



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023



## אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

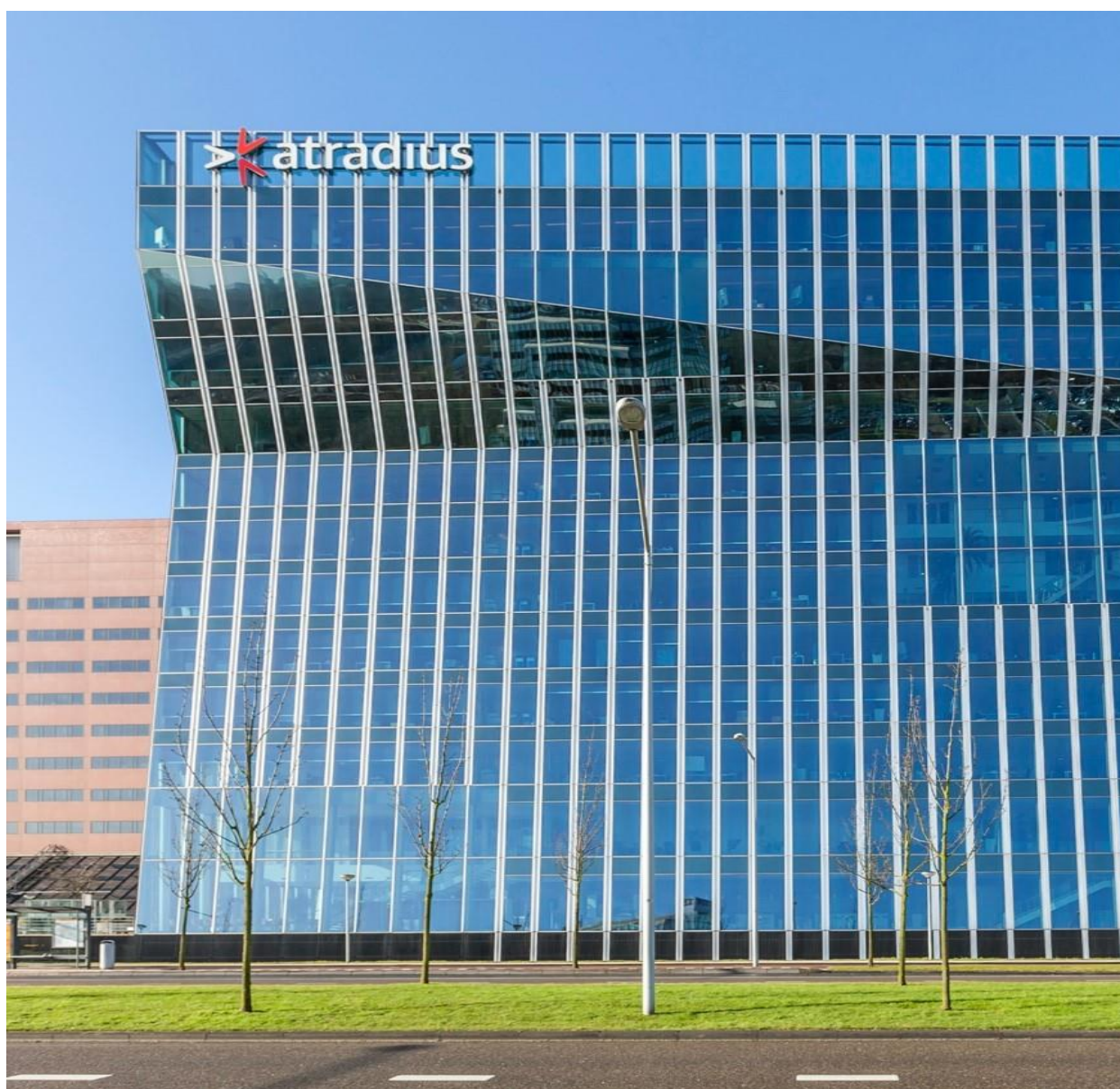
## תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 בספטמבר 2023.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2023, לפי תקנה 38ד'.



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 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<sup>(1)</sup> על ידה (להלן תקראנה ביחד: "הקבוצה") פועלות בעיקר ברכישה, ייזום, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים הכוללים משרדים, מלונאות, שירותים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בישראל ובהולנד.

החברה מתרכזת ב- 3 פעילויות מרכזיות:

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

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

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

## 1. פעילות מלונאית בישראל:

### הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החל מיום 7 בינואר 2021, מועד השלמת העסקה עם פאי סיאם בע"מ, 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 בתל אביב המושכר לרשת ישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע בירושלים.
- 7 קרקעות לייזום ופיתוח בירושלים, תל אביב, צפת, ים המלח ובחוף אמנון בכינרת.
- סך שווי נכסי הנדל"ן בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 2,071 מיליון ש"ח.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 883 מיליון ש"ח.
- הון עצמי בפאי סיאם ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 993 מיליון ש"ח (חלק החברה 50% - 497 מיליון ש"ח).

## 2. נדל"ן מניב באירופה:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה באירופה, בשטח כולל של כ- 229 אלף מ"ר (חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים הינו כ- 132 אלף מ"ר), המושכרים לכ- 100 שוכרים בתפוסה של כ- 96%. 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: 96%.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): 5 שנים.
  - Cap rate ממוצע: 6.55%.
  - LTV ממוצע: כ- 46%.
  - עלות ריבית ממוצעת: כ- 1.7%.
  - NOI מייצג \* (100%): כ- 127 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 67 מיליון ש"ח)
  - שווי נכסי נדל"ן בספרים \* (100%): 2,143 מיליון ש"ח (חלק החברה: 1,104 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- 61 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 159 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 95%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 14 נכסים מניבים.
  - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה ומרכזים מסחריים.
  - שיעור תפוסה ממוצע: 95%.
  - WAULT (ללא תקופות אופציה): 4.2 שנים.
  - Cap rate ממוצע: \*6.9%.
  - LTV ממוצע: כ- 26%.
  - שכר דירה מייצג: כ- 36 מיליון ש"ח.
  - שווי בספרים: 530 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 שני נכסים (מחצית מקניון אשקלון והמלון בחדרה) ובאירופה השלימה החברה את מכירת הנכס בשוויץ. מכירת הנכסים הגדילה את יתרת המזומנים בחברה. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 603 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

1. לאחר תקופת הדיווח, ביום 7 באוקטובר 2023, פתחו מחבלים במתקפת פתע על מדינת ישראל אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת בימים אלו.

השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון, והמלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

בעקבות פרוץ המלחמה, בחודש אוקטובר 2023 חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית בהתאם למידע הראשוני שנצבר מתחילת המלחמה אשר מלווה באי-ודאות גבוהה במיוחד<sup>1</sup>. בהתאם לתחזית בנק ישראל, בהנחה שהמלחמה תתרכז בזירה הדרומית במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023, התוצר יצמח בשיעור של כ-2.3% וכ-2.8% בשנים 2023 ו-2024, בהתאמה.

ביום 17 באוקטובר 2023 חברת הדירוג Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+, אך הודיעה כי הדירוג יוצב תחת "מעקב שלילי" (Rating Watch Negative), זאת בשל שינוי בתפיסת הסיכון הגיאופוליטי שנגרם מהמלחמה. כמו כן, ביום 19 באוקטובר 2023 חברת הדירוג Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A1, אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"תחת מעקב הורדת דירוג" (Review for Downgrade). בנוסף, ביום 24 באוקטובר 2023 חברת הדירוג S&P הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות התקפת חמאס ביום 7 באוקטובר 2023<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> מתוך "התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023" של בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו אתר בנק ישראל: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג של S&P מיום 24 באוקטובר 2023; הודעת Moody's מיום 19 באוקטובר 2023; והודעת Fitch מיום 14 באוגוסט 2023.

ככל שההערכות, כולן או חלקן, תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה בישראל. להלן פרטים בדבר השפעות המלחמה על פעילות הקבוצה נכון למועד פרסום דוח זה:

- מרכז מסחרי באשקלון, המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, פועל באופן חלקי. להערכת החברה, צפויה ירידה לא מהותית בדמי השכירות המושפעים מהפדיון של שוכרי החנויות, אשר בשלב זה לא ניתן לאמוד אותה.

- פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס סיטי סנטר ומלון איביס סטיילס המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור הכרזה על מצב מלחמה כאמור, ההפסקה בכניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו בארץ, מלון איביס סטיילס נסגר לפעילות בסמוך לאחר תחילת המלחמה וזאת עד ליום 23 באוקטובר, 2023. כמו כן, החל מתחילת המלחמה במלון איביס סיטי סנטר חלה ירידה משמעותית בתפוסה וזאת בעיקר בשל הפסקת כניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו במלון. נכון למועד פרסום דוח זה, שני בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות בעקבות אכלוסם על ידי מפונים על פי תוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת תעריפים שקבעה. האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הינו עד ליום 31 בדצמבר 2023. נכון למועד זה, אין ביכולתן של פאי סיאם והחברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על פאי סיאם. כאשר ההשפעה הנראית לעין ברבעון הרביעי לשנת 2023 אינה מהותית.

כמו כן, להערכת החברה ופאי סיאם, לסיום אירוח המפונים במלונות פאי סיאם, וזאת מבלי שבמקביל תהא כניסת תיירים לישראל לפחות בהיקף כפי שהיה לפני תחילת המלחמה, תהיה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של פאי סיאם.

2. 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 בתשעת חודשים הראשונים 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 5.5%-5.25%, 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% ובתשעת החודשים הראשונים של 2023 בכ-2.9%. בשנת 2023, בהתאם לתחזיות בנק ישראל שיעור האינפלציה בשנה הקרובה צפוי להסתכם בכ-2.9%. 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, התאפיינו שנת 2022 ותשעת החודשים הראשונים 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.

3. 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. המהלכים אותם מקדמת ממשלת ישראל הובילו לגל מחאות נרחב ויצרו חוסר וודאות בקרב המגזר העסקי ואצל שחקנים מרכזיים בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם. בדוח היציבות הפיננסית שפרסם בנק ישראל, ציין בנק ישראל את הקשר הישיר בין עוצמת המחאה ללחצים האינפלציוניים.

על פי הדוח האמור, הגדיר בנק ישראל את המערכת הפיננסית המקומית כיציבה, אודות לאיתנות הפיננסית והיציבות של המערכת הבנקאית וחברות הביטוח ותפקודן התקין של תשתיות פיננסיות. אולם, ציין את השפעתם המשמעותית של המשך העלאת הריבית במשק והאטת הצמיחה בארץ ובעולם וכן את חוסר הוודאות סביב השלכות שינויי החקיקה על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית כולה, באופן העלול להשפיע לרעה על יציבות המשק. כמו כן, חברות הדירוג התריעו מפני השלכות הפוטנציאליות של תהליך החקיקה והעדר הקונצנזוס לגביו על כלכלת ישראל.

נכון למועד זה, אין וודאות בנוגע לעתידיה של הרפורמה והשפעתה על המשק, ככל שתושלם.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והמלחמה המפורטים לעיל על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות בקשר עם משך ועוצמת הלחימה, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על פעילותה העסקית של הקבוצה ו/או של לקוחותיה, אין ביכולתה של החברה להעריך במועד זה את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של האירועים המפורטים לעיל, על פעילותה של החברה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור המינוף, נכסים 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 המשברים המתוארים לעיל וכן לאפשר לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הידועות במועד הדוח. הנהלת החברה תוסיף לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות ולפעול בהתאם להשתנות הנסיבות ולצורך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המלחמה וההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית והשפעותיהם המפורטים לעיל על הקבוצה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכותיה 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 המלחמה המשבר הכלכלי בישראל, החרפת המלחמה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, המשך מגמת האינפלציה והעלאות ריבית נוספות, וכן שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור.

מצבת הנכסים המניבים

שיוך קטגורי של כלל נכסי החברה:

משרדים		מלונאות	מתחמי מסחר	אזורי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים	
משרדים בחו"ל	משרדים בישראל	מלונאות ונופש בישראל ובחו"ל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים לוגיסטיים בחו"ל	תעשייה ולוגיסטיקה בישראל
Bruhl	כפר סבא	Sasbachwalden	אשקלון	Hoofddorp	אופקים
Amsterdam	ראש העין	ים המלח (*)	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					מגדל העמק
Den Haag					
Zoetermeer					
Rotterdam					
Naarden					
Amersfoort					

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

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
				<u>2,425</u>	נהריה
<u>8,130</u>		<u>20,844</u>		<u>31,784</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
בש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
72	196	95%	17	משרדים
37	256	99%	35	לוגיסטיקה ותעשייה
57	78	77%	9	מתחמי מסחר
	<u>530</u>	<u>95%</u>	<u>61</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
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>217,738</u>		<u>11,491</u>	

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	
62	1,928	93%	180	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
24	213	100%	45	
-	2	0%	4	
	<u>2,143</u>	<u>96%</u>	<u>229</u>	

## החוב הפיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

## המינוף הפיננסי של החברה

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

## אתגרים פיננסיים

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

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

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות בהיקף כולל של כ- 80 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 66 מיליון ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2023, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 2.9 מיליארד ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2023 ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 29.82% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 34.52% מסך המאזן.



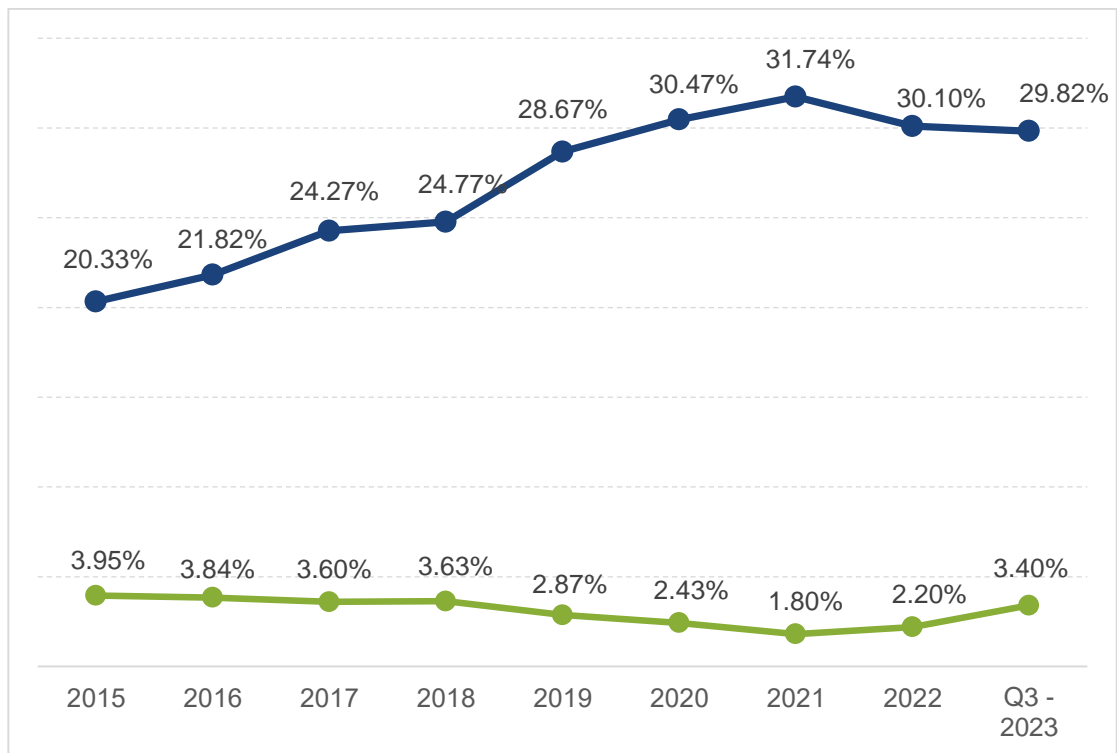
דירוג אשראי

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:



## סקירת מדדי הביצוע

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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של החברה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 135 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 114 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, מעליה בשער האירו ומעליה בפעילות המלונאית.

ברבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם ה- NOI מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### רווחי FFO (Funds From Operations)

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

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

חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת כ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO, לפי גישת ההנהלה, לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ש"ח לעומת כ- 64 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
129,810	70,549	(15,215)	126,250	(97,187)	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
					<b>התאמות:</b>
(213,030)	(101,218)	20,142	(175,111)	103,497	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
46,566	21,685	(6,188)	42,283	(17,262)	מיסים נדחים
(10,958)	131	90	(11,050)	272	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
15,156	288	(80)	1,646	2,113	הוצאות אחרות, נטו
5,972	498	(147)	4,993	(253)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
129	(337)	1,230	(521)	1,056	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
29,003	6,692	10,078	15,213	26,449	אחרות
<b>2,648</b>	<b>(1,712)</b>	<b>9,910</b>	<b>3,703</b>	<b>18,685</b>	<b>FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
(25,713)	(8,723)	2,803	(15,629)	(4,496)	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
<b>28,361</b>	<b>7,011</b>	<b>7,107</b>	<b>19,332</b>	<b>23,181</b>	<b>חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך</b>
55,747	13,697	7,517	43,798	34,075	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
1,956	2,833	(1,210)	(4,201)	(1,361)	נטרול הוצאות (תקבולים) בגין עסקאות הגנת מט"ח, נטו
14,339	3,505	3,409	10,761	11,596	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
9,239	3,393	1,440	5,949	6,938	תשלום מבוסס מניות
6,276	1,630	1,658	4,305	4,619	פחת
<b>90,205</b>	<b>23,346</b>	<b>22,724</b>	<b>64,315</b>	<b>74,552</b>	<b>FFO לפי גישת הנהלה (כולל)</b>
<b>44,908</b>	<b>12,076</b>	<b>11,476</b>	<b>32,403</b>	<b>37,705</b>	<b>חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>
<b>45,297</b>	<b>11,270</b>	<b>11,248</b>	<b>31,912</b>	<b>36,847</b>	<b>חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת הנהלה</b>

(\*) הוצאות הריבית בגין הלוואות מחברת האם לחברות נכס המוחזקות יחד עם שותפים מתבטלות בהליך האיחוד של הדוחות הכספיים אל מול הכנסות ריבית בחברת האם, ולכן החברה מנטרלת את הוצאות הריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והן 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,004	52,199	142,869	163,372	
8,462	8,543	20,871	28,502	
-	-	59,000	-	
56,466	60,742	222,740	191,874	1
<b>הכנסות:</b>				
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול				
הכנסות משירותי מלונאות				
הכנסות ממכירות קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי				
<b>עלות ההכנסות:</b>				
עלות השכירות ושירותי הניהול				
עלות שירותי המלונאות				
עלות מכירת המבנים והקרקעות				
10,860	13,228	33,336	38,664	
(*) 5,982	6,497	(*) 16,888	18,332	
131	90	47,950	272	
16,973	19,815	98,174	57,268	
39,493	40,927	124,566	134,606	2
<b>רווח גולמי</b>				
הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון				
ממימוש, נטו				
101,218	(20,142)	175,111	(103,497)	3
(*) (854)	(1,466)	(*) (3,316)	(4,778)	4
(11,113)	(9,470)	(28,514)	(31,153)	4
(288)	80	(1,646)	(2,113)	5
128,456	9,929	266,201	(6,935)	
(33,912)	(31,236)	(97,217)	(103,208)	6
(351)	4,493	5,856	7,655	
94,193	(16,814)	174,840	(102,488)	
<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>				
הוצאות מימון				
הכנסות מימון				
<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון</b>				
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי				
שיטת השווי המאזני, נטו ממס				
337	(1,322)	521	(1,153)	
94,530	(18,136)	175,361	(103,641)	
(23,981)	2,921	(49,111)	6,454	7
70,549	(15,215)	126,250	(97,187)	8
<b>רווח (הפסד) על ההכנסה</b>				
מסים על ההכנסה				
<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>				
<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>				
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו				
<b>ממס:</b>				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ				
העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל				
(35,554)	8,246	(11,531)	72,428	
-	-	-	(322)	
(35,554)	8,246	(11,531)	72,106	
34,995	6,969	114,719	(25,081)	
<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>				
<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:</b>				
בעלים של חברת האם				
27,058	(5,685)	39,669	(56,379)	
43,491	(9,530)	86,581	(40,808)	
70,549	(15,215)	126,250	(97,187)	

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 192 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול, נטו נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות לאורך כל תקופת הדוח ולא הניבו לאורך כל התקופה המקבילה אשתקד, מעליה בשער האירו ומעליה בהכנסות ממלונאות.

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו ברבעון לסך של כ- 61 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 56 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מעליה בשער האירו.

### (2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 135 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 125 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהסיבות המתוארות בסעיף 1 לעיל. מנגד בשנה קודמת נבע לחברה רווח מהשלמת מכירת הקרקע בחדרה.

הרווח הגולמי של החברה לרבעון הסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### (3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, לעומת רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו של כ- 175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד נובע משערוך שלילי של נכסי הקבוצה בהולנד בסך של כ- 73 מיליון ש"ח אשר בתוכו נכללה ירידת ערך חד פעמית בסך בסך של כ- 9.6 מיליון אירו (כ- 37 מיליון ש"ח) בגין עליה בשיעור מס הרכישה בהולנד, שהשפיע על שוויים של כל נכסי החברה בהולנד, כמו כן משערוך שלילי בשל עלויות עסקת רכישת נכסים בחברת הבת פאי סיאם וירידת ערך בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, ומנגד שערוך חיובי של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל בסך של 24 מיליון ש"ח (חלקו בגין השפעת עליית המדד על שווי הנכסים המניבים של החברה בישראל).

ההפסד מהתאמת שווי הוגן ברבעון הסתכם לסך של 20 מיליון ש"ח לעומת רווח מהתאמת שווי הוגן בסך של כ- 101 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידת ערך בסך של 25 מיליון ש"ח לעומת עלית ערך של כ- 104 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד של נכסים בבעלות חברת הבת פאי סיאם.

**(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**

הוצאות המכירה והוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 36 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעליה בהוצאות מכירה ומזקיפה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בחברה.

הוצאות מכירה והוצאות הנהלה וכלליות של החברה ברבעון הסתכמו לסך של כ- 11 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בזקיפה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בחברה.

**(5) הוצאות אחרות, נטו**

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**(6) הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 96 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 91 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו נבע מעליה בשיעור ריבית הפריים, מהלוואות חדשות שנלקחו ומגיוס אג"ח.

הוצאות המימון, נטו, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 27 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהתמתנות קצב עליית המדד בין שני התקופות בקיזוז השפעת עלייה בגין גיוס אג"ח.

**(7) מסים על הכנסה**

הטבת המס בתקופת הדוח הסתכמה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הטבת המס ברבעון הסתכמה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**(8) רווח (הפסד) לתקופה**

ההפסד בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 97 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד ברבעון הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		הערות
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים</b>				
<b>נכסים שוטפים</b>				
388,826	468,587	355,607		מזומנים ושויי מזומנים
69,310	89,257	79,327		נכסים פיננסיים לזמן קצר
6,865	8,230	9,392		לקוחות
23,520	48,582	34,778		חייבים ויתרות חובה
267,342	150,984	-		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>755,863</u>	<u>765,640</u>	<u>479,104</u>	1	
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
61,061	60,249	56,684		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
89,523	34,000	-		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
20,275	58,877	64,853		פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,548,245	2,479,596	2,671,342	3	נדל"ן להשקעה
1,267,992	1,151,816	1,479,279		נדל"ן להשקעה בהקמה
595,501	579,576	638,341		רכוש קבוע, נטו
2,927	3,155	2,240		נכס זכות שימוש
10,689	10,689	-		נכסי מסים נדחים
<u>4,596,213</u>	<u>4,377,958</u>	<u>4,912,739</u>	2	
<u>5,352,076</u>	<u>5,143,598</u>	<u>5,391,843</u>		
<b>סך הכל נכסים</b>				
<b>התחייבויות והון</b>				
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
100,350	244,650	100,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
311,075	62,414	510,194		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
41,432	-	44,701		חלויות שוטפות של איגרות חוב
15,724	15,676	18,961		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,682	64,829	71,631		זכאים ויתרות זכות
58,075	46,090	49,079		התחייבות בגין מסים שוטפים
1,434	2,034	1,384		הפרשות
119,739	71,065	-		התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>714,511</u>	<u>506,758</u>	<u>796,300</u>	4	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
1,371,649	1,426,192	1,322,842		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,085,529	1,118,420	1,153,690		איגרות חוב
23,557	23,918	22,497		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
25,006	24,006	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
185,138	173,768	153,594		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,050	4,881	5,767		פיקדונות משוכרים
284,447	278,216	263,792		התחייבויות מסים נדחים
37,310	35,040	39,414		התחייבות בגין חכירה
731	600	869		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,018,417</u>	<u>3,085,041</u>	<u>2,987,471</u>	5	
<u>3,732,928</u>	<u>3,591,799</u>	<u>3,783,771</u>		
<b>סך הכל התחייבויות</b>				
<b>הון</b>				
<b>הון המיוחס לבעלים של חברת האם:</b>				
663	663	663		הון מניות
293,504	293,504	293,721		פרמיה
543,602	554,189	481,580		יתרת רווח
-	-	(13,107)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,761	13,790	13,589		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
11,893	8,603	18,787		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(100,540)	(143,172)	(53,910)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,576	19,308	21,576		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(14,916)	(14,916)	(31,173)		מניות באוצר
<u>787,935</u>	<u>750,361</u>	<u>750,118</u>		
<u>831,213</u>	<u>801,438</u>	<u>857,954</u>		
<u>1,619,148</u>	<u>1,551,799</u>	<u>1,608,072</u>	6	
<u>5,352,076</u>	<u>5,143,598</u>	<u>5,391,843</u>		
<b>סך ההון המיוחס לבעלים של החברה</b>				
<b>הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>				
<b>סך הכל הון</b>				

## הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

### (1) נכסים שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 479 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 756 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון נובע מירידה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 267 מיליון ש"ח בעקבות השלמת מכירת הנכסים ומירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 23 מיליון ש"ח בקיזוז עליה בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.

### (2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,913 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- 334 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך כולל של כ- 43 מיליון ש"ח, מעליה בסעיף פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 44 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 30 בספטמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 4,151 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,816 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מהשקעות ורכישות נכסים בסך של כ- 202 מיליון ש"ח, הפרשי תרגום חיוביים בסך של כ- 157 מיליון ש"ח בעקבות עליה בשער האירו בתקופת הדוח וממיון נכסים מסעיף מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בישראל ובחול"ל בסך של כ- 103 מיליון ש"ח.

### (4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכמו לסך של כ- 796 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 715 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מעלייה בסך של כ- 199 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות קבלת הלוואות חדשות, סיווג חלויות שוטפות ומהשפעת העליה בשער האירו; מעליה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בעיקר בגין ריבית לשלם בקיזוז ירידה בסך של כ- 120 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה בעקבות השלמת מכירת הנכסים.



## (5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכמו לסך של כ- 2,987 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,018 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון נבע בעיקר מירידה בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות מיון הלוואות לחלויות שוטפות, בקיזוז השפעת העליה בשער האירו, ירידה של כ- 32 מיליון ש"ח בסעיף הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בעיקר בעקבות המרה להון של חלק מהלוואות, קיטון בהתחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בעקבות הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ומנגד עליה בסעיף איגרות החוב בסך של כ- 68 מיליון ש"ח בעקבות השפעת עליית המדד והרחבת סדרת איגרות החוב של חברת פאי סיאם.

## (6) הון

ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 1,608 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 858 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 29.82% מסך המאזן, לעומת כ- 1,619 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 30 בספטמבר 2023, ההון העצמי מהווה כ- 34.52% מסך המאזן.

## נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, מהנפקת איגרות חוב בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח, לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 249 מיליון ש"ח, למוסדות בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, לרכישה של מניות באוצר בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 19 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 30 בספטמבר 2023, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 317 מיליון ש"ח, עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ותזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים.

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 28 בנובמבר 2023, נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה. החברה הציגה כי תפרע את התחייבויותיה בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה, מניצול מסגרות אשראי, גיוס איגרות חוב 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- 290 מיליון ש"ח.

## ממשל תאגידי וסיכוני שוק

### 1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

#### 1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

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

#### 1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

##### א. סיכוני ריבית

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ- 3,308 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,157 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 960 מיליון ש"ח צמודות מדד, כ- 844 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 347 מיליון ש"ח בריבית קבועה בארץ.

ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,879 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 צמודות למדד חושפות את החברה לסיכון בגין עליית המדד. לעליית שיעור ריבית הפריים היתה השפעה של כ- 5 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 30 בספטמבר 2023, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 993 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 להלן).

## ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי הנכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,012 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.9%.

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- 7 מיליון ש"ח וכ- 1,139 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

**דוח בסיסי הצמדות ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)**

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							<b>נכסים:</b>
355,607	-	137,391	217,928	-	288	-	מזומנים ושווי מזומנים
79,327	-	37,220	14,996	7,438	567	19,106	נכסים פיננסיים לזמן קצר
9,392	-	-	2,180	-	-	7,212	לקוחות
34,778	2,126	-	28,483	-	-	4,169	חייבים ויתרות חובה
2,671,342	2,671,342	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,479,279	1,479,279	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
638,341	638,341	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
56,684	56,684	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
64,853	-	35,596	1,216	-	-	28,041	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,240	2,240	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
<u>5,391,843</u>	<u>4,850,012</u>	<u>210,207</u>	<u>264,803</u>	<u>7,438</u>	<u>855</u>	<u>58,528</u>	
							<b>התחייבויות:</b>
100,350	-	100,350	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,198,391	-	234,905	-	-	-	963,486	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,803,011	-	740,972	975,248	-	-	86,791	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
24,494	-	10,000	-	-	-	14,494	הלוואה מאחרים
181,622	-	16	181,606	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
18,961	-	10,980	7,981	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
120,710	22,221	35,250	59,884	-	-	3,355	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
1,384	1,384	-	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
25,006	25,006	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
40,283	1,757	532	37,994	-	-	-	מסים נדחים
263,792	263,792	-	-	-	-	-	פקדונות שוכרים
5,767	-	-	3,745	-	-	2,022	
<u>3,783,771</u>	<u>314,160</u>	<u>1,133,005</u>	<u>1,266,458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,070,148</u>	
<u>1,608,072</u>	<u>4,535,852</u>	<u>(922,798)</u>	<u>(1,001,655)</u>	<u>7,438</u>	<u>855</u>	<u>(1,011,620)</u>	<b>עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)</b>

(\*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות צמודים לאירו בסך של כ- 2,141 מיליון ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 1,037 מיליון 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 (30 בספטמבר 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-30.9.2023 עד 28.11.23):

שיעור השינוי	מטבע
-2.56%	דולר ארה"ב (\$)
0.65%	אירו אירופי (€)
0.74%	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 30 בספטמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,724,433 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב- 1,173,141 מניות של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 67.74%.

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 30 בספטמבר 2023	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{750,118}{2,172,871} = 34.52\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,804,150}{185,765} = 15.10 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,608,072}{5,391,843} = 29.82\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 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%.	642,533 (*)	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 חוב או התחייבות כלשהי.				

(\*) ביכוי הוצאות הנפקה



אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2023	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{750,118}{2,172,871} = 34.52\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,804,150}{185,765} = 15.10 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,608,072}{5,391,843} = 29.82\% > 16\%$	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-16%				
ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 750 מיליון ש"ח. אין הערת "עסק חי"	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי של החברה בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ- 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%.	323,483 (*)	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.				

(\*) 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 בנובמבר 2023



## אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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- 39.17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 15.50% ו- 14.63% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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- 47,271 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ- 244 אלפי ש"ח וכ- 5 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה 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 בנובמבר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

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

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

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

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

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
388,826	468,587	355,607
69,310	89,257	79,327
6,865	8,230	9,392
23,520	48,582	34,778
267,342	150,984	-
755,863	765,640	479,104
61,061	60,249	56,684
89,523	34,000	-
20,275	58,877	64,853
2,548,245	2,479,596	2,671,342
1,267,992	1,151,816	1,479,279
595,501	579,576	638,341
2,927	3,155	2,240
10,689	10,689	-
4,596,213	4,377,958	4,912,739
5,352,076	5,143,598	5,391,843

#### נכסים

##### **נכסים שוטפים**

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

##### **נכסים לא שוטפים**

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

#### **סך הכל נכסים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022      2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,350	244,650	100,350
311,075	62,414	510,194
41,432	-	44,701
15,724	15,676	18,961
66,682	64,829	71,631
58,075	46,090	49,079
1,434	2,034	1,384
119,739	71,065	-
<u>714,511</u>	<u>506,758</u>	<u>796,300</u>
1,371,649	1,426,192	1,322,842
1,085,529	1,118,420	1,153,690
23,557	23,918	22,497
25,006	24,006	25,006
185,138	173,768	153,594
5,050	4,881	5,767
284,447	278,216	263,792
37,310	35,040	39,414
731	600	869
<u>3,018,417</u>	<u>3,085,041</u>	<u>2,987,471</u>
<u>3,732,928</u>	<u>3,591,799</u>	<u>3,783,771</u>
663	663	663
293,504	293,504	293,721
543,602	554,189	481,580
-	-	(13,107)
13,761	13,790	13,589
11,893	8,603	18,787
18,392	18,392	18,392
(100,540)	(143,172)	(53,910)
21,576	19,308	21,576
(14,916)	(14,916)	(31,173)
<u>787,935</u>	<u>750,361</u>	<u>750,118</u>
<u>831,213</u>	<u>801,438</u>	<u>857,954</u>
<u>1,619,148</u>	<u>1,551,799</u>	<u>1,608,072</u>
<u>5,352,076</u>	<u>5,143,598</u>	<u>5,391,843</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 בנובמבר 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
192,724	48,004	52,199	142,869	163,372
31,190	8,462	8,543	20,871	28,502
59,000	-	-	59,000	-
<u>282,914</u>	<u>56,466</u>	<u>60,742</u>	<u>222,740</u>	<u>191,874</u>
46,779	10,860	13,228	33,336	38,664
(*) 24,158	(*) 5,982	6,497	(*) 16,888	18,332
48,042	131	90	47,950	272
<u>118,979</u>	<u>16,973</u>	<u>19,815</u>	<u>98,174</u>	<u>57,268</u>
163,935	39,493	40,927	124,566	134,606
213,030	101,218	(20,142)	175,111	(103,497)
(*) (5,312)	(*) (854)	(1,466)	(*) (3,316)	(4,778)
(42,932)	(11,113)	(9,470)	(28,514)	(31,153)
(15,156)	(288)	80	(1,646)	(2,113)
313,565	128,456	9,929	266,201	(6,935)
(132,261)	(33,912)	(31,236)	(97,217)	(103,208)
3,737	(351)	4,493	5,856	7,655
<u>185,041</u>	<u>94,193</u>	<u>(16,814)</u>	<u>174,840</u>	<u>(102,488)</u>
374	337	(1,322)	521	(1,153)
185,415	94,530	(18,136)	175,361	(103,641)
(55,605)	(23,981)	2,921	(49,111)	6,454
<u>129,810</u>	<u>70,549</u>	<u>(15,215)</u>	<u>126,250</u>	<u>(97,187)</u>
52,525	(35,554)	8,246	(11,531)	72,428
-	-	-	-	(322)
4,536	-	-	-	-
<u>57,061</u>	<u>(35,554)</u>	<u>8,246</u>	<u>(11,531)</u>	<u>72,106</u>
<u>186,871</u>	<u>34,995</u>	<u>(6,969)</u>	<u>114,719</u>	<u>(25,081)</u>
35,332	27,058	(5,685)	39,669	(56,379)
94,478	43,491	(9,530)	86,581	(40,808)
<u>129,810</u>	<u>70,549</u>	<u>(15,215)</u>	<u>126,250</u>	<u>(97,187)</u>
71,937	3,059	(703)	31,374	(9,749)
114,934	31,936	(6,266)	83,345	(15,332)
<u>186,871</u>	<u>34,995</u>	<u>(6,969)</u>	<u>114,719</u>	<u>(25,081)</u>
0.56	0.43	(0.09)	0.62	(0.91)
<u>0.55</u>	<u>0.42</u>	<u>(0.09)</u>	<u>0.62</u>	<u>(0.91)</u>
63,524	63,539	61,489	63,521	62,215
<u>64,304</u>	<u>64,217</u>	<u>61,489</u>	<u>64,371</u>	<u>62,215</u>

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

**עלות ההכנסות:**  
עלות השכירות ושירותי הניהול  
עלות שירותי המלונאות  
עלות מכירת הקרקעות

**רווח גולמי**  
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו  
הוצאות מכירה  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות, נטו

**רווח (הפסד) מפעולות רגילות**  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון

**רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון**  
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

**רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה**  
מסים על ההכנסה  
**רווח (הפסד) לתקופה**

**רווח (הפסד) כולל אחר:**  
**סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל

הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע, נטו ממס

**סה"כ רווח כולל אחר**

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:**

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:**

בעלים של חברת האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח (הפסד) למניה (0.01 ש"ח ערך מקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):**

רווח (הפסד) בסיסי

רווח (הפסד) בדילול מלא

**הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):**

שימוש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

שימוש בחישוב הרווח המדולל למניה

(\* מוי"ן מחדש).

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**



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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור (1)	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	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
(97,187)	(40,808)	(56,379)	-	-	-	-	-	-	(13,107)	(43,272)	-	-
72,428	25,476	46,952	-	-	46,952	-	-	-	-	-	-	-
(322)	-	(322)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-
(25,081)	(15,332)	(9,749)	-	-	46,630	-	-	-	(13,107)	(43,272)	-	-
6,938	-	6,938	-	-	-	-	6,938	-	-	-	-	-
(18,750)	-	(18,750)	-	-	-	-	-	-	-	(18,750)	-	-
(16,257)	-	(16,257)	(16,257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
173	-	173	-	-	-	-	(44)	-	-	-	217	-
45,381	45,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,308)	(3,308)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(172)	-	(172)	-	-	-	-	-	(172)	-	-	-	-
(11,076)	26,741	(37,817)	(16,257)	-	46,630	-	6,894	(172)	(13,107)	(62,022)	217	-
1,608,072	857,954	750,118	(31,173)	21,576	(53,910)	18,392	18,787	13,589	(13,107)	481,580	293,721	663

יתרת פתיחה  
ליום 31 בדצמבר 2022

**שינויים בתקופה של  
תשעה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2023:**

הפסד לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום  
דוחות כספיים של פעילות  
חוץ  
העברת קרנות הון לדוח  
רווח והפסד  
סך הכל רווח כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד שהוכרז  
רכישת מניות באוצר על ידי  
החברה (2)  
מימוש כתבי אופציה למניות  
הסבת הלוואות מבעלי  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
להון  
חלוקה לזכויות שאינן מקנות  
שליטה  
עסקאות עם בעל שליטה  
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום  
30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח		יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				רכוש קבוע אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין בעל שליטה 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	
126,250	86,581	39,669	-	-	-	-	-	-	39,669	-	-	
(11,531)	(3,236)	(8,295)	-	-	(8,295)	-	-	-	-	-	-	
114,719	83,345	31,374	-	-	(8,295)	-	-	-	39,669	-	-	
5,949	-	5,949	-	-	-	-	5,949	-	-	-	-	
(17,000)	-	(17,000)	-	-	-	-	-	-	(17,000)	-	-	
2,975	-	2,975	1,949	-	-	-	-	-	-	1,026	-	
4	-	4	-	-	-	-	(1,358)	-	-	1,358	4	
-	(4,667)	4,667	-	-	-	4,667	-	-	-	-	-	
61,454	61,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(3,634)	(3,634)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(178)	-	(178)	-	-	-	-	-	(178)	-	-	-	
164,289	136,498	27,791	1,949	-	(8,295)	4,667	4,591	(178)	22,669	2,384	4	
1,551,799	801,438	750,361	(14,916)	19,308	(143,172)	18,392	8,603	13,790	554,189	293,504	663	

יתרת פתיחה  
ליום 31 בדצמבר 2021

שינויים בתקופה של תשעה חודשים  
שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2022:

רווח לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות  
כספיים של פעילות חוץ  
סך הכל רווח כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד שהוכרז  
מכירת מניות באוצר על ידי החברה,  
נטו  
מימוש כתבי אופציה למניות  
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות  
שליטה  
המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות  
שליטה להון  
חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה  
עסקאות עם בעל שליטה  
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון מחברה לתועלת הציבור (1)	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	אלפי ש"ח
1,623,849	866,181	757,668	(29,193)	21,576	(58,892)	18,392	17,347	13,646	(10,542)	490,950	293,721	663
(15,215)	(9,530)	(5,685)	-	-	-	-	-	-	(2,565)	(3,120)	-	-
8,246	3,264	4,982	-	-	4,982	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,969)	(6,266)	(703)	-	-	4,982	-	-	-	(2,565)	(3,120)	-	-
1,440	-	1,440	-	-	-	-	1,440	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
(1,980)	-	(1,980)	(1,980)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,961)	(1,961)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(57)	-	(57)	-	-	-	-	-	(57)	-	-	-	-
(15,777)	(8,227)	(7,550)	(1,980)	-	4,982	-	1,440	(57)	(2,565)	(9,370)	-	-
1,608,072	857,954	750,118	(31,173)	21,576	(53,910)	18,392	18,787	13,589	(13,107)	481,580	293,721	663

יתרת פתיחה  
ליום 30 ביוני 2023

**שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:**

הפסד לתקופה  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
העברת קרנות הון לדוח רווח והפסד  
סך הכל רווח כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות דיבידנד שהוכרז  
רכישת מניות באוצר על ידי החברה (2)  
חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה  
עסקאות עם בעל שליטה  
סך הכל שינויים בתקופה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

129,810      70,549      (15,215)      126,250      (97,187)

#### התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח

הון ממימוש, נטו

פחת והפחתות

מסים נדחים, נטו

ירידת (עליית) ערך פיקדונות, ניירות ערך סחירים

ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

שערוך התחייבויות לזמן ארוך, נטו

חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו ממס

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות

משותפות

9,239	3,393	1,440	5,949	6,938
(213,030)	(101,218)	20,142	(175,111)	103,497
6,276	1,630	1,658	4,305	4,619
46,566	21,685	(6,188)	42,283	(17,262)
17,880	441	(2,270)	4,436	(2,783)
59,442	17,890	7,697	43,042	36,189
(374)	(337)	1,322	(521)	1,153
(19)	-	(16)	-	(44)
<u>55,790</u>	<u>14,033</u>	<u>8,570</u>	<u>50,633</u>	<u>35,120</u>

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחיבים וביתרות חובה

שינוי במלאי קרקעות ומבנים למכירה

שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים

ויתרות זכות ובהפרשות

שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

(1,222)	8,252	9,174	(7,633)	(2,774)
46,288	5,000	-	46,318	-
(361)	11,859	8,588	842	17,980
275	25	(54)	144	138
<u>44,980</u>	<u>25,136</u>	<u>17,708</u>	<u>39,671</u>	<u>15,344</u>

#### מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

100,770      39,169      26,278      90,304      50,464

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (1)

מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

מוסדות בגין נדל"ן להשקעה (לרבות מסים על רווחים

ממכירת נדל"ן להשקעה)

השקעה ברכוש קבוע

תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה (2)

תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו

השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

(494,754)	(127,853)	(34,930)	(391,465)	(202,180)
(78,069)	(22,546)	-	(22,546)	-
-	(1,677)	(11,439)	(20,037)	(21,553)
(67,254)	(20,939)	(20,161)	(49,585)	(46,796)
38,717	3,000	-	37,867	219,523
20,224	21,652	12,677	(18,208)	1,089
(1,973)	(2,779)	4,199	(3,617)	3,766
<u>(583,109)</u>	<u>(151,142)</u>	<u>(49,654)</u>	<u>(467,591)</u>	<u>(46,151)</u>

#### מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(1) לפרטים בדבר השקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה, ראה ביאורים 3.ח. ו- 3.ט.

(2) לפרטים בדבר תמורה שנתקבלה בתקופת הדוח ממימוש נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 3.י., 3.י.ד. ו- 3.ט.ו.

## אספן גרופ בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
578,612 (85,835) (54,407)	101,337 (7,550) (3,063)	28,787 (7,779) (5,423)	355,156 (29,558) 89,893	100,484 (25,530) -	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b> 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) (1)
192,657 (19,693) (1,791) 4 -	96,112 (2,634) (373) -	40,102 (1,521) (448) -	192,657 (22,286) (784) 4	40,102 (5,056) (1,344) 173	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
-	-	-	-	(123,498)	קבלת פקדונות משוכרים, נטו
413 (5,447) 2,975 (23,250)	-	16 (1,961) (1,980)	-	508 (3,308) (16,257) (18,750)	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מכירה (רכישה) של מניות באוצר, נטו תשלום דיבידנד
<u>584,238</u>	<u>170,655</u>	<u>37,293</u>	<u>571,057</u>	<u>(52,476)</u>	<b>מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון</b>
101,899	58,682	13,917	193,770	(48,163)	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
276,360	416,551	341,564	276,360	388,826	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
10,567	(6,646)	126	(1,543)	14,944	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>388,826</u>	<u>468,587</u>	<u>355,607</u>	<u>468,587</u>	<u>355,607</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
<b><u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u></b>					
71,515	12,251	14,074	40,988	62,690	סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה
726	230	320	541	1,004	סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה
<b><u>נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u></b>					
-	-	3,000	-	50,000	הלוואות מוכר (2)
3,387	-	(8,320)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד אשראי ספקים
-	-	(6,250)	-	-	דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן
<u>61,454</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,454</u>	<u>45,381</u>	המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

(1) לפרטים בדבר הנפקת איגרות חוב, ראה ביאור 3.יט.

(2) לפרטים בדבר הלוואת מוכר שניתנו, ראה ביאורים 3.י. ו-3.י.ד.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 ומיידים), 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 הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה נדל"ן להשקעה בהקמה, ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 בספטמבר 2023 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, הנדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש באמצעות הערכות שווי ומכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים. במהלך תקופת הדוח נכללה ירידת ערך חד פעמית בסך של כ-9.6 מיליוני אירו (כ-37 מיליון ש"ח) בגין עליה בשיעור מס הרכישה בהולנד, הבאה לידי ביטוי בשוויים של כל נכסי החברה בהולנד. כמו כן, פאי סיאם ביצעה הערכת שווי לפרויקט חבצלת בעקבות הערכה מחדש של עלויות הפרויקט, בגינה ביצעה ירידת ערך בסך של כ-25 מיליון ש"ח.



## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2023 ליום 30 בספטמבר 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)	
119.43	119.54	3.8240	4.2000	4.0531	
115.03	114.82	3.5430	3.6288	3.4858	
116.11	115.78	3.5190	3.8151	3.7530	
%	%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</b> ליום 30 בספטמבר 2023 ליום 30 בספטמבר 2022
2.86	3.25	8.67	10.09	8.00	
4.28	4.40	13.92	6.59	(0.97)	
0.67	0.77	3.35	2.11	0.86	<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b> ביום 30 בספטמבר 2023 ביום 30 בספטמבר 2022
1.04	1.23	1.23	(0.60)	(4.14)	
5.27	5.27	13.15	12.06	6.62	<b>לשנה שהסתיימה:</b> 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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 רכשה החברה 2,113,779 מניות שלה עצמה באוצר. ליום 30 בספטמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה החברה 3,724,433 מניות שלה עצמה באוצר. כמו כן, מחזיקה מריו לזניק נופך בע"מ, חברה מאוחדת בשליטה מלאה של החברה ב-1,173,141 מניות של החברה.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כל אחת מסדרות איגרות החוב בשיעור של 0.25%.

**ג.** ביום 14 בפברואר 2023, התקשר בעל השליטה בחברה, מר רוני צארום (להלן: "צארום"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיו במניות החברה למר שלמה דהוקי. העסקה לא הושלמה עד למועד ההשלמה שנקבע בהסכם (30 ביוני 2023).

**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 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10021 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2023.

ביום 28 במאי 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10091 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 4 ביולי 2023.

ביום 31 באוגוסט 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10171 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 בספטמבר 2023.

לעניין דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדיווח – ראה ביאור 6.ב.

**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 (FFO - I NOI).

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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 שהובשלו במלואן וטרם מומשו, כדלקמן: (1) הארכת תקופת המימוש של אופציות (סדרה י"ד) ב- 5 שנים, באופן שתאריך הפקיעה יחול ביום 28 באפריל 2023, חלף תאריך הפקיעה הנוכחי (28 באפריל 2023); (2) חלף מימוש האופציות באמצעות חלופת המימוש נטו בלבד, ניתן יהיה לממש את אופציות (סדרה י"ד) גם בתמורה למחיר המימוש.

גמול הונו לנושאי משרה	גמול הונו ליו"ר הדירקטוריון	
229,167	1,500,000	כמות האופציות
2	1	מספר מקבלים
7.278	6.440	מחיר מניה (בש"ח) (*)
5.640	5.540	מחיר מימוש (בש"ח) (*)
1.55	1.64	שווי הוגן לכתב אופציה בהתאם למודל B&S (*)
32.4%	32.6%	תגודתיות צפויה
הובשלו במלואן		תנאי הבשלה
28 באפריל 2023		מועד מימוש אחרון
3.7%		שיעור ריבית חסרת סיכון
יש		התאמה לדיבידנד

(\*) נכון למועד אישור האסיפה הכללית והדירקטוריון, בהתאמה.

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

ביום 26 במרץ 2020, התקשרה פאי סיאם הנביאים ירושלים 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 נוסף ראה באור 2)12 לדוחות הכספיים השנתיים).

ביום 21 ביולי 2022 שונה מעמד פאי הנביאים לחברה לתועלת הציבור על מנת לעמוד בדרישות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "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 רמ"י. 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 (להלן: "חל"צ") 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 כקרן 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.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

### ח. פרויקט פאי סיאם הנביאים בירושלים (חברה לתועלת הציבור): (המשך)

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 אספקת השירותים לפאי הנביאים, פאי סיאם תהיה הגורם הבלעדי והמכריע לעניין קבלת כל ההחלטות 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 כחל"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 לפאי סיאם בגין פעולותיה והשקעותיה. היחס שיקבע לזכויות החברות בנכס לאחר הייזום והבנייה, ככל שתבצע, יהיה ביחס להיקף ההשקעות ושווי הייזום שתבצע פאי סיאם אל מול ההשקעה של פאי הנביאים ברכישת הזכויות בנכס.

### 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 מיליון ש"ח. שטח הנכס הינו 1,266 מ"ר.

בהסכם נקבע כי יתרת התמורה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק תשולם למוכרת, בתוך 180 יום מיום חתימת הסכם המכר, כנגד מסירת המקרקעין וכן ביצוע יתר הפעולות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בחודש ינואר 2023, הושלמה העסקה ופאי סיאם השלימה תשלום בסך של כ- 66 מיליון ש"ח נוספים בתוספת מע"מ למוכרת והנכס עבר לבעלות פאי סיאם. התמורה כפי שנקבע בהסכם המכר הועברה במלואה, כאשר מתוך התמורה ובהתאם להחלטת בית המשפט הושאר סכום של כ- 1.7 מיליון ש"ח בנאמנות אצל ב"כ לצורך הבטחת הליך משפטי המתנהל כנגד המוכרת, כאשר כלל מסמכי העברת הרישום התקבלו אצל פאי סיאם ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושלם רישום זכויות החכירה על שמה.

בנוסף לאמור לעיל, על זכויות הבעלות בנכס (המוחזקות באמצעות הפטריארכיה הארמנית בירושלים) רשום עיקול לטובת עיריית ירושלים בסך של כ- 38.3 מיליון ש"ח. יובהר, כי לעיקול אין השפעה על פאי סיאם והיא אינה צד לעיקול.

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

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

### י. מכירת 50% מהזכויות במרכז מסחרי באשקלון:

ביום 15 בספטמבר 2022 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "הקונה"; וביחד: "הצדדים"), בהסכם למכירת מחצית מאחזקותיה וזכויותיה של החברה (50%) במקרקעין בעיר אשקלון ובמרכז מסחרי הבנוי עליו (להלן: "הממכר" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסך של 45 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים (להלן: "הסכם השיתוף"), בין היתר בקשר עם ניהול הממכר, בתמורה חודשית בהיקף שאינו מהותי; וכן תנאים מקובלים נוספים, והכל כמפורט בהסכם השיתוף. במועד חתימת ההסכם התקבל סך של 3 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה בסך של 42 מיליון ש"ח תשולם לחברה 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 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5.7%. סך של 10 מיליון ש"ח יפרע עד ליום 31 בדצמבר 2023 והיתרה בסך של 15 מיליון ש"ח תפרע תוך 36 חודשים ממועד השלמת העסקה, קרי עד ליום 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 הינה בגבולות אחריות של כ- 105 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתי של כ- 237 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של כ- 175 אלפי ש"ח למקרה.

### 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 (עדכון זה כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של פאי סיאם, אשר טרם התקבל למועד הדוח), לפיו, יתוקן הסכם הניהול כך שחלף דמי הניהול, יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון של פאי סיאם, מר שלמה דהוקי (להלן: "דהוקי") לתנאים המפורטים להלן:

(1) בהתאם לתנאים המוצעים, חלף זכאותו של דהוקי לקבלת דמי ניהול בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה, 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 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 שאינן מקנות שליטה) 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 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 לדהוקי בגין שנת 2022.

(3) תקרת דמי הניהול השנתיים לדהוקי כאמור לא תעלה בשנה קלאנדרית על 8 מיליוני ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

(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:

דהוקי יהיה זכאי לקבלת דמי הניהול המשתנים, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים הבאים במצטבר:

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

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

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

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

יג. אישור תב"ע לקרקע באור יהודה:

בחודש ינואר 2023, אושרה תב"ע לקרקע בשטח של 4,585 מ"ר אשר ממוקמת 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, יצאו השותפות בפרויקט לתכנון מפורט של המגדל.

יד. עסקה למכירת המלון בחדרה:

בהמשך לאמור בביאור 11.ה. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות עונות חטיבת הפנאי בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (בשרשור סופי) של החברה (להלן: "המוכרת"), במערך הסכמים עם צד שלישי למכירת מלוא אחזקותיה בבית המלון בעיר חדרה ומניות חברת הניהול של כפר הים, ביום 7 ביוני 2023 הועברה יתרת התמורה למוכרת והעסקה הושלמה. יצוין כי, כחלק מהעסקה המוכרת העמידה לקונה הלוואה, בין היתר לצורך מימון חלק מהתמורה, בסך של 22 מיליון ש"ח. הלוואה אינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5.7%. קרן הלוואה תפרע תוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, קרי עד ליום 7 ביוני 2028. בנוסף ניתנה לקונה הלוואה נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח לתקופה של עד 18 חודשים בריבית של 6%.

טו. מכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ:

בהמשך לאמור בביאור 11.ו. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות חברה בת שוויצרית (100%) של Aspen Real Estate Investments B.V, שהינה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה למכירת נכס בעיר Ittigen, שוויץ, בתמורה לסך של כ- 111 מיליון ש"ח, ביום 30 ביוני 2023 הועברה יתרת התמורה למוכרת והעסקה הושלמה.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

טז. תשקיף מדף:

ביום 29 ביוני 2023 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, קרי עד ליום 8 ביולי 2024.

יז. פרויקט מלוני במבשרת ציון:

ביום 2 באוגוסט 2023, קיבלה מלונות החוף הצפוני בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של פאי סיאם, היתר בניה לתוספת אגף מלוני לבית המלון במבשרת ציון בהתאם לתוכנית שאושרה להקמת בית מלון במבשרת ציון בשטח עיקרי לתיירות של כ- 18,050 מ"ר, שטח שירות לתיירות של כ- 9,250 מ"ר, שטח עיקרי של כ- 1,700 מ"ר לצורך הקמת אולם כנסים בבית המלון ושטח שירות לחניון של כ- 12,500 מ"ר.

יח. מתן תוקף לתוכנית שינוי תב"ע בפארק המדע בנס ציונה:

בהמשך לאמור בביאור 15.ו.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 24 באוגוסט 2023 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז את שינוי התב"ע לפרויקט בפארק המדע בנס ציונה.

התב"ע החדשה מציעה תוספת זכויות בניה לשטחי תעסוקה ומסחר ושימושים חדשים וזכויות עבור מעונות סטודנטים, מלונאות ואולמות אירועים.

התוכנית מוסיפה זכויות בניה לתעסוקה ומסחר ביחס לתוכנית המאושרת בהיקף של 1,073 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ו- 1,026 מ"ר עיקרי למסחר. התוכנית מציעה שימוש לטובת מעונות סטודנטים בהיקף של 150 יח"ד בשטח של 6,340 מ"ר עיקרי ו- 2,400 מ"ר לשטחי שירות ומתירה שימוש למלונאות ואולמות אירועים. הבינוי המוצע הינו בגובה של 12 קומות בתוספת גג מעל קומת כניסה בשני מגרשים צמודים.

יט. הרחבת סדרת איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם:

ביום 30 באוגוסט 2023, הקצתה פאי סיאם, על פי דוח הקצאה פרטית, 45,000,000 ש"ח ע.ב. איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם בדרך של הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה א') הקיימת של פאי סיאם. הקצאת איגרות החוב נעשתה בתמורה לסך של 0.9037 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ב. איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם ובתמורה כוללת של כ- 40.66 מיליון ש"ח.

כפי שנמסר לחברה מפאי סיאם, איגרות החוב הונפקו במחיר שהינו מתחת לערך המתואם של איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם ובהתאם לכך הונפקו בניכיון. בהתאם לתחשיב שערכה פאי סיאם, שיעור הניכיון שנקבע לאיגרות החוב (סדרה א') שהוקצו במסגרת הקצאה פרטית זו הינו 10.53027%. שיעור הניכיון המשוקלל של איגרות החוב (סדרה א') של פאי סיאם, לאחר הקצאה פרטית זו, הינו 4.02969%.

כ. חתימה על הסכם ליווי להקמת המרלוג באשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 15.ו.6 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם התקשרות החברה וצדדים שלישיים נוספים בהסכם לרכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד, ובקשר עם הלוואה שהועמדה לחברה ורוכש נוסף (אי-קור) (להלן: "הרוכש הנוסף") ממוסד בנקאי לצורך מימון חלקם בתמורה בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%), נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.25% (להלן: "ההלוואה המקורית"), החברה מעדכנת כי ביום 30 באוגוסט 2023 התקשרו החברה והרוכש הנוסף בהסכם ליווי לשלב א' בפרויקט (ביחס לחלקם) עם אותו מוסד בנקאי בהיקף כולל של כ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ההלוואה תשא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.25% (ובכפוף לעמידה בתנאי הליווי שנקבעו יעודכן שיעור התוספת ל- 1.2%), לפירעון עד ליום 1 בספטמבר 2026 (להלן: "המסגרת"). יצוין כי, סך של כ- 76 מיליון ש"ח מהמסגרת הינו על חשבון חלק מההלוואה המקורית, באופן שיתרת המסגרת שטרם נוצלה לתאריך הדיווח הינה בסך של כ- 204 מיליון ש"ח.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

כא. פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור 15.ו.3) לדוחות הכספיים השנתיים. מובהר כי נכון למועד הדוחות הכספיים, התקבל היתר חפירה בקשר עם הפרויקט, כאשר הצדדים חתמו על תיקון להסכם השכירות והתפעול באופן שהארכת המועד לקבלת היתר לבניית המלון נדחה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול והמועד להשלמת בניית המלון הוארך לתקופה של עד 6 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול. כמו כן, ביום 9 באוגוסט 2023, החליטה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה לדחות ערר שהוגש למועצה הארצית בקשר עם החלטת הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (להלן: "הולחוף") מיום 26 באוקטובר 2022, לפיה, הולחוף אישרה כי התוכנית עומדת בתנאים הנדרשים וניתן אישור לתוכנית תוך קביעת מספר תנאים לגבי אופן ביצוע הבינוי והפיתוח.

כב. התקשרות בעל השליטה בחברה בעסקה למכירת חלק מאחזקותיו בחברה:

ביום 14 בספטמבר 2023, התקשרו צארום וחברה בבעלותו (להלן: "המוכר") בהסכם למכירת חלק מאחזקותיו של המוכר במניות החברה (להלן: "ההסכם" ו-"העסקה", לפי העניין) (כ- 26.53% מהון המניות המונפק והנפרע) לחברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (\*) (להלן: "הרוכשת"). כמו כן, במועד חתימת ההסכם, נחתמו שני הסכמי מכר נוספים, בין כל אחד מבין גיא פרג, יו"ר דירקטוריון החברה, וקרן בן צבי, יועצת משפטית ומזכירת חברה (להלן יחד: "נושאי המשרה"), לבין הרוכשת, לפיהם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בעסקה שלעיל, תרכוש הרוכשת מנושאי המשרה את המניות שתבבענה ממימוש אופציות (סדרה י"ד) לא סחירות של החברה המוחזקות על ידם, ככל שתמומשה, במחיר למניה השווה למחיר המניה בעסקה, ובמועד שנקבע בין הצדדים.

(\*) א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ, הינה חברה ציבורית, אשר למיטב ידיעת החברה בעלת השליטה בה, המחזיקה ב- 4,499,525 מניות של הרוכשת (כ- 77.90%), הינה חברת אוסטרליה ישראל יזמות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי) של ה"ה עקריש שלמה, ניומן אבן צ'ארלס וניומן ריקי סטיבן בשיעורים כדלקמן: 50% שלמה עקריש (באמצעות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה) והיתרה בחלוקה שווה בין ניומן אבן צ'ארלס וניומן ריקי סטיבן (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה).

ביום 18 בספטמבר 2023 התקבלה אצל החברה הודעה מטעם מעלות S&P, לפיה בהמשך לשיחות שהתקיימו בינה לבין החברה לרבות עם נציגי הרוכשת, בהן נמסר כי לא צפוי שינוי מהותי במדיניות הפיננסית והעסקית של החברה, היא אינה רואה השפעה שלילית על דירוגי החברה בשלב זה בעקבות הסכם למכירת 29% ממניות החברה לרוכשת.

ביום 18 באוקטובר 2023, אישר דירקטוריון החברה את מינויים של שני דירקטורים לדירקטוריון החברה, ה"ה שלמה עקריש ואבן צ'ארלס ניומן, אשר יכהנו כדירקטורים בחברה החל ממועד השלמת העסקה הראשון ובכפוף לו.

ביום 1 בנובמבר 2023 התקבל אישור הממונה על רשות התחרות, ובכך מלוא התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו.



## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

### 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 ובדקת את סבירות שוויים ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,350	10,350	10,350	10,350
693,132	743,344	693,132	743,344
1,098,597	1,183,996	1,198,287	1,265,783
998,932	1,065,556	1,126,961	1,198,391
90,000	90,000	90,000	90,000
2,891,011	3,093,246	3,118,730	3,307,868

#### התחייבויות פיננסיות (1):

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

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים והתחייבויות 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 בממוצע 6.44% (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 בממוצע 5.98% (ליום 31 בדצמבר 2022 – 3.62%).

### ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 30 בספטמבר 2023, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות כמפורט להלן:

1. ישראל – בתחום הנדל"ן המניב (כולל משרדים ומסחר).
2. ישראל – בתחום המלונאות – פאי סיאם.
3. הולנד – בתחום הנדל"ן המניב.

**אחרים** - לקבוצה פעילות (שאינה מהותית לה משנת 2021) בתחום הנדל"ן המניב בשוויץ ובגרמניה. ראה גם ביאור 3.טו. בדבר השלמת עסקת מכירת הנכס בשוויץ ביום 30 ביוני 2023.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב:

<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023</b>					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח
191,874	-	6,983	121,616	29,680	33,595
<b>הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות</b>					
134,606	-	4,673	92,732	10,386	26,815
<b>רווח גולמי</b>					
(103,497)	-	(1,316)	(71,893)	(53,525)	23,237
<b>רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו</b>					
(35,931)					
(2,113)					
(6,935)					
(95,553)					
(102,488)					
<b>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו הפסד מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו הפסד לאחר מימון חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפסד לפני מסים על ההכנסה</b>					
(1,153)					
(103,641)					
5,391,843	1,882	66,876	2,340,339	2,093,416	889,330
<b>נכסי המגזר</b>					

<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022</b>					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח
163,740	-	8,810	101,331	22,345	31,254
<b>הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות</b>					
59,000	-	-	-	-	59,000
<b>הכנסות ממכירת קרקעות ומביטול ירידת ערך מלאי סך הכל הכנסות</b>					
222,740	-	8,810	101,331	22,345	90,254
<b>רווח גולמי</b>					
(*)124,566	-	6,220	78,423	(*) 4,616	35,307
<b>רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו</b>					
175,111	-	(8,818)	81,265	103,857	(1,193)
<b>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח לפני מסים על ההכנסה</b>					
(*) (31,830)					
(1,646)					
266,201					
(91,361)					
174,840					
521					
175,361					
5,143,598	471	169,878	2,025,178	1,958,832	989,239
<b>נכסי המגזר</b>					

(\*) מויין מחדש.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
60,742	-	1,550	40,216	8,818	10,158		הכנסות מדמי, שכירות, משרות ניהול וממלונאות
40,927	-	970	30,132	1,906	7,919		רווח גולמי
(20,142)	-	(1,188)	(937)	(26,976)	8,959		רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(10,936)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
80							הוצאות אחרות, נטו
9,929							רווח מפעולות רגילות
(26,743)							הוצאות מימון, נטו
(16,814)							הפסד לאחר מימון
(1,322)							חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(18,136)							רווח לפני מסים על ההכנסה

### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל		
			נדל"ן אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
56,466	-	2,852	34,228	8,897	10,489		הכנסות מדמי, שכירות, משרות ניהול וממלונאות
(*) 39,493	-	2,230	26,837	(*) 2,616	7,810		רווח גולמי
101,218	-	(8,331)	(2,395)	103,857	8,087		רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(*) (11,967)							הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(288)							הוצאות אחרות, נטו
128,456							רווח מפעולות רגילות
(34,263)							הוצאות מימון, נטו
94,193							רווח לאחר מימון
337							חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,530							רווח לפני מסים על ההכנסה

(\*) מויין מחדש.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. (המשך)

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	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח
223,914	-	11,717	136,964	32,999	42,234	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול ושירותי מלונאות הכנסות ממכירת קרקעות סה"כ הכנסות
59,000	-	-	-	-	59,000	
<u>282,914</u>	<u>-</u>	<u>11,717</u>	<u>136,964</u>	<u>32,999</u>	<u>101,234</u>	
<u>165,800</u>	<u>-</u>	<u>8,639</u>	<u>103,702</u>	<u>9,666</u>	<u>43,793</u>	רווח גולמי
<u>213,030</u>	<u>-</u>	<u>(10,231)</u>	<u>79,919</u>	<u>131,007</u>	<u>12,335</u>	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(50,109)						הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח לאחר מימון חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,156)						
313,565						
(128,524)						
<u>185,041</u>						
374						
<u>185,415</u>						
<u>5,352,076</u>	<u>1,884</u>	<u>174,666</u>	<u>2,301,574</u>	<u>2,035,126</u>	<u>838,826</u>	נכסי המגזר

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. מלחמת "חרבות ברזל":

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 7 באוקטובר 2023, פתחו מחבלים במתקפת פתע על מדינת ישראל אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון, והמלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בעקבות פרוץ המלחמה, עדכן בנק ישראל את תחזית צמיחת התוצר של מדינת ישראל כלפי מטה וכמו כן, חברות דירוג האשראי הורידו את תחזיות דירוג האשראי של מדינת ישראל.

להלן פרטים בדבר השפעות המלחמה על פעילות הקבוצה:

(1) מרכז מסחרי באשקלון, המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, פועל באופן חלקי. להערכת החברה, צפויה ירידה לא מהותית בדמי השכירות המושפעים מהפדיון של שוכרי החנויות, אשר בשלב זה לא ניתן לאמוד אותה.

(2) פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס ומלון איביס סטיילס המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור הכרזה על מצב המלחמה כאמור, ההפסקה בכניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו בארץ, מלון איביס סטיילס נסגר לפעילות בסמוך לאחר תחילת המלחמה וזאת עד ליום 23 באוקטובר, 2023. כמו כן, החל מתחילת המלחמה במלון איביס חלה ירידה משמעותית בתפוסה וזאת בעיקר בשל הפסקת כניסת תיירים לישראל ועזיבת התיירים שכבר שהו במלון.

## אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. מלחמת "חרבות ברזל": (המשך)

(2) (המשך)

נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, שני בתי המלון עובדים בתפוסות ממוצעות בעקבות אכלוסם על ידי מפונים על פי תוכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי האוכלוסייה המצויה בסמוך לאזורי סיכון. התשלום עבור אירוח המפונים משולם על ידי המדינה על פי טבלת תעריפים שקבעה.

האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר ההשפעה הנראית לעין ברבעון הרביעי לשנת 2023 אינה מהותית. כמו כן, פאי סיאם מעריכה שלסיום אירוח המפונים במלונות פאי סיאם, וזאת מבלי שבמקביל תהא כניסת תיירים לישראל לפחות בהיקף כפי שהיה לפני תחילת המלחמה, תהיה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של פאי סיאם.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה, הרי שלמועד פרסום הדוחות אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

ב. דיבידנד:

ביום 28 בנובמבר 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.10171 ש"ח).



## אספן גרופ בע"מ

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

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

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

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 בנובמבר 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 השלישי 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 בנובמבר 2023

תאריך

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים



## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

## אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

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

### תוכן העיניים

<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 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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-47,271 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-244 אלפי ש"ח וכ-5 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 בנובמבר 2023

2

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
18,670	34,379	97,918
37,844	54,699	53,299
2,068	2,688	-
2,082	3,165	2,244
663	21,082	1,246
47,500	45,350	-
<u>108,827</u>	<u>161,363</u>	<u>154,707</u>
1,315,031	1,263,620	1,247,620
516,101	499,926	530,259
171,421	168,737	198,183
628	886	527
1,833	1,986	1,375
20,223	18,121	40,200
<u>2,025,237</u>	<u>1,953,276</u>	<u>2,018,164</u>
<u>2,134,064</u>	<u>2,114,639</u>	<u>2,172,871</u>
100,350	120,350	100,350
16,725	10,097	13,442
31,380	-	32,399
966	981	2,318
17,269	21,986	15,456
834	834	784
42,851	-	-
<u>210,375</u>	<u>154,248</u>	<u>164,749</u>
162,097	212,431	178,395
41,424	41,424	119,430
902,102	925,425	931,087
13,557	13,918	12,497
13,506	13,506	13,506
1,283	1,443	802
1,785	1,883	2,287
<u>1,135,754</u>	<u>1,210,030</u>	<u>1,258,004</u>
<u>1,346,129</u>	<u>1,364,278</u>	<u>1,422,753</u>
663	663	663
293,504	293,504	293,721
(34,918)	(83,079)	5,327
543,602	554,189	481,580
(14,916)	(14,916)	(31,173)
<u>787,935</u>	<u>750,361</u>	<u>750,118</u>
<u>2,134,064</u>	<u>2,114,639</u>	<u>2,172,871</u>

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

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

**סך הכל נכסים**

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

**התחייבויות לא שוטפות:**  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
הלוואות מחברות מוחזקות  
איגרות חוב  
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**

28 בנובמבר 2023

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים

צופית הראל  
מנהלת כללית

גיא פרג  
יו"ר הדירקטוריון

## אספן גרופ בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
30,801	7,645	8,469	22,487	25,280	<b>הכנסות</b> הכנסות מדמי שכירות
2,388	872	745	1,863	2,143	<b>עלות ההכנסות</b> עלות השכירות
393	90	90	301	272	עלות מכירת המבנים והקרקעות
<u>2,781</u>	<u>962</u>	<u>835</u>	<u>2,164</u>	<u>2,415</u>	
28,020	6,683	7,634	20,323	22,865	<b>רווח גולמי</b>
11,142	8,110	9,105	(726)	23,858	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון
(26,648)	(7,518)	(5,920)	(18,659)	(20,420)	ממימושו, נטו
(1,094)	(34)	74	(732)	(1,029)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
<u>11,420</u>	<u>7,241</u>	<u>10,893</u>	<u>206</u>	<u>25,274</u>	הוצאות אחרות, נטו
(80,688)	(20,726)	(13,771)	(62,431)	(52,573)	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
1,325	(1,010)	1,326	5,016	3,977	הוצאות מימון
<u>103,275</u>	<u>41,553</u>	<u>(4,133)</u>	<u>96,878</u>	<u>(33,057)</u>	הכנסות מימון
35,332	27,058	(5,685)	39,669	(56,379)	רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
-	-	-	-	-	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
<u>35,332</u>	<u>27,058</u>	<u>(5,685)</u>	<u>39,669</u>	<u>(56,379)</u>	מסים על ההכנסה
34,337	(23,999)	4,982	(8,295)	46,952	<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
-	-	-	-	(322)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
2,268	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>36,605</u>	<u>(23,999)</u>	<u>4,982</u>	<u>(8,295)</u>	<u>46,630</u>	העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל
71,937	3,059	(703)	31,374	(9,749)	הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>71,937</u>	<u>3,059</u>	<u>(703)</u>	<u>31,374</u>	<u>(9,749)</u>	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
35,332	27,058	(5,685)	39,669	(56,379)
(103,275)	(41,553)	4,133	(96,878)	33,057
9,239	3,393	1,440	5,949	6,938
985	192	201	578	602
(11,142)	(8,110)	(9,105)	726	(23,858)
55,260	15,003	7,298	39,540	33,115
5,442	425	(1,890)	4,777	(2,408)
(8,159)	(3,592)	(3,608)	(5,639)	(8,933)
568	379	(439)	(515)	(162)
(389)	(1,603)	(108)	(963)	(583)
179	(553)	1,126	193	1,350
(1,457)	2,420	4,646	1,868	3,683
66	(16)	9	-	123
(1,033)	627	5,234	583	4,411
(9,192)	(2,965)	1,626	(5,056)	(4,522)
661	(96)	(57)	1,500	(172)
(8,531)	(3,061)	1,569	(3,556)	(4,694)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

**מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת**

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

**סך הכל מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת**

**אספן גרופ בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(274,313)	(121,575)	(4,077)	(262,930)	(18,260)
-	(1,677)	-	(20,037)	-
18,550	3,000	-	17,700	19,000
(120)	(23)	-	(124)	(67)
37,101	35,611	(658)	23,205	(8,024)
(218,782)	(84,664)	(4,735)	(242,186)	(7,351)
3,207	5,644	80,007	8,514	160,489
(215,575)	(79,020)	75,272	(233,672)	153,138
166,500	81,500	268	166,500	13,768
(6,375)	(1,968)	(1,125)	(4,406)	(3,468)
34,000	1,640	(50)	54,000	-
-	(393)	-	(1,150)	(43,697)
(23,250)	(12,500)	(12,500)	(17,000)	(18,750)
2,975	(674)	(1,980)	2,975	(16,257)
4	-	-	4	173
29	-	(24)	-	379
(1,791)	-	(448)	-	(1,344)
172,092	67,605	(15,859)	200,923	(69,196)
(52,014)	(14,476)	60,982	(36,305)	79,248
70,684	48,855	36,936	70,684	18,670
18,670	34,379	97,918	34,379	97,918
18,032	936	5,197	8,078	17,001
1,594	207	320	2,219	1,004
-	-	-	-	25,000

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו  
מוסדות בגין 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**

סה"כ 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  
פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה  
תשלום דיבידנד  
מכירה (רכישה) של מניות שהוחזקו באוצר, נטו  
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
קבלת (החזר) פיקדונות משוכרים, נטו  
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים

סה"כ מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות 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 מזומנים**

הלוואת מוכר



**אספן גרופ בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף**

**א. כללי:**

אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") פועלת בעיקר ברכישה, בייזום, השכרה, ניהול ובהשבחה 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:**

לפרטים בדבר מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות שהיו קיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2022 ועודם קיימים גם ליום 30 בספטמבר 2023, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).

**ג. לענין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה – ראה ביאורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.**