



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

- השלמות גילוי לדוח התקופתי לשנת 2023.
- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024.
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 31 במרץ 2024.
- מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024, לפי תקנה 38ד'.

השלמות גילוי לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

להלן טבלאות הנכסים המהותיים בהולנד המוצגות בסעיף 7.9.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032625), בהן עודכן הגילוי הנדרש על פי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ביחס לשנת 2023 בלבד, כדלקמן: נוספה עמודת הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס (MARKET RENT) ונוספו הבהרות בעמודת "הנחות נוספות בבסיס ההערכה".

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה	<u>Zwolle</u> (Cotap)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מדל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעי מ למ"ר (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס MARKE T ¹ (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		2023	 אזור הולנד
שיעור היוון משוקלל 5.62%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	4.8	100%	(2,125)	5%	5%	1,303	1,471	1,532	26,150	² 104,903	2023	אירו	שימוש עיקרי
חישוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים			4.2	100%	2,146	5%	2.3%	652	---	⁴ 1,061	28,275	³ 107,899	2022	תעשייה ולוגיסטיקה	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 5.7%-5.2% (נומינאלי)			5.1	100%	4,500	6.2%	6.2%	1,604	---	1,679	26,000	91,517	2021	100%	חלק התאגי (%) ד
שיעור היוון 5.41%-5.23% (נומינאלי)														27,717	שטח (מ"ר)

1 חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).
 2 הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך שלילי ומנגד חל גידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין).
 3 הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).
 4 הסכום משקף דמי שכירות בגין 9 חודשים בשנת 2022 בהתאם לתנאי השכירות מול השוכר.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה	Hoofddorp (Fokker Services)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי הפעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ד (באירו)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס MARKET ⁵ (RENT (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור הייוון משוקלל 6.3% חישוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים	הייוון	NAI Netherlands	8.5	100%	(875)	7%	7%	1,693	1,520	1,798	24,225	697,181	2023	 הולנד	אזור
															אירו
שיעור הייוון 6.03%				7.9	100%	500	6.7%	6.7%	1,677	---	1,708	25,100	794,200	2022	תעשייה ולוגיסטיקה
														17,640	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור הייוון 6.03%			7.7	100%	3,050	6.5%	6.5%	1,597	---	1,672	24,600	86,590	2021	100%	חלק התאגיד (%)
														18,068	שטח (מ"ר)

⁵ חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).

⁶ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך שלילי ומנגד חל גידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין).

⁷ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך, שיפור בתנאי השוק וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה	Amsterdam (Atradius Credit Insurance N.V.)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מדד ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ⁹	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס (MARKET RENT) ⁸ (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		אזור	הולנד
שיעור היוון משוקלל 6.71%	היוון	NAI Netherlands	21.5	64%	(8,474)	6.1%	3.9%	1,794	3,736	2,378 ¹¹	55,691	¹⁰ 223,410	2023		
חישוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים			20.4	100%	10,650	5.0%	5.0%	2,938	---	3,310	59,000	¹² 221,427	2022	ציון מטבע הפעילות	
שיעור היוון 6.55%-5.59%			20.9	100%	(125)	5.9%	5.9%	2,800	---	3,394	47,525	167,283	2021	שימוש עיקרי	
שיעור היוון 7.14%-5.87%														עלות מקורית (באלפי אירו)	
														חלק התאגיד (%)	
														שטח (מ"ר)	

⁸ חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).

⁹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

¹⁰ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין) ומנגד משיערוך שלילי.

¹¹ יצוין כי, החל מיום 1 באפריל 2023 עודכנו תנאי השכירות באופן שהשטח המושכר קטן לכ-70% (חלף 100% עד לאותו מועד) ודמי השכירות עודכנו בהתאמה (קישון של כ-36% להכנסות מדמי שכירות בשנת 2022 בעקבות מיצוע ההכנסות). החברה עורכת התאמות בשטח הנותר ולאחר מכן בכוונתה להשכירו למסי' שוכרים נוספים.

¹² הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה	LEEWARDEN (ROCKET)	
הנחות נוספות בהערכה	ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ¹⁴	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס MARKET) ¹³ (RENT) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור משוקלל 8.58% חישוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים	היוון הכנסות	NAI Netherlands	13.1	100%	(350)	8.5%	8.5%	1,064	1,073	1,247	12,500	¹⁵ 50,195	2023	 הולנד	אזור
														אירו	ציון מטבע הפעילות
14.0			100%	(450)	8.2%	8.2%	1,048	---	1,179	12,850	¹⁶ 48,226	2022	משרדים והייטק	שימוש עיקרי	
שיעור היוון 7.86%														¹⁷ 13,405 (חלק החברה)	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 7.58%			13.7	100%	(150)	7.6%	7.6%	1,009	---	1,156	13,300	46,815	2021	32.99%	חלק התאגיד (%)
														7,027	שטח (מ"ר)

¹³ חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).

¹⁴ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

¹⁵ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין) ומנגד משיערוך שלילי.

¹⁶ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

¹⁷ ציון כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ¹⁹	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התמטאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס (MARKET) (RENT) ¹⁸ (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון משוקלל 7.07%		NAI Netherlands	20.4	100%	(4,325)	6.5%	6.5%	3,182	3,478	3,581	49,225	²⁰ 197,971	2023	 אזור	הולנד
														אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היוון 6.05%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	17.1	100%	50	5.0%	5.0%	2,691	---	3,031	53,550	²¹ 200,973	2022	משרדים והייטק	שימוש עיקרי
														²² 47,850 (חלק החברה)	עלות מקורית (באלפי אירו)
שיעור היוון 6.05%			15.6	100%	2,050	4.7%	4.7%	2,498	---	2,771	53,500	188,315	2021	32.99%	חלק התאגיד (%)
														14,848	שטח (מ"ר)

18 חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).

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

20 הקיטון בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך שלילי ומנגד חל גידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין)..

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

22 ציון כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ט)			פריט מידע										שנה	UTRECHT (Flow)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ²⁴	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיעור בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התפוסה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים וראויים לאזור הנכס (MARKET RENT) ²³ (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		אזור	מטבע הפעילות
שיעור היזון משוקלל 7.4%	היזון הכנסות	NAI Netherlands	14.2	96%	(400)	7.8%	7%	2,455	2,595	2,483	35,200	²⁵ 141,208	2023	 הולנד	אזור
חישוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים														אירו	ציון מטבע הפעילות
שיעור היזון 7.54%-7.59%					12.5	100%	3,530	5.2%	5.2%	1,860	---	2,177	35,600	²⁶ 133,607	2022
												²⁷ 27,750		עלות מקורית (באלפי אירו)	
שיעור היזון 7.4%			10.8	100%	3,743	4.3%	4.3%	1,364	---	1,878	31,900	112,285	2021	100%	חלק התאגיד (%)
														14,770	שטח (מ"ר)

²³ חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיזון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זו (כמקובל בהולנד).

²⁴ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

²⁵ הגידול בשווי הנכס נובע מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023) חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין) ומנגד משיעורן שלילי.

²⁶ הגידול בשווי הנכס נובע משיעורן וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022) חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

²⁷ יצוין כי, העלות המקורית היתה בסך של כ-27.7 מיליון אירו והחברה היתה זכאית להנחת מס בסך של כ-1 מיליון אירו. יצוין כי הנכס נרכש בעסקת רכישת מניות של החברה המחזיקה בנכס.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע										שנה	Amersfoort (HOEK 3)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי הפעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו) ²⁹	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שיערוך בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התפוסה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות ממוצעים ודאויים לאזור הנכס (RENT) ²⁸ (באלפי אירו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)			
שיעור היוון משוקלל 7.2%	היוון הכנסות	NAI Netherlands	16.4	95%	(2,894)	6.2%	6.2%	4,993	5,834	5,859	80,950	³⁰ 324,739	2023	 הולנד	אזור
חיסוב על פי דמי שכירות ממוצעים ראויים															אירו
שיעור היוון 6.67%					15.7	96%	7,934	5.5%	5.5%	4,638	---	5,371	83,600	³¹ 313,751	2022
														25,100 (חלק החברה)	
שיעור היוון 6.65%			15.4	96%	³³ (1,919)	6.3%	1.5%	1,154	---	1,275	75,580	266,034	³² 2021	32.99%	חלק התאגיד (%)
															29,523

²⁸ חישוב שווי הוגן בסוף תקופה כמפורט בטבלה זו בהתאם לגישת ההיוון הישיר, בוצע בהתאם לנתון זה (כמקובל בהולנד).

²⁹ מובהר כי דמי השכירות כוללים גם דמי שכירות בגין חניות.

³⁰ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר מגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2022 ל-31.12.2023 חל גידול של כ-6.9% בשער החליפין) ומנגד משיערוך שלילי.

³¹ הגידול בשווי הנכס נובע בעיקר משיערוך וגידול בשער החליפין של האירו מול השקל (בין 31.12.2021 ל-31.12.2022 חל גידול של כ-6.2% בשער החליפין).

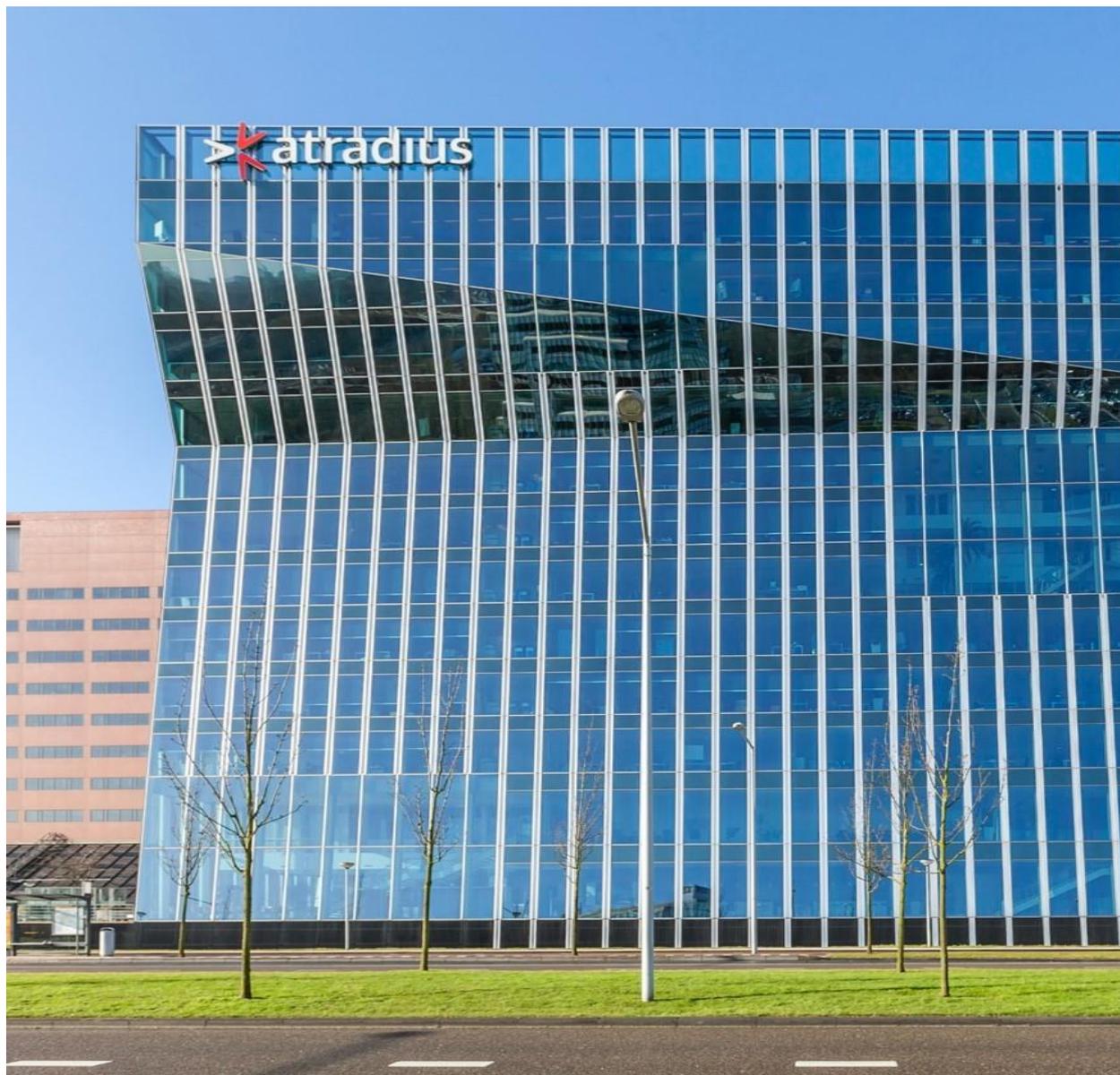
³² עסקת הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021. לפיכך, הנתונים בדבר הכנסות, NOI ושיעור התשואה הינם ביחס ל-3 חודשים בלבד.

³³ עלויות עסקה בגין רכישת הנכס.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024



בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2024 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה, שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023").

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

פרופיל החברה

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

החברה מתרכזת ב- 3 פעילויות מרכזיות:

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

(1) לפרטים בדבר אחזקותיה של החברה ושל החברות הבנות שלה, ראה סעיף 1.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

להלן פירוט פעילויות החברה והפרויקטים העיקריים בהם היא מעורבת:

1. פעילות מלונאית בישראל:

הרחבת תחום פעילות המלונאות בישראל

החברה עוסקת באמצעות פאי סיאם בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "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 31 במרץ 2024 הינו כ- 2,146 מיליון ש"ח.
- סך החוב הפיננסי בפאי סיאם יום 31 במרץ 2024 הינו כ- 1,074 מיליון ש"ח.
- הון עצמי בפאי סיאם יום 31 במרץ 2024 הינו כ- 985 מיליון ש"ח (חלק החברה 50% - 493 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- 98 שוכרים בתפוסה של כ- 96%. החברה רוכשת נכסים בבעלות מלאה או עם שותפים. על שותפיה של החברה נמנים: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיטב ד"ש גמל ופנסיה בע"מ, אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ והפניקס גמל ופנסיה בע"מ.

נתונים עיקריים על הנכסים בהולנד:

- 20 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים ולוגיסטיקה.
 - שיעור תפוסה ממוצע: כ- 96%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 4.7 שנים.
 - Cap rate ממוצע: כ- 6.9%.
 - LTV ממוצע: כ- 48%.
 - עלות ריבית ממוצעת: כ- 2.51%.
 - NOI שנתי מייצג * (100%): כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 64 מיליון ש"ח).
 - שווי נכסי נדל"ן בספרים * (100%): כ- 2,055 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 1,061 מיליון ש"ח).
 - שווי Promote על פי שווי נוכחי בספרים הינו כ- 22 מיליון ש"ח.
- * כלל הנכסים באירופה.

3. נדל"ן מניב בישראל:

למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות שלה מבנים להשכרה בישראל, בשטח כולל של כ- 60 אלף מ"ר, המושכרים לכ- 160 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 96%.

נתונים עיקריים על הנכסים בישראל:

- 14 נכסים מניבים.
 - יעוד: משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומרכזים מסחריים.
 - שיעור תפוסה ממוצע: כ- 7.96%.
 - WAULT (ללא תקופות אופציה): כ- 4.3 שנים.
 - Cap rate ממוצע: כ- 7.4%*.
 - LTV ממוצע: כ- 27%.
 - שכר דירה מייצג: כ- 33 מיליון ש"ח.
 - שווי בספרים: 527 מיליון ש"ח.
- * מחושב ע"פ שכ"ד בפועל, כולל נכסים מוחזקים למכירה.

4. התחדשות עירונית בישראל

בחודש מרץ 2024 השקיעה החברה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן. חברת רייק הינה חברה פרטית העוסקת בייזום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים) וכן ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל (לפרטים בדבר ההשקעה והתמורה הנוספת המותנית – ראה באור 3.ח. לדוחות הכספיים המאוחדים).

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 ערך מתמדת של נכסיה. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת באופן הבא:

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

דבר המנכ"לית

בתקופת הדוח המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה להרחבה והשבחת פעילות הקבוצה בישראל ובהולנד, תוך שמירה על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה. בישראל התקשרה החברה בהסכם לרכישת קרקע באשקלון להקמת מבנה מסחרי, שתי קומות מסחריות במבנה משולב מגורים-מסחר ב"צומת הפיל" שבצפון תל אביב והשקעה ב- 50% ממניות חברה להתחדשות עירונית אשר תהווה לקבוצה דריסת רגל בתחום ההתחדשות העירונית. מנגד מכרה החברה שני נכסים אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה (מבנה תעשייתי בקריית שמונה ומבנה תעשייתי באזור התעשייה בכדורי). בנוסף המשיכה החברה בהשבחת נכסיה המניבים ובהקמת המרלוג האוטומטי הגדול ביותר במדינת ישראל. מכירת הנכסים הגדילה את יתרת המזומנים בקבוצה. לקבוצה פורטפוליו נכסים משמעותי בהיקף של כ- 601 אלף מ"ר אשר ממוקד בהולנד וישראל, שתי מדינות בהן אנו פועלים בגישה אקטיבית להשבחת נכסים והגברת יעילותם התפעולית, זאת לצד בחינה מתמדת של רכישות נוספות והרחבת פעילותה העסקית של הקבוצה.

הסביבה העסקית והשפעתה על עסקי הקבוצה:

1. בהמשך לאמור בדוח לשנת 2023 בקשר עם מלחמת חרבות ברזל, מדינת ישראל מצויה בתקופה מורכבת ומאתגרת מאד, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023, עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, שנמשכה לאורך תקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח. נכון למועד פרסום הדוח, מדינת ישראל נדרשת להתמודד עם לחימה במספר חזיתות (עזה, צפון הארץ, הסלמה משמעותית מול איראן וכיוצ"ב), וכן נדרשת להתמודד עם השלכות איזורים כדוגמת מתקפת החותלים, קיטון בהיקפי טיסות וקווי שיט של מטען, וכיוצ"ב - באופן המשפיע על המשק הישראלי, הכלכלה, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. בהתאם לתחזית הממקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2024, בכל הנוגע לקביעת הריבית - הפעילות הכלכלית ושוק העבודה מוסיפים להתאושש באופן הדרגתי. לצד זאת, מידת אי-הוודאות הגיאופוליטית התגברה, ומשתקפת ברמה גבוהה יחסית בפרמיית הסיכון של המשק.

בשל הימשכות המלחמה והשלכותיה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 בתחזית שלילית. לאחר מועד הדוח, ועל רקע החרפת העימות עם איראן, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מדירוג AA- לדירוג A+.

בהתייחס לקבוצה השפעותיה של המלחמה השפיעו בעיקר על תחום המלונאות. נכון לפרסום דוח זה, פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים: מלון איביס ומלון איביס סטיילס וכן מלון בשותפות עם ישרוטל בתל אביב המבוססים ברובם על תיירות נכנסת. לאור מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו. מאז תחילת הלחימה שלושת בתי המלון עובדים בתפוסות נמוכות 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, כאשר האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 7 ביולי 2024.

ברבעון הראשון לשנת 2024 שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון של הקבוצה בירושלים עמד על כ-49%, כאשר עיקר האורחים היו מפונים. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון של פאי סיאם עומד על כ-46%, כאשר מתוכם כ-65% הינם מפונים וכ-35% הינם תיירות פנים בעיקרה. הכנסות בתי המלון של פאי סיאם בירושלים ברבעון הראשון לשנת 2024, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ-2,915 אלפי ש"ח.

לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על פאי סיאם. הנהלת פאי סיאם מעריכה שלסיום אירוח המפונים במלונות פאי סיאם ו/או החזרת חלק מהמפונים לבתיהם כפי שהמדינה פועלת בימים אלו באיזור עוטף עזה, וזאת מבלי שבמקביל תהא כניסת תיירים לישראל לפחות בהיקף כפי שהיה לפני תחילת המלחמה, תהיה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של פאי סיאם במהלך שנת 2024.

2. במהלך הרבעון הראשון של השנה, לא חל שינוי מהותי בהשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה מאחר והן ריבית בנק ישראל והן מדד המחירים לצרכן לא השתנו באופן מהותי. יחד עם זאת, לאחר מועד הדוח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.4%.

לפי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 8 באפריל 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 2.8%, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.7% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.3%. ברבעון הראשון של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%.

בהולנד שיעור האינפלציה בשנת 2024 ירד באפריל לקצב של 2.7% ובגוש האירו ל- 2.4%. ריבית הבנקים המרכזיים בגוש האירו טרם ירדה מאז שהגיעה לשיא של 4.5% בשנת 2023.

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

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, נכסיה הבלתי משועבדים, מח"מ הלוואות הארוך ויכולתה לגייס מימון וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות הקבוצה, 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 למועד 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 והמשבר הכלכלי בישראל, החרפת המלחמה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו.

מצבת הנכסים

שיוך קטגורי של כלל נכסי הקבוצה:

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	נס ציונה (*)	צפת (*)			נצרת עלית
Utrecht		כנרת (*)			מעלות
Amstelveen					מגדל העמק
Den Haag					אשדוד (*)
Zoetermeer					
Rotterdam					
Naarden					
Amersfoort					

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

(**) נחתם הסכם מכירה לאחר תאריך הדוח.

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>4,510</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
				1,387	כדורי
				<u>2,425</u>	נהריה
<u>8,161</u>		<u>20,844</u>		<u>30,667</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	
64	198	93%	17	משרדים
37	254	99%	34	לוגיסטיקה ותעשייה
56	75	86%	9	מתחמי מסחר
	<u>527</u>	<u>96%</u>	<u>60</u>	

להלן התפלגות מצבת נכסיה המניבים של הקבוצה באירופה:

הולנד		גרמניה	
שטח (מ"ר)	מיקום	שטח (מ"ר)	מיקום
29,667	Hoek 3, Amersfoort	7,741	Bruhl
26,636	Cotap, Zwolle	3,750	Sasbachwalden
18,068	Fooker, Hoofddorp		
13,687	Atradius, Amsterdam		
4,455	3M, Delft		
3,816	Kawasaki, Hoofddorp		
13,955	KPMG, Amstelveen		
9,874	Park torn, Amstelveen		
7,341	Laarderhoogtweg, Amsterdam		
10,658	Zekeringstraat, Amsterdam		
10,611	Waldorpstraat, Den Haag		
5,497	Zonnebaan, Utrecht		
6,930	Louis Braillelaan, Zoetemeer		
7,473	Watermanweg, Rotterdam		
7,027	Rocket, Leeuwarden		
14,891	Life, Utrecht		
15,041	Flow, Utrecht		
6,862	Naarden, Amsterdam		
<u>5,433</u>	ExtraVerde - Den Haag		
<u>217,922</u>		<u>11,491</u>	

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

שכ"ד ממוצע חודשי למ"ר	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח אלף מ"ר	
בש"ח	מיליוני ש"ח			
62	1,853	93%	180	משרדים לוגיסטיקה ותעשייה מלונאות ונופש
25	200	100%	45	
	2	-	4	
	<u>2,055</u>	<u>96%</u>	<u>229</u>	

החוב הפיננסי

לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך לצד פוטנציאל 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 מיידי בסך של כ- 100 מיליון ש"ח לצורך השימושים השוטפים ושימור הגמישות התזרימית.

בישראל לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומחייבות בהיקף כולל של כ- 85 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 67 מיליון ש"ח ו-LTV ממוצע בשיעור של כ- 27%.

ליום 31 במרץ 2024, יתרת החוב נטו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינה כ- 3 מיליארד ש"ח.

ליום 31 במרץ 2024 ההון המאוחד של החברה מהווה כ- 28.86% מסך המאזן ובדוח הנפרד של החברה ההון העצמי מהווה כ- 33.11% מסך המאזן.

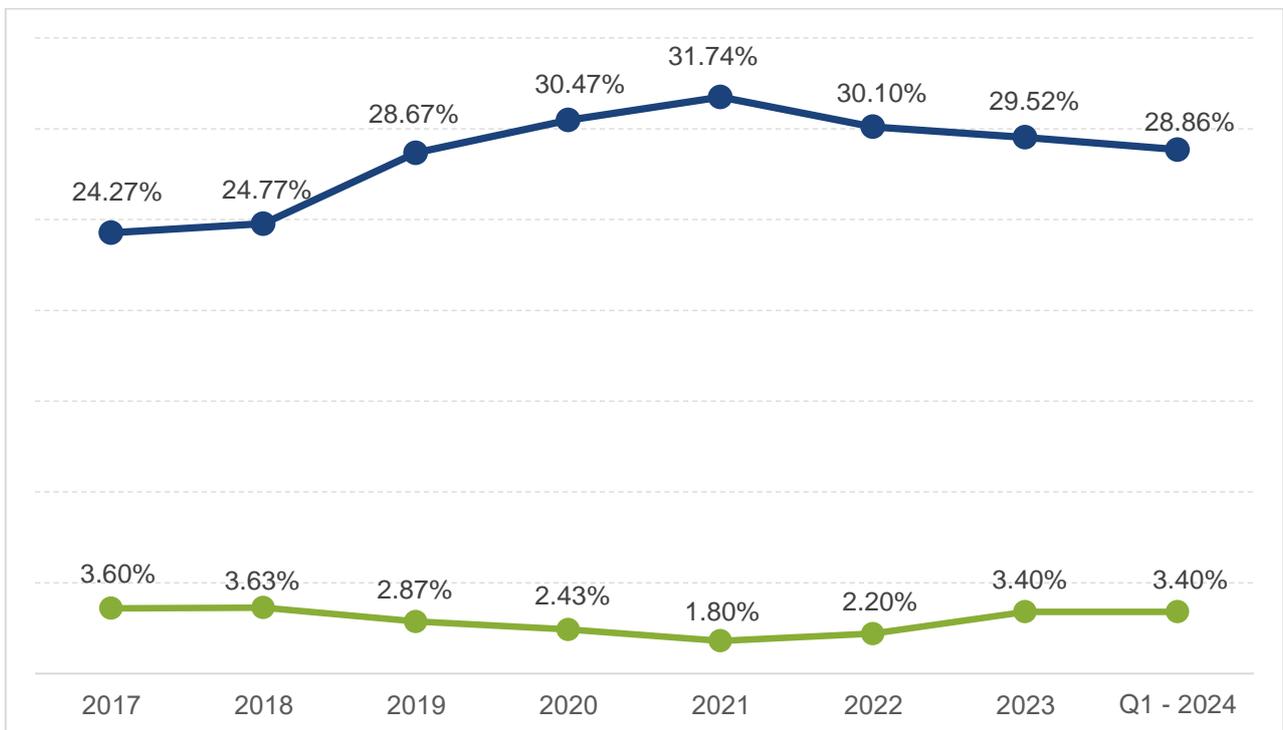
דירוג אשראי

ביום 28 בינואר 2024 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה -ilA, תחזית דירוג יציבה, וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך מסחריים.

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 מזמנים לאורך זמן.
- (ה) חשיפה גבוהה בשנים הקרובות לפעילות ייזום, שלהערכתם מגלמת סיכונים ענפיים ותפעוליים גבוהים יותר מפעילות נדל"ן מניב.
- (ו) מינוף גבוה ביחס לקבוצת השוואה.

יחס הון למאזן למול הריבית האפקטיבית של החברה:



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

בתקופת הדוח הסתכם ה- NOI של הקבוצה מפעילות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון ב- NOI בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע ממכירת נכסים בישראל ובחו"ל, אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ומירידה בפעילות המלונאית בעקבות המלחמה.

רווחי FFO (Funds From Operations)

גילוי בהתאם ל- SAB-99-6 לגבי מדד ה- FFO: FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבוונאות 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- 11 מיליון ש"ח לעומת כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO, לפי גישת ההנהלה, לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 21 מיליון ש"ח לעומת כ- 26 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 31 במרץ		
	2023	2024	
באלפי ש"ח, מאוחד (מבוקר)	באלפי ש"ח, מאוחד (בלתי מבוקר)		
(130,802)	(14,589)	(671)	הפסד לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
153,699	10,715	2,312	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה
(36,421)	(993)	(169)	מיסים נדחים
364	91	118	רווחים והפסדים הנובעים ממכירת מבנים וקרקעות
1,902	1,451	386	הוצאות אחרות, נטו
(569)	396	(577)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
2,988	(38)	291	התאמות המתייחסות לחברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(8,839)	(2,967)	1,690	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
(17,230)	(6,511)	687	חלק הבעלים של החברה ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
8,391	3,544	1,003	חלק המיעוט ב- FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
32,897	12,441	3,856	הוצאות הפרשי הצמדת אשראי והפרשי שער
14,801	3,935	2,930	נטרול הוצאות ריבית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
7,758	1,717	636	תשלום מבוסס מניות
6,170	1,481	1,603	פחת
40,094	9,284	10,360	הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות (**)
92,881	25,891	21,075	FFO לפי גישת הנהלה (כולל)
46,829	13,103	11,233	חלק הבעלים של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה
46,052	12,788	9,842	חלק המיעוט של החברה ב- FFO לפי גישת ההנהלה

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

(**) לאור דיון שקיימה החברה עם סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") ביצעה החברה מיון מחדש של התאמת הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות מה- FFO הנומינאלי לפי הוראות הרשות, ל- FFO לפי גישת ההנהלה. יצוין כי, החברה ממשיכה לקיים דיון עם סגל הרשות בדבר אופן ההצגה של ה- FFO לפי גישת ההנהלה בקשר עם ההתאמה בגין הוצאות בגין נכסים לא מניבים, חד פעמיות ושונות כאמור.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הערות
	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
216,127	55,845	52,439	1
35,618	8,668	5,786	
251,745	64,513	58,225	
54,889	12,772	14,385	
24,021	4,922	5,947	
364	91	118	
79,274	17,785	20,450	
172,471	46,728	37,775	2
(153,699)	(12,376)	(2,312)	3
(7,784)	(1,261)	(779)	4
(41,100)	(10,182)	(8,611)	4
(1,902)	(1,451)	(386)	5
(32,014)	21,458	25,687	6
(128,022)	(35,877)	(28,267)	
14,124	2,172	4,660	
(145,912)	(12,247)	2,080	7
(2,789)	142	47	
(148,701)	(12,105)	2,127	8
17,899	(2,484)	(2,798)	
(130,802)	(14,589)	(671)	
61,990	44,854	(8,055)	
(322)	-	-	
575	-	-	
62,243	44,854	(8,055)	
(68,559)	30,265	(8,726)	
(72,797)	(13,821)	(848)	
(58,005)	(768)	177	
(130,802)	(14,589)	(671)	

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
הכנסות משירותי מלונאות

עלות ההכנסות:

עלות השכירות ושירותי הניהול
עלות שירותי המלונאות
עלות מכירת המבנים והקרקעות

רווח גולמי

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 ניכוי מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

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

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:

בעלים של חברת האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות

הכנסות החברה מדמי שכירות משירותי ניהול וממלונאות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 58 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע ממכירת נכסים בישראל ובחו"ל, אשר הניבו לחברה הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד ומירידה בפעילות המלונאית בעקבות המלחמה.

(2) רווח גולמי

הרווח הגולמי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהסיבות המתוארות בסעיף 1 לעיל.

(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- 2.3 מיליוני ש"ח, לעומת הפסד של כ- 12.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(4) הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה והוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 9.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 11.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בזקיפה חשבונאית בגין תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה בחברה ומירידה בהוצאות מכירה ושיווק של הפעילות המלונאית.

(5) הוצאות אחרות, נטו

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות אחרות, נטו בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(6) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 24 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון, נטו נבע מהאטה בשיעור עליית המדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומפירעון הלוואות עקב מכירת נכסים.

(7) מסים על הכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 2.8 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(8) רווח (הפסד) לתקופה

ההפסד בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 14.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		הערות	
	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
				נכסים
				נכסים שוטפים
286,016	354,400	307,577		מזומנים ושווי מזומנים
71,281	58,738	62,599		נכסים פיננסיים לזמן קצר
7,586	8,510	10,347		לקוחות
33,597	57,106	33,226		חייבים ויתרות חובה
4,700	223,655	19,450		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>403,180</u>	<u>702,409</u>	<u>433,199</u>	1	
				נכסים לא שוטפים
55,569	61,622	100,784		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
50,585	36,205	50,888		פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,588,489	2,651,661	2,560,630	3	נדל"ן להשקעה
1,510,358	1,471,707	1,534,453		נדל"ן להשקעה בהקמה
663,209	602,916	681,770		רכוש קבוע, נטו
3,479	2,698	3,242		נכס זכות שימוש
-	10,689	-		נכסי מסים נדחים
<u>4,871,689</u>	<u>4,837,498</u>	<u>4,931,767</u>	2	
<u>5,274,869</u>	<u>5,539,907</u>	<u>5,364,966</u>		סך הכל נכסים
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות
86,399	111,641	90,350		אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ולאחרים
335,310	319,881	204,865		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים
128,340	41,772	131,958		חלויות שוטפות של איגרות חוב
16,593	21,995	19,348		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
59,460	91,824	73,575		זכאים ויתרות זכות
51,254	63,701	48,848		התחייבות בגין מסים שוטפים
1,200	1,434	1,200		הפרשות
-	121,447	-		התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
<u>678,556</u>	<u>773,695</u>	<u>570,144</u>	4	
				התחייבויות לא שוטפות
1,535,780	1,461,971	1,688,895		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,027,425	1,094,647	1,088,546		איגרות חוב
22,005	23,200	21,528		הלוואות מתאגידים פיננסיים ומאחרים
25,006	25,006	25,006		התחייבות למתן שירותי בניה
138,394	192,433	133,732		הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,291	5,347	5,189		פיקדונות משוכרים
244,165	288,245	243,397		התחייבויות מסים נדחים
40,284	38,754	39,744		התחייבות בגין חכירה
884	923	680		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,039,234</u>	<u>3,130,526</u>	<u>3,246,717</u>	5	
<u>3,717,790</u>	<u>3,904,221</u>	<u>3,816,861</u>		סך הכל התחייבויות
				הון
				הון המיוחס לבעלים של חברת האם:
663	663	680		הון מניות
293,721	293,504	307,935		פרמיה
461,874	527,090	457,233		יתרת רווח
(16,069)	(3,559)	(18,526)		קרן הון מחברה לתועלת הציבור
13,531	13,704	13,472		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
19,607	13,610	14,917		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
18,392	18,392	18,392		קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה
(61,100)	(70,373)	(66,414)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
21,864	21,576	21,864		קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
(31,173)	(24,053)	(31,173)		מניות באוצר
<u>721,310</u>	<u>790,554</u>	<u>718,380</u>		סך הון המיוחס לבעלים של החברה
835,769	845,132	829,725		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,557,079</u>	<u>1,635,686</u>	<u>1,548,105</u>	6	
<u>5,274,869</u>	<u>5,539,907</u>	<u>5,364,966</u>		סך הכל הון

הסברים לשינויים מהותיים במהלך השנה:

(1) נכסים שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2024, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ- 433 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 403 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נובע מעלייה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח בעקבות מכירת הנכסים ומעליה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

(2) נכסים לא שוטפים

נכון ליום 31 במרץ 2024, הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ- 4,932 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,872 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נובע מעליה בסעיפים נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח (ראה סעיף 3 להלן), מעליה בסעיף רכוש קבוע בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות הקמת מלון פולמן מבשרת בירושלים) ומעליה בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 45 מיליון ש"ח בעקבות השקעה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן בע"מ (לפרטים בדבר ההשקעה – ראה ביאור 3.ח. לדוחות הכספיים).

(3) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסתכם לסך של כ- 4,095 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,099 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון נובע מסיווג נכסים כמחוזקים למכירה, נטו בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, מהפרשי תרגום שליליים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין נכסי החברה בהולנד בעקבות הירידה בשער האירו בתקופת הדוח, מהתאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בישראל ובחול"ל בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ובניכוי השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח (בעיקר בעקבות השקעות בהקמת המרלוג באשדוד ופרוייקט מלון חבצלת בירושלים).

(4) התחייבויות שוטפות

התחייבויותיה השוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסתכמו לסך של כ- 570 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 679 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון נובע מירידה בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ולאחרים בעקבות מחזור הלוואות בחברת פאי סיאם, מהשפעת הירידה בשער האירו בקיזוז עליה בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בעיקר בגין רישום התחייבות בגין תמורה נוספת מותנית בעד ההשקעה ב- 50% ממניות חברת רייק נדל"ן בע"מ (לפרטים בדבר ההשקעה והתמורה הנוספת המותנית – ראה ביאור 3.ח. לדוחות הכספיים).

(5) התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסתכמו לסך של כ- 3,247 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3,039 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול נבע בעיקר מעליה בהתחייבויות לתאגידיים בנקאיים בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות מחזור הלוואות ונטילת הלוואות חדשות ומעלייה בסעיף איגרות החוב בסך של כ- 61 מיליון ש"ח בעקבות הרחבת סדרת איגרות החוב של פאי סיאם בקיזוז השפעת הירידה בשער האירו על הלוואות הקבוצה בהולנד.

(6) הון

ההון של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסתכם לסך של כ- 1,548 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 830 מיליון ש"ח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) ומהווה כ- 28.86% מסך המאזן, לעומת כ- 1,557 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ("סולו") ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי מהווה כ- 33.11% מסך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח, נבעו לחברה מזומנים בעיקר מהמקורות הבאים: תזרים מפעילותה השוטפת בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידיים בנקאיים לזמן ארוך ואשראי מתאגידיים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 42 מיליון ש"ח, מהנפקת איגרות חוב בסך של כ- 61 מיליון ש"ח, מתמורה בגין מימוש כתבי אופציה למניות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומתמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. המזומנים שימשו את החברה בעיקר: לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ולאחרים וכן לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 55 מיליון ש"ח ומהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה עומדת בתניות הפיננסיות (המקימות עילה להעמדה לפירעון מיידי) 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.

לפרטים בדבר חריגה באמת מידה פיננסית לצורך מנגנון התאמה בשיעור הריבית לאגרות החוב (סדרות ח' ו- ט') של החברה והעלאת הריבית בשל כך, ראו סעיף 4 להלן.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

ליום 31 במרץ 2024, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בדוחותיה הכספיים הנפרדים ("סולו") בסך של כ- 112 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו").

לפיכך, בישיבת הדירקטוריון מיום 27 במאי 2024, 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 תצטרך דוח תזרים מזומנים חזוי. לאור האמור לעיל, לא מתקיים אחד מ"סימני אזהרה" כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות.

ליום החתימה על הדוחות הכספיים, חלק החברה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של כ- 250 מיליון ש"ח.

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1 האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

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

1.2 סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. סיכוני ריבית

ליום 31 במרץ 2024 לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3,360 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1,140 מיליון ש"ח בריבית קבועה בחו"ל, כ- 1,409 מיליון ש"ח בריבית קבועה וצמודות מדד בארץ, כ- 436 מיליון ש"ח בריבית משתנה בארץ וכ- 375 מיליון ש"ח בריבית קבועה ולא צמודה בארץ.

ליום 31 במרץ 2024, לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) בסך של כ- 2,990 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- 2,916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

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.

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

ב. סיכוני מטבעות

ליום 31 במרץ 2024, לחברה התחייבויות (בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) נקובות במטבעות חוץ, נטו בסך של כ- 1,067 מיליון ש"ח, אשר בעיקרן מימנו רכישת נכסים בחו"ל (ראה גם סעיף 1.3 להלן).

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות (בניכוי נכסים) צמודות למדד המחירים לצרכן, נטו בסך של כ- 1,355 מיליון ש"ח. על פי תחזיות בנק ישראל צפי האינפלציה לשניים עשר חודשים קדימה הינו בשיעור של כ- 2.8%.

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ולשינויים בשיעור הריבית המשתנה במשק אליהן צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לעליית המדד הייתה השפעה של כ- 4 מיליון ש"ח על הוצאות המימון של הקבוצה בתקופת הדוח.

כמו כן, לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

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 באירו בסך של כ- 979 מיליון ש"ח.

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

דוח בסיסי הצמדות ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

סך-הכל	נכסים / התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה לפרנק השוויצרי	בהצמדה לדולר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
							נכסים:
307,577	-	151,035	156,276	-	266	-	מזומנים ושווי מזומנים
62,599	-	25,041	-	6,112	731	30,715	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10,347	-	-	6,151	-	-	4,196	לקוחות
33,226	3,380	103	22,101	-	-	7,642	חייבים ויתרות חובה
19,450	19,450	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
2,560,630	2,560,630	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,534,453	1,534,453	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
681,770	681,770	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
100,784	100,784	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות - מתאחדות
50,888	-	30,619	2,387	-	-	17,882	פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,242	3,242	-	-	-	-	-	נכס זכות שימוש
5,364,966	4,903,709	206,798	186,915	6,112	997	60,435	
							התחייבויות:
90,350	-	90,350	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
1,220,504	-	285,225	-	-	-	935,279	איגרות חוב כולל חלויות שוטפות
1,864,082	-	426,047	978,150	-	-	459,885	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
23,546	-	10,000	-	-	-	13,546	הלוואה מאחרים
161,392	-	-	161,392	-	-	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,348	-	10,112	9,236	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
122,423	8,466	44,030	64,660	-	-	5,267	זכאים ויתרות זכות הפרשה לגמר ותביעות משפטיות
1,200	1,200	-	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
25,006	25,006	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
40,424	2,702	422	37,300	-	-	-	מסים נדחים
243,397	243,397	-	-	-	-	-	פיקדונות שוכרים
5,189	-	-	3,526	-	-	1,663	
3,816,861	280,771	866,186	1,254,264	-	-	1,415,640	
1,548,105	4,622,938	(659,388)	(1,067,349)	6,112	997	(1,355,205)	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) נכסים שאינם פיננסיים במאזן כוללים נדל"ן להשקעה והשקעה בחברה כלולה צמודים לאירו בסך של כ- 2,046 מיליון ש"ח (לרבות נכסים מניבים בחו"ל בסך של כ- 987 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 על הרווח הכולל. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בהתאם להערכות שווי כלכליות הנעשות בעיקר בהתאם לגישת היוון ההכנסות. בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. התחשיב, כאמור, כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי ההיוון, המשך השכרת הנכסים לשוכרים הקיימים (לרבות בתקופת האופציה) וכן לגבי שיעורי התפוסה בנכסים השונים.

2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

2.3 שינויים בשערי חליפין של מט"ח

בתקופה שממועד הדוח (31 במרץ 2024) ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לתקופת הדוח, חלו שינויים בשערי החליפין של מט"ח ביחס לשקל, לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ- 31.3.2024 עד 27.5.24):

שיעור השינוי	מטבע
(0.2%)	דולר ארה"ב (\$)
--	אירו אירופי (€)

3. גילוי בדבר רכישות עצמיות

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

נכון ליום 31 במרץ 2024 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. שיעור הביצוע המצטבר של תכנית רכישת המניות הינו כ- 67.74%.

ביום 23 במאי 2024 פקעה תכנית רכישת המניות.

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

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

4. גילוי ייעודי למחזיקי איגרות חוב

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2024	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 718 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{718,380}{2,169,902} = 33.11\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,924,280}{174,715} = 16.74 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,548,105}{5,364,968} = 28.86\% > 16\%$	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- 718 מיליון ש"ח.	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%.	626,638*	562,267	החברה	סדרה ח'
אין הערת "עסק חי"					
$\frac{2,924,280}{174,715} = 16.74 > 16(**)$					
---	החברה התחייבה שלא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה ובכל זכויותיה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי.				

(*) בניכוי הוצאות הנפקה

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2024	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	התאגיד הלווה	
ההון העצמי של החברה למועד הדוח הסתכם לכ- 718 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה סולו לא יפחת מ- 360 מיליון ש"ח				
$\frac{718,380}{2,169,902} = 33.11\% > 22\%$	שיעור ההון העצמי של החברה סולו מסך כל המאזן סולו לא יפחת בכל עת מ- 22%				
$\frac{2,924,280}{174,715} = 16.74 < 18$	היחס בדוחות המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין NOI של החברה לא יעלה על 18				
$\frac{1,548,105}{5,364,968} = 28.86\% > 16\%$	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- 718 מיליון ש"ח.	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%.	308,641 (*)	285,000	החברה	סדרה ט'
אין הערת "עסק חי"					
$\frac{2,924,280}{174,715} = 16.74 > 16(**)$					
----	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

(**) נכון ליום 31 במרץ 2024, ובהתאם להוראות כל אחד משטרי הנאמנות לאיגרות חוב (סדרה ח' וסדרה ט') של החברה (להלן ביחד: "שטרי הנאמנות") קיימת חריגה באמת מידה פיננסית לצורך

חלוקת דיבידנד ולכן החברה לא תבצע חלוקה כלשהי, וכן לצורך מנגנון התאמה בשיעור הריבית לאיגרות החוב כמפורט להלן:

בהתאם לאמור בסעיף 3.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בכל אחד משטרי הנאמנות, במקרה שבו החברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.8 כאמור, שיעור הריבית

שתשאנה איגרות החוב יותאם בגין חריגה כאמור בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף") (לעניין זה, יצוין כי העלאת שיעור הריבית בשיעור של 0.5% כאמור לעיל, תיעשה רק פעם אחת

בגין חריגה מאחת, שתיים או שלוש מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתאה חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותן אמות מידה פיננסיות תימשך). אחת

מאמות המידה הפיננסיות בגין יותאם שיעור הריבית כאמור הינה: יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI של החברה לא יעלה על 16.

היחס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה נכון ליום 31 במרץ 2024 עומד על 16.74.

יצוין כי שיעור הריבית הנוסף יחול ממועד החריגה, שהינו מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ח'

או סדרה ט', לפי העניין) או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, לפי המוקדם.

לפרטים נוספים אודות תוספת הריבית ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לדוח זה.

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: 27 במאי 2024



אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אספן גרופ בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברת בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-40.39% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-10.86% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-100,784 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיה הינו כ-289 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
286,016	354,400	307,577
71,281	58,738	62,599
7,586	8,510	10,347
33,597	57,106	33,226
4,700	223,655	19,450
403,180	702,409	433,199
55,569	61,622	100,784
50,585	36,205	50,888
2,588,489	2,651,661	2,560,630
1,510,358	1,471,707	1,534,453
663,209	602,916	681,770
3,479	2,698	3,242
-	10,689	-
4,871,689	4,837,498	4,931,767
5,274,869	5,539,907	5,364,966

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
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	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
86,399	111,641	90,350
335,310	319,881	204,865
128,340	41,772	131,958
16,593	21,995	19,348
59,460	91,824	73,575
51,254	63,701	48,848
1,200	1,434	1,200
-	121,447	-
678,556	773,695	570,144
1,535,780	1,461,971	1,688,895
1,027,425	1,094,647	1,088,546
22,005	23,200	21,528
25,006	25,006	25,006
138,394	192,433	133,732
5,291	5,347	5,189
244,165	288,245	243,397
40,284	38,754	39,744
884	923	680
3,039,234	3,130,526	3,246,717
3,717,790	3,904,221	3,816,861
663	663	680
293,721	293,504	307,935
461,874	527,090	457,233
(16,069)	(3,559)	(18,526)
13,531	13,704	13,472
19,607	13,610	14,917
18,392	18,392	18,392
(61,100)	(70,373)	(66,414)
21,864	21,576	21,864
(31,173)	(24,053)	(31,173)
721,310	790,554	718,380
835,769	845,132	829,725
1,557,079	1,635,686	1,548,105
5,274,869	5,539,907	5,364,966

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים ומאחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומאחרים
 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

27 במאי 2024

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,127	55,845	52,439
35,618	8,668	5,786
<u>251,745</u>	<u>64,513</u>	<u>58,225</u>
54,889	12,772	14,385
24,021	4,922	5,947
364	91	118
<u>79,274</u>	<u>17,785</u>	<u>20,450</u>
172,471	46,728	37,775
(153,699)	(*) (12,376)	(2,312)
(7,784)	(1,261)	(779)
(41,100)	(10,182)	(8,611)
(1,902)	(1,451)	(386)
(32,014)	21,458	25,687
(128,022)	(*) (35,877)	(28,267)
14,124	2,172	4,660
(145,912)	(12,247)	2,080
(2,789)	142	47
(148,701)	(12,105)	2,127
17,899	(2,484)	(2,798)
<u>(130,802)</u>	<u>(14,589)</u>	<u>(671)</u>
61,990	44,854	(8,055)
(322)	-	-
575	-	-
<u>62,243</u>	<u>44,854</u>	<u>(8,055)</u>
<u>(68,559)</u>	<u>30,265</u>	<u>(8,726)</u>
(72,797)	(13,821)	(848)
(58,005)	(768)	177
<u>(130,802)</u>	<u>(14,589)</u>	<u>(671)</u>
(33,069)	16,346	(6,162)
(35,490)	13,919	(2,564)
<u>(68,559)</u>	<u>30,265</u>	<u>(8,726)</u>
(1.17)	(0.22)	(0.01)
(1.17)	(0.22)	(0.01)
62,022	63,038	62,495
62,022	63,519	62,495

הכנסות:
הכנסות מדמי שכירות ומשירותי ניהול
הכנסות משירותי מלונאות

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

רווח גולמי
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
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 (הפסד) 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

הפסד למניה (0.01 ש"ח ערך נקוב) לבעלים של חברת האם (בש"ח):
הפסד בסיסי

הפסד בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפי מניות):
שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
שימש בחישוב הרווח המדולל למניה

(*) מוין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקרת)

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	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין
				הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	הפרשי תרגום אלפי ש"ח	עסקאות מול זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מחברה לתועלת הציבור אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,557,079	835,769	721,310	(31,173)	21,864	(61,100)	18,392	19,607	13,531	(16,069)	461,874	293,721	663
(671)	177	(848)	-	-	-	-	-	-	(2,457)	1,609	-	-
(8,055)	(2,741)	(5,314)	-	-	(5,314)	-	-	-	-	-	-	-
(8,726)	(2,564)	(6,162)	-	-	(5,314)	-	-	-	(2,457)	1,609	-	-
636	-	636	-	-	-	-	636	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
8,904	-	8,904	-	-	-	-	(5,326)	-	-	-	14,214	17
(3,480)	(3,480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(59)	-	(59)	-	-	-	-	-	(59)	-	-	-	-
(8,974)	(6,044)	(2,930)	-	-	(5,314)	-	(4,690)	(59)	(2,457)	(4,641)	14,214	17
1,548,105	829,725	718,380	(31,173)	21,864	(66,414)	18,392	14,917	13,472	(18,526)	457,233	307,935	680

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024:
הפסד לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז
מימוש כתבי אופציה למניות
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעל שליטה
סה"כ שינויים

יתרה ליום 31 במרץ 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות		מניות באוצר	קרן הון בגין הערכה מחדש של	קרן הון בגין הפרשי	קרן הון בגין עסקאות מול זכויות שאינן מקנות	קרן הון בגין תשלום מבוסס	קרן הון בגין פעולות עם	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	יתרת רווח	פרמיה	הון מניות
	שליטה	סך הכל										
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
(14,589)	(768)	(13,821)	-	-	-	-	-	-	(3,559)	(10,262)	-	-
44,854	14,687	30,167	-	-	30,167	-	-	-	-	-	-	-
30,265	13,919	16,346	-	-	30,167	-	-	-	(3,559)	(10,262)	-	-
1,717	-	1,717	-	-	-	-	1,717	-	-	-	-	-
(6,250)	-	(6,250)	-	-	-	-	-	-	-	(6,250)	-	-
(9,137)	-	(9,137)	(9,137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(57)	-	(57)	-	-	-	-	-	(57)	-	-	-	-
16,538	13,919	2,619	(9,137)	-	30,167	-	1,717	(57)	(3,559)	(16,512)	-	-
1,635,686	845,132	790,554	(24,053)	21,576	(70,373)	18,392	13,610	13,704	(3,559)	527,090	293,504	663

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2023

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:

הפסד 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
עסקאות עם בעל שליטה
סך הכל שינויים בתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

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 2023

הון המיוחס לבעלים של החברה												
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	קרן הון מחברה לתועלת הציבור	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
(130,802)	(58,005)	(72,797)	-	-	-	-	-	-	(16,069)	(56,728)	-	-
61,990	22,228	39,762	-	39,762	-	-	-	-	-	-	-	-
(322)	-	(322)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-
575	287	288	-	288	-	-	-	-	-	-	-	-
(68,559)	(35,490)	(33,069)	-	288	39,440	-	-	-	(16,069)	(56,728)	-	-
7,758	-	7,758	-	-	-	-	7,758	-	-	-	-	-
(25,000)	-	(25,000)	-	-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	-
(16,257)	-	(16,257)	(16,257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
173	-	173	-	-	-	-	(44)	-	-	-	217	-
45,381	45,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,335)	(5,335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(230)	-	(230)	-	-	-	-	-	(230)	-	-	-	-
(62,069)	4,556	(66,625)	(16,257)	288	39,440	-	7,714	(230)	(16,069)	(81,728)	217	-
1,557,079	835,769	721,310	(31,173)	21,864	(61,100)	18,392	19,607	13,531	(16,069)	461,874	293,721	663

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2023

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

הפסד לשנה
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 העברת קרנות הון לדוח רווח והפסד
 הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע, נטו ממס
 סך הכל הפסד כולל לשנה
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד שהוכרז
 רכישת מניות באוצר על ידי החברה, נטו
 מימוש כתבי אופציה למניות
 המרת הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה
 עסקאות עם בעל שליטה
 סך הכל שינויים בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

(130,802)	(14,589)	(671)
-----------	----------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
הפסד 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 (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות

7,758	1,717	636
153,699	(*) 12,376	2,312
6,170	1,481	1,603
(36,421)	(993)	(169)
(3,015)	50	(1,809)
37,625	12,836	5,186
2,789	(142)	(47)
(60)	(14)	(32)
37,743	12,722	7,009

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

121	(6,506)	(3,275)
7,030	20,297	101
153	192	(204)
7,304	13,983	(3,378)

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

45,047	26,705	3,631
--------	--------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה (לרבות מסים על רווחים ממכירת נדל"ן להשקעה)
השקעה ברכוש קבוע
תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
השקעות ומתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)

(227,213)	(*) (146,638)	(35,502)
(21,553)	(10,114)	-
(73,201)	(8,667)	(19,926)
219,523	28,379	4,700
23,905	20,336	10,728
3,195	(103)	(30,489)

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(75,344)	(116,807)	(70,489)
----------	-----------	----------

(*) לפרטים בדבר השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה ביאור 3.ח.

אספן גרופ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(13,951)	10,447	3,951
922,171	56,815	37,879
(798,206)	(9,140)	(14,781)
40,102	-	60,785
(17,083)	(2,460)	(2,959)
(44,732)	-	-
(1,732)	(448)	(520)
173	-	8,904
(123,498)	-	-
-	185	(80)
(5,335)	-	(3,480)
(16,257)	(9,137)	-
(25,000)	-	-

<u>(83,348)</u>	<u>46,262</u>	<u>89,699</u>
-----------------	---------------	---------------

(113,645)	(43,840)	22,841
-----------	----------	--------

388,826	388,826	286,016
---------	---------	---------

10,835	9,414	(1,280)
--------	-------	---------

<u>286,016</u>	<u>354,400</u>	<u>307,577</u>
----------------	----------------	----------------

<u>102,501</u>	<u>18,315</u>	<u>13,930</u>
----------------	---------------	---------------

<u>2,278</u>	<u>220</u>	<u>746</u>
--------------	------------	------------

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
תמורה מהנפקת איגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) (*)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון איגרות חוב
פירעון התחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות
פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
קבלת (החזר) פקדונות משוכרים, נטו
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישה של מניות באוצר, נטו
תשלום דיבידנד

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

סך הכל ריבית ששולמה במהלך התקופה

סך הכל ריבית שהתקבלה במהלך התקופה

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הלוואות מוכר

רכישת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

המרת הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה להון

(*) לפרטים בדבר הנפקת איגרות חוב, ראה ביאור 3.א..

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 1 - כללי

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

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 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.

ד. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לבאור 5.א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, בדבר מלחמת "חרבות ברזל", בהתייחס להשפעות הישירות על הקבוצה, נכון לפרסום דוח זה, פאי סיאם מפעילה שני בתי מלון במרכז ירושלים, מלון איביס ומלון איביס סטיילס ומלון בשותפות עם ישראל בתל אביב המבוססים ברובם על תירות נכנסת. לאור ההכרזה על מצב המלחמה כאמור, הופסקה כניסת תיירים לישראל והתיירים שכבר שהו בארץ עזבו. מאז תחילת הלחימה שלושת בתי המלון עובדים בתפוסות נמוכות 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, כאשר האישור לאירוח המפונים באמצעות המדינה הוארך עד ליום 7 ביולי 2024.

ברבעון הראשון לשנת 2024 שיעור התפוסה הממוצע בבתי המלון בירושלים של הקבוצה עמד על כ-49%, כאשר עיקר האורחים היו מפונים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור התפוסה הממוצעת בבתי המלון של פאי סיאם עומד על כ-46%, כאשר מתוכם כ-65% הינם מפונים ווהיתרה הינה תירות פנים בעיקרה. הכנסות בתי המלון של פאי סיאם בירושלים ברבעון הראשון לשנת 2024, הנובעים מתשלומים מהמדינה בגין מפונים הסתכמו לסך של כ-2,915 אלפי ש"ח.

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.

ה. השפעת העליה בשיעורי הריבית והאינפלציה במשק:

במהלך הרבעון הראשון של השנה, לא חל שינוי מהותי בהשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה מאחר והן ריבית בנק ישראל והן מדד המחירים לצרכן לא השתנו באופן מהותי. יחד עם זאת, לאחר מועד הדוח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.4%. לקבוצה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ולעלייה האמורה במדד המחירים לצרכן כאמור, צפויה השפעה שלילית על הוצאות המימון ועל הרווח הנקי והכולל של החברה. מנגד הכנסות החברה מדמי שכירות בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן והשפעת עליית המדד על ההכנסות ממתנת את ההשפעה השלילית על הרווח.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 בהקמה, ורכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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 31 במרץ 2024 אמדה החברה את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, הנדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש הקבוע המוצג במודל הערכה מחדש באמצעות מכתבי אי שינוי (No Change) שנתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים. כמו כן, פאי סיאם ביצעה הערכת שווי מלאה לפרויקט אורט הנביאים שבבעלותה.

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.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

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

מדד בישראל (לפי בסיס ממוצע 2010)		שער החליפין היציג של		
בגין	ידוע	הדולר	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 אירו)	
120.68	120.00	3.6810	3.9791	תאריך הדוחות הכספיים:
117.49	117.04	3.6150	3.9322	ליום 31 במרץ 2024
119.54	119.66	3.6270	4.0116	ליום 31 במרץ 2023
%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2023
0.95	0.28	1.48	(0.81)	שיעורי השינוי:
1.19	1.09	2.73	4.77	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
2.95	3.35	3.07	6.89	ביום 31 במרץ 2024
				ביום 31 במרץ 2023
				לשנה שהסתיימה:
				ביום 31 בדצמבר 2023

ה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 18"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- (1) מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- (2) דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
- (3) הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

א. ביום 9 בינואר 2024, הקצתה פאי סיאם, על פי דוח הקצאה פרטית 66,258,200 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') של פאי סיאם בדרך של הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה א') הקיימת של פאי סיאם. התמורה ברוטו, מהנפקת איגרות החוב הסתכמה בסך של כ- 61,044 אלפי ש"ח.

ב. קבלת היתר בניה למרכז הלוגיסטי בעורף נמל אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 15.ו.8 (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, ביום 18 בינואר 2024 התקבל היתר בניה לשלב א' של פרויקט הקמת המרכז הלוגיסטי בעורף נמל אשדוד.

ג. עסקה למכירת מבנה באזור התעשייה בכדורי:

ביום 22 בינואר 2024, חתמה החברה על הסכם למכירת אחד מהמבנים שלה באזור התעשייה כדורי בתמורה לסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח. באותו מועד שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

ד. דירוג החברה וניירות הערך של החברה:

ביום 28 בינואר 2024, אישרה מעלות S&P את דירוג החברה ואיגרות החוב שלה - ilA-2 תחזית דירוג יציבה וכן דירוג ilA-2 לניירות ערך המסחריים שלה וכן להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים.

ה. אישור בונוס מותנה ביעדים ליו"ר הדירקטוריון לשנת 2024:

בימים 17 במרץ 2024 וביום 26 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 לגיא פרג, יו"ר הדירקטוריון של החברה (להלן: "פרג") בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כמפורט להלן:

בגין שנת 2024 יהיה זכאי פרג לבונוס של עד 6 חודשי דמי ניהול, בכפוף להתקיימות תנאים המבוססים על היעדים הכלל חברתיים (NOI ו-FFO).

מובהר כי, הענקת בונוס מותנה ביעדים לשנת 2024 כאמור כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר מזומנת על פי דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

ו. דיבידנד:

ביום 26 במרץ 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 6.25 מיליוני ש"ח (המהווים דיבידנד למניה בסך כ- 0.09897 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 1 במאי 2024.

ז. 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, תרכוש הרוכשת מנושאי המשרה את המניות שתנבענה מממוש אופציות (סדרה י"ד) לא סחירות של החברה המוחזקות על ידם, ככל שתמומשנה, 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).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ז. התקשרות בעל השליטה בחברה בעסקה למכירת חלק מאחזקותיו בחברה: (המשך)

ביום 5 במרץ 2024 (לאחר תיקון ההסכמים מיום 28 בפברואר 2024), כפי שנמסר לחברה, התקבל התשלום השני מהרוכשת למוכר והמוכר פעל להעברת המניות הנרכשות לחשבון נאמנות. כמו כן, כפי שנמסר לחברה, באותו מועד התקבל התשלום בגין רכישת המניות הנוספות אשר נבעו ממימוש 1,700,000 אופציות סדרה י"ד מנושאי המשרה בחברה. תמורת מחיר המימוש שהתקבלה בחברה הסתכמה לסך של כ- 8,904 אלפי ש"ח.

כמו כן, החל מיום 6 במרץ 2024 נכנס לתוקף מינויים של שני הדירקטורים, ה"ה שלמה עקריש ואבן צ'ארלס ניומן, כאמור לעיל.

ח. השקעה במניות רייק נדל"ן בע"מ:

ביום 7 במרץ 2024 התקשרה החברה עם חברת רייק נדל"ן בע"מ (להלן: "חברת רייק"), מר יוסף רייק (להלן: "מר רייק") וחברת תמ"א 38 א.י.ר. השקעות בע"מ, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, בהסכם הקצאת מניות, במסגרתו חברת רייק, העוסקת בתחום התחדשות עירונית, תקצה לחברה מניות, אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ- 50% מהון המניות המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) שלה (להלן: "המניות המוקצות"), בתמורה לסך כולל של 45 מיליון ש"ח, כמפורט בהסכם (להלן: "ההסכם"); כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות והסכם למתן שירותים, כמפורט להלן.

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם:

(1) במועד חתימת ההסכם (להלן "מועד ההשלמה") שילמה החברה לחברת רייק סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כנגד הקצאת כלל המניות המוקצות לחברה.

(2) בנוסף על התמורה (וכתוספת לה), תשלם החברה לחברת רייק תוספות תשלום בכפוף לעמידה באבני דרך, כדלקמן, ובכל מקרה לא מוקדם מיום 15 בספטמבר 2024 (להלן: "התוספות לתמורה"):

- סך של 7.5 מיליוני ש"ח ישולם בתוך 30 ימים ממועד קבלתם של חשבונות לתשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתרי בניה להקמת שלושה פרויקטים (במצטבר) המקודמים על ידי חברת רייק או חברות קבוצת רייק (כהגדרתן בהסכם) בתל-אביב.

- סך של 7.5 מיליוני ש"ח ישולם בתוך 30 ימים מהמועד בו תקבל חברת רייק החלטת ועדה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים, בקשר עם פרויקט בירושלים, וזאת ככל שתב"ע לפרויקט (מכוחה ניתן להוציא היתר) תאושר למתן תוקף עד ולא יאוחר מתום 18 חודשים ממועד ההשלמה.

להבטחת התוספות לתמורה, במועד ההשלמה הופקדו בנאמנות על ידי החברה שני שיקים על סך 7.5 מיליוני ש"ח כל אחד.

(3) התמורה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה ובהמשך בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון ממוסד בנקאי. מובהר כי, טרם נחתם הסכם מימון ולא ניתן להעריך בשלב זה אם ומתי יחתם הסכם מימון כאמור.

(4) מלוא התמורה והתוספות לתמורה ישמשו את חברת רייק לפירעון הלוואות ותשלום דיבידנדים שהוכרזו בטרם חתימת ההסכם, למר רייק, אייר וחברות קשורות להם.

(5) החברה תעמיד את המימון השוטף הנדרש לחברת רייק ולחברות קבוצת רייק במסגרת הפעילות השוטפת, וכן תפעל לגיוס מימון לפרויקטים ותעמיד הון עצמי וערבויות, ככל שיידרש.

(6) ההסכם כולל מנגנון שיפוי לחברה בגין אירועים המפורטים בהסכם, בכפוף לנזקים מצטברים בסכום מינימלי של 1 מיליון ש"ח, ולתקופות שנקבעו בהסכם בהתאם לסוג הנזק.

(7) הסכם למתן שירותים:

באותו מועד נחתם הסכם למתן שירותים, לפיו חברת רייק ניהול בע"מ (חברה בבעלות מלאה (100%) של מר רייק), באמצעות רייק בלבד, תעניק לחברת רייק וחברות קבוצת רייק שירותי ניהול כללי, בתמורה לתגמול חודשי ומענקים מבוססי הצלחה בתנאים שנקבעו בהסכם.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. השקעה במניות רייק נדל"ן בע"מ: (המשך)

(8) הסכם בעלי מניות:

כמו כן, באותו מועד נחתם הסכם בעלי המניות בין הצדדים לעסקה, הכולל, בין היתר, הוראות בדבר הרכב הדירקטוריון ומינוי יו"ר הדירקטוריון של חברת רייק, אי תחרות בתחום פעילות קבוצת רייק ובלעדיות, תקופת חסימה להעברת מניות (אספן – 24 חודשים; מר רייק – 72 חודשים), מנגנוני זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות מצרנות ומדיניות חלוקת דיבידנד (חלוקה שנתית בסך של 50% מהרווחים הראויים לחלוקה באותה שנה, בכפוף לתנאי ההסכם).

כמו כן, הסכם בעלי המניות מסדיר את: (1) תנאי העמדת הלוואת בעלים על ידי החברה לחברת רייק לצורך מימון פעילותה השוטפת, ככל שלחברת רייק לא תהיה יכולת לממן את פעילותה ממקורותיה העצמיים, והעמדת ערבויות; (2) אופציה לחברה, ללא תמורה, לקבל בחלוף 24 חודשים ממועד החתימה קול מכריע בסוגיות שנקבעו, בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

ליום 31 במרץ 2024 החברה סיווגה את השקעתה בחברת רייק, בדוח על המצב הכספי, בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ט. הקצאת אופציות לעובדי חברת בת הולנדית:

ביום 26 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 300,000 אופציות (סדרה ט"ו) של החברה לשלושה עובדי החברה הבת ההולנדית מתוך מאגר האופציות. תקופת ההבשלה של האופציות הינה 4 שנים והשווי ההוגן הסתכם לסך של כ- 564 אלפי ש"ח.

י. קרקע בצפת:

בחודש פברואר 2024, התקשרה פאי בהסכם עקרונות עם גשם למשתכן בע"מ (להלן - "המוכרת"), לרכישת החזקותיה (50%) במגרשים 1 ו-2 המצויים בגוש 13696 חלקות 2 ו-5 בצפת וזאת בתמורה לסך של 14 מיליון ש"ח. כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בקבלת אישור דירקטוריון החברה אשר התקבל ביום 10 באפריל 2024. לאחר השלמת הרכישה תחזיק פאי סיאם במלוא הקרקע.

יא. פרויקט מלונאי במבשרת ציון:

ביום 31 במרץ 2024 התקשרה מלונות החוף הצפוני בע"מ (להלן: "הלון"), חברה בת בבעלות מלאה של פאי סיאם, בהסכם מימון חדש כמפורט להלן, ביחס לפרויקט הידוע כפרויקט מבשרת. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד חתימת הסכם המימון ותהא ניתנת לניצול החל ממועד התקיימות כל התנאים המקדמיים הקבועים להלן ותפקע ביום 31 בדצמבר 2025. תנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם הינו עמידה בתנאים מקדמיים שהעיקריים שבהם מפורטים להלן (וזאת עד ליום 30 ביולי 2024):

(1) דרישת ההון העצמי הנדרש לא תפחת מסך של כ- 206.8 מיליון ש"ח, כאשר על פי דוח המפקח מטעם הבנק העמידה הלווה הון עצמי בסך של כ- 181.6 מיליון ש"ח, כך שהיא תידרש להשלמת הון עצמי נוסף של כ- 25 מיליון ש"ח;

(2) נערכו ונרשמו כדין הבטוחות בהתאם להסכם;

(3) התקבל היתר בניה התואם את דוח האפס לפרויקט. במסגרת ההסכם עם הבנק, התחייב הבנק להעמיד אשראי בסך של 280 מיליון ש"ח, במועד סיום השלמת הבניה והפעלת המלון, כפוף לקיום כל התחייבויות הלווה כלפי הבנק באותו מועד, וזאת לתקופה של 120 חודשים בריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%. בתום 120 חודשים ממועד העמדת הלוואה (שהוא מועד הפירעון הסופי של הלוואה) הלווה תיפרע את כל יתרת תשלומי הריבית בגין ובקשר עם הלוואה ויתרת קרן הלוואה (60%) בתשלום אחד. בהתאם להוראות ההסכם עם הבנק, בתקופת ההפעלה החברה תשמור על כל אחד מהיחסים הפיננסיים, בכל עת וזאת כמפורט להלן: יחס חוב לבטוחה (LTV): לא יעלה על 70%, יחס כיוסי: לא יפחת מ-1.

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

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	
יום 31 בדצמבר 2023	יום 31 במרץ 2024	יום 31 בדצמבר 2023	יום 31 במרץ 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,399	10,350	10,399	10,350
394,237	423,793	394,237	423,793
1,555,226	1,560,239	1,637,252	1,625,227
1,039,500	1,150,307	1,155,765	1,220,504
76,000	82,654	76,000	80,000
<u>3,075,362</u>	<u>3,227,343</u>	<u>3,273,653</u>	<u>3,359,874</u>

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
- ניירות ערך מסחריים בריבית משתנה

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (1) ערכם בספרים של יתרת הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות, לרבות מזומנים וצדדים קשורים, תואם, או קרוב לשוויים ההוגן.
- (2) הערך בספרים מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה, הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים אשר הינו במוצע 5.66% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 6.33%).
- (4) השווי ההוגן של איגרות החוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב התשואה לשווי הוגן בהסתמך על ציטוטים בשוק פעיל אשר הינה במוצע 5.12% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 5.65%).

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

ליום 31 במרץ 2024, הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות ברי דיווח, המדווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת ההחלטות כמפורט להלן:

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

אחרים – לקבוצה פעילות שאינה מהותית לה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה והחל מיום 7 במרץ 2024 גם בתחום ההתחדשות העירונית בישראל (לפרטים ראה ביאור 3.ח. לעיל).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
58,225	1,690	39,911	6,325	10,299	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
37,775	1,344	28,693	14	7,724	רווח גולמי
(2,312)	-	(596)	(1,604)	(112)	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(9,390)					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(386)					הוצאות אחרות, נטו
25,687					רווח מפעולות רגילות
(23,607)					הוצאות מימון, נטו
2,080					רווח לאחר מימון
47					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,127					רווח לפני מסים על ההכנסה
5,364,966	108,681	2,218,181	2,167,003	871,101	נכסי המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הולנד		ישראל	
		נדל"ן אלפי ש"ח	פאי סיאם אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	
64,513	2,751	39,922	9,153	12,687	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
46,728	2,022	30,625	3,977	10,104	רווח גולמי
(12,376)	-	(2,097)	(9,650)	(629)	הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11,443)					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,451)					הוצאות אחרות, נטו
21,458					רווח מפעולות רגילות
(33,705)					הוצאות מימון, נטו
(12,247)					הפסד לאחר מימון
142					חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,105)					הפסד לפני מסים על ההכנסה
5,539,907	181,678	2,392,331	2,076,975	888,922	נכסי המגזר

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
			הולנד	ישראל	
סה"כ	אחרים	נדל"ן	מלונאות	נדל"ן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
251,745	8,256	163,047	37,102	43,340	הכנסות מדמי שכירות, משירותי ניהול וממלונאות
172,471	5,151	121,276	11,728	34,316	רווח גולמי
(153,699)	(5,031)	(126,410)	(40,703)	18,445	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(48,884)					הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,902)					הוצאות אחרות, נטו
(32,014)					הפסד מפעולות רגילות
(113,898)					הוצאות מימון, נטו
(145,912)					הפסד לאחר מימון
(2,789)					חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(148,701)					הפסד לפני מסים על ההכנסה
5,274,869	64,328	2,242,138	2,095,820	872,583	נכסי המגזר

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. התקשרות בהסכם לרכישת מקרקעין באשקלון:

ביום 2 באפריל 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בשכונת רמת כרמים באשקלון, בשטח כולל של כ- 4 אלפי מ"ר (לרבות זכויות על פי היתר בניה והמחאת זכויות והתחייבות המוכר על פי הסכמי יועצים ומתכננים כמפורט בהסכם), המיועדים למטרת הקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים בן 3 קומות, בשטח כולל של כ- 9 אלפי מ"ר (מתוכם כ- 6 אלפי מ"ר שטח עיקרי והיתר שטחי שירות). תמורת הקרקע שנקבעה בהסכם הסתכמה לסך של 42.5 מיליון ש"ח. כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בקבלת אישור דריקטוריון החברה אשר התקבל ביום 3 באפריל 2024. עלות ההקמה המשוערת של המבנה הינה כ- 78 מיליון ש"ח.

במועד חתימת ההסכם שילמה החברה תשלום ראשון בסך של 8.5 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של 34 מיליון ש"ח תשולם כנגד מסירת החזקה במקרקעין בתוך 30 ימים ממועד קבלת היתר הבניה או בתוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מביניהם. למועד אישור הדוחות הכספיים העסקה טרם הושלמה.

ב. ביום 8 באפריל 2024, הודיע לחברה מר גיא בורנשטיין, סמנכ"ל הכספים של החברה, על רצונו לסיים את תפקידו בחברה. מר בורנשטיין ימשיך לכהן בתפקידו עד ליום 30 ביוני 2024.

ג. פרויקט פארק המדע בנס ציונה:

בהמשך לאמור לביאור 15.ו.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, ביום 16 באפריל 2024 התקשרה החברה ביחד עם השותף בפרויקט בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת חלק מיתרת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 17.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

אספן גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

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

ד. פרויקט חבצלת ירושלים:

ביום 19 במאי 2024 נחתם עדכון להסכם שכירות ותפעול עליו חתמה פאי סיאם עם ישרוטל בשנת 2017 ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו בניית המלון לא תושלם עד ליום 1 ביולי 2027, נדחתה עד ליום 31 בדצמבר 2027.

ה. פאי מפרץ אמנון:

בהמשך לאמור בביאור 15.ו.2 (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2023, ביום 19 במאי 2024, נחתם עדכון לחוזה השכירות והתפעול עליו חתמה פאי סיאם עם ישרוטל בשנת 2022, ולפיו הזכות שעמדה לישרוטל לבטל את ההתקשרות בהסכם, במקרה בו לא יתקבל היתר לבניית המלון בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם נדחתה לתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות והתפעול.

ו. רכישה מרכז מסחרי בצפון תל אביב:

ביום 22 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת חלק מזכויות הבעלות במקרקעין ב"צומת הפיל" בתל אביב הכולל שטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן חצר בגודל של כ- 500 מ"ר, מחסנים ו- 74 חניות (להלן: "המקרקעין").

תמורת המקרקעין תשלם החברה למוכר סך של כ- 46 מיליון ש"ח, כאשר במועד החתימה תשלם החברה סך של כ- 4.6 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 41.4 מיליון ש"ח תשולם תוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם.

כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בקבלת אישור דריקטוריון החברה אשר התקבל ביום 27 במאי 2024.

ז. מכירת מבנה תעשייתי של החברה בקריית שמונה:

ביום 26 במאי 2024 נחתם הסכם למכירת מבנה תעשייתי של החברה בקריית שמונה בתמורה לסך של 19,450 אלפי ש"ח.

ח. תשלום תוספת ריבית על איגרות החוב של החברה

בהתאם לשטרי הנאמנות של איגרות החוב של החברה (סדרה ח' וסדרה ט'), אחת מאמות המידה הפיננסיות בגינן יותאם שיעור הריבית הינה "חיס NOI המקסימאלי" לפיו יחיס בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בין החוב הפיננסי, נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה, לא יעלה על 16%. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024, יחס זה עומד על כ- 16.74%, כך שהחל מיום פרסום הדוחות הכספיים המצביעים על החריגה (מועד החריגה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כל אחת מסדרות איגרות החוב בשיעור של 0.5%.

ט. הסכם מימון מחדש של קניון אשקלון

ביום 23 מאי 2024, חתמה החברה יחד עם השותף בקניון באשקלון על הסכם מימון מחדש מול תאגיד אשראי חוץ בנקאי, על הלוואה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 25 מיליון ש"ח), חלף הלוואה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 13.5 מיליון ש"ח) שהתקבלה מתאגיד בנקאי. ההלוואה הינה בריבית משתנה (פריים בתוספת 2.25%), תיפרע בתשלום קרן אחד בעוד 4 שנים. התזרים הפנוי שינבע לחברה מהמימון מחדש הינו כ- 12 מיליון ש"ח.



אספן גרופ בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2024**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

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

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, צופית הראל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אספן גרופ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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.

27 במאי 2024

צופית הראל
מנהלת כללית

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אספן גרופ בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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.

27 במאי 2024

תאריך

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים



אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

אספן גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע מהותי נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת **אספן גרופ בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעה בהן הסתכם לסך של כ-46,734 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-4,232 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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, 27 במאי, 2024

2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 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

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

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

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

אספן גרופ בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
85,312	47,083	66,172
55,291	38,372	53,652
-	2,143	-
1,123	1,567	1,649
564	8,279	2,400
4,700	-	19,450
<u>146,990</u>	<u>97,444</u>	<u>143,323</u>
1,227,447	1,341,839	1,271,349
524,092	520,588	508,016
205,759	173,344	220,257
491	612	451
1,222	1,680	1,069
26,029	36,154	25,437
<u>1,985,040</u>	<u>2,074,217</u>	<u>2,026,579</u>
<u>2,132,030</u>	<u>2,171,661</u>	<u>2,169,902</u>
86,399	100,421	90,350
7,080	13,925	7,124
116,038	31,720	116,169
184	2,415	1,176
17,067	28,810	39,986
750	834	750
-	42,395	-
<u>227,518</u>	<u>220,520</u>	<u>255,555</u>
190,713	178,200	200,771
816,270	910,825	819,110
148,153	41,424	148,721
12,005	13,200	11,528
13,506	13,506	13,506
641	1,122	481
1,914	2,310	1,850
<u>1,183,202</u>	<u>1,160,587</u>	<u>1,195,967</u>
<u>1,410,720</u>	<u>1,381,107</u>	<u>1,451,522</u>
663	663	680
293,721	293,504	307,935
(3,775)	(6,650)	(16,295)
461,874	527,090	457,233
(31,173)	(24,053)	(31,173)
<u>721,310</u>	<u>790,554</u>	<u>718,380</u>
<u>2,132,030</u>	<u>2,171,661</u>	<u>2,169,902</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 ומאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומאחרים
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
איגרות חוב
הלוואות מחברות מוחזקות
הלוואות מתאגידים פיננסיים
התחייבות למתן שירותי בניה
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התחייבויות

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

27 במאי 2024

גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

צופית הראל
מנהלת כללית

גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

אספן גרופ בע"מ

נתונים על הרווח והפסד ועל הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		
33,560	8,579	8,510	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
2,898	927	707	עלות ההכנסות עלות השכירות עלות מכירת המבנים והקרקעות
364	91	118	
3,262	1,018	825	
30,298	7,561	7,685	רווח גולמי
19,065	(319)	(112)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(25,370)	(6,353)	(4,832)	
(1,534)	(728)	(143)	
22,459	161	2,598	רווח מפעולות רגילות
(59,019)	(18,289)	(9,682)	הוצאות מימון הכנסות מימון רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו
9,373	764	3,129	
(45,610)	3,543	3,107	
(72,797)	(13,821)	(848)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
(72,797)	(13,821)	(848)	הפסד לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
39,762	30,167	(5,314)	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ העברת קרנות הון לדוח על הרווח הכולל הערכה מחדש בגין שיערוך השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(322)	-	-	
288	-	-	
39,728	30,167	(5,314)	
(33,069)	16,346	(6,162)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר		בלתי מבוקר
(72,797)	(13,821)	(848)
45,610	(3,543)	(3,107)
7,758	1,717	637
803	201	201
(19,065)	319	112
36,466	11,337	2,535
(2,333)	63	(1,509)
(3,558)	(3,727)	(1,979)
959	515	(526)
99	(475)	(1,836)
(782)	1,449	992
5,258	3,235	1,968
36	181	8
5,570	4,905	606
2,012	1,178	(1,373)
296	(57)	1,376
2,308	1,121	3

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
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 ממימושו, 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, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

סך הכל מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

אספן גרופ בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר	
(29,161)	(7,926)	(17,984)
19,000	19,000	4,700
(79)	(32)	(8)
4,080	8,479	3,739
(6,160)	19,521	(9,553)
187,133	5,410	(31,697)
180,973	24,931	(41,250)
	מבוקר	
(13,951)	(773)	3,951
28,500	13,500	11,113
(12,278)	(1,125)	(1,269)
(43,698)	-	-
(32,430)	-	-
(25,000)	-	-
(16,257)	(9,137)	-
173	-	8,904
-	344	(72)
(1,698)	(448)	(520)
(116,639)	2,361	22,107
66,642	28,413	(19,140)
18,670	18,670	85,312
85,312	47,083	66,172
28,897	2,267	3,746
2,278	220	746
25,000	25,000	-
-	6,250	6,250
-	-	14,700

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, נטו
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
מכירת נכסים פיננסיים, נטו

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון התחייבויות בגין נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
פירעון איגרות חוב
תשלום דיבידנד
רכישה של מניות שהוחזקו באוצר
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

הלוואות מוכר

דיבידנד שהוכרז בתקופה ושולם לאחר תאריך המאזן

התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

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 2023 ועודם קיימים גם ליום 31 במרץ 2024, ראה סעיף 7 למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוח הסולו של החברה).

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