



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023



אספן גרופ בע"מ

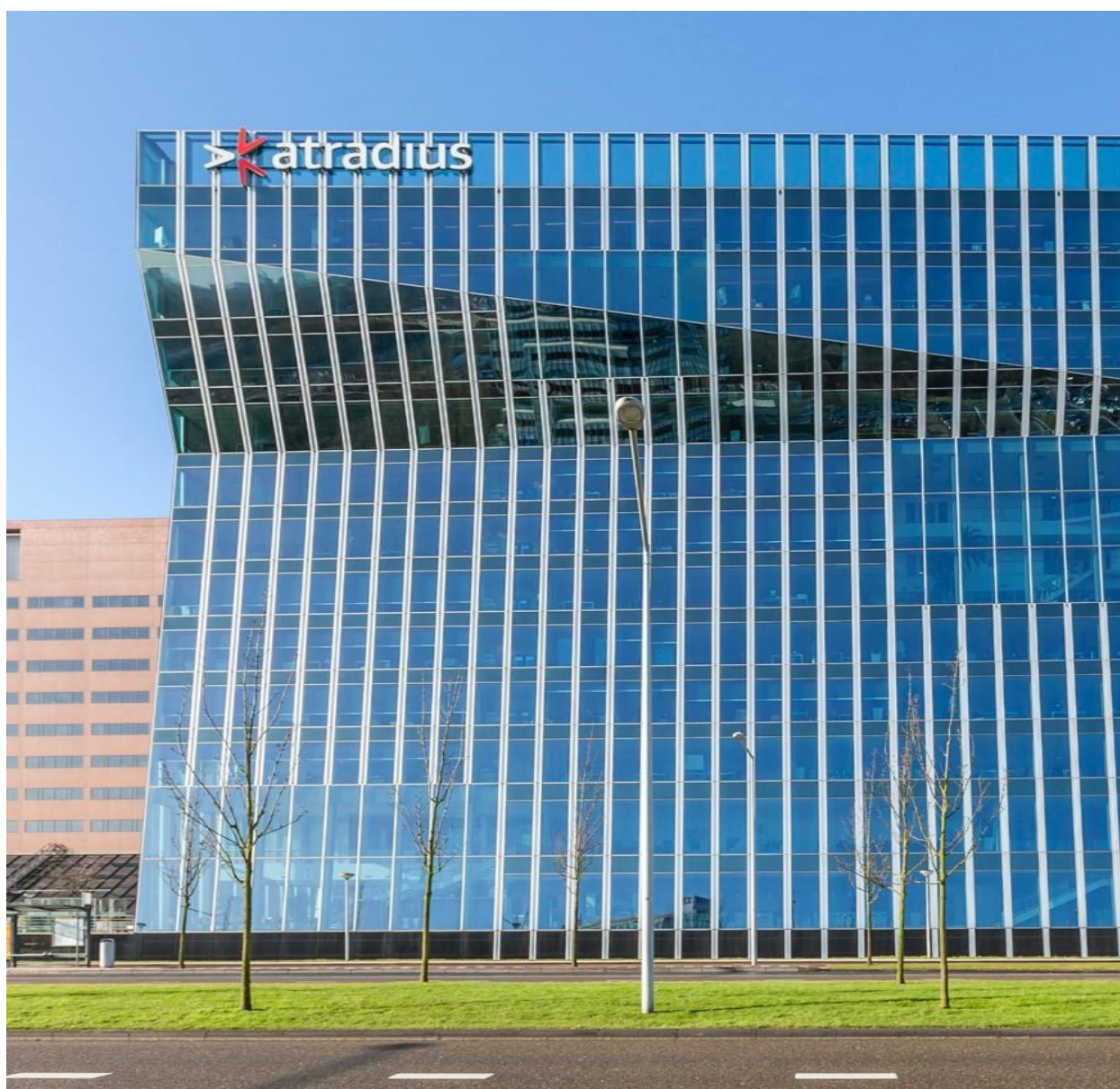
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2023.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023, לפי תקנה 38ד'.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2023 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

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

פרופיל החברה

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

החברה מתרכזת ב-3 פעילויות מרכזיות:

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

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלונאית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החל מיום 7 בינואר 2021, מועד השלמת העסקה עם פאי סיאם בע"מ, 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").

למועד הדוח, לחברת פאי סיאם קרקעות, מבנים בבניה ומלונות פעילים, בשטח כולל של כ- 256 אלף מ"ר. נתונים עיקריים על נכסי פאי סיאם:

- 3 מלונות פעילים, 2 מלונות בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor המתופעלים עצמאית ומלון בת"א המושכר לרשת ישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 6 קרקעות לייזום ופיתוח בירושלים, ת"א, צפת, ים המלח ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 2,053 מיליון ש"ח.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 818 מיליון ש"ח.
- הון עצמי בפאי סיאם ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 1,042 מיליון ש"ח (חלק החברה 50% - 521 מיליון ש"ח).

2. נדל"ן מניב באירופה:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בחו"ל, בשטח כולל של כ- 242 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 145 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 119 שוכרים בתפוסה של כ- 93%. החברה רוכשת נכסים בבעלותה המלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
 - שיעור תפוסה ממוצע: 94%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4 שנים.
 - Cap rate ממוצע: 6.47%.
 - LTV ממוצע: כ- 45%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
 - NOI מייצג * (100%): ל- 3 חודשים 33 מיליון ש"ח (חלק החברה: ל- 3 חודשים 18 מיליון ש"ח)
 - שווי "נכסי נדל"ן" בספרים * (100%): 2,248 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,213 מיליון ש"ח).
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים הינו כ- 24 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- 166 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): 4.5 שנים.
 - Cap rate ממוצע: *6.5%.
 - LTV ממוצע: כ- 26%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 40 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 629 מיליון ש"ח.
- * מחושב ע"פ שכ"ד בפועל כולל מוחזקים למכירה

מדדים שבהם נסחרת החברה

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

מטרות ויעדי החברה

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

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

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת הפעילות בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בישראל השלימה החברה מכירת נכס (מחצית מקניון אשקלון) ומכירת נכס נוסף (מלון בחדרה) צפויה עד סוף חודש מאי 2023. כמו כן, צפויה גם השלמת מכירת הנכס בשוויץ עד לסוף חודש מאי 2023. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ-624 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

בשלהי שנת 2022 עם סיום גל התחלואה החמישי של הקורונה, חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצב ששרר טרם משבר הקורונה. גיוסי ההון בענף ההיי טק היו נמוכים גם ברבעון הראשון של שנת 2023, בהמשך למגמה שהחלה 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 5.25%-5%, ההעלאה החדה ביותר מזה 28 שנים.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם – בישראל, ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות אשר העמידו את שיעור הריבית על 4.75% - נכון למועד פרסום דוח זה. העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות.

שיעור האינפלציה בישראל הסתכם בשנת 2022 ב-5.3% ובשלושת החודשים הראשונים של 2023 ב-1.1%. בשנת 2023, בהתאם לתחזיות בנק ישראל שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בכ-3.9%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד.

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

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה שנת 2022 והרבעון הראשון של שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה.

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

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל 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.

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

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

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית עם ההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם על החברה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בישראל, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, וכן שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

מצבת הנכסים המניבים

שייך קטגורי של כלל נכסי החברה:

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

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

(**) מוחזק למכירה.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה בארץ:

אזור הדרום		אזור המרכז		אזור הצפון	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
3,651	אופקים	5,130	ראש העין	2,760	מגדל העמק
<u>4,479</u>	אשקלון	308	כפר יונה	6,420	קריית שמונה
		5,831	כפר סבא	9,475	מעלות
		<u>9,575</u>	פתח תקווה	8,200	נצרת עלית
				2,504	כדורי
				2,425	נהריה
				<u>18,357</u>	מלון חדרה ריזורט (*)
<u>8,130</u>		<u>20,844</u>		<u>50,141</u>	

(*) מוחזק למכירה.

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
68	192	90%	17	משרדים
36	254	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
56	74	83%	8	מתחמי מסחר
-	109	100%	18	מלונאות ונופש (*)
	<u>629</u>	<u>94%</u>	<u>84</u>	

(*) מוחזק למכירה.

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

שוויץ		הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
<u>12,645</u>	Ittigen (*)	29,667	Amersfoort	7,741	Bruhl
		26,636	Zwolle	3,750	Sasbachwalden
		18,068	Hoofddorp		
		13,543	David Ricardostraat Amsterdam		
		4,455	Delft		
		3,816	Hoofddorp		
		13,955	Amstelveen – KPMG		
		9,874	Amstelveen-Park torn		
		7,341	Laarderhoogtweg		
		10,658	Zekeringstraat Amsterdam		
		10,611	Den Haag		
		5,497	Utrecht		
		6,930	Zoetemeer		
		7,473	Rotterdam		
		7,027	Leeuwarden		
		14,851	Utrecht - Life		
		15,041	Flow		
6,862	Naarden				
	<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag			
<u>12,645</u>		<u>217,738</u>		<u>11,491</u>	

(*) מוחזק למכירה

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר בש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
58	2,036	92%	193	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
21	210	100%	45	
-	2	0%	4	
	<u>2,248</u>	<u>93%</u>	<u>242</u>	

החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 100 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 66 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2.8 מיליארד ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023 ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 29.53% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 36.40% מסך המאזן.

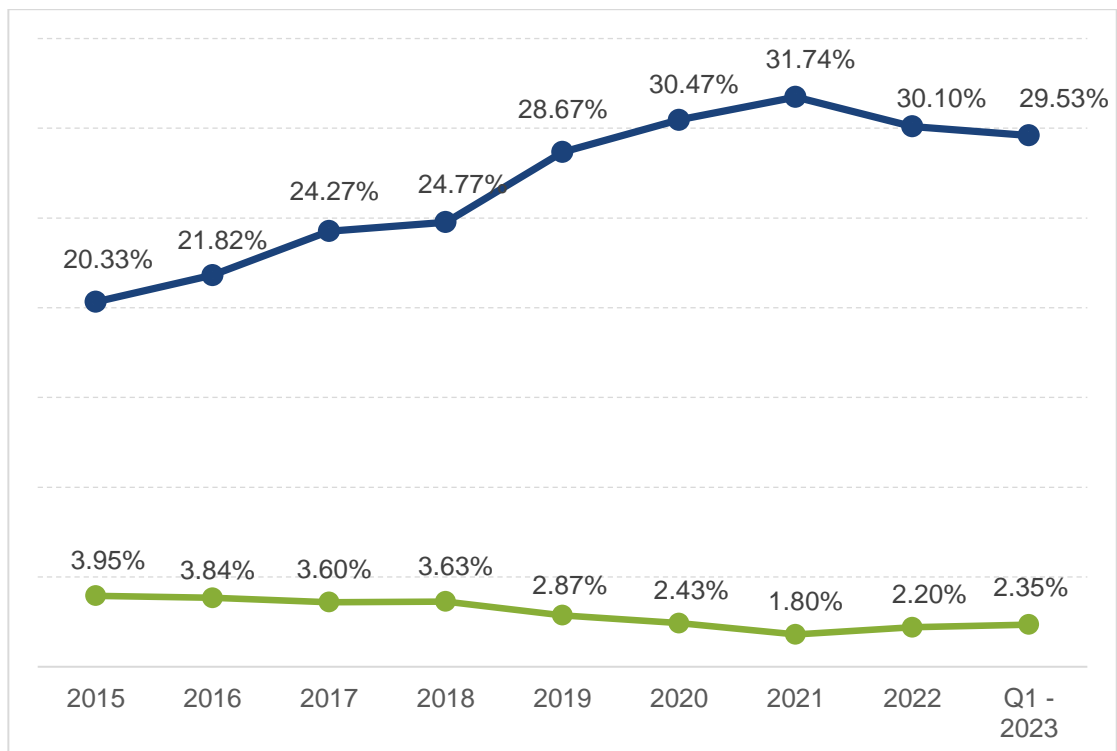
דירוג אשראי

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

השיקולים אשר נכללו בדירוג כוללים בין היתר:

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

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



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- 47 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מרכישת נכסים בישראל ובחול"ל אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופת הדוח, מגידול בשער האירו ומעליה בפעילות המלונאית.

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- 13 מיליון ש"ח לעומת כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 26 מיליון ש"ח לעומת 18 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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)		
129,810	10,026	(14,589)	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
(213,030)	2,316	10,715	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
46,566	24	(993)	מיסים נדחים
(10,958)	(11,501)	91	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
15,156	1,173	1,451	הוצאות אחרות, נטו
5,972	1,014	396	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
129	(32)	(38)	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
29,003	2,664	9,284	אחרות
2,648	5,684	6,317	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
(25,713)	1,620	(1,869)	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
28,361	4,064	8,186	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
55,747	11,108	12,592	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
1,956	(4,872)	(151)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,339	4,643	3,935	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
9,239	-	1,717	תשלום מבוסס מניות
6,276	1,354	1,481	פחת
90,205	17,917	25,891	FFO לפי גישת הנהלה (כולל)
44,908	8,675	13,103	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
45,297	9,242	12,788	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 מחברת האם, ולכן החברה מנטרלת את הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והן נזקפות בחישוב ה- FFO לפי גישת ההנהלה לחלק המיעוט ב- FFO.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ

2022	2023	הערות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,158	55,845	
4,512	8,668	
59,000	-	
106,670	64,513	1
8,971	12,772	
4,716	4,922	
47,499	91	
61,186	17,785	
45,484	46,728	2
(2,316)	(10,715)	3
(811)	(1,261)	
(7,506)	(10,182)	
(1,173)	(1,451)	4
33,678	23,119	
(27,265)	(37,538)	5
5,049	2,172	
11,462	(12,247)	
32	142	
11,494	(12,105)	
(1,468)	(2,484)	6
10,026	(14,589)	7
547	44,854	
10,573	30,265	
6,485	(13,821)	
3,541	(768)	
10,026	(14,589)	

הכנסות:

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

עלות ההכנסות:

עלות השכירות ושירותי הניהול
עלות משירותי המלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי

הפסד מהתאמת שווי הוגן בדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הוצאות מכירה
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון

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

רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר:

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

סך הכל רווח כולל לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 65 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בתקופת הדוח ולא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול בשער האירו ומגידול בהכנסות ממלונאות.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 47 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהסיבות המתוארות בסעיף 1 לעיל. מנגד בשנה קודמת נבע לחברה רווח מהשלמת מכירת הקרקע בחדרה.

(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 10.7 מיליוני ש"ח, לעומת הפסד של כ- 2.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהפסד נובע מעלויות עסקה בגין השלמת רכישת נכסים בחברת הבת פאי סיאם.

(4) הוצאות אחרות, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(5) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 35 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מגידול בהוצאות מימון אג"ח בעקבות הנפקת אג"ח של פאי סיאם ברבעון השני של שנת 2022 בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח, מגידול בשיעור ריבית הפריים בסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח ומהלוואות חדשות שנלקחו.

(6) מיסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(7) הפסד לתקופה

ההפסד לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 15 מיליוני ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		הערות
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים				
נכסים שוטפים				
388,826	261,873	354,400		מזומנים ושווי מזומנים
69,310	150,383	58,738		נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,865	6,717	8,510		לקוחות
23,520	91,078	57,106		חייבים ויתרות חובה
-	17,630	-		מלאי
267,342	17,085	223,655		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>755,863</u>	<u>544,766</u>	<u>702,409</u>		1
נכסים לא שוטפים				
89,523	27,112	-		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
61,061	58,437	61,622		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,275	26,380	36,205		פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,548,245	2,361,920	2,651,661		נדל"ן להשקעה
1,267,992	864,598	1,471,707		נדל"ן להשקעה בהקמה
595,501	550,960	602,916		רכוש קבוע, נטו
2,927	3,614	2,698		נכס זכות שימוש
10,689	10,823	10,689		נכסי מסים נדחים
<u>4,596,213</u>	<u>3,903,844</u>	<u>4,837,498</u>		2
<u>5,352,076</u>	<u>4,448,610</u>	<u>5,539,907</u>		
סך הכל נכסים				
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
100,350	222,090	111,641		אשראי מתאידיים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאידיים בנקאיים ולאחרים
311,075	74,576	319,881		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאידיים בנקאיים ולאחרים
41,432	-	41,772		חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,724	15,490	21,995		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,682	56,122	91,824		זכאים ויתרות זכות
58,075	45,136	63,701		התחייבות בגין מסים שוטפים
1,434	28,438	1,434		הפרשות
119,739	-	121,447		התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>714,511</u>	<u>441,852</u>	<u>773,695</u>		4
התחייבויות לא שוטפות				
1,371,649	1,158,623	1,461,971		התחייבויות לתאידיים בנקאיים
1,085,529	896,332	1,094,647		אגרות חוב
23,557	24,422	23,200		הלוואות מתאידיים פיננסיים ומאחרים
25,006	10,500	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
185,138	237,630	192,433		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,050	4,340	5,347		פיקדונות משוכרים
284,447	237,129	288,245		התחייבויות מסים נדחים
37,310	38,998	38,754		התחייבות בגין חבירה
731	502	923		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,018,417</u>	<u>2,608,476</u>	<u>3,130,526</u>		5
<u>3,732,928</u>	<u>3,050,328</u>	<u>3,904,221</u>		
סך הכל התחייבויות				
התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים				
הון				
הון המיוחס לבעלים של חברת האם:				
663	663	663		הון מניות
293,504	293,504	293,504		פרמיה
543,602	533,505	527,090		יתרת רווח
-	-	(3,559)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,761	13,922	13,704		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
11,893	2,654	13,610		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	13,725	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(100,540)	(134,433)	(70,373)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,576	19,308	21,576		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(14,916)	(13,150)	(24,053)		מניות באוצר
<u>787,935</u>	<u>729,698</u>	<u>790,554</u>		סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
831,213	668,584	845,132		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,619,148</u>	<u>1,398,282</u>	<u>1,635,686</u>		6
<u>5,352,076</u>	<u>4,448,610</u>	<u>5,539,907</u>		
סך הכל הון				

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2023, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 702 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 756 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 45 מיליון ש"ח ומירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 44 מיליון ש"ח בעקבות השלמת מכירת נכסים בישראל ומנגד עליה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח בעיקר בגין יתרות מע"מ לקבל.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2023, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,837 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,596 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיפים נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 307 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בסעיף מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח.

(3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 במרץ 2023, הסתכם לסך של כ- 4,123 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,816 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מהשקעות ורכישות בנכסים בסך של כ- 131 מיליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 97 מיליון ש"ח בעקבות עליה בשער האירו ליום 31 במרץ 2023 וממיון נכסים מסעיף מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בישראל ובחול"ל בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2023, הסתכמו לסך של כ- 774 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 715 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות קבלת הלוואות חדשות, סיווג חלויות שוטפות ומגידול בשער האירו. כמו כן מעליה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בעיקר בגין מקדמה מלקוח בגין מכירת המלון בחדרה, ריבית לשלם ודיבידנד לשלם.

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2023, הסתכמו לסך של כ- 3,131 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,018 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נבע מעליה בסעיף התחייבויות לתאגידי בנקאיים בגין הלוואות חדשות בסך של כ- 61 מיליון ש"ח וגידול כתוצאה מהפרשי תרגום בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

(6) הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2023, הסתכם לסך של כ- 1,636 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 845 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 29.53% מסך המאזן, לעומת כ- 1,619 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. בדוח הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי מהווה כ- 36.40% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידי בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מכירת נכסים פיננסיים נטו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח ומתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 154 מיליון ש"ח, למוסדות בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ורכישה של מניות באוצר בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

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

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

ליום 31 במרץ 2023, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 123 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 28 במאי 2023, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה וממכירת נכסים. בהתאם לסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות, דירקטוריון החברה, בחן וקבע, בהתאם למידע שהוצג לו על ידי הנהלת החברה, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, כלומר כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן הוחלט כי החברה לא תצטרף דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 245 מיליון ש"ח.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

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

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 במרץ 2023 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 3,246 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,134 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,044 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 819 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ כ- 202 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ וכ- 47 מיליון ש"ח בריבית משתנה בחו"ל.

ליום 31 במרץ 2023, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,832 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- 2,661 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון באופן שעליית שיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון ולפגיעה בתזרים המזומנים של החברה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון בסביבת ריבית משתנה, וכן לחשיפה בגין עליית המדד. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 1.7 מיליון 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 31 במרץ 2023, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,145 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 הלו).
1.3 הלו).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי הנכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,027 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 3.9%

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 לא מהותית על תוצאות החברה בתקופת הדוח.

כמו כן, לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

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- 38 מיליון ש"ח וכ- 1,065 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

דוח בסיסי הצמדות ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרן	
354,400	-	142,379	211,578	-	443	-	נכסים: מזומנים ושווי מזומנים
58,738	-	23,315	14,902	-	887	19,634	נכסים פיננסיים לזמן קצר
8,510	-	-	1,176	-	-	7,334	לקוחות
57,106	2,033	7,145	25,995	-	-	21,933	חייבים ויתרות חובה
223,655	223,655	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,651,661	2,651,661	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,471,707	1,471,707	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
602,916	602,916	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
61,622	61,622	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
36,205	-	11,510	-	-	-	24,695	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,689	10,689	-	-	-	-	-	מסים נדחים
2,698	2,698	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>5,539,907</u>	<u>5,026,981</u>	<u>184,349</u>	<u>253,651</u>	<u>-</u>	<u>1,330</u>	<u>73,596</u>	
111,641	-	111,641	-	-	-	-	התחייבויות: אשראי לזמן קצר
1,136,419	-	193,874	-	-	-	942,545	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,748,415	-	706,330	955,550	-	-	86,535	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
25,185	-	10,000	-	-	-	15,165	הלוואה מאחרים
223,905	-	16	223,889	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
21,995	-	9,319	12,676	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
155,525	28,123	26,314	89,373	-	-	11,715	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
1,434	1,434	-	-	-	-	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה
121,447	2,500	-	-	76,552	-	42,395	התחייבויות למתן שירותי בניה
25,006	25,006	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
39,677	2,297	521	36,859	-	-	-	מסים נדחים
288,245	288,245	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
5,347	-	-	3,366	-	-	1,981	
<u>3,904,221</u>	<u>347,605</u>	<u>1,058,015</u>	<u>1,321,713</u>	<u>76,552</u>	<u>-</u>	<u>1,100,336</u>	
<u>1,635,686</u>	<u>4,679,376</u>	<u>(873,666)</u>	<u>(1,068,062)</u>	<u>(76,552)</u>	<u>1,330</u>	<u>(1,026,740)</u>	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה צמוד לפרנק שוויצרי בסך של כ- 114,917 אלפי ש"ח וכן נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 2,131,074 אלפי ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 1,032,913 אלפי ש"ח המיוחסים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), כך שלמעשה לחברה עודף נכסים על התחייבויות בהצמדה למטבעות אלה.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח פיננסי של התאגיד

2.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאמה.

2.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (31 במרץ 2023) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.03.2023 עד 28.5.2023):

שיעור השינוי	מטבע
3.17%	דולר ארה"ב (\$)
1.43%	אירו אירופי (€)
4.34%	פרנק שוויצרי (CHF)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

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

נכון ליום 31 במרץ 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 2,775,481 ו- 3,182,740 מניות שלה עצמה באוצר, בהתאמה. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 50%.

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

נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם החלה ברכישה עצמית של איגרות חוב כאמור.

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2023	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 791 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{790,554}{2,171,661} = 36.40\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,766,078}{176,757} = 15.65\% < 18\%$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,635,686}{5,539,907} = 29.53\% > 16\%$	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- 791 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-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%.	(9)595,510	576,684	החברה	סדרה ח'
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(9) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2023	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 791 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 370 מיליון ש"ח				
$36.40\% > 22\%$ 790,554 =	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
2,171,661					
$15.65\% < 18\%$ 2,766,078 =	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
176,757					
$29.53\% > 16\%$ 1,635,686 =	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
5,539,907					
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 791 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 במצטר: (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%.	(10) 316,355	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: 28 במאי 2023



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-20	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 13 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 14.19% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 51,217 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ- 190 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת 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 מבידורים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 במאי 2023

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
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
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 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
388,826	261,873	354,400
69,310	150,383	58,738
6,865	6,717	8,510
23,520	91,078	57,106
-	17,630	-
267,342	17,085	223,655
<u>755,863</u>	<u>544,766</u>	<u>702,409</u>
89,523	27,112	-
61,061	58,437	61,622
20,275	26,380	36,205
2,548,245	(*) 2,361,920	2,651,661
1,267,992	(*) 864,598	1,471,707
595,501	550,960	602,916
2,927	3,614	2,698
10,689	10,823	10,689
<u>4,596,213</u>	<u>3,903,844</u>	<u>4,837,498</u>
<u>5,352,076</u>	<u>4,448,610</u>	<u>5,539,907</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

סך הכל נכסים

(*) מויין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
100,350	222,090	111,641
311,075	74,576	319,881
41,432	-	41,772
15,724	15,490	21,995
66,682	56,122	91,824
58,075	45,136	63,701
1,434	28,438	1,434
119,739	-	121,447
<u>714,511</u>	<u>441,852</u>	<u>773,695</u>
1,371,649	1,158,623	1,461,971
1,085,529	896,332	1,094,647
23,557	24,422	23,200
25,006	10,500	25,006
185,138	237,630	192,433
5,050	4,340	5,347
284,447	237,129	288,245
37,310	38,998	38,754
731	502	923
<u>3,018,417</u>	<u>2,608,476</u>	<u>3,130,526</u>
<u>3,732,928</u>	<u>3,050,328</u>	<u>3,904,221</u>
663	663	663
293,504	293,504	293,504
543,602	533,505	527,090
-	-	(3,559)
13,761	13,922	13,704
11,893	2,654	13,610
18,392	13,725	18,392
(100,540)	(134,433)	(70,373)
21,576	19,308	21,576
(14,916)	(13,150)	(24,053)
<u>787,935</u>	<u>729,698</u>	<u>790,554</u>
<u>831,213</u>	<u>668,584</u>	<u>845,132</u>
<u>1,619,148</u>	<u>1,398,282</u>	<u>1,635,686</u>
<u>5,352,076</u>	<u>4,448,610</u>	<u>5,539,907</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

28 במאי 2023

גיא בורנשטיין
 סמנכ"ל כספים

צופית הראל
 מנהלת כללית

גיא פרג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		<u>ביאור</u>
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
192,724	(*) 43,158	55,845	.n.4
31,190	(*) 4,512	8,668	
59,000	59,000	-	
<u>282,914</u>	<u>106,670</u>	<u>64,513</u>	
46,779	(*) 8,971	12,772	.n.4
22,293	(*) 4,716	4,922	
48,042	47,499	91	
<u>117,114</u>	<u>61,186</u>	<u>17,785</u>	
165,800	45,484	46,728	רווח גולמי רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הכנסות מימון רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח (הפסד) לתקופה
213,030	(2,316)	(10,715)	
(7,177)	(811)	(1,261)	
(42,932)	(7,506)	(10,182)	
(15,156)	(1,173)	(1,451)	
313,565	33,678	23,119	
(132,261)	(27,265)	(37,538)	
3,737	5,049	2,172	
185,041	11,462	(12,247)	
374	32	142	
185,415	11,494	(12,105)	
(55,605)	(1,468)	(2,484)	
<u>129,810</u>	<u>10,026</u>	<u>(14,589)</u>	
52,525	547	44,854	רווח כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס סה"כ רווח כולל אחר
4,536	-	-	
<u>57,061</u>	<u>547</u>	<u>44,854</u>	
<u>186,871</u>	<u>10,573</u>	<u>30,265</u>	סך הכל רווח כולל לתקופה
35,332	6,485	(13,821)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
94,478	3,541	(768)	
<u>129,810</u>	<u>10,026</u>	<u>(14,589)</u>	
71,937	6,929	16,346	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס ל: בעלים של חברת האם זכויות שאינן מקנות שליטה
114,934	3,644	13,919	
<u>186,871</u>	<u>10,573</u>	<u>30,265</u>	
0.56	0.10	(0.22)	רווח (הפסד) למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח): רווח (הפסד) בסיסי רווח (הפסד) בדילול מלא
<u>0.56</u>	<u>0.10</u>	<u>(0.22)</u>	
63,524	63,297	63,038	הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות): ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה
<u>64,304</u>	<u>64,350</u>	<u>63,519</u>	

(*) מדיין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (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 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	קרן הון מחברה לתועלת הציבור (1) אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,619,148	831,213	787,935	(14,916)	21,576	(100,540)	18,392	11,893	13,761	-	543,602	293,504	663	יתרת פתיחה ליום 31 בדצמבר 2022
(14,589)	(768)	(13,821)	-	-	-	-	-	-	(3,559)	(10,262)	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023: רווח (הפסד) לתקופה התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סך הכל רווח כולל לתקופה
44,854	14,687	30,167	-	-	30,167	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז רכישת מניות באוצר על ידי החברה (2)
30,265	13,919	16,346	-	-	30,167	-	-	-	(3,559)	(10,262)	-	-	עסקאות עם בעל שליטה
1,717	-	1,717	-	-	-	-	1,717	-	-	-	-	-	סך הכל שינויים בתקופה
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-	
(9,137)	-	(9,137)	(9,137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(57)	-	(57)	-	-	-	-	-	(57)	-	-	-	-	
16,538	13,919	2,619	(9,137)	-	30,167	-	1,717	(57)	(3,559)	(16,512)	-	-	
1,635,686	845,132	790,554	(24,053)	21,576	(70,373)	18,392	13,610	13,704	(3,559)	527,090	293,504	663	יתרה ליום 31 במרץ 2023

(1) לפרטים בדבר קרן ההון מחברה לתועלת הציבור, ראה ביאור 3.ח.
(2) לפרטים בדבר רכישת מניות באוצר, ראה ביאור 3.א.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
129,810	10,026	(14,589)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה		
התאמות בגין:		
9,239	-	1,717
(213,030)	2,316	10,715
6,276	1,354	1,481
46,566	24	(993)
17,880	585	50
59,442	11,025	12,836
(374)	(32)	(142)
(19)	-	(14)
55,790	25,298	11,061
תשלום מבוסס מניות הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו פחת והפחתות מסים נדחים, נטו ירידת ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות		
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(1,222)	(5,601)	(6,506)
46,288	(6,812)	-
(361)	(4,734)	20,297
275	46	192
44,980	(17,101)	13,983
שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה שינוי במלאי קרקעות ומבנים למכירה שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו		
100,770	8,197	25,044
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
(494,754)	(15,721)	(144,977)
(78,069)	(26,380)	-
-	-	(10,114)
(67,254)	(18,472)	(8,667)
38,717	21,507	28,379
20,224	(37,734)	20,336
(1,973)	(789)	(103)
(583,109)	(77,589)	(115,146)
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (1) מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה מוסדות בגין נדל"ן להשקעה השקעה ברכוש קבוע תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה (2) תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו משיכות, פרעון הלוואות (השקעות, מתן הלוואות) שניתנו ומימוש השקעות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה		

- (1) לפרטים בדבר השקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 3.3 ו-3.3 ט'
 (2) לפרטים בדבר תמורה שנתקבלה בתקופת הדוח ממימוש נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 3.3 י'.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
578,612	-	56,815
(85,835)	(13,535)	(9,140)
(54,407)	67,334	10,447
192,657	-	-
(19,693)	(3,760)	(2,460)
(1,791)	(448)	(448)
413	413	185
(5,447)	-	-
4	4	-
2,975	4,741	(9,137)
(23,250)	-	-
<u>584,238</u>	<u>54,749</u>	<u>46,262</u>
101,899	(14,643)	(43,840)
276,360	276,360	388,826
10,567	156	9,414
<u>388,826</u>	<u>261,873</u>	<u>354,400</u>
71,515	9,990	18,315
726	101	220
-	-	25,000
3,387	-	7,999
-	4,500	6,250
<u>61,454</u>	<u>-</u>	<u>-</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 הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
קבלת פקדונות משוכרים, נטו
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו
תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הלוואות מוכר (ראה ביאור 3.1.)

רכישת נדל"ן להשקעה כנגד אשראי ספקים

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 1 - כללי

א. אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המוחזקות על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשכחה 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 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022, 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, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש, 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה נדל"ן להשקעה בהקמה, ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 31 במרץ 2023 אמדה החברה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה, הנדל"ן להשקעה בהקמה והרכוש הקבוע המוצג במודל הערכה מחדש באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

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 31 במרץ 2023 ליום 31 במרץ 2022 ליום 31 בדצמבר 2022
בגין	ידוע	הדולר	הפר"ש	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 פר"ש)	(ש"ח ל-1 אירו)	
117.49	117.04	3.6150	3.9455	3.9322	
111.91	111.27	3.1760	3.4344	3.5236	
116.11	115.78	3.5190	3.8151	3.7530	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 31 במרץ 2023 ביום 31 במרץ 2022
1.19	1.09	2.73	3.42	4.77	
1.46	1.17	2.12	0.88	0.11	
5.27	5.27	13.15	12.06	6.62	לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה:

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 רכשה החברה 1,164,827 מניות שלה עצמה באוצר. ליום 31 במרץ 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 2,775,481 ו-3,182,740 מניות שלה עצמה באוצר, בהתאמה. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב-1,173,141 מניות של החברה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. דירוג החברה וניירות הערך של החברה:

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

ג. ביום 14 בפברואר 2023, התקשר בעל השליטה בחברה, מר רוני צארום, בהסכם למכירת מלוא החזקותיו במניות החברה למר שלמה דהוקי.

ד. תוכנית רכישה עצמית של איגרות חוב:

ביום 21 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית רכישה עצמית של איגרות החוב (סדרה ח') ואיגרות החוב (סדרה ט') של החברה, בעלות כוללת של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2022, לתקופה של שנתיים. נכון למועד פרסום הדוח טרם בוצעו רכישות על פי תוכנית זו.

ה. דיבידנד:

ביום 21 במרץ 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליון ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10021 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2023.

לעניין דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 6.א.

ו. יו"ר הדירקטוריון:

(1) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022:

ביום 20 במרץ 2023 וביום 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך הבונוס לו זכאי יו"ר דירקטוריון החברה מר גיא פרג (להלן – פרג) בגין שנת 2022, הסתכם לסך של כ- 925 אלף ש"ח (השווה לכ- 6 חודשי דמי ניהול), לאחר שביום 2 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2022 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(2) אישור בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023:

ביום 27 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שבמים 20 במרץ 2023 ו- 21 במרץ 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2023 לפרג, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2023 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול, בכפוף להתקיימות תנאים המבוססים על היעדים הכלל חברתיים (NOI ו-FFO).

ז. עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו:

ביום 27 באפריל 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה (לאחר שביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה וביום 20 במרץ 2023 אישרה זאת ועדת התגמול ביחס למחזיקים שהינם נושאי משרה בחברה), את עדכון תנאי אופציות (סדרה י"ד) של החברה שטרם מומשו, כדלקמן: (1) הארכת תקופת המימוש של אופציות (סדרה י"ד) ב- 5 שנים, באופן שתאריך הפקיעה יחול ביום 28 באפריל 2028, חלף תאריך הפקיעה הנוכחי (28 באפריל 2023); (2) חלף מימוש האופציות באמצעות חלופת המימוש נטו. בלבד כאמור לעיל, ניתן יהיה לממש את אופציות (סדרה י"ד) גם בתמורה למחיר המימוש.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. פרוייקט פאי סיאם הנביאים בירושלים (חברה לתועלת הציבור):

ביום 26 במרץ 2020, התקשרה פאי סיאם הנביאים בירושלים בע"מ, חברה בת פרטית בבעלותה המלאה של פאי סיאם בע"מ (להלן: "פאי הנביאים"), בהסכם מותנה עם אורט ישראל חל"צ (להלן: "אורט") לפיו, אורט תמכור לפאי הנביאים את מלוא זכויות החכירה במגרש מס' א לפי תוכנית קנדל, הידוע כגוש שומה 30061 חלקות 90 (בחלק) ו-93 (בחלק), בשטח של כ- 9,731 מ"ר ברחוב הנביאים בירושלים והרשום על שם רשות הפיתוח (בסעיף זה: "הסכם המכר" ו-"המקרקעין", בהתאמה). בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם פאי סיאם הנביאים סך של 110 מיליון ש"ח. (למידע נוספים ראה באור 12(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022).

ביום 21 ביולי 2022 שונה מעמד פאי הנביאים לחברה לתועלת הציבור על-מנת לעמוד בדרישות רמ"י לקיום העסקה.

ביום 20 במרץ 2023, שילמה פאי הנביאים את יתרת התמורה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, כולל הפרשי הצמדה ריבית ומע"מ, וממועד זה, פאי הנביאים רשאית להירשם כבעלת זכות החכירה ולהשלים את העברת הזכויות על שמה בספרי רשות מקרקעי ישראל. החזקה המשפטית בנכס הינה של פאי הנביאים, יחד עם זאת יצוין שהמוכרת תהיה רשאית להמשיך להשתמש בנכס כ"ברשות" עד לחודש אוגוסט 2025.

יובהר, כי בהתאם לחלק התשיעי לחוק החברות התשנ"ט-1999, קיימות מגבלות על חברה לתועלת הציבור הכוללות, בין היתר, שחברה כאמור אינה רשאית לבצע חלוקת רווחים מעודפיה, במישרין או בעקיפין (ועל כן חלק החברה בעודפים ובהון של פאי הנביאים הוצג בהון של החברה כקן הון מחברה לתועלת הציבור בנפרד). ישנן מגבלות על עבירות המניות; וכן, בעלי המניות של חברה לתועלת הציבור לא יהיו זכאים, בעת פירוקה, לחלק בנכסיה, רק בשל היותם בעלי מניות כאמור.

לדעת הנהלת פאי סיאם, לפאי סיאם יש כוח השפעה בפאי הנביאים, הנובע מכך שלפאי סיאם יש זכות הצבעה יחידה באספות הכלליות של פאי הנביאים והיא זכאית למנות את כל חברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, לפאי סיאם יש זכויות קיימות שמקנות לה את היכולת להתוות את מלוא הפעילויות של פאי הנביאים.

לפאי סיאם יש חשיפה לתשואות משתנות ממעורבותה בפאי הנביאים, שכן היא חשופה לסיכון האשראי של פאי הנביאים בגין ההלוואה שהיא נתנה לפאי הנביאים. בנוסף לתשואות המשתנות בגין החזרי קרן ההלוואה והריבית, לפאי סיאם צפויות להיות תשואות משתנות נוספות בגין שירותים שהיא צפויה לספק לפאי הנביאים, לרבות השבחה תכנונית, הקמת יחידות הדיור ושירותים שוטפים לאחר הקמת הפרויקט. לפיכך, לפאי סיאם יש הן חשיפה והן זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בפאי הנביאים.

במהלך הספקת השירותים לפאי הנביאים, פאי סיאם תהיה הגורם הבלעדי והמכריע לעניין קבלת כל החלטות בכל שלב משלבי הפרויקט - תכנון, הקמה והפעלה. להחלטות אלו תהיה השפעה משמעותית ומכרעת על קבלת תשלומי הקרן והריבית בגין ההלוואה ועל הרווח משירותי התכנון, ההקמה וההפעלה. לפיכך, לאור העובדה שלפאי סיאם יש יכולת מלאה לכוון את הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של פאי הנביאים, הגיעה פאי סיאם למסקנה שקבלת החלטות על ידה משפיעה במישרין - לחיוב או לשלילה - על יכולתה להשיב את סכומי הקרן והריבית בגין ההלוואה ולהפיק רווח משירותי התכנון, ההקמה וההפעלה שהיא תספק לפאי הנביאים.

המסקנה העולה מכל האמור לעיל הינה, ועל סמך חוות דעת שקיבלה פאי סיאם מיועץ חיצוני בלתי תלוי מומחה לחשבונאות, היא שפאי סיאם שולטת בפאי הנביאים ועל כן מאחדת אותה בדוחותיה הכספיים.

בהסכם שנחתם בחודש אוקטובר 2022 בין פאי סיאם לבין פאי הנביאים ולאור המגבלות שחלו על פאי הנביאים כחברת חל"צ, נקבע כי ההלוואות שניתנו מפאי סיאם לפאי הנביאים תשאנה ריבית כלכלית בהתאם לקביעת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. כמו כן נקבע, כי ההלוואות תיפרענה מתוך מקורות כספיים שיתקבלו אצל פאי הנביאים החל מהמועד בו הנכס יניב הכנסות שוטפות לפאי הנביאים. עוד נקבע בהסכם, כי פאי סיאם תעשה שימוש ביכולותיה, ניסיונה והונה, על מנת ליזום את פיתוח הנכס של פאי הנביאים, היינו, כך שכל ההוצאות והעלויות בקשר עם פיתוח הנכס, לרבות הבנייה, יחולו על פאי סיאם. כנגד זאת, יתקשרו החברות בהסכם קומבינציה, עסקת תמורות או בהסדר אחר שיוסכם בין החברות שיבטיח את התמורות המגיעות ל פאי סיאם בגין פעולותיה והשקעותיה. היחס שיקבע לזכויות החברות בנכס לאחר הייזום והבנייה, ככל שתתבצע, יהיה ביחס להיקף ההשקעות ושווי הייזום שתבצע פאי סיאם אל מול ההשקעה של פאי הנביאים ברכישת הזכויות בנכס.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ט. עסקת כורש:

ביום 15 במאי 2022, התקשרה פאי סיאם בהסכם רכישה עם צד ג' שאינו קשור לפאי סיאם ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), לרכישת מגרש ברחוב כורש 9 בירושלים, תמורת סך של כ-80 מיליוני ש"ח. שטח הנכס הינו 1,266 מ"ר.

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

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

י. 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 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים (להלן: "הסכם השיתוף"), בין היתר בקשר עם ניהול הממכר, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; וכן תנאים מקובלים נוספים, והכל כמפורט בהסכם השיתוף. במועד חתימת ההסכם שולם סך של 3 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה בסך של 42 מיליוני ש"ח תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם כנגד מסירת החזקה בממכר, בהתאם להוראות ההסכם. ביום 15 בינואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכת המועד האחרון לתשלום יתרת התמורה ב-45 ימים נוספים, קרי עד ליום 27 בפברואר 2023. ביום 27 בפברואר 2023 הסכימו הצדדים על הארכה נוספת עד ליום 30 במרץ 2023 וכן על הגדלת ההלוואה שתעמיד החברה למוכר בסכום שאינו מהותי לחברה.

ביום 30 במרץ 2023 הועברה יתרת התמורה לחברה והעסקה הושלמה. יצוין כי, כחלק מהעסקה החברה העמידה לקונה הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 25 מיליוני ש"ח, ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5.7%. סך של 10 מיליוני ש"ח יפרע עד ליום 31 לדצמבר 2023 והיתרה בסך של 15 מיליוני ש"ח תפרע תוך 36 חודשים ממועד השלמת העסקה, קרי 31 במרץ 2026.

יא. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

ביום 20 במרץ 2023, וביום 21 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. הפוליסה הייתה בגבולות אחריות של כ-105 מיליוני ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית כ-237 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ-175 אלפי ש"ח למקרה.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יב. עדכון תנאי העסקה של יו"ר דירקטוריון פאי סיאם, מר שלמה דהוקי:

ביום 20 במרץ 2023, אישר דירקטוריון פאי סיאם, לאחר אישור ועדת התגמול של פאי סיאם, עדכון להסכם שירותי הניהול, לפיו, יתוקן הסכם הניהול כך שחלף דמי הניהול, יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם, מר שלמה דהוקי לתנאים המפורטים להלן:

(1) בהתאם לתנאים המוצעים, חלף זכאותו של מר דהוקי לקבלת דמי ניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה, מר דהוקי יהיה זכאי לדמי ניהול משתנים, החל מיום 1 בינואר 2022, בסך השווה ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם בכל שנה קלאנדרית בהתאם להון העצמי של פאי סיאם בדוחותיה הכספיים המאוחדים ל פאי סיאם ליום 31 בדצמבר לשנה רלוונטית לעומת ההון העצמי של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר בשנה שקדמה למועד הרלוונטי.

"הון עצמי" בסעיף זה משמעו – הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר לשנה הרלוונטית בניטרול שינויים בהון העצמי הנובעים מהנפקת מניות פאי סיאם ו/או כל שינוי בפרמיה על מניות בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם.

דמי הניהול המשתנים ישולמו מיד לאחר אישור הדוחות הכספיים, כאשר ישולמו מקדמות רבעוניות מיד לאחר אישור כל דוח כספי רבעוני עד לתקרה בסך של 250 אלפי ש"ח לרבעון בכפוף לעמידה בתנאי הסף.

(2) יצוין כי בגין דמי הניהול המשתנים לשנת 2022, יהיה זכאי מר דהוקי לדמי ניהול משתנים השווים ל- 5% מהגידול בהון העצמי של פאי סיאם כהגדרתו לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים של פאי סיאם ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת ההון העצמי של פאי סיאם, כהגדרת המונח לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ובניטרול תשלומים ומענקים ששולמו למר דהוקי בגין שנת 2022.

(3) תקרת דמי הניהול השנתיים ליו"ר דירקטוריון פאי סיאם כאמור לא תעלה בשנה קלאנדרית על 8 מיליון ש"ח.

(4) ככל ובשנה קלאנדרית מסוימת תעלה הזכאות לקבלת דמי הניהול המשתנים על תקרת דמי הניהול המשתנים כאמור לעיל (להלן: "החלק העודף"), יועבר החלק העודף לשנה העוקבת וזאת ללא מגבלה על מעבר לחלק העודף כאמור משנה לשנה, כאשר החלק העודף יישא ריבית לפי שיעור הריבית הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה.

(5) היה ותוצאת הסיכום של הזכאות לדמי הניהול המשתנים בשנה מסוימת ביחד עם החלק העודף תהיה גבוהה מתקרת דמי הניהול המשתנים לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הסכום העולה על תקרת דמי הניהול המשתנים בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי הניהול המשתנים התגמול המשתנה בכל שנה.

(6) עמידה בתנאי סף:

יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לקבלת דמי הניהול המשתנים, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים הבאים במצטבר:

(א) פאי סיאם אינה בהפרה של אמת מידה פיננסית בהתאם להסכמי המימון שהינה צד להם (לרבות בהתאם לשטרי הנאמנות לאיגרות החוב);

(ב) בדוחותיה הכספיים של פאי סיאם אין הפנית תשומת לב שעניינה הערת "עסק חי";

(ג) לא מתקיימת עילה לפרעון מידי בהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב שהנפיקה פאי סיאם.

(7) תנאי הכהונה כאמור הינם בתוקף לחמש שנים, החל מהמועד בו הנפיקה פאי סיאם איגרות חוב לציבור.

עדכון זה בתנאי כהונתו של מר דהוקי כאמור לעיל, כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, אשר טרם התקבל למועד הדוח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

יג. קבלת תב"ע לקרקע באור יהודה:

בחודש ינואר 2023, התקבלה תב"ע לקרקע בשטח של 4,585 מ"ר אשר ממוקם ברחוב אליהו סעדון, בלב העיר אור יהודה (חלק החברה בבעלות על הקרקע 33.33%), לבניית מגדל למטרות מסחר ותעסוקה בשטח כולל של 23,419 מ"ר. בהמשך לאישור התב"ע השותפות בפרויקט יצאו לתכנון מפורט של הבניין.

ביאור 4 - 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 ההוגן. השווי ההוגן נקבע על ידי יועצים חיצוניים והנהלת החברה בוחנת ובודקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים		
יום 31 בדצמבר 2022	יום 31 במרץ 2023	יום 31 בדצמבר 2022	יום 31 במרץ 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,350	30,402	19,350	30,402	(1) התחייבויות פיננסיות (1):
684,616	741,103	684,616	745,051	הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה (2)
1,098,597	1,129,887	1,198,287	1,243,674	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה (2)
998,932	968,090	1,126,477	1,136,419	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (3)
90,000	90,000	90,000	90,000	איגרות חוב בריבית קבועה (4)
2,891,495	2,959,482	3,118,730	3,245,546	ניירת ערך מסחריים בריבית משתנה

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

(2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו במוצע 6.88% (ליום 31 בדצמבר 2022 – 5.18%).

(4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה במוצע 6.53% (ליום 31 בדצמבר 2022 – 3.62%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2023, 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 משנת 2021) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ ובגרמניה.

ב. ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

		<u>הולנד</u>		<u>ישראל</u>		
<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן</u>	<u>פאי סי.אם</u>	<u>נדל"ן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
64,513	-	2,751	39,922	9,153	12,687	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
46,728	-	2,022	30,625	3,977	10,104	רווח גולמי
(10,715)	-	-	(2,097)	(7,989)	(629)	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11,443)						הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,451)						הוצאות אחרות, נטו
23,119						רווח מפעולות רגילות
(35,366)						הוצאות מימון, נטו
(12,247)						הפסד לאחר מימון
142						חלק החברה ברווח של השקעות
(12,105)						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
						הפסד לפני מסים על ההכנסה
5,539,907	1,883	179,795	2,392,331	2,076,975	888,923	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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	פאי סיאם אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
47,670	-	3,113	29,618	5,041	9,898		הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
59,000	-	-	-	-	59,000		הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי
106,670	-	3,113	29,618	5,041	68,898		סה"כ הכנסות
45,484	-	2,120	23,945	188	19,231		רווח גולמי
(2,316)	-	(756)	(653)	-	(907)		הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(8,317)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,173)							הוצאות אחרות, נטו
33,678							רווח מפעולות רגילות
(22,216)							הוצאות מימון, נטו
11,462							רווח לאחר מימון
32							חלק החברה ברווח של השקעות
11,494							המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
							רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
4,448,610	1,848	178,817	1,899,315	1,510,851	857,780		נכסי המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	פאי סיאם אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
223,914	-	11,718	136,964	32,999	42,234		הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות
59,000	-	-	-	-	59,000		הכנסות ממכירת קרקעות
282,914	-	11,718	136,964	32,999	101,234		סה"כ הכנסות
165,800	-	8,639	103,702	9,666	43,793		רווח גולמי
213,030	-	(10,231)	79,919	131,007	12,335		רווח מהתאמת שווי נדל"ן
(50,109)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(15,156)							הוצאות אחרות, נטו
313,565							רווח מפעולות רגילות
(128,524)							הוצאות מימון, נטו
185,041							רווח לאחר מימון
374							חלק החברה ברווח של השקעות
185,415							המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
							רווח לפני מס
5,352,076	1,884	174,666	2,301,574	2,035,127	838,825		נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. דיבידנד:

ביום 28 במאי 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10087 ש"ח).

ב. עסקה למכירת המלון בחדרה:

בהמשך לאמור בביאור 11.ה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022, בדבר התקשרות עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (בשרשור סופי) של החברה, במערך הסכמים עם צד שלישי למכירת מלוא אחזקותיה בבית המלון בעיר חדרה ומניות חברת הניהול של כפר הים, החברה מעדכנת כי הצדדים פועלים לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה ולהשלמת העסקה בימים הקרובים.



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2023**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צופית הראל, מנהלת כללית;
2. גיא בורנשטיין, סמנכ"ל כספים;
3. קרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת החברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא 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 הראשון של שנת 2023 (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 במישרין 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 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.

28 במאי 2023

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 הראשון של שנת 2023 (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.

28 במאי 2023

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

תוכן העניינים

<u>ע מ ו ד</u>	
2	דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע מהותי נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אספן גרופ בע"מ ("להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 51,217 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-190 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי, 2023

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
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
18,670	61,062	47,083
37,844	98,198	38,372
2,068	18,915	2,143
2,082	3,467	1,567
663	1,765	8,279
47,500	14,700	-
<u>108,827</u>	<u>198,107</u>	<u>97,444</u>
1,315,031	1,258,317	1,341,839
-	26,380	-
516,101	(*) 398,490	520,588
171,421	(*) 32,974	173,344
628	944	612
1,833	2,291	1,680
20,223	8,060	36,154
<u>2,025,237</u>	<u>1,727,456</u>	<u>2,074,217</u>
<u>2,134,064</u>	<u>1,925,563</u>	<u>2,171,661</u>
100,350	100,350	100,421
16,725	6,833	13,925
31,380	41,925	31,720
966	2,131	2,415
17,269	19,057	28,810
834	20,934	834
42,851	-	42,395
<u>210,375</u>	<u>191,230</u>	<u>220,520</u>
162,097	48,846	178,200
902,102	896,332	910,825
41,424	41,424	41,424
13,557	14,422	13,200
13,506	-	13,506
1,283	1,808	1,122
1,785	1,803	2,310
<u>1,135,754</u>	<u>1,004,635</u>	<u>1,160,587</u>
<u>1,346,129</u>	<u>1,195,865</u>	<u>1,381,107</u>
663	663	663
293,504	293,504	293,504
(34,918)	(84,824)	(6,650)
543,602	533,505	527,090
(14,916)	(13,150)	(24,053)
<u>787,935</u>	<u>729,698</u>	<u>790,554</u>
<u>2,134,064</u>	<u>1,925,563</u>	<u>2,171,661</u>

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

נכסים לא שוטפים:
יתרות בגין חברות מוחזקות
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
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
הלוואות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות:
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מחברות מוחזקות
הלוואות מתאגידים פיננסיים
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

(* מויין מחדש).

28 במאי 2023

גיא בורנשטיין
מנכ"ל כספים

זופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

אספן גרופ בע"מ

נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח מבוקר
30,801	6,886	8,579	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,388	362	927	עלות ההכנסות עלות השכירות
393	120	91	עלות מכירת המבנים והקרקות
2,781	482	1,018	
28,020	6,404	7,561	רווח גולמי
11,142	(344)	(319)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
(26,648)	(4,353)	(6,353)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,094)	(230)	(728)	הוצאות אחרות, נטו
11,420	1,477	161	רווח מפעולות רגילות
(80,688)	(16,087)	(18,289)	הוצאות מימון
1,325	5,045	764	הכנסות מימון
103,275	16,050	3,543	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
35,332	6,485	(13,821)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
35,332	6,485	(13,821)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
34,337	444	30,167	רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
2,268	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
36,605	444	30,167	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
71,937	6,929	16,346	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	

35,332	6,485	(13,821)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(103,275)	(16,050)	(3,543)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
9,239	-	1,717	תשלום מבוסס מניות
985	193	201	פחת והפחתות
(11,142)	344	319	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
55,260	10,298	11,337	שחיקת התחייבויות לזמן ארוך
5,442	946	63	שחיקת נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
(8,159)	2,216	(3,727)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
568	(817)	515	שינוי בלקוחות
(389)	(1,683)	(475)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
179	1,344	1,449	שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(1,457)	4,552	3,235	שינוי בזכאים ויתרות זכות
66	16	181	שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,033)	3,412	4,905	
(9,192)	5,628	1,178	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
661	821	(57)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
(8,531)	6,449	1,121	סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
(274,313)	(1,773)	(7,926)
-	(26,380)	-
18,550	3,700	19,000
(120)	(101)	(32)
37,101	(6,402)	8,479
(218,782)	(30,956)	19,521
3,207	(22,291)	5,410
(215,575)	(53,247)	24,931
166,500	-	13,500
(6,375)	(1,219)	(1,125)
34,000	34,000	(773)
(23,250)	-	-
2,975	4,742	(9,137)
4	4	-
29	97	344
(1,791)	(448)	(448)
172,092	37,176	2,361
(52,014)	(9,622)	28,413
70,684	70,684	18,670
18,670	61,062	47,083
18,032	449	2,267
1,594	969	220
-	-	25,000
-	4,500	6,250

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
מקדמה על רכישת נדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות 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, שנבעו (שימשו) 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
תשלום דיבידנד
מכירה (רכישה) של מניות שהוחזקו באוצר, נטו
תמורה ממימוש כתיבי אופציה למניות
קבלת פיקדונות משוכרים, נטו
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים

הלוואות מוכר

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

אספן גרופ בע"מ
מידע מהותי נוסף

א. כללי:

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בייזום, השכרה, ניהול ובהשכחה של נכסים מניבים הכוללים מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, משרדים, שירותים ומסחר בישראל.

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

מובהר כי עקב כוחה של החברה בקבלת החלטות על הפעילויות הרלוונטיות בחברות ההולנדיות אשר כוללות: מינוי והחלפת מנהל הנכס (אשר התקציב מנהל 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.

לפרטים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2022 ועודם קיימים גם ליום 31 במרץ 2023, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).

ג. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - ראה ביאורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים.