<u>(535,986)</u>	<u>(928,734)</u>	<u>(68,851)</u>	<u>3,765</u>	<u>(1,064,580)</u>	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לפרנק שוויצרי בסך של כ- 105,634 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 1,726,095 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 163,498 אלפי ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

2.1 אומדנים חשובנאיים קריטיים

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

2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאורים 4 ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאמה.

2.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (30 בספטמבר 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- 30.09.2022 עד 24.11.2022):

שיעור השינוי	מטבע
(3.47)%	דולר ארה"ב (\$)
2.07%	אירו אירופי (€)
(0.05)%	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

ביום 25 במרץ 2022, 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%.

לאחר תאריך הדוח, 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.

4. 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	זיהוי נושא ההערכה
30.09.2022	עיתוי ההערכה
123,173 אלפי ש"ח*	שווי נושא ההערכה בסמוך לפני ההערכה
227,408 אלפי ש"ח*	שווי נושא ההערכה ליום 30.09.2022, 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 המערך לבין מזמין ההערכה (חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ).	זיהוי המערך ואפיונו
גישת היוון הכנסות, בשילוב חילוץ שווי הקרקע	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
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 המחברה והתחייבויות תלויות.

לפרטים נוספים ראו הערכת השווי המצורפת במלואה כנספח א' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת חברת פאי סיאם מפרץ אמנון (לשעבר בי.טי כנרת בע"מ) על ידי פאי סיאם ראו ביאור 15ח(2) בפרק ג' (הדוחות הכספיים השנתיים של החברה) לדוח התקופתי לשנת 2021 ולפרטים אודות ההתקשרות בהסכם שכירות ותפעול בקשר עם הנכס ראו ביאור 4ז לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

5. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{750,361}{2,114,639} = 35.48\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,507,266}{157,007} = 15.97 < 18$	היחס בדוחות המאוזנים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,551,799}{5,143,598} = 30.17\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוזנים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	614,744 ⁽⁹⁾	576,684	החברה	סדרה ח'
----	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח				
$\frac{750,361}{2,114,639} = 35.48\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,507,266}{157,007} = 15.97 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,551,799}{5,143,598} = 30.17\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-410 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-25%; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה על 16; (ד) בעת החלטה על חלוקה לא תהיה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת "עסק חי"; (ה) יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-20%.	310,681 ⁽¹⁰⁾	300,000	החברה	סדרה ט'
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(10) בניכוי הוצאות הנפקה

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

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 24 בנובמבר 2022



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-33	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 38.08% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 10.03% וכ- 15.76% מכלל ההכנסות המאוחדות, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 50,859 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ- 624 וכ- 336 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

תל-אביב, 24 בנובמבר 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
276,360	257,865	468,587
113,875	122,023	89,257
6,930	10,970	8,230
(*) 29,693	(*) 34,064	48,582
63,918	17,630	-
32,176	-	150,984
<u>522,952</u>	<u>442,552</u>	<u>765,640</u>
58,301	45,352	60,249
(*) 11,454	(*) 11,454	34,000
16,917	56,104	58,877
(*) 2,360,090	(*) 2,169,235	2,479,596
(*) 853,303	(*) 712,687	1,151,816
-	46,300	-
533,607	463,949	579,576
3,843	4,438	3,155
10,816	10,835	10,689
<u>3,848,331</u>	<u>3,520,354</u>	<u>4,377,958</u>
<u>4,371,283</u>	<u>3,962,906</u>	<u>5,143,598</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 מקדמות על חשבון רכישת נכס (**)
 פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
 נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 מלאי קרקעות
 רכוש קבוע, נטו
 נכס זכות שימוש
 נכסי מסים נדחים

סך הכל נכסים

(*) מויין מחדש.
 (**) לפרטים ראה ביאור 4.יח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
154,757	356,143	244,650
(*) 73,824	150,974	62,414
12,618	14,019	15,676
55,685	45,116	64,829
43,591	58,353	46,090
28,469	26,068	2,034
(*) 6,663	-	71,065
<u>375,607</u>	<u>650,673</u>	<u>506,758</u>
1,164,134	766,552	1,426,192
885,726	812,504	1,118,420
24,709	25,141	23,918
10,500	10,530	24,006
240,732	179,500	173,768
3,924	4,010	4,881
238,234	200,087	278,216
39,751	42,276	35,040
456	540	600
<u>2,608,166</u>	<u>2,041,140</u>	<u>3,085,041</u>
<u>2,983,773</u>	<u>2,691,813</u>	<u>3,591,799</u>
659	659	663
291,120	291,120	293,504
531,520	466,666	554,189
13,968	14,015	13,790
4,012	4,012	8,603
13,725	13,725	18,392
(134,877)	(103,824)	(143,172)
19,308	-	19,308
(16,865)	(16,865)	(14,916)
<u>722,570</u>	<u>669,508</u>	<u>750,361</u>
<u>664,940</u>	<u>601,585</u>	<u>801,438</u>
<u>1,387,510</u>	<u>1,271,093</u>	<u>1,551,799</u>
<u>4,371,283</u>	<u>3,962,906</u>	<u>5,143,598</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

סך הכל התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה:

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

סך ההון המיוחס לבעלים של החברה

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

(*) מויין מחדש.

24 בנובמבר 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
179,095 (*)	42,801	48,004	130,414	142,869	הכנסות: הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול הכנסות משירותי מלונאות הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
12,766 (*)	5,280	8,462	7,887	20,871	
4,351	4,362	-	4,362	59,000	
196,212	52,443	56,466	142,663	222,740	
40,556 (*)	9,931	10,860	29,716	33,336	עלות ההכנסות: עלות השכירות ושירותי הניהול עלות משירותי המלונאות עלות מכירת הקרקעות
10,794 (*)	3,869	5,646	6,254	15,943	
403	81	131	222	47,950	
51,753	13,881	16,637	36,192	97,229	
144,459	38,562	39,829	106,471	125,511	
205,584	7,701	101,218	46,174	175,111	רווח גולמי רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,406)	(950)	(1,190)	(1,420)	(4,261)	
(26,736)	(5,805)	(11,113)	(18,558)	(28,514)	
(10,587)	(1,162)	(288)	1,578	(1,646)	
310,314	38,346	128,456	134,245	266,201	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
(88,813)	(18,613)	(33,912)	(62,980)	(97,217)	
(28,832)	(16,128)	-	(16,128)	-	
11,078	1,535	(351)	5,297	5,856	
203,747	5,140	94,193	60,434	174,840	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
12,959	(601)	337	(166)	521	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
216,706	4,539	94,530	60,268	175,361	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(42,216)	(1,995)	(23,981)	(9,532)	(49,111)	
174,490	2,544	70,549	50,736	126,250	רווח לתקופה
(79,724)	(25,695)	(35,554)	(38,318)	(11,531)	הפסד כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס התאמות הנובעות מתרגום דוחות הכספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס
38,616	-	-	-	-	
(41,108)	(25,695)	(35,554)	(38,318)	(11,531)	
133,382	(23,151)	34,995	12,418	114,719	
91,958	373	27,058	27,650	39,669	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
82,532	2,171	43,491	23,086	86,581	
174,490	2,544	70,549	50,736	126,250	רווח לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
52,681	(18,332)	3,059	(229)	31,374	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
80,701	(4,819)	31,936	12,647	83,345	
133,382	(23,151)	34,995	12,418	114,719	
1.46	0.01	0.43	0.44	0.62	רווח למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח): רווח בסיסי רווח בדילול מלא
1.45	0.01	0.42	0.44	0.62	
62,890	62,890	63,539	62,903	63,521	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה שימש בחישוב הרווח המדולל למניה
63,518	63,397	64,217	63,382	64,371	

(*) מו"ן מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,387,510	664,940	722,570	(16,865)	19,308	(134,877)	13,725	4,012	13,968	531,520	291,120	659	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2021
126,250	86,581	39,669	-	-	-	-	-	-	39,669	-	-	רווח לתקופה
(11,531)	(3,236)	(8,295)	-	-	(8,295)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
114,719	83,345	31,374	-	-	(8,295)	-	-	-	39,669	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
5,949	-	5,949	-	-	-	-	5,949	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(17,000)	-	(17,000)	-	-	-	-	-	-	(17,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז
2,975	-	2,975	1,949	-	-	-	-	-	-	1,026	-	מכירת מניות באוצר על ידי החברה, נטו (1)
4	-	4	-	-	-	-	(1,358)	-	-	1,358	4	מימוש כתבי אופציה למניות עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2)
-	(4,667)	4,667	-	-	-	4,667	-	-	-	-	-	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (3)
61,454	61,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(3,634)	(3,634)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(178)	-	(178)	-	-	-	-	-	(178)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
164,289	136,498	27,791	1,949	-	(8,295)	4,667	4,591	(178)	22,669	2,384	4	סך הכל שינויים בתקופה
1,551,799	801,438	750,361	(14,916)	19,308	(143,172)	18,392	8,603	13,790	554,189	293,504	663	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

- (1) לפרטים בדבר מכירת ורכישת מניות שהוחזקו באוצר, ראה ביאור א.4 ו-ו.4 ב.
- (2) לפרטים בדבר השלמת מימוש הסכם פשרה, ראה ביאור א.4.2.
- (3) לפרטים בדבר המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון, ביאור א.4.10.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	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 בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	
857,890	192,552	665,338	(14,831)	(75,945)	13,725	3,989	14,155	452,016	271,602	627	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
											שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
50,736	23,086	27,650	-	-	-	-	-	27,650	-	-	רווח לתקופה
(38,318)	(10,439)	(27,879)	-	(27,879)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
12,418	12,647	(229)	-	(27,879)	-	-	-	27,650	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
23	-	23	-	-	-	23	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(13,000)	-	(13,000)	-	-	-	-	-	(13,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(2,034)	-	(2,034)	(2,034)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
											רכישת חברות שאוחדו לראשונה באמצעות תמורה חלקית של הנפקת מניות
415,936	396,386	19,550	-	-	-	-	-	-	19,518	32	עסקאות עם בעל שליטה
(140)	-	(140)	-	-	-	-	(140)	-	-	-	
413,203	409,033	4,170	(2,034)	(27,879)	-	23	(140)	14,650	19,518	32	סך הכל שינויים בתקופה
1,271,093	601,585	669,508	(16,865)	(103,824)	13,725	4,012	14,015	466,666	291,120	659	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

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 בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות	הון המיוחס לבעלים של חברת האם										
												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
1,522,221	771,315	750,906	(14,242)	19,308	(119,173)	18,392	5,210	13,863	533,381	293,504	663	יתרת פתיחה ליום 30 ביוני 2022										
70,549	43,491	27,058	-	-	-	-	-	-	27,058	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:										
(35,554)	(11,555)	(23,999)	-	-	(23,999)	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה										
34,995	31,936	3,059	-	-	(23,999)	-	-	-	27,058	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ										
3,393	-	3,393	-	-	-	-	3,393	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה										
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-	תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז										
(674)	-	(674)	(674)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה										
(1,813)	(1,813)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה למיעוט										
(73)	-	(73)	-	-	-	-	-	(73)	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה										
29,578	30,123	(545)	(674)	-	(23,999)	-	3,393	(73)	20,808	-	-	סך הכל שינויים בתקופה										
1,551,799	801,438	750,361	(14,916)	19,308	(143,172)	18,392	8,603	13,790	554,189	293,504	663	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					בלתי מבוקר						
1,299,285	606,404	692,881	(16,325)	(85,119)	13,725	4,012	14,016	470,793	291,120	659	יתרה ליום 30 ביוני 2021
											שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
											רווח לתקופה
2,544	2,171	373	-	-	-	-	-	373	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(25,695)	(6,990)	(18,705)	-	(18,705)	-	-	-	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
(23,151)	(4,819)	(18,332)	-	(18,705)	-	-	-	373	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(4,500)	-	(4,500)	-	-	-	-	-	(4,500)	-	-	רכישת מניות באוצר על ידי החברה
(540)	-	(540)	(540)	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
(1)	-	(1)	-	-	-	-	(1)	-	-	-	סך הכל שינויים בתקופה
(28,192)	(4,819)	(23,373)	(540)	(18,705)	-	-	(1)	(4,127)	-	-	
<u>1,271,093</u>	<u>601,585</u>	<u>669,508</u>	<u>(16,865)</u>	<u>(103,824)</u>	<u>13,725</u>	<u>4,012</u>	<u>14,015</u>	<u>466,666</u>	<u>291,120</u>	<u>659</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

174,490	2,544	70,549	50,736	126,250
23	-	3,393	23	5,949
(205,584)	(7,701)	(101,218)	(46,174)	(175,111)
4,645	1,119	1,630	3,408	4,305
38,083	1,474	21,685	6,739	42,283
567	(3,989)	441	(3,946)	4,436
40,055	11,386	17,890	26,497	43,042
(12,959)	601	(337)	166	(521)
39,320	5,434	14,033	37,449	50,633
(2,057)	(1,899)	8,252	(11,664)	(7,633)
(4,351)	(4,375)	5,000	(4,375)	46,318
7,478	4,682	11,859	5,636	842
(76)	(6)	25	8	144
994	(1,598)	25,136	(10,395)	39,671
40,314	3,836	39,169	27,054	90,304
(28,832)	(16,128)*	-	(16,128)*	-
11,482	(12,292)	39,169	10,926	90,304

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
ממימושו, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו
ירידת (עליית) ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים
ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו
חלק החברה בהפסד (ברווח) של השקעות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

סך הכל

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(132,762)	-	-	(132,762)	-
(39,125)	-	-	-	-
(110,676)	(47,539)	(127,853)	(128,877)	(391,465)
-	-	(1,677)	-	(20,037)
-	-	(22,546)	-	(22,546)
(48,069)	(11,048)	(20,939)	(27,604)	(49,585)
18,351	18,337	3,000	18,337	37,867
(39,196)	4,765	21,652	(41,539)	(18,208)
(11,339)	(4,892)	(2,779)	(10,474)	(3,617)
(362,816)	(40,377)	(151,142)	(322,919)	(467,591)

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(*) מויין מחדש.

- (1) לפרטים בדבר השקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 4.ד, 4.טז, ו-4.כא.
(2) לפרטים בדבר תמורה שנתקבלה בתקופת הדוח ממימוש נדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 4.ז, 4.ח, 4.ט, ו-4.כב.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
347,648	-	101,337	45,000	355,156
(187,426)	(13,638)	(7,550)	(82,426)	(29,558)
(196,974)	1,243	(3,063)	4,412	89,893
875,284	305,145	96,112	578,710	192,657
(514,531)	(*) (286,053)	-	(*) (286,053)	-
(6,806)	-	(2,634)	-	(22,286)
(1,795)	(1,236)	(373)	(13,993)	(784)
-	-	-	-	4
(2,034)	(540)	(674)	(2,034)	2,975
(17,500)	(9,000)	(12,500)	(13,000)	(17,000)
<u>295,866</u>	<u>(4,079)</u>	<u>170,655</u>	<u>230,616</u>	<u>571,057</u>
(55,468)	(56,748)	58,682	(81,377)	193,770
345,852	318,926	416,551	345,852	276,360
(14,024)	(4,313)	(6,646)	(6,610)	(1,543)
<u>276,360</u>	<u>257,865</u>	<u>468,587</u>	<u>257,865</u>	<u>468,587</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

מזומנים, נטו, שבבעו (ששימשו) מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מוין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א'1 - השקעה בחברה מאוחדת (1)

5,634	-	-	5,634	-	
29,942	-	-	29,942	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
588,497	-	-	588,497	-	השקעות המטפלות בשיטת השווי המאזני
438,250	-	-	438,250	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
					רכוש קבוע
(353,233)	-	-	(353,233)	-	אשראי והתחייבויות לזמן קצר וארוך לתאגידים
(1,038)	-	-	(1,038)	-	בנקאיים ולאחרים
(13,944)	-	-	(13,944)	-	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(10,530)	-	-	(10,530)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(134,641)	-	-	(134,641)	-	התחייבות למתן שירותי בניה
(239)	-	-	(239)	-	מסים נדחים
(19,550)	-	-	(19,550)	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
(396,386)	-	-	(396,386)	-	הנפקת מניות
					הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>132,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>132,762</u>	<u>-</u>	

נספח א'2 - רכישת חברה מאוחדת (2)

4,831	-	-	-	-	
290,141	-	-	-	-	הון חוזר
(174,817)	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(81,030)	-	-	-	-	התחייבות לתאגיד בנקאי
					הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>39,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

<u>95,691</u>	<u>27,519</u>	<u>12,251</u>	<u>67,603</u>	<u>40,988</u>	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה (3)
<u>580</u>	<u>248</u>	<u>230</u>	<u>433</u>	<u>541</u>	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ג' - פעילות מימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,454</u>	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון (4)
----------	----------	----------	----------	---------------	--

- (1) לפרטים בדבר השקעה ב- 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם בע"מ, ראה ביאור 20. א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (2) לפרטים בדבר רכישת מבנה משרדים בעיר Amersfoort, הולנד ראה ביאור 15. ז. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (3) ריבית ששולמה במהלך התקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 כוללת תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ- 16,128 אלפי ש"ח.
- 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 השנתיים המאוחדים.
- (4) לפרטים בדבר המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, ביאור 4. טו.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 1 - כללי

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

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. עונתיות:

התוצאות העסקיות של הקבוצה מושפעות, בין השאר, מעונתיות בפעילות המלונאית, כאשר בדרך כלל מחזורי הפעילות של הפעילות המלונאית, ובהתאם לכך - תוצאותיה, גבוהים יותר בחודשי הקיץ של השנה. אין להסיק, אפוא, מהיקף ומתוצאות הפעילות בתקופת הביניים על אלה של השנה כולה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות הנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 בספטמבר 2022 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה באמצעות הערכת שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריך שווי חיצוני. עדכון השווי נובע בעיקר מעדכון הסכמי שכירות חדשים וחתימה על הסכמי מימוש הנכסים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין של המט"ח ועל המדד:

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 בספטמבר 2022 ליום 30 בספטמבר 2021 ליום 31 בדצמבר 2021
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח) (ל-1 דולר)	(ש"ח) (ל-1 פר"ש)	(ש"ח) (ל-1 אירו)	
115.03	114.82	3.5430	3.6288	3.4858	
109.98	109.76	3.2290	3.4472	3.7360	
110.30	109.98	3.1100	3.4045	3.5199	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה: ביום 30 בספטמבר 2022 ביום 30 בספטמבר 2021
4.28	4.40	13.92	6.59	(0.97)	
2.51	2.19	0.44	(5.55)	(5.28)	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
1.04	1.23	1.23	(0.60)	(4.14)	ביום 30 בספטמבר 2022
0.89	0.79	(0.95)	(2.40)	(3.58)	ביום 30 בספטמבר 2021
לשנה שהסתיימה:					
2.81	2.40	(3.27)	(6.72)	(10.76)	ביום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - השפעות משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה

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

נכון לתאריך הדוח הוסרו כל המגבלות במדינות בהן פועלת החברה והמשקים חזרו לפעילות כלכלית מלאה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

א. מכירת מניות שהוחזקו באוצר:

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

ב. רכישת מניות שהוחזקו באוצר:

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 25 במרץ 2021, לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת של עד 18 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית משנת 2020 ונכנסה לתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, לתקופה של שמונה עשרה (18) חודשים (להלן: "תכנית רכישת המניות"). בתקופת הדוח רכשה החברה 199,373 מניות שלה במהלך המסחר בבורסה תמורת סך כולל של כ- 1,766 אלפי ש"ח.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 1,610,654 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

לפרטים בדבר אימוץ תכנית רכישה עצמית חדשה ראו ביאור 7.ג. להלן.

ג. דיבידנד:

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

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

הדיבידנד האמור יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.099 ש"ח למניה בממוצע בכל רבעון, החל מהרבעון השני לשנת 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 נתקשר החברה (אם וככל שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית) ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן כי הדיבידנד יחולק, בכפוף לקבלת החלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה, הכל לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

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

ביום 26 במאי 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09807 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 3 ביולי 2022.

ביום 11 באוגוסט 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09837 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 21 בספטמבר 2022.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2021:

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

ה. אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

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 תנאים המבוססים על היעדים הכלל חברתיים לשנת 2022 (בונוס ה- FFO ובונוס ה- NOI).

ו. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה:

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

להלן תנאי העסקה המהותיים:

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

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

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

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

(4) 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 התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ו. עסקה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה: (המשך)

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

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

להלן פרטים נוספים אודות הנכסים והסכמי השכירות העיקריים:

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

ז. עסקה למכירת נכס בעיר königsbrunn, גרמניה:

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

ח. 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.

ט. עסקה למכירת מרכז מסחרי במגדל העמק:

בהמשך לאמור בביאור 12.ב. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר מכירת מרכז מסחרי במגדל העמק בתמורה לסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח. עד ליום 14 באפריל 2022 הועברה מלוא התמורה לחברה ובכך הושלמה העסקה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

י. עסקה למכירת קרקע בסמוך למלון כפר הים בחדרה:

(1) בהמשך לאמור בביאור ג.11. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר התקשרות עונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "המוכרת"), ביום 30 בדצמבר 2021, בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), למכירת זכויות הבעלות של המוכרת בשטח של כ- 42 דונם בסמוך למלון כפר הים בחדרה, ביום 28 באפריל 2022 הועברה יתרת התמורה למוכרת. 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 30 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הכירה החברה בגין העסקה ברווח, נטו בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

(2) בהמשך לאמור בביאור ג.20. (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הליכים והסכם פשרה שהתנהלו בין חברות בת בבעלות החברה, מריו לזניק פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "מ.ל. פיתוח") ועונות חטיבת הפנאי בע"מ (להלן: "עונות") ובין צד ג' (להלן: "השותף"), 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 מיליון ש"ח ישירות לקרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה.

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

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

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

ביום 24 בנובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

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

ביום 15 במאי 2022 התקשרה פאי סיאם בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לפאי סיאם (להלן: "המוכרת"), לפיו, פאי סיאם תרכוש מהמוכרת מגרש הממוקם ברח' כורש 9, ירושלים (בסמוך לשער יפו), הידוע כחלקה 167 בגוש 30035 בשטח של 1,266 מ"ר (להלן: "הסכם המכר" ו-"המקרקעין"). בתמורה למקרקעין תשלם פאי סיאם למוכרת סך של כ- 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

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

בהסכם נקבע כי יתרת התמורה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, וכן כל סכום נוסף שתהיה זכאית המוכרת בשל הקטנת המקדמה כאמור לעיל, תשולם למוכרת, בתוך 180 יום מיום חתימת הסכם המכר, כנגד מסירת המקרקעין וכן ביצוע יתר הפעולות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בסמוך לפני מועד זה נרשם צו עיקול על זכויות המוכרת בגין תביעה כנגד המוכרת בסכום של כ- 2 מיליוני ש"ח. הצדדים הסכימו לדחות את מועד מסירת החזקה ותשלום יתרת התמורה עד 10 ימים לאחר להסרת העיקול והמוכרת פועלת להסרתו באמצעות החלפת העיקול על הנכס בעיקול בידי מחזיק כך שעיקול בגובה הסכום שבמחלוקת יחול על כספי התמורה המגיעים מהחברה. המוכר התחייב להסיר את העיקול עד ליום 15 בדצמבר 2022.

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

בהמשך לאמור בביאור 32.ד. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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% מערך הנקוב ולפיכך הונפקו בניכיון בשיעור של כ- 2%.

בהרחבה של איגרות החוב (סדרה א') מחודש ספטמבר 2022, הן הונפקו בתמורה לכ- 97% מערך 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.

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

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

- (1) הון עצמי מינימלי – לא יפחת מסך של 520 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
- (2) יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של פאי סיאם – לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.
- (3) הגבלות על חלוקת דיבידנד:
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי הונה העצמי לאחר החלוקה האמורה יפחת מ- 675 מיליון ש"ח.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו שלה יעלה על 66%.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
 - פאי סיאם לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור מתקיימות מי מהעילות לפירעון מיידית, 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 30 בספטמבר 2022, עומדת פאי סיאם באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יד. תרומה לעמותת יוניסטרים:

בהמשך לאמור בביאור א.31.4 (4) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 2 במאי 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה ויהלומי ראש העין עם עמותת יוניסטרים, אשר נוסדה על ידי מר רוני צארום, בעל השליטה בחברה ויו"ר העמותה, בהסכם השכירות החדש, לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2022, ללא תמורה, כתרומה של החברה לעמותה.

טו. עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר Amersfoort, בהולנד:

בהמשך לאמור בביאור ז.15. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הסכם לרכישת מלוא הון המניות של חברה המחזיקה (100%) בבניין משרדים הנמצא בעיר Amersfoort, בהולנד, ביום 16 במאי 2022 המירה להון Aspen Real Estate Investments B.V. (להלן: "חברת הבת") חלק מהלוואות הבעלים שהעניקה לחברת Signal Real Estate Opportunities (Lux) Investco IF S.à.r.l. (להלן: "חברת הנכס") בסך של כ- 8.6 מיליון אירו.

כל שאר בעלי המניות בחברת הנכס (אלטשולר, שלמה ביטוח והרוכש הנוסף – כהגדרתם בביאור ז.15. לדוחות הכספיים השנתיים) 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) לטעיה הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

טז. 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 הלוואות.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

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 שנותרה (שנים)	כ- 5
מספר שוכרים	3
שיעור התפוסה של הנכס	100%
דמי שכירות שנתיים (במיליוני אירו) לא כולל מע"מ	כ- 1.3 מיליון אירו

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

להלן תנאי ההלוואה וההלוואה הנוספת (לאחר עדכון תנאיה):

התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי / שליטה / מרות / מבנה	שיעור ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	מספר תשלומים (קן + ריבית)	סכום/יתרת ההלוואה (באלפי אירו)	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	
יחס בטוחה לחוב LTV לא יעלה על 67.5% יחס תשואת חוב Debt Yield יעמוד על 8% לפחות;	במקרה של שינוי שליטה הבנק רשאי לסיים את ההסכם.	2.25% קבועה	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס בסך של 17,690 אלפי אירו (הניתנת להגדלה של עד 40% מהסכום לצורך ריבית ועלויות נוספות); שעבוד זכויות על פי חוזי ביטוח; 	31 במאי 2026	<p>כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון.</p> <p>ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-66.3 אלף אירו ויתרת הקרן 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"> משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס הנוסף, בסך של 7,700 אלפי אירו; משכנתא בדרגה שניה על הנכס הנוסף בסך של 12,300 אלפי אירו; שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס; 	30 בספטמבר 2025	<p>כל עוד יחס LTV יפחת מ-55%, הקרן תיפרע במלואה במועד הפירעון האחרון.</p> <p>ככל ויחס LTV יהיה שווה או יעלה על 55%, הקרן תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של כ-58 אלף אירו ויתרת הקרן 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 התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יז. התקשרות פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ ופאי סיאם עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ בהסכם שכירות ותפעול:

ביום 7 ביולי 2022 התקשרה פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר: בי.טי. כנרת בע"מ), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "המשכירה"), 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.

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.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 פנתה פאי סיאם למעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לצורך עדכון שווי המקרקעין. מעריך השווי עידיכן את שווי המקרקעין בסכום של כ-104 מיליון ש"ח. הסיבות לעליית הערך הושפעו בעיקר מחתימת הסכם שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ. הערכת השווי מבוססת על גישת החילוף, על פי הערכת שווי המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובניכוי עלויות בנייה צפויות.

יח. עסקת אורט הנביאים:

בחודש ינואר 2022, הוארך התנאי המתלה של קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לעסקה של פאי סיאם עד ליום 30 ביוני 2022, ומועד מסירת החזקה בנכס לידי פאי סיאם הנביאים ירושלים בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של פאי סיאם (להלן: "פאי הנביאים"), הוארך עד ליום 1 בספטמבר 2022.

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 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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יח. עסקת אורט הנביאים: (המשך)

בחודש ספטמבר 2022 שילמה פאי 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 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 הנביאים אף קיבלה אישור מרשויות המס לדחות את תשלום מס הרכישה עד למועד מסירת החזקה.

בדוחותיה המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 סיווגה החברה את העסקה לסעיף מקדמות על חשבון רכישת נכס.

יט. 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 החברה (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 החברה, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות וכן לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום הצעת המדף.

כ. 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 ייחתם 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, בכוונתה לייזום על המקרקעין מתחמי נופש יוקרתיים בדרגה של חמישה כוכבים, שיכללו סך הכל כ- 400 יחידות, על גבי שני המגרשים, בשטח כולל של כ- 120 דונם.

כא. 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").

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

כא. רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

להלן תנאיו העיקריים של הסכם המכר:

1. 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 כדין (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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין:

סוג המקרקעין	פנויים
ייעוד המקרקעין	מרכז לוגיסטי
סוג הבעלות	חכירה לתקופה של 98 שנים שתחילתה ביום 28.8.1994 וסופה ביום 27.8.2092 וזכות הארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות, בהתאם למפורט בהסכם.
מיקום המקרקעין	בעורף נמל אשדוד
גוש וחלקה	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).
שטח המקרקעין (מ"ר)	כ-42,325 מ"ר
השקעות צפויות בנכס ותכניות החברה לגבי	על פי הסכם השיתוף, בכוונת הרוכשים לפעול להקמת מרכז לוגיסטי בעלות משוערת של כ-550 מיליון ש"ח (כל רוכש 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.

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 התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

כא. רכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד: (המשך)

להלן פרטים אודות הסכם המימון המפורט בסעיף קטן 3 לעיל:

המלווה	הלווה	מועד העמדת המימון	תקופת המימון/מועד פירעון אחרון	סכום המימון המקורי	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מנגנון ריבית והפרשי הצמדה	התחייבויות / פיננסויות התחייבויות אחרות	שעבודים / בטחונות
בנק הפועלים בע"מ	החברה ואי-קור	12.9.22	תקופה שמיים 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.	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: 1. כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות המפורטים באגרת החוב, תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם (להלן: "הרכוש המשועבד"). 2. כל זכויות הלווים כלפי צד שלישי ביחס לרכוש המשועבד, לרבות כל זכויות הלווים לפיצוי או לשיפוי וכל 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"). 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 (להלן: "ההקלות והזכויות").

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

כב. מכירת 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 כדיון (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 הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 15 מיליון ש"ח, בשיעורים ומועדים כפי שנקבע בהסכם הלוואה בין הצדדים.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, שערכה החברה הן את הממכר והן את המחצית הנוותרת מאחזקותיה וזכויותיה (50%) במקרקעין בעיר אשקלון ובמרכז המסחרי הבנוי עליו (להלן: "החלק הנוותר") לשווי המשתקף מההסכם (באופן ששוויו של החלק הנוותר זהה לשווי של הממכר). על כן החברה הכירה בגין העסקה ברווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הן של הממכר והן של החלק הנוותר, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, והממכר סווג לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה. להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה, יוותר בידה תזרים חופשי כתוצאה מהעסקה, לפני מס (ככל שיחול) והוצאות נלוות, בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, וכן מכשירים פיננסיים נגזרים. בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה, בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים הוגן. השווי הוגן נקבע על ידי יועצים חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובודקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר
2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 1	2 0 2 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106,016	162,530	106,016	162,530
304,652	506,603	304,652	506,603
1,090,000	1,103,649	1,198,151	1,238,851
948,193	1,043,150	885,726	1,118,420
56,000	90,000	56,000	90,000
2,504,861	2,905,932	2,550,545	3,116,404

התחייבויות פיננסיות (1):

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

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן.
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי הוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו במוצע 4.75% (ליום 31 בדצמבר 2021 - 3.55%).
- (4) השווי הוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה במוצע 2.57% (ליום 31 בדצמבר 2021 - 0.12%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 בספטמבר 2022, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

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

ב. ההרכב:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
163,740	-	8,810	101,331	22,345	31,254	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי (*) סך הכל הכנסות
59,000	-	-	-	-	59,000	
<u>222,740</u>	<u>-</u>	<u>8,810</u>	<u>101,331</u>	<u>22,345</u>	<u>90,254</u>	
125,511	-	6,620	78,423	5,561	35,307	רווח גולמי
175,111 (32,775) (1,646)	-	(8,818)	81,265	103,857	(1,193)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (4) רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>266,201</u> (91,361)	<u>-</u>	<u>(99)</u>	<u>-</u>	<u>624</u>	<u>(4)</u>	
174,840	-	-	-	-	-	
<u>521</u> <u>175,361</u>	<u>-</u>	<u>(99)</u>	<u>-</u>	<u>624</u>	<u>(4)</u>	
<u>5,143,598</u>	<u>471</u>	<u>169,878</u>	<u>2,025,178</u>	<u>1,958,832</u>	<u>989,239</u>	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021						
			הולנד	ישראל		
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	מלונאות	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
138,301	-	10,209	89,849	9,240	29,003	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
4,362	-	-	-	-	4,362	הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
142,663	-	10,209	89,849	9,240	33,365	סך הכל הכנסות
106,471	-	7,181	70,828	2,562	25,900	רווח גולמי
46,174	-	(288)	11,990	30,778	3,694	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(19,978)						הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
1,578						הכנסות אחרות, נטו
134,245						רווח מפעולות רגילות
(73,811)						הוצאות מימון, נטו
60,434						רווח לאחר מימון
(166)	-	(62)	-	(98)	(6)	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60,268	-	(62)	-	(98)	(6)	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
3,962,906	(14,649)	210,629	1,695,378	1,298,633	772,915	נכסי המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022						
			הולנד	ישראל		
סה"כ	התאמות	אחרים	נדל"ן	מלונאות	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,466	-	2,852	34,228	8,897	10,489	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
39,829	-	2,230	26,837	2,952	7,810	רווח גולמי
101,218	-	(8,331)	(2,395)	103,857	8,087	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(12,303)						הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(288)						הוצאות אחרות, נטו
128,456						רווח מפעולות רגילות
(34,263)						הוצאות מימון, נטו
94,193						רווח לאחר מימון
337	-	-	-	337	-	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,530	-	-	-	337	-	רווח לפני מסים על ההכנסה

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	
48,081	-	3,557	29,090	5,721	9,713	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי סך הכל הכנסות
4,362	-	-	-	-	4,362	
52,443	-	3,557	29,090	5,721	14,075	
38,562	-	2,464	22,984	1,660	11,454	רווח גולמי
7,701 (6,755) (1,162)	-	(289)	(2,274)	-	10,264	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - רווח לפני מסים על ההכנסה
38,346 (33,206)	-	-	-	(601)	-	
5,140	-	-	-	-	-	
(601)	-	-	-	-	-	
4,539	-	-	-	-	-	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל	
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	
191,861	-	13,651	124,992	14,597	38,621	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי סך הכל הכנסות
4,351	-	-	-	-	4,351	
196,212	-	13,651	124,992	14,597	42,972	
144,459	-	9,803	98,754	3,035	32,867	רווח גולמי
205,584 (29,142) (10,587)	-	1,430	36,602	151,893	15,659	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (9) רווח לפני מסים על ההכנסה
310,314 (106,567)	-	-	-	13,186	(9)	
203,747	-	-	-	-	-	
12,959	-	(218)	-	-	-	
216,706	-	-	-	-	-	
4,371,283	(8,430)	208,093	1,854,418	1,491,289	825,913	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. עסקת ים המלח:

בהמשך לאמור בביאור 4.כ. במהלך חודש אוקטובר 2022, שילמה פאי סיאם לרמ"י סך של כ- 10.4 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין מרכיב הקרקע של שני המגרשים. במהלך חודש נובמבר 2022 שילמה פאי סיאם לחברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ סך של 64 מיליון ש"ח בגין מרכיב הפיתוח של שני המגרשים.

ב. 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- 105 מיליון ש"ח.

ג. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה:

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.

ד. דיבידנד:

ביום 24 בנובמבר 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09837 ש"ח).



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2022

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 30 בספטמבר 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 ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

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

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

24 בנובמבר 2022

צופית הראל
מנהלת כללית

תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

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

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

24 בנובמבר 2022

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2022

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערב

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2022

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

תוכן העיניים

ע מ ו ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אספן גרופ בע"מ

רח' השלושה 2
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 516,701 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 35,907 אלפי ש"ח וכ- 33,651 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 בנובמבר 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
70,684	33,635	34,379
92,838	91,971	54,699
4,224	4,288	2,688
2,650	3,404	3,165
82	2,322	21,082
14,700	-	45,350
<u>185,178</u>	<u>135,620</u>	<u>161,363</u>
1,246,746	1,173,743	1,263,620
(*) 397,552	(*) 398,906	499,926
(*) 32,482	(*) 27,662	168,737
882	984	886
2,444	2,597	1,986
7,964	10,218	18,121
<u>1,688,070</u>	<u>1,614,110</u>	<u>1,953,276</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,749,730</u>	<u>2,114,639</u>
66,350	66,350	120,350
6,787	6,771	10,097
787	508	981
6,305	9,609	21,986
20,934	18,247	834
<u>101,163</u>	<u>101,485</u>	<u>154,248</u>
49,602	50,758	212,431
95,820	96,538	41,424
885,726	812,504	925,425
14,709	15,141	13,918
-	-	13,506
1,968	2,129	1,443
1,690	1,667	1,883
<u>1,049,515</u>	<u>978,737</u>	<u>1,210,030</u>
<u>1,150,678</u>	<u>1,080,222</u>	<u>1,364,278</u>
659	659	663
291,120	291,120	293,504
(83,864)	(72,072)	(83,079)
531,520	466,666	554,189
(16,865)	(16,865)	(14,916)
<u>722,570</u>	<u>669,508</u>	<u>750,361</u>
<u>1,873,248</u>	<u>1,749,730</u>	<u>2,114,639</u>

נכסים
נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים:
יתרות בגין חברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש
יתרות חובה לזמן ארוך

סך הכל נכסים

התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות:
אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הלוואות מחברות מוחזקות
איגרות חוב
הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
התחייבות למתן שירותי בניה
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
הון מניות
פרמיה
קרנות הון
יתרת רווח
מניות באוצר
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(*) מדיין מחדש.

24 בנובמבר 2022

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
26,830	6,397	7,645	19,939	22,487	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
1,734	520	872	1,333	1,863	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
204	60	90	114	301	
1,938	580	962	1,447	2,164	
24,892	5,817	6,683	18,492	20,323	רווח גולמי
17,175	6,368	8,110	4,117	(726)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(15,588)	(3,522)	(7,518)	(11,705)	(18,659)	
(3,799)	17	(34)	(574)	(732)	
22,680	8,680	7,241	10,330	206	רווח מפעולות רגילות
(43,180)	(7,687)	(20,726)	(27,807)	(62,431)	הוצאות מימון הפסד מפדיון מוקדם איגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')
(28,832)	(16,128)	-	(16,128)	-	
10,835	1,497	(1,010)	5,083	5,016	
130,455	14,011	41,553	56,172	96,878	
91,958	373	27,058	27,650	39,669	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
91,958	373	27,058	27,650	39,669	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(58,585)	(18,705)	(23,999)	(27,879)	(8,295)	הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
19,308	-	-	-	-	
(39,277)	(18,705)	(23,999)	(27,879)	(8,295)	
52,681	(18,332)	3,059	(229)	31,374	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
91,958	373	27,058	27,650	39,669
(130,455)	(14,011)	(41,553)	(56,172)	(96,878)
23	-	3,393	23	5,949
840	194	192	580	578
(17,175)	(6,368)	(8,110)	(4,117)	726
43,585	17,299	15,003	29,158	39,540
(5,179)	(5,096)	425	(4,578)	4,777
(16,403)	(7,609)	(3,592)	(7,456)	(5,639)
(566)	(362)	379	(1,320)	(515)
2,759	192	(1,603)	519	(963)
330	(844)	(553)	51	193
(5,762)	1,830	2,420	1,057	1,868
(60)	(4)	(16)	(35)	-
(3,299)	812	627	272	583
(19,702)	(6,797)	(2,965)	(7,184)	(5,056)
(28,832)	(*) (16,128)	-	(*) (16,128)	-
3,608	917	(96)	1,926	1,500
(44,926)	(22,008)	(3,061)	(21,386)	(3,556)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה
חברה אם

התאמות בגין:
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן
להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך
שחיקת נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן
קצר וארוך

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

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

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

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

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

(*) מויין מחדש.

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(10,001)	(1,303)	(121,575)	(4,895)	(262,930)
-	-	(1,677)	-	(20,037)
-	-	3,000	-	17,700
(89)	(4)	(23)	(82)	(124)
(41,692)	6,547	35,611	(43,679)	23,205
(51,782)	5,240	(84,664)	(48,656)	(242,186)
(364,741)	(29,518)	5,644	(360,276)	8,514
(416,523)	(24,278)	(79,020)	(408,932)	(233,672)
45,000	-	81,500	45,000	166,500
(61,188)	(1,219)	(1,968)	(59,969)	(4,406)
-	-	1,640	-	54,000
875,284	305,145	-	578,710	-
(514,531)	(286,053)	-	(286,053)	-
(1,740)	(456)	(393)	(7,542)	(1,150)
(17,500)	(9,000)	(12,500)	(13,000)	(17,000)
-	-	-	-	4
(2,034)	(540)	(674)	(2,034)	2,975
323,291	7,877	67,605	255,112	200,923
(138,158)	(38,409)	(14,476)	(175,206)	(36,305)
208,842	72,045	48,855	208,842	70,684
70,684	33,636	34,379	33,636	34,379

תזרימי מזומנים לפעילות

השקעה

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
סך הכל מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
תמורה מהנפקת איגרות חוב פירעון איגרות חוב פירעון התחייבויות לאחרים
תשלום דיבידנד
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
מכירה (רכישה) של מניות שהוחזקו באוצר, נטו
מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מויין מחדש.)

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

**נספח א' - מידע נוסף על תזרימי
המזומנים:**

52,120	17,753	936	31,109	8,078	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה (1)
4,375	1,166	207	3,355	2,219	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

(1) ריבית ששולמה במהלך התקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 כוללת תשלום בגין הקדמת פדיון איגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ- 16,128 אלפי ש"ח.

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 השנתיים המאוחדים של החברה.

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

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

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

(1) השקעה בפאי סיאם בע"מ:

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

(2) שינוי מבנה אחזקות החברה בחו"ל:

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

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

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

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

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

(3) לפרטים נוספים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2021 ועודם קיימים גם ליום 30 בספטמבר 2022, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021 לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).